

彰化縣政府訴願決定書（案號 110－907）

府法訴字第 1100272578 號

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

訴願代理人：○○○

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2日彰稅法字第1100008766號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有坐落本縣○○市○○里○○路0段000號地下室、○○路00號及00號2樓房屋（稅籍編號：05040801001、05040801002及05040801003，下稱系爭房屋），地下1樓使用執照用途為「超市」面積4,200.6平方公尺，1樓至2樓使用執照用途為「百貨公司」面積分別為4,076.3平方公尺及5,564平方公尺，至於地下1樓「停車場」面積1萬5,632.9平方公尺則分別設於前揭3個稅籍。案經原處分機關審查，除地上1樓百貨公司其中680平方公尺於109年7月仍按營業用稅率課徵，並自109年8月起改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅外，其餘則均按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，核課系爭房屋110年房屋稅合計新臺幣（下同）246萬4,428元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以110年7月2日彰稅法字第1100008766號復查決定：「復查駁回」。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）按「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：一、業

經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋……。私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：一、政府平價配售之平民住宅……。」、「房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：……四、人民團體等非營業用房屋，按其房屋現值課徵百分之二。」、「房屋空置不為使用者，應按現值依據使用執照所載用途課稅，……。」、「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，當月份適用變更後稅率。」分別房屋稅條例第 15 條第 1 項及第 2 項、彰化縣房屋稅徵收稅率自治條例第 2 條及彰化縣房屋稅徵收細則第 4、10 條所明定。

(二)次按「一、各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅。二、各類建築物地下室如有供營業、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。三、各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。四、各類建築物地下室其使用執照如為停車場，而不作停車使用者，應按地上建築物使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍分別計課房屋稅。」、「空置房屋，其使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）者，自 75 年 7 月 1 日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。」、「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。三、房屋於停止使用期間如空置未使用，可依本部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函規定課

徵房屋稅。」分別為財政部 66 年 2 月 26 日台財稅第 31250 號函、財政部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函及財政部 87 年 10 月 15 日台財稅第 871969604 號函所釋示。

(三)本件系爭建物爭執始末：

1. 訴願人前於 105 年 6 月 17 日就彰化縣政府標售之坐落彰化縣○○市○○路 00 號地下一層、地上第一及二層樓土地及建物，總建坪約近 9,000 坪之國宅，以 3 億 4,909 萬 9999 元競標取得，屬於百貨商場使用；經彰化縣政府於 105 年 7 月 6 日辦理點交完訖，順利由訴願人依據所有權能取得專有所有權並依法為占有使用收益，然仍為國宅住戶所占有。
2. 然查，就前開建物之地下一層為停車場，因建物土地因長達近 20 年乏人標售買賣，因而由國宅住戶長年無權占有使用，並出租國宅住戶及第三人使用多年並發放停車證，前經彰化縣政府多年來不斷函文催請相對人淨空返還，國宅住戶完全不予理會。彰化縣政府無論如何催請國宅住戶淨空並返還占有，國宅住戶依然故我、無動於衷，後經訴願人起訴國宅住戶無權占有之不當得利並勝訴在案。前開所競標而由彰化縣政府發布之招標公告文件【彰化縣員林國民住宅社區商業設施標售房地投標須知】第十二、(三)規定「本社區所附地下室為法定防空避難設備兼室內停車場使用，地下 1 樓屬標售編號 1 號專有部分，現況暫由社區管理委員會維護及作為停車場使用，標出後本府將函該社區管理委員會請其公告週知，並視需要協助淨空地下 1 樓之停車區域，簽約後相關管理維護由得標人逕依公寓大廈管理相關規定辦理」，更清楚明白權利義務歸屬。

3. 國宅住戶等欲合理化其無權占有，將占有事件以抗議並操作成政治事件，並每每與欲取回所有權之訴願人所聘請之保全發生多次衝突、刑事犯罪事件。
4. 國宅住戶等之所有誤解、爭端、或爭執事件、或抗議事件、或糾集群眾集結，並於臉書自救會、或 Line 群組中討論、教唆、擅惑、鼓動，更現場阻擾、抗議、暴力脅迫……；其中，以暴力行為拒絕返還之發生過程如下：
 - (1) 106 年 2 月 2 日，訴願人欲取系爭地下一樓停車場，而遭國宅住戶等阻擾，並產生衝突。
 - (2) 因前述衝突，而於 106 年 2 月 3 日召開協調會，會議中，彰化縣政府官員亦明白表示訴願人取得為專有，國宅住戶等不斷鼓噪。
 - (3) 106 年 2 月 24 日訴願人欲取系爭地下一樓停車場，而國宅住戶等阻擾，並產生衝突，此有現場衝突照片、與錄影可證。
 - (4) 106 年 3 月 1 日，訴願人欲取系爭地下一樓停車場，請保全公司對國宅住戶等柔性勸導，卻遭國宅住戶等群體糾集群眾驅離保全。
 - (5) 106 年 3 月 9 日，訴願人欲取系爭地下一樓停車場，以強制力進入地下一樓停車場，而遭國宅住戶等阻擾，並爆發衝突，並且國宅住戶更以汽車衝撞保全，造成保全緊急送醫治療，訴願人於 106 年 3 月 16 日提出妨害自由之強制罪嫌告訴，此更經媒體廣泛報導。至今恐造成訴願人損失上千萬元之損害。
5. 如上，訴願人遭第三人之阻撓作為及彰化縣政府之不作為而無准為訴願人變更使用執照等情，致使訴願人至今無法使用系爭建物，然卻依法應繳納地價稅、房

屋稅捐等情，顯失公平原則。

- (四)原處分機關並未依行政程序法第 36 條、第 39 條、第 43 條等規定調查證據，並依據第 92 條、第 102 條、第 104 條及第 105 條之規定具體給予訴願人表示意見、或解釋、或如前述說明辯駁之機會、或當場表示可得改善之機會、或調查證據後查明訴願人所主張是否為真實。
- (五)又憲法保障人民之財產權，除有依憲法規定或有授權法律規定而剝奪或限制人民之權利以外，不得任意為剝奪。然揭前隲行政程序法之規定，訴願人所受之懲處罰鍰，於簽令本懲處裁處書前，並未具體、實質經前揭行政程序法規定，具體調查證據以釐清訴願人陳述，未調查如前述有利證據或主張，且未使受處分人有機會提出如前述之有利主張，已違反行政程序法之規定，更有侵奪憲法保障人民之財產權。
- (六)且查，如前所述，上遭第三人之阻撓作為、及彰化縣政府之不作為而無准為訴願人變更使用執照等情，致使訴願人至今無法使用系爭建物，然卻依法應繳納地價稅、房屋稅捐等情，顯失公平等語。

二、答辯意旨略謂：

- (一)有關訴願人訴稱，系爭房屋遭第 3 人之阻撓作為及彰化縣政府之不作為而無准為訴願人變更使用執照，致今無法使用系爭建物一節，因非屬本局所職掌，訴願人宜循相關規定向主管業務機關提出申請或查明，另訴願人陳述系爭建物爭執始末，係為其與該系爭建物管理委員會之私權糾紛，與本案無涉，先予陳明。
- (二)按財政部 87 年 10 月 15 日台財稅第 871969604 號函釋規定：「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。三、房屋於停止使用

期間如空置未使用，可依本部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函規定課徵房屋稅。」次按財政部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函釋規定：「空置房屋，其使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）者，自 75 年 7 月 1 日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。」準此，房屋因故受停止使用建築物處分，於停止使用期間如空置未使用，按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，系爭房屋空置未使用之事實既屬存在，員林分局依現行房屋稅條例及財政部函釋規定，核課系爭房屋 110 年房屋稅額分別為本稅 76 萬 0,562 元、71 萬 8,196 元、98 萬 5,670 元，至臻明確，核無違誤。

(三)至訴願人主張原處分未予陳述意見一節，員林分局於 109 年 7 月 22 日偕同訴願人至現場勘查時，已就該房屋使用情形變更申報事宜給予訴願人陳述意見之機會，應無訴願人所稱，原處分未予陳述意見之情事。

(四)訴願人不服本局補徵系爭房屋 107 年至 109 年房屋稅之處分仍繫屬臺中高等行政法院，併予陳明等語。

理 由

- 一、按稅捐稽徵法第 35 條第 1 項第 1 款規定：「納稅義務人對於核定稅捐之處分如有不服，應依規定格式，敘明理由，連同證明文件，依下列規定，申請復查：一、依核定稅額通知書所載有應納稅額或應補徵稅額者，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿之翌日起 30 日內，申請復查。」第 38 條第 1 項規定：「納稅義務人對稅捐稽徵機關之復查決定如有不服，得依法提起訴願及行政訴訟。」
- 二、次按房屋稅條例第 4 條第 1 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第 7 條規定：「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。」第 15 條規定：「(第 1 項)私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：一、業經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋。二、業經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋。三、專供祭祀用之宗祠、宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。但以完成財團法人或寺廟登記，且房屋為其所有者為限。四、無償供政府機關公用或供軍用之房屋。五、不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋。但以同業、同鄉、同學或宗親社團為受益對象者，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）政府核准免徵外，不在此限。六、專供飼養禽畜之房舍、培植農產品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自用之燻菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。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。八、司法保護事業所有之房屋。九、住家房屋現值在新臺幣十萬元以下者。但房屋標準價格如依第十一條第二項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者，按千元計算。十、農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者。十一、經目的事業主管機關許可設立之公益信託，其受託人因該信託關係而取得之房屋，直接供辦理公益活動使用者。(第 2 項)私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：一、政府平價配售之平民住宅。二、合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。三、農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。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。」彰化縣房屋稅徵收稅率自治條例第 2 條規定略以：「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。……四、人民團體等非營業用房屋，按其房屋現值課徵百分之二。」彰化縣房屋稅徵收細則第 4 條規定略以：「房屋空置不為使用者，應按現值依據使用執照所載用途課稅……。」第 10 條規定：「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，當月份適用變更後稅率。」

三、未按「一、各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅。二、各類建築物地下室如有供營業、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。三、各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。四、各類建築物地下室其使用執照如為停車場，而不作停車使用者，應按地上建築物使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍分別計課房屋稅。」、「空置房屋，其使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）者，自 75 年 7 月 1 日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。」、「……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。三、房屋於停止使用期間如空置未使用，可依本部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函規定課徵房屋

稅。」財政部 66 年 2 月 26 日台財稅第 31250 號函、財政部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函釋及 87 年 10 月 15 日台財稅第 871969604 號函釋意旨可資參照。

四、卷查，系爭房屋地下 1 樓使用執照用途為「超市」面積 4,200.6 平方公尺，1 樓至 2 樓使用執照用途為「百貨公司」面積分別為 4,076.3 平方公尺及 5,564 平方公尺，至於地下 1 樓「停車場」面積 1 萬 5,632.9 平方公尺則分別設於前揭 3 個稅籍。其中地下 1 樓「超市」部分自 106 年 7 月起、地上 1 樓「百貨公司」部分自 105 年 8 月起（其中 680 平方公尺自 109 年 8 月起）、地上 2 樓「百貨公司」部分自 105 年 8 月起、地下 1 樓「停車場」部分自 107 年 2 月起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案，此有本縣地方稅務局員林分局 109 年 7 月 30 日彰稅員分二字第 1090208370 號函可稽，先予敘明。

五、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。查本件訴願人固主張訴願人至今無法使用系爭建物，然卻依法應繳納房屋稅捐，顯失公平云云。惟依訴願人所主張之事實，尚難認符合房屋稅條例第 15 條第 1 項及第 2 項所定免徵或減半徵收房屋稅之要件，且訴願人亦未依同條第 3 項向原處分機關申報，是基於租稅法律主義，尚無從免徵或減半徵收房屋稅。

六、次查，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。房屋於停止使用期間如空置未使用，倘使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）者，自 75 年 7 月 1 日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。（財政部 87 年 10 月 15 日台財稅第 871969604

號及 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函釋參照)。另參照最高行政法院 84 年度判字第 374 號判決意旨：「……房屋稅依房屋稅條例第 4 條規定係對所有權人徵收。至其實際上有否實施管領占有及使用收益之行為，並非所問。……」臺北高等行政法院 109 年度簡上字第 37 號判決意旨：「……納稅義務人與稽徵機關間所成立之稅捐債務公法關係，不得任為變更，至於無權占有房屋之第三人是否實際受有利益，並致納稅義務人受有損害，則應依兩者間之民事私法關係中予以調整，納稅義務人不能主張藉租稅之公法關係，去調整其與第三人間之私法關係。……」從而，房屋因違規受停止使用之處分而空置未使用，或為空置房屋，或遭第三人占有而無法使用，倘使用執照所載用途為非住家用（包括營業用與非營業用）者，均應自 75 年 7 月 1 日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。準此，系爭房屋空置未使用之狀態持續中，且訴願人至今對系爭房屋未申請變更使用並經核准，自應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，故原處分機關依前揭規定及函釋意旨，核課系爭房屋 110 年度房屋稅共計 246 萬 4,428 元，經核於法有據，復查決定遞予維持，亦無不合，均應予以維持。

七、另查，有關訴願人主張原處分機關於稅額核課前未依行政程序法第 102 條等相關規定給予其表示意見之機會一節，查行政程序法第 103 條第 7 款規定：「有下列各款情形之一者，行政機關得不給予陳述意見之機會：……七、相對人於提起訴願前依法律應向行政機關聲請再審查、異議、復查、重審或其他先行程序者。」因本件原處分係核定稅捐之處分，依稅捐稽徵法第 35 條第 1 項第 1 款規定，於提起訴願前應申請復查，故屬例外得不給予陳述意見機會之情形，是訴願人之主張，容有誤解。又有關訴願人主張原處分機關未依行政程序

法第 36 條、第 39 條及第 43 條等規定調查證據一節，查系爭房屋業經原處分機關所屬員林分局 109 年 7 月 22 日及 27 日至現場實施勘查後，以 109 年 7 月 30 日彰稅員分二字第 1090208370 號函核定系爭房屋按非住家非營業用稅率課徵房屋稅在案，且嗣後訴願人亦未依房屋稅條例第 7 條規定申報變更使用，故原處分機關以原處分核課房屋稅，程序於法尚無不合。訴願人僅泛指原處分機關未依規定調查證據，並未提出具體事證加以佐證，其主張並不足採據。

八、至訴願人主張系爭房屋遭第三人占有、管理委員會違法濫權、本府不作為而無准為變更使用執照以及系爭房屋無法使用等節，核屬另案，尚非本件訴願程序所得審究。另訴願人其餘主張，因與本件訴願決定結果不生影響，爰不再一一論述，併此敘明。

九、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

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)