

彰化縣政府訴願決定書（案號 107-205）

府法訴字第 1070060938 號

訴願人：王○○

訴願人因房屋稅事件，不服本縣地方稅務局（下稱原處分機關）106 年 11 月 10 日彰稅房字第 1060023841 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有坐落本縣○○鎮○○里○○巷○○○號房屋（下稱系爭房屋），其中第 1 層部分面積 64.6 平方公尺自 95 年起供「○○商行」營業使用，其餘面積 85.5 平方公尺為自住使用，並經原處分機關分別按營業用及自居住家用稅率課徵房屋稅在案。嗣訴願人於 106 年 11 月 7 日向原處分機關申報系爭房屋使用情形變更改為住家使用，經原處分機關查認系爭房屋仍設為「○○商行」營業地址，爰以系爭處分函復訴願人，自 106 年 11 月起系爭房屋第 1 層 6 分之 1 面積 25.1 平方公尺按營業用稅率，其餘面積 125 平方公尺改按住家用稅率課徵房屋稅，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願暨補充訴願意旨略謂：

- (一) 訴願人及案外人王○○於 95 年間向○○○○○○○股份有限公司加入為加盟店，實際營業住址為○○縣○○鎮南○○里○○路○號。訴願人只有一屋住址為○○鎮○○里○○巷○○○號，為加入○○○○○○○之加盟店，應使用統一發票只用於營業登記住址及提供予家族使用之自用住宅，確實從未做營業使用。
- (二) 系爭房屋於 95 年起至 106 年止，按房屋稅條例第 5 條第 1 項第 3 款規定：「房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房

屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」計算，原處分機關應將納稅義務人所溢繳房屋稅額退還予訴願人。

- (三)原處分機關應按司法院釋字第 287 號平等之規定、稅捐稽徵法第 28 條第 2 項及房屋稅條例第 5 條第 1 項第 3 款規定計算所溢繳房屋稅額，退還予訴願人，以維權益。
- (四)系爭房屋從未對外營業證據：106 年 10 月 26 日房屋使用更正申請書、106 年 11 月 22 日應退還房屋稅款復查行政救濟申請書、做自用住宅使用從 2009 年 4 月 30 日起至今之室內照片。
- (五)106 年 11 月 22 日按稅捐稽徵法第 35 條第 1 項第 2 款規定向原處分機關申請系爭房屋稅應退還房屋稅款復查行政救濟申請書一案。上述之申請期間依 106 年 10 月 26 日從其事由發生知悉在後、全部即時向相關機關提起申請更正，於法並無不合。
- (六)原處分機關稱「本局於 95 年 8 月 3 日以彰稅房字第 0951205453 號函通知訴願人，自 95 年 7 月起，第 1 層部分面積 54.4 平方公尺（註：後更正為 64.4 平方公尺）改按營業用稅率(3%)，嗣後使用情形若已變更，請依規定提出申報在案。」從此詳閱，未看出原處分機關依房屋稅條例第 5 條第 3 款規定「房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課徵面積最低不得少於全部面積六分之一。」發函通知更正公文予訴願人，上述於 95 年 8 月 3 日之彰稅房字第 0951205453 號顯然有瑕疵。按「行政處分有下列各款情形之一者，無效：…七、其他具有重大明顯之瑕疵者。」行政程序法第 111 條第 7 款有明文規定。

二、答辯暨補充答辯意旨略謂：

- (一)按房屋稅條例第 5 條規定，房屋稅依房屋現值，按使用情形適用之稅率課徵之，同條例第 7 條規定，納稅義務人應於房屋變更使用或移轉之日起 30 日內申報房屋稅籍有關事項及使用情形，課以納稅義務人申報義務。次按

財政部 66 年 5 月 26 日台財稅第 33437 號函釋規定，房屋同時作住家及非住家用者，非住家之課稅面積，最低不得少於全部面積 6 分之 1，如課稅房屋為多層式建築者，應以每層面積為計算基準，先予陳明。

(二)卷查系爭房屋第 1 層 150.1 平方公尺原按自住住家用稅率(1.2%)核課房屋稅，嗣○○商行於 95 年 6 月 22 日設立登記於系爭房屋，本局於 95 年 8 月 3 日以彰稅房字第 0951205453 號函通知訴願人，自 95 年 7 月起，第 1 層部分面積 54.4 平方公尺(註：後更正為 64.4 平方公尺)改按營業用稅率(3%)，嗣後使用情形若已變更，請依規定提出申報在案。訴願人於 106 年 11 月 7 日申請使用情形變更，本局查得○○商行仍設址於系爭房屋。為審慎計，本局於 107 年 1 月 4 日以彰稅法字第 1070137337 號函請財政部中區國稅局彰化分局(下稱彰化分局)提供○○商行設立登記之附件資料，彰化分局於 107 年 1 月 8 日以中區國稅彰化銷售字第 1072250170 號函附訴願人無償提供○○商行使用之房屋使用同意書。本局依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 3 款及本縣房屋稅徵收細則第 10 條規定，核定自 106 年 11 月起，第 1 層 6 分之 1 面積 25.1 平方公尺改按營業用稅率、其餘面積 125 平方公尺改按自住住家用稅率課徵房屋稅，於法並無不合，訴願人主張顯有誤解。

(三)至訴願人主張應退還 95 年至 106 年溢繳之稅額，並提供 98 年 4 月 30 日之室內照片(廚房、臥室及客廳)佐證一節，訴願人未依前揭房屋稅條例第 7 條規定，於房屋變更使用或移轉之日起 30 日內申報房屋稅籍有關事項及使用情形，遲至 106 年 11 月 7 日始提出房屋使用情形變更之申請，本局依其申請核定系爭房屋自申請當月即 106 年 11 月起，第 1 層 6 分之 1 面積 25.1 平方公尺改按營業用稅率、其餘面積 125 平方公尺改按自住住家用稅率課徵房屋稅，而申請變更使用前課徵之房屋稅不予退還，並無違誤。

理 由

- 一、按「房屋稅向房屋所有人徵收之。」、「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」、「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」；「房屋變更使用，其變更日期在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，其變更日期在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後之稅率。」；「房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：一、供營業、私人醫院、診所、自由職業事務所使用之房屋，按其房屋現值課徵百分之三。二、依法登記之工廠自有供直接生產使用之房屋，按營業用房屋減半徵收之。三、住家用房屋按其房屋現值依下列稅率課徵：（一）供自住或公益出租人出租使用之住家用房屋，按其房屋現值課徵百分之一點二。（二）其他供住家用房屋，按其房屋現值課徵百分之一點五。四、人民團體等非營業用房屋，按其房屋現值課徵百分之二。」房屋稅條例第 4 條第 1 項前段、第 5 條第 1 項、第 7 條第 1 項；本縣房屋稅徵收細則第 10 條；本縣房屋稅徵收稅率自治條例第 2 條分別定有明文。
- 二、次按「房屋稅條例第 5 條第 3 款但書所指房屋同時作住家及非住家用者，非住家之課稅面積，最低不得少於全部面積六分之一，如課稅房屋為多層式建築者，應以每層面積為計算基準。」、「房屋稅條例第 7 條規定：『納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內，向當地主管稽徵機關申報房屋現

值（編者註：本條已修正為申報房屋稅籍有關事項）及使用情形，其有增建、改建、變更使用或移轉承典時亦同。」依上規定，房屋使用情形如有變更，應由納稅義務人於 30 日內向當地主管稽徵機關申報變更後之使用情形。來函所陳房屋原供甲公司營業，於 73 年 9 月 12 日遷往他處營業並已辦竣變更營業地址登記，該房屋納稅義務人遲至 74 年 5 月 14 日始向該管稽徵機關申報使用情形變更。按房屋稅稅率係依房屋使用情形分為住家用、非住家營業用與非住家非營業用 3 種。本案房屋自甲公司於 73 年 9 月 12 日遷出後，至房屋稅納稅義務人於 74 年 5 月 14 日申報使用情形變更為止之期間，究係供住家用、非住家營業用或非住家非營業用，既未據納稅義務人依限申報，稽徵機關無法追溯查明其使用情形，依首揭條文規定應自 74 年 5 月 14 日申報之當月起適用變更後之稅率，經核尚無不合。」財政部 66 年 5 月 26 日台財稅第 33437 號函釋、75 年 8 月 15 日台財稅第 7562653 號函釋可資參照。

- 三、末按司法院釋字第 537 號解釋：「…稅捐稽徵程序，稅捐稽徵機關雖依職權調查原則而進行，惟有關課稅要件事實，多發生於納稅義務人所得支配之範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，因而課納稅義務人申報協力義務。…」
- 四、查訴願人所有系爭房屋其中第 1 層部分面積 64.6 平方公尺自 84 年 7 月起原按自住用稅率課徵房屋稅，嗣訴願人以 95 年 6 月 20 日房屋使用同意書同意系爭房屋無償提供○○商行使用，原處分機關遂自 95 年 7 月起改以營業用稅率課徵房屋稅。後訴願人於 106 年 11 月 7 日向原處分機關申請系爭房屋其中第 1 層部分面積 64.6 平方公尺改按自住用稅率課徵房屋稅，經原處分機關審認因○○商行仍設址於系爭房屋，此有訴願人房屋使用同意書、房屋稅籍紀錄表、房屋課稅明細表、營業稅檔查詢畫面影本附卷可稽。原處分機關爰依房屋稅條例相關規定作成系爭處分，自 106 年 11 月起，系爭房屋第 1 層部分面積 25.1 平方公尺仍按營業用稅率課徵，其餘面積全部按自住住家用稅率課徵房屋稅，洵屬有據。

- 五、至訴願人主張應退還 95 年至 106 年溢繳之稅額一節。按房屋稅係依房屋現值及實際使用面積，分別按住家用、非住家用及同時作住家及非住家用稅率，課徵房屋稅；房屋使用情形如有變更，應由納稅義務人於 30 日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報，並應自申報之當月起適用變更後之稅率，揆諸房屋稅條例第 5 條、第 7 條及前揭財政部函釋意旨自明。查本件訴願人於 95 年間因無償提供系爭房屋予○○商行使用，故系爭房屋第 1 層部分面積 64.6 平方公尺由自住用稅率改按營業用稅率課徵房屋稅。惟至 106 年 11 月 7 日始由原處分機關收受訴願人提出房屋使用情形變更為自住之申請，雖訴願人主張系爭房屋只用於營業登記住址及提供予家族使用之自用住宅云云，然參照司法院釋字第 537 號解釋意旨，訴願人於稅捐稽徵程序中負有協力義務，訴願人於 95 年提出房屋使用同意書無償提供系爭房屋予○○商行使用，惟未提及只用於營業登記地址，系爭房屋仍作為自用住宅使用，且於 95 年房屋使用情況如何，原處分機關已無從查明，因而原處分機關依其申請核定系爭房屋第 1 層部分自申請當月即 106 年 11 月起不再按營業用稅率課徵房屋稅，而就 106 年 11 月申請變更使用前課徵之房屋稅款不予退還，並無違誤。訴願主張，尚難憑採。從而，系爭處分有關否准退還稅款之部分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。
- 六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	陳善報（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	李玲瑩

委員 陳坤榮
委員 廖蕙玟
委員 許宜嫻
委員 楊瑞美
委員 陳麗梅

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 8 日

縣 長 魏 明 谷

依據 103 年 6 月 18 日修正公布、104 年 2 月 5 日施行之行政訴訟法第 229 條第 1 項、第 2 項規定：「適用簡易訴訟程序之事件，以地方法院行政訴訟庭為第一審管轄法院。下列各款行政訴訟事件，除本法別有規定外，適用本章所定之簡易程序：一、關於稅捐課徵事件涉訟，所核課之稅額在新臺幣 40 萬元以下者。二、因不服行政機關所為新臺幣 40 萬元以下罰鍰處分而涉訟者。三、其他關於公法上財產關係之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣 40 萬元以下者。四、因不服行政機關所為告誡、警告、記點、記次、講習、輔導教育或其他相類之輕微處分而涉訟者。五、關於內政部入出國及移民署之行政收容事件涉訟，或合併請求損害賠償或其他財產上給付者。六、依法律之規定應適用簡易訴訟程序者。」，本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺灣彰化地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。

(臺灣彰化地方法院地址：彰化縣員林市員林大道二段 1 號)