

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因 106 年度房屋稅事件，不服本局所為處分，申請復查，本局決定如下：

主文

維持原處分。

事實

坐落本市○區○路○號之○房屋，主建物併同共同使用部分於 86 年 6 月設立稅籍，本局○分局(以下簡稱本局)按使用執照所載之構造別為鋼筋混凝土造、用途別為辦公室等資料核定房屋現值，申請人嗣於 106 年 1 月間取得該屋，因空置未使用，經本局按非住家非營業用稅率核課 106 年度房屋稅 1,617 元（計課期間：106 年 1 月 1 日至 106 年 6 月 30 日）。

理由

- 一、按「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者……」、「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 3%，最高不得超過 5%；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 2.5%。」、「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……」、「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 5 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。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。」分別為房屋稅條例第 2 條、第 3 條、第 5 條第 1 項第 2 款、第 7 條、第 8 條及第 15 條所明定。次按「臺中市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按其現值課徵 1.2%；其他供住家用者，按其現值課徵 1.5%。二、人民團體等非營業用房屋，按其現值課徵 2%。三、營業用、私立醫院、診所或自由職業事務所房屋按其現值課徵 3%。」為臺中市房屋稅徵收率自治條例第 3 條所明定。再按「本條例第 7 條所定申報日期之起算，規定如左：一、新建房屋，以門窗、水電設備裝置完竣，可供使用之日為起算日，未裝置完竣已供使用者，以實際使用日為起算日。但延不裝置門窗、水電者，以核發使用執照之日起滿 30 日為起算日……」為臺灣省政府 74 年 2 月 16 日府財稅三字第 9518 號令修正之臺灣省各縣市房屋稅徵收細則第 5 條所規定。又「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。」為財政部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函所釋示。

二、系爭房屋用途別為辦公室，因空置未使用，經本局按非住家非營業用稅率課徵 106 年度房屋稅。

三、申請人復查主張略以，系爭房屋已被拆毀，無門、窗、無隔間牆，無水、電、空調，1 樓內部數百戶無人營業，閒置多年，系爭房屋除共同之地板、天花板外，幾乎已全拆，無法正常使用，非僅有門牌為已足，必有門、窗、隔間區隔並有明確位置範圍，且電力、空調足以維持基本運作為必要；現況空氣無法流通，中央空調無法運作，又無接通電力，實質上已無法依使用執照之用途別辦公，爰依實質課稅原則申請停止或減免課徵，又不論房屋設備毀損與否，一律以全額課稅，顯已違反比例原則云云。

四、按房屋稅條例第 3 條明定，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，所稱之「建築物」依建築法第 4 條規定為定著於土地上或地面下，具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物，是凡定著於土地上各種具有頂蓋、樑柱之建築物，皆屬房屋稅課徵範圍，非以建物有無牆壁、隔間牆、門、窗為課稅構成要件，縱為無牆壁之簡易棚架，亦可增加房屋使用價值，仍屬課徵房屋稅客體。次按房屋稅條例第 7 條僅規定建造完成之日起申報，並非以裝置水電，可供人員實際進住或使用為要件，其立法目的在於房屋建築工程完成，領有主管機關核發之使用執照，已具有經濟上之價值，即為應課徵

房屋稅之客體，至其房屋細部、裝潢、水電等是否已全部裝置，房屋實際已否供使用，在所不問。而已設籍課稅之房屋，嗣後如有客觀上無法使用情形，得依房屋稅條例第 8 條、第 15 條第 1 項第 7 款及第 2 項第 4 款規定申請減免房屋稅，惟同條例第 8 條規定係以房屋遇有焚燬、坍塌、拆除之原因至不堪居住程度為要件，第 15 條第 1 項第 7 款及第 2 項第 4 款規定，需係因房屋受重大災害，致毀損面積佔整棟面積達 3 成以上為前提，其意旨併有高雄高等行政法院 94 年度訴字第 241 號判決可資參照，該判決並經最高行政法院 96 年度判字第 419 號判決所肯認。是以，不論房屋有無使用收益均應課稅，除有客觀上無法使用，例如有焚燬、坍塌、受重大災害致房屋毀損等情事，方得依前揭規定申請減免房屋稅，否則將形成法律漏洞，即已建造完成原本可使用之房屋，卻因房屋所有權人之主觀，故意或過失致無法使用而造成無法課稅之情形，有違公平課稅原則。卷查系爭房屋所在大樓領有臺中市政府 86 中工建使字第○號使用執照，為一地下 4 層、地上 19 層之鋼筋混凝土造建築物，系爭房屋位屬第 1 層內分別編釘門牌之隔間，經本局自 86 年 6 月起按前述使用執照所載構造、用途類別等資料核定房屋現值起課房屋稅，申請人於 106 年 1 月間取得該屋，本局繼以其為納稅義務人，從而逐年折舊遞減核算 106 年度房屋現值為 16 萬 1,700 元，雖屬辦公室用途，惟經現場勘查空置未使用，爰依首揭財政部函釋規定按非住家非營業用稅率 2% 核算應納稅額為 1,617 元。系爭房屋位處大樓第 1 層，該層之天花板、樑柱及大樓外牆

、門窗等各項結構尚屬完整，系爭房屋雖將其分編門牌之隔間拆除，呈現開放空間之態樣，惟非不得予以回復原狀，未達房屋稅條例第 8 條所定拆除至不堪使用之程度，又未經申報因受重大災害致有毀損之情事，亦無同條例第 15 條第 1 項第 7 款及同條第 2 項第 4 款免徵或減半徵收房屋稅之適用。如前所述，隔間牆非屬房屋稅課稅構成要件，有無拆除並不影響應否課徵房屋稅之認定，否則，不啻鼓勵納稅義務人藉由將隔間牆拆除之方式主張無法使用房屋，據以申請享有減免之優惠，遑論同一樓層仍有其他區分所有權人之房屋仍在營業中，益可證系爭房屋尚非不能使用。申請人雖亦稱該屋未曾請領電表，惟既經領有使用執照，即應核課房屋稅，倘單憑中央空調無法運作、不接水電，任其維持原狀不謀改善等消極不作為，即要求稽徵機關在當事人自認修復前漫無期限准予減免稅款，反與各項課稅原則有違。準此，系爭房屋既無積極事證顯示符合房屋稅條例第 8 條、第 15 條第 1 項第 7 款及同條第 2 項第 4 款所定減免房屋稅之要件，尚不因申請人主觀認為缺乏利用價值即得作為減免稅捐之論據，原處分並無不合，應予維持。

基上論結，本件申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規定決定如主文。