

彰化縣政府訴願決定書（案號 110－905）

府法訴字第 1100291119 號

訴 願 人：○○○

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)110年7月21日彰稅房字第1106115087號函所為之處分(下稱原處分)，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有坐落於本縣○○市○○路○段○○○號○樓至○樓之房屋(下稱系爭房屋)，原供「○○○○○有限公司」營業使用，並以營業用稅率課徵房屋稅在案。嗣經原處分機關依職權清查，認公司因已申請停業，爰以原處分核定系爭房屋自110年7月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。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、訴願意旨略謂：

(一)因110年6月30日晚上發生火災，到至今都還在火調中無法進去大樓，受損面積5成以上，要跟訴願人課徵房屋稅是否不合理，訴願人也沒有在大樓裡活動，是否可以減徵房屋稅到火調結束後可以進大樓再開始照常徵收。

(二)依消防法第26條規定，消防機關為調查鑑定火災已封鎖，待調查鑑定報告後才能進行受損情況，請求自發生之日起免徵房屋稅，至修復為止等語。

二、答辯意旨略謂：

(一)按「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。」、「房屋稅依房

屋現值，按下列稅率課徵之：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。」、「納稅義務人應於房屋建造完成之日起30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。」、「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」、「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：…七、受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。」、「私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：四、受重大災害，毀損面積佔整棟面積3成以上不及5成之房屋。」分別為房屋稅條例第3條、第5條第1項第2款、第7條、第8條、第15條第1項第7款、第15條第2項第4款所明定。

- (二)次按「房屋變更使用，其變更日期在變更月份16日以後者，當月份適用原稅率，其變更日期在變更月份15日以前者，當月份適用變更後之稅率。」為彰化縣房屋稅徵收細則第10條所明定。
- (三)再按「地上房屋據報既隨時有倒塌之虞，按工務機關或結構工程工業技師公會鑑定該等房屋之受損程度，依房屋稅條例規定減免房屋稅，……」、「二、房屋因曾違規營業，受停止使用建築物處分，於停止使用期間仍應依法課徵房屋稅。……」分別為財政部83年9月9日台財稅第831609575號函釋及87年10月15日台財稅第871969604號函釋有案。

- (四)系爭建物供「○○○○○有限公司」作營業使用，本局原核定按營業用稅率課徵房屋稅。經查該商號已於 110 年 7 月 2 日申請停業，本局原處分核定全部面積自 110 年 7 月起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，合先陳明。
- (五)訴願人主張該大樓毀損面積 5 成以上請求免徵房屋稅等情事，惟未依房屋稅條例第 7 條規定，於 30 日內提出減免房屋稅申請，亦未提供有關機關鑑定受損程度證明文件。本局於 110 年 7 月 23 日派員赴現場外部勘查並檢視訴願人提供之火災現場相片，系爭建物頂蓋、樑柱或牆壁尚無毀損情形，故無房屋稅條例第 8 條規定停止課稅、第 15 條第 1 項第 7 款免徵及同條第 2 項第 4 款減半徵收房屋稅規定之適用。
- (六)至訴願人主張系爭建物因發生火災，消防機關為調查火災原因已封鎖現場，無法使用系爭建物一節，依財政部 87 年 10 月 15 日台財稅第 871969604 號函釋，受停止使用建築物處分，於停止使用期間仍應課徵房屋稅，以現行法規尚無相關減免規定可適用，故本局核課並無違誤等語。

理 由

- 一、按房屋稅條例第 1 條規定：「房屋稅之徵收，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他有關法律之規定。」第 5 條第 1 項第 2 款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……
- 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 3，最高不得超過百分之 5；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 1.5，最高不得超過百分之 2.5。」第 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，

停止課稅。」第 15 條第 1 項第 7 款、第 2 項第 4 款及第 3 項規定：「(第 1 項)私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……七、受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。(第 2 項)私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：……四、受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。(第 3 項)依第 1 項第 1 款至第 8 款、第 10 款、第 11 款及第 2 項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起 30 日內，申報當地主管稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。」

- 二、次按「憲法第 19 條規定，人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、租稅客體對租稅主體之歸屬、稅基、稅率、納稅方法及納稅期間等租稅構成要件，以法律明文規定。」司法院釋字第 779 號解釋理由書足資參照。
- 三、復按彰化縣房屋稅徵收稅率自治條例第 2 條規定：「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 3。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 1.2。(二)其他供住家用房屋，按其房屋現值課徵百分之 1.5。四、人民團體等非營業用房屋，按其房屋現值課徵百分之 2。」
- 四、再按「由上開之火災原因調查報告書及被告派員會同原告實地勘查結果，可知該大樓之三樓及十五樓其主體結構並無受損之情事，原告……對該大樓之三樓及十五樓其主體結構並無受損之情事，並不爭執，是原告共有該大樓之三樓及十五樓，自無房屋稅條例第 8 條所規定『焚燬至不堪居住程度』

停止課稅之適用，亦無同條例第 15 條第 1 項第 7 款『毀損面積佔整棟面積五成以上』可免徵房屋稅之適用，或第 15 條第 2 項第 4 款『受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上』可減徵房屋稅之適用。是原告主張免徵房屋稅，於法無據。」臺中高等行政法院 93 年度訴字第 97 號判決及最高行政法院 95 年度判字第 781 號判決意旨足資參照。

五、卷查系爭房屋原供「○○○○○有限公司」營業使用，故以營業用稅率課徵房屋稅。嗣經原處分機關清查後，因「○○○○○有限公司」已申請停業，已無作營業使用之行為，有本府 110 年 8 月 6 日府城觀管字第 1100270648 號函在卷可稽。故原處分機關以原處分核定系爭房屋自 110 年 7 月起改按非住家非營業稅率課徵房屋稅，其認事用法並無違誤。

六、至訴願人主張系爭房屋因火災受損面積 5 成以上，以及火災調查中無法進入系爭房屋，請求減免或請求停止徵收房屋稅一節。按上開法令規定及判決意旨可知，房屋須有焚燬至不堪居住程度者，始得停止課稅；房屋須有因重大災害致毀損面積佔整棟面積 5 成或 3 成以上者，始得減免房屋稅；又所謂「焚燬」或「毀損」，應指房屋主體結構受損，致不堪居住者而言，且均應由納稅義務人向當地主管稽徵機關申報，始得停止課稅或減免房屋稅。經查，訴願人於原處分作成前，並未向原處分機關為申報，亦未提供相關證據以供審核，與上開停止課稅或減免房屋稅之規定已有未合。又依訴願人所檢附之火災現場照片觀之，訴願人所有之樓層至多僅有管線燒毀及房間被濃煙燻黑之情形，且訴願人亦未提供結構安全鑑定評估報告，尚難認有主體結構受損之情事。且經原處分機關於 110 年 7 月 23 日派員至火災地點勘查，認定系爭房屋頂蓋、樑柱或牆壁並無毀損情形，而不符合得停止徵收或減免房屋稅之要件，有現場勘查照片在卷可稽。至於訴願人主張系爭房屋因火災調查致無法使用云云，惟查此一事由尚非

屬得停止課稅或減免房屋稅之要件，基於租稅法律主義，原處分機關自無從停止課稅或減免房屋稅。

七、綜上所述，訴願人所訴尚無可採，原處分機關以原處分核定系爭房屋自 110 年 7 月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，於法並無違誤，原處分應予維持。

八、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 | 洪榮章（請假） |
| | 委員 | 溫豐文（代行主席職務） |
| | 委員 | 常照倫 |
| | 委員 | 張奕群 |
| | 委員 | 呂宗麟 |
| | 委員 | 林宇光 |
| | 委員 | 陳坤榮 |
| | 委員 | 周兆昱 |
| | 委員 | 王育琦 |
| | 委員 | 黃耀南 |
| | 委員 | 黃美玲 |

中 華 民 國 1 1 0 年 1 0 月 2 5 日
縣 長 王 惠 美

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

（臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號）