

彰化縣政府訴願決定書（案號 110—109）

府法訴字第 1090434670 號

訴願人 ○○○○

代表人 ○○○○

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)109年10月5日彰稅法字第1090015862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○○段○○號地下室、○○路○○號及○○號○樓房屋(稅籍編號：05040801001、05040801002 及 05040801003，下稱系爭房屋)，系爭房屋原係國有財產且免徵房屋稅之建物，因訴願人於105年8月標購取得後，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，已恢復以非住家非營業用稅率課徵房屋稅；另因地下1樓(停車場面積1萬5,632.9平方公尺及超市面積4,200.6平方公尺)全部面積1萬9,833.5平方公尺仍無償供國宅住戶停車使用，維持免徵房屋稅。嗣訴願人於109年7月20日向本縣地方稅務局員林分局(下稱員林分局)申請系爭房屋地下室使用情形變更改課房屋稅，於申請書載明，該超市賣場已自106年7月初收回並封閉未再無償供住戶停車，另停車場部分則至107年1月18日才設立商號收費停車，不再無償供住戶停車。案經員林分局查核地下1樓使用執照用途為超市面積4,200.6平方公尺，自106年7月起改按非住家非營業

用課徵房屋稅；另地下 1 樓收費停車場面積共 1 萬 5,632.9 平方公尺，亦應自 107 年 2 月改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，乃於 109 年 7 月 30 日以彰稅員分二字第 1090208370 號函復訴願人，並補徵 107 年至 109 年房屋稅差額加計利息合計新臺幣（下同）320 萬 8,888 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 109 年 10 月 5 日彰稅法字第 1090015862 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「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」、「行政機關基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意見。通知書中應記載詢問目的、時間、地點、得否委託他人到場及不到場所生之效果。」、「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」行政程序法第 36 條、第 39 條及第 43 條定有規定。
- (二) 再按「本法所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。前項決定或措施之相對人雖非特定，而依一般性特徵可得確定其範圍者，為一般處分，適用本法有關行政處分之規定。有關公物之設定、變更、廢止或其一般使用者，亦同。」、「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第 39 條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」、「行政機關依 102 條給予相

對人陳述意見之機會時，應以書面記載下列事項通知相對人，必要時並公告之：一、應為事實上及法律上陳述。二、將為限制或剝奪自由或權利行政處分之原因事實及法規依據。三、得依第 105 條提出陳述書之意旨。四、提出陳述書之期限及不提出之效果。五、其他必要事項。」、「行政處分之相對人依前條規定提出之陳述書，應為事實上及法律上陳述。」行政程序法第 92 條、第 102 條、第 104 條及第 105 條亦定有規定。。

- (三) 承上所述，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。
- (四) 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外，不得任意為剝奪。然揭前隳行政程序法第 36 條、第 39 條、第 43 條、第 92 條、第 102 條、第 104 條及第 105 條之規定，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。
- (五) 如上所述，彰化縣地方稅務局以申請人於 105 年 8 月標購取得後，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、地下 1 樓超市面積 4,200.6 平方公尺，認為於 106 年 7 月收回，因地下 1 樓停車場面積共 1 萬 5,632.9 平方公尺，因 107 年 1 月 18 日設立「博客停車場開發股份有限公司員林

國宅場」(下稱博客停車場)商號為收費停車場，而無提供予住戶無償使用，自 107 年 2 月改課按非住家非營業用稅率課徵房屋稅云云。

- (六) 經查，義務人並無爭執此地下 1 樓停車場面積共 1 萬 5,632.9 平方公尺，因 107 年 1 月 18 日設立博客停車場而應自 107 年 2 月改課按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。
- (七) 但，如上所述，關於本件因住戶以暴力手段阻擾訴願人收回建物及停車場；後，經訴願人將建物出租予世界健身中心作為經營健身房使用，並申請就 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、地下 1 樓超市面積 4,200.6 平方公尺合法依據法規變更使用執照，並有經臺中高等行政法院判決在案，認彰化縣政府有違失情節，卻完全無能依法行政、依法辦理變更使用執照、裝修執照，則就前述 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、地下 1 樓超市面積 4,200.6 平方公尺，完全無法事實上使用、法律上使用，已自 105 年 8 月標得至今 109 年 11 月達 4 年餘，完全無法使用，係因彰化縣政府之未依法行政、政治因素、完全無法治觀念而消極未為處理，以無繼續無償供國宅住戶停車使用，而認應恢復以非住家非營業用稅率課徵房屋稅，維持免徵房屋稅？
- (八) 試問：是否 100 年、1000 年消極不為變更使用執照、裝修執照，則訴願人繳納 100 年、1000 年非住家非營業用稅率課徵房屋稅，卻完全無法使用、完全無法出租其他公司使用，則訴願人權保障為何？又或者，在臺灣，政治最大？因為政治顏色不同、政治立場不同，所以有不同之作為？阻擾？

(九) 故綜上，訴願人依法主張彰化縣地方稅務局彰稅法字第 1090015862 號復查決定書，顯屬失當，原處分機關所為之處分應予撤銷等語。

二、答辯意旨略謂：

(一) 訴願人於 109 年 10 月 6 日收到本局 109 年 10 月 5 日彰稅法字第 1090015862 號復查決定書，於 109 年 11 月 5 日（本局收文日）提起訴願，程序合於訴願法第 14 條規定。

(二) 「稅捐之核課期間，依左列規定：一、……二、依法……應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為 5 年。……」、「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰，在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」、「納稅義務人自動向稅捐稽徵機關補報……第一項補繳之稅款，應自該項稅捐原繳納期限截止之次日起，至補繳之日止，就補繳之應納稅捐，依原應繳納稅款期間屆滿之日郵政儲金匯業局之一年期定期存款利率按日加計利息，一併徵收。」、「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。」、「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。」分別為稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項、第 48 條之 1，房屋稅條例第 7 條、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 條、第 10 條所明定。

(三) 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。

(四) 再按「……左列各種財產稱為公用財產：三、事業用財產：國營事業機關之財產均屬之。但國營事業為公司組織者，僅指其股份而言。」、「國有土地及國有建築改良

物，除放租有收益及第四條第二項第三款所指事業用者外，免徵土地稅及建築改良物稅。」分別為國有財產法第4條第2項第3款及第8條明定。

- (五) 系爭房屋訴願人於105年8月標購取得後，因1樓及2樓使用執照用途為「百貨公司」，經按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，地下1樓(停車場及超市)因無償供國宅住戶停車使用全部面積免徵房屋稅，合先陳明。
- (六) 查訴願人109年7月20日因地下室房屋使用情形變更申請改課，申請書敘明-「地下室全部面積原無償供國宅住戶停車，其中超市賣場部分約自106年7月初起收回並封閉未再無償供住戶停車，另停車場部分則至107年1月18日才設立商號收費停車不再無償供住戶停車。」，經員林分局109年7月22日實地勘查，以109年7月30日彰稅員分二字第1090208370號函，核定課徵房屋稅如下：
1. 地下1樓面積4,200.6平方公尺使用執照用途為超市，原無償供住戶停車，因現勘封閉且空置未使用，依彰化縣房屋稅徵收細則第4條規定及財政部75年11月26日台財稅第7575088號函所釋示，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，自106年7月起改按非住家非營業用課徵房屋稅。
 2. 另地下1樓停車場面積共1萬5,632.9平方公尺，因107年1月18日設立博客停車場商號為收費停車場，依彰化縣房屋稅徵收細則第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，故停車場面積自107年2月改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，訴願人亦於訴願書聲明所不爭執。
 3. 關於房屋變更使用，依房屋稅條例第7條規定應於變更使用之日起30日內檢附有關證件，向當地主管稽徵

機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，系爭房屋上揭房屋變更使用情形，申請人遲至 109 年 7 月 20 日始向員林分局申報，屬未依規定期限申報，惟符合稅捐稽徵法第 48 條之 1 查獲前自動補申報規定，除補徵本稅外，應加計利息一併徵收，本案 107 年至 109 年加計利息合計 3 萬 8,498 元。

4. 基上，本案系爭房屋計補徵 107 年至 109 年本稅 317 萬 390 元，加計利息 3 萬 8,498 元，合計 320 萬 8,888 元，核無違誤。
- (七) 有關訴願人訴稱，系爭房屋 1 樓至 2 樓及地下室超市部分，自 105 年 8 月標得至今 4 年餘，完全無法使用，應給予訴願人表示意見云云：

1. 查系爭房屋，訴願人於 105 年 8 月標購取得後，因出租予「香港商世界健身事業有限公司員林分公司」(下稱世界健身公司)，該公司尚未取得裝修執照即先行動工，遭住戶檢舉，經彰化縣政府於 106 年 1 月 10 日府建使字第 1050444840 號函勒令停工，經待補正事項核准後方得施工，因補正事項未完成，停工至今彰化縣政府一直未能准予復工使用。另系爭房屋因未經核准擅自變更使用，並經彰化縣政府同年 11 日府建使字第 1060006443 號函違規裁處在案。

2. 訴願人之代理人○○○於 109 年 2 月至 5 月期間，多次與員林分局洽談系爭房屋使用情形變更事宜，指陳彰化縣政府未准予復工使用，希望稅捐部分能予通融免徵。員林分局已輔導其依法申報房屋使用情形變更，經查，系爭建物未能符合房屋稅條例第 15 條關於私有房屋免徵或減半徵收房屋稅相關規定，員林分局並於 109 年 7 月 22 日現場勘查，1 樓及 2 樓停工期間空置未使用，依財政部 87 年 10 月 15 日台財稅第 871969604 號函釋，房屋於停止使用

期間如空置未使用，可依財政部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函規定課徵房屋稅，均按非住家非營業用稅率課徵，均已充分調查事實證據，並依據法令核課房屋稅在案。

- (八) 有關訴願人稱變更使用執照、裝修執照等業務，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，係為與該系爭建物管理委員會私權糾紛，與本案無涉，併予陳明。
- (九) 基上論結，本案訴願理由均無足採，謹請依法駁回其訴，以維稅政等語。

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。」第 48 條之 1 規定略以：「(第 1 項)納稅義務人自動向稅捐稽徵機關補報並補繳所漏稅款者……(第 3 項)第一項補繳之稅款，應自該項稅捐原繳納期限截止之次日起，至補繳之日止，就補繳之應納稅捐，依原應繳納稅款期間屆滿之日郵政儲金匯業局之一年期定期存款利率按日加計利息，一併徵收。」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 條規定略以：「(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……。(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……。」彰化縣房屋稅徵收稅率自治條例第 2 條第 4 款規定：「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。」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。」

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。」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。

三、卷查，訴願人於 109 年 7 月 20 日因地下室房屋使用情形變更申請稅額改課，而員林分局依據房屋稅條例第 7 條、彰化縣房屋稅徵收細則第 4 條及第 10 條規定，就地下 1 樓面積 4,200.6 平方公尺「超市賣場」部分，於 106 年 7 月按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，而地下 1 樓面積 1 萬 5,632.9 平方公尺「停車場」部分，因 107 年 1 月 18 日設立博客停車場商號為收費停車場，於 107 年 2 月改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。又系爭房屋上揭變更使用情形，訴願人遲至 109 年 7 月 20 日始向員林分局申報，屬未依規定期限申報，惟符合稅捐稽徵法第 48 條之 1 規定，除補徵本稅外，應加計利息一併徵收。故員林分局按非住家非營業用稅率補徵 107 年至 109 年房屋稅本稅 317 萬 390 元，加計利息 3 萬 8,498 元，合計 320 萬 8,888 元，揆諸前揭規定、函釋意旨，經核於法有據，復查決定遞予維持，亦無不合，均應予以維持。

四、另查，有關訴願人主張原處分機關於稅額改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，查原處分機關所屬員林分局業於 109 年 7 月 22 日及 27 日至現場實施勘查，並有照片附卷可稽，從而訴願人主張，不足採據。

- 五、至訴願人主張系爭房屋未能變更使用執照、裝修執照，以及系爭房屋、地下室無法使用等節，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。
- 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	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	蕭淑芬
	委員	王韻茹
	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 2 月 8 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)