

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 105－904）

府法訴字第 1050276377 號

訴 願 人：○○○○○○股份有限公司

地址：台中市○○區○○里○○街○號

代 表 人：○○○○

地址：台中市○○區○○里○○街○號

原處分機關：彰化縣地方稅務局

訴願人等因房屋稅事件，不服原處分機關 105 年 7 月 18 日彰稅法字第 1050013641 號復查決定書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣坐落彰化縣○○鎮○○○段 7-2、115-3、116、116-1、116-3、116-5 地號等 6 筆土地上之鋼骨、鋼鐵造建物（下稱系爭房屋），為未辦保存登記建物，亦未申報房屋稅籍，前經原處分機關現場勘查及調查事證，原以 102 年 1 月 14 日彰稅北分二字第 1020318453 號函核定案外人○○○企業有限公司（下稱○○○公司，代表人○○○，現為系爭房屋坐落 6 筆土地之所有權人）為系爭房屋之使用人課徵房屋稅，然經○○○公司於 102 年 1 月 31 日提具異議書略以：「…今查該系爭建物，原為○○○○○○股份有限公司（按：即為訴願人）所興建，興建後係供放置政府公糧使用之倉庫，…並無所有人不明之情事，…」，嗣經原處分機關調查事證，改以 103 年 4 月 11 日彰稅北分二字第 1030322389 號函核定訴願人為系爭房屋之納稅義務人，應自 84 年起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅並補徵 98 年至 101 年房屋稅（102 年房屋稅業由○○○公司繳納）及課徵 103 年房屋稅在案（稅籍編號：08020956050），訴願人不服，提起復查，經復查決定駁回，復提起訴願，案經本府 103 年 11

月 12 日府法訴字第 1030257815 號訴願決定駁回確定，嗣原處分機關爰依據房屋稅條例第 4 條第 1 項及彰化縣房屋稅徵收細則第 2 條規定，續以訴願人為系爭房屋之納稅義務人，分別於 104 年、105 年課徵房屋稅，其中 104 年房屋稅部分業經訴願人於 104 年 5 月 29 日繳納完竣，105 年房屋稅部分，經原處分機關核定課徵房屋稅新臺幣 10 萬 412 元，訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 105 年 7 月 18 日彰稅法字第 1050013641 號復查決定維持原處分，未獲變更，訴願人仍不服，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、訴願意旨略謂：

訴願人並沒有在 105 年房屋稅繳款書所指彰化縣○○鎮○○段 116 地號等 6 筆土地上擁有建物或使用建物，自不應課徵此筆房屋稅；原處分機關逕以 101 年、102 年訪查資料、94 年、98 年契約內容等舊資料即認定訴願人為系爭建物之實質所有權人及有管理權之人，自嫌速斷；再者，依復查決定書內所附認定理由，○○○公司為 95 年 10 月間始設立之公司，焉會知道系爭房屋是由誰興建？○○○、○○○陳述內容均表示「不知道該屋是由誰所興建」，縱其二人記憶中出現○○公司曾短暫使用該屋之記憶，但如同○○○公司般，可能是曾經向他人借用，也可能是無權占有，重要的是，○○公司現在對該屋沒有實質支配管理的權力，並非使用人或所有權人，原處分機關對○○公司核課 105 年度房屋稅，自有違誤。

二、答辯意旨略謂：

(一) 卷查系爭房屋為未辦保存登記之建物，未申報房屋稅籍，嗣因系爭房屋坐落部分基地（彰化縣○○鎮○○段 116、116-1 地號等 2 筆土地）所有權人○○○（訴願人之前董事）之持分，於 101 年 8 月 28 日經臺灣彰化地方法院民事執行處執行拍賣，其拍賣公告使用情形記載「土地現況部分種植水稻、部分有鐵皮廠房坐

落，建物不在拍賣之內…且土地係拍賣應有部分，共有人間分管情形不明…」；原處分機關經現場實地勘查並依農糧署中區分署與訴願人 94 年及 98 年間簽訂「委託辦理公糧稻米經收保管加工撥付業務合約」、「公糧稻米經收保管加工撥付業務委託合約」，及訴願人前代表人○○○於 102 年 11 月 4 日表示系爭房屋自 84 年 8 月起已為訴願人供存放公糧倉庫，其自 90 年 1 月 1 日任代表人起，亦均依原公糧合約換約，至 98 年底除同意供○○○公司使用外，並仍放置訴願人廢棄碾米設備機器等事證，依房屋稅條例第 4 條第 1 項前段及彰化縣房屋稅徵收細則第 2 條規定，以訴願人為未辦理所有權登記之實際房屋所有人，核定課徵 105 年房屋稅為 10 萬 412 元，於法並無不合。

- (二) 至訴願人主張現在對系爭房屋沒有實質支配管理的權力，亦非使用人或所有權人乙節，查原處分機關據現場實地勘查及○○○公司 101 年 12 月 28 日填具之房屋稅訪查表，以 102 年 1 月 14 日彰稅北分二字第 1020318453 號函核定○○○公司為系爭房屋之使用人並自 101 年 9 月起課，嗣○○○公司於 102 年 1 月 31 日及同年 3 月 29 日表示略以「系爭房屋原為○○公司所興建，興建後係供放置政府公糧使用之倉庫，…無所有人不明情事，其不符房屋稅條例第 4 條第 4 項之規定要件，逕向本公司核課房屋稅即屬違法不當。」及「…本公司與原使用單位○○○○○○股份有限公司商議建物使用權與倉庫內報廢機具清運事宜，同時無法取得○○○○○○股份有限公司產權證明與租約，在多重考量下，決定不再協助負擔該處保管維護與安全之責。…請另向所有權人重新進行核課…」。為審慎計，原處分機關向農糧署中區分署函查該分署與訴願人簽訂存放公糧訂約相關資料，查 94 年及 98 年簽訂之公糧稻米經收保管加工撥付業務合約書第 5 條及第 14 條均載明「…經甲方（即農糧署中區分署）列管編號之庫房，不論為甲方補助（貸

款)興建或乙方(即訴願人)自有倉庫,在合約有效期間內…」等內容,且委託倉庫收儲各項糧食位置分佈圖,含系爭房屋在內;復經訴願人前代表人○○○102年11月4日房屋稅訪查表略以:「我不清楚該屋是否為○○○○○○股份有限公司或其他個人所建。我自84年8月進○○工作,該屋已作為○○提供糧食局存放公糧所用。我自90年1月1日起當○○負責人,依照原公糧合約簽章換約。98年底○○○公司告知購買○○鎮○○里○○路2-3號廠房,要求○○公司遷移公司登記地址,另南邊公糧倉庫(即該屋)是否可以使用?我說南邊公糧倉庫放置一些陸協公司卸下來廢棄碾米設備機器等,不要移動,其餘部分可由壽米屋公司使用保管。」及○○○102年12月13日房屋稅訪查表略以:「本人開始於○○○○○○股份有限公司任職時,此鋼鐵造建物已存在,其後此建物使用修繕皆為○○○○○○股份有限公司全權處理,故誰為出資興建者本人不清楚。」,綜上,原處分機關業依職權善盡查證之能事,雖訴願人主張系爭建物非其所有、使用,並拒絕說明、提供系爭房屋係何人所有或由何人所建等資料,惟訴願人既自94年起提供系爭房屋供農糧署中區分署存放公糧,於98年底同意將系爭房屋供○○○公司使用並放置訴願人廢棄碾米設備,並且全權處理系爭房屋之使用修繕事宜,依一般經驗法則認為事實上诉願人對系爭房屋具有相當之直接支配、管理權力,雖未辦理所有權登記,然依稅捐稽徵法第12條之1實質課稅之公平原則,訴願人對系爭房屋具實質所有權、管理權,縱現況空置未使用,依房屋稅條例第4條第1項前段規定,以訴願人為房屋稅納稅義務人核定課徵105年房屋稅,依法有據。

- (三)另系爭房屋前經原處分機關以103年4月11日彰稅北分二字第1030322389號函通知訴願人,自84年8月起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅並補徵98年至101

年房屋稅(102年房屋稅，已由當時使用人○○○公司繳納)及課徵103年房屋稅在案，並經復查駁回，復提起訴願，案經彰化縣政府103年11月12日府法訴字第1030257815號訴願決定書駁回確定。又104年房屋稅繳款書本局以訴願人名義課徵，訴願人業於104年5月29日繳納，併予敘明。

## 理 由

- 一、按「涉及租稅事項之法律，其解釋應本於租稅法律主義之精神，依各該法律之立法目的，衡酌經濟上之意義及實質課稅之公平原則為之。稅捐稽徵機關認定課徵租稅之構成要件事實時，應以實質經濟事實關係及其所生實質經濟利益之歸屬與享有為依據。…」、「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」、「房屋稅向房屋所有人徵收之。…第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。」、「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。」、「本細則依房屋稅條例（以下簡稱本條例）第二十四條規定訂定之。」、「本條例第四條第一項所稱之房屋所有人，指已辦登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」稅捐稽徵法第12條之1、房屋稅條例第3條、第4條、第7條、彰化縣房屋稅徵收細則第1條、第2條分別定有明文。
- 二、經查，系爭房屋為未辦保存登記之建物，前經原處分機關現場勘查及依據案外人○○○公司101年12月28日填具之房屋稅訪查表內容，以102年1月14日彰稅北分二字

第 1020318453 號函核定○○○公司為系爭房屋之使用人，並自 101 年 9 月起課房屋稅，然○○○公司 102 年 1 月 31 日異議書略以：「…今查該系爭建物，原為○○○○○○股份有限公司所興建，興建後係供放置政府公糧使用之倉庫，…並無所有人不明之情事，…」及 102 年 3 月 29 日米屋字第 102032901 號函文略以：「…本司與原使用單位○○○○○○股份有限公司商議建物使用權與倉庫內報廢機具清運事宜，同時無法取得○○○○○○股份有限公司產權證明與租約，在多重考量下，決定不再協助負擔該處保管維護與安全之責。…」，嗣原處分機關分別於 102 年、103 年間函文詢問行政院農業委員會農糧署中區分署（下稱農糧署中區分署）存放公糧合約事宜，農糧署中區分署遂以 102 年 5 月 21 日、102 年 8 月 19 日、103 年 4 月 3 日農糧中儲字第 1021129137、1021131892、1031139969 號等函文檢附「公糧稻米經收保管加工撥付業務委託合約」、「委託辦理公糧稻米經收保管加工撥付業務合約」等資料，其載有：「…乙方（按：即訴願人）收儲公糧之庫房，應於每期經收前妥予準備，凡經甲方（按：即農糧署中區分署）列管編號之庫房，不論為甲方補助（貸款）興建或乙方自有倉庫，在合約有效期間內…」等內容；另據訴願人前代表人○○○（現為訴願人董事）102 年 11 月 4 日房屋稅訪查表略以：「我不清楚該屋是否為○○○○○○（股）公司或其他個人所建。我自 84 年 8 月進○○工作，該屋已作為○○提供糧食局存放公糧所用，…另南邊公糧倉庫（即該屋）是否可以使用？我說南邊公糧倉庫放置一些○○公司拆卸下來廢棄碾米設備機器等，不要移動，其餘部分可由○○○公司使用保管。」、及系爭房屋坐落部分基地（二林鎮竹圍子段 116、116-1 地號土地）之原持分所有人○○○102 年 12 月 13 日房屋稅訪查表略以：「本人○○○開始於陸協碾米工廠股份有限公司任職時（非財務主管，僅負責業務），此鋼鐵造建物已存在，其後此建物使用修繕皆為陸協碾米工廠股份有限公司全

權處理，…」等內容，綜上事證，訴願人前有提供系爭房屋供農糧署中區分署存放公糧使用之事實，嗣亦曾提供系爭房屋部分供○○○公司使用保管及部分放置訴願人之廢棄碾米設備機器，且依○○○（原任職於訴願人公司）所述關於系爭房屋之修繕使用事宜皆係由訴願人全權處理，又系爭房屋 104 年房屋稅繳款書前經原處分機關以訴願人名義課徵，業經訴願人於 104 年 5 月 29 日繳納完竣，則依據一般經驗法則判斷應足認訴願人對系爭房屋具有相當之直接支配、管理權限，系爭房屋雖未辦理所有權登記，然訴願人對系爭房屋既得實質管理、使用，應足認訴願人為系爭房屋之「實際管理人」，原處分機關得依據前揭房屋稅條例第 4 條第 4 項規定及稅捐稽徵法第 12 條之 1 揭櫫實質課稅之公平原則，以訴願人為房屋稅納稅義務人，核定課徵 105 年房屋稅，本件原處分機關以訴願人為系爭房屋之「實際所有人」核課 105 年房屋稅，其所憑理由雖有未合，然結論並無二致，原處分應予維持，復查決定遞予維持，亦無不合。至訴願人所述其餘爭論，因與本件訴願決定不生影響，不再一一論述，併予敘明。

三、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項、第 2 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（代理）

委員 蕭文生

委員 張奕群

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 常照倫

委員 李玲瑩

委員 蔡秀男  
委員 魏平政  
委員 黃耀南  
委員 楊瑞美

中 華 民 國 1 0 5 年 1 0 月 6 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：彰化縣員林市中山路二段 240 號）