臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因 103 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

申請人所有坐落本市南屯區○號房屋，其中建物面積 91.5 平方公尺及電梯設備，經以使用執照載明用途為辦公室，原空置未使用，乃按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，嗣申請人於 103 年 4 月 29 日申報該屋自 102 年 3 月 31 日起即變更為住家使用，案經本局現場勘查後，依臺中市房屋稅徵收細則第 11 條規定，准自申請之次月(即 103 年 5 月)起，改按住家用稅率計課，核定課徵 103 年度房屋稅為新臺幣 9,223 元(計課期間：102 年 7 月 1 日至 103 年 6 月 30 日)。

理由

- 一、按「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值 1.2%，最高不得超過 2%。但自住房屋為其房屋現值 1.2%。二、非住家用房屋……其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 2.5%。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課

徵房屋稅……。」、「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。」分別為行為時房屋稅條例第 5 條及第 7 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、住家用房屋按其現值課徵 1.2%。二、私立醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用房屋，按其現值課徵 2%。三、營業用房屋按其現值課徵 3%。」為臺中市房屋稅徵收率自治條例第 3 條所明定。再按「房屋空置不為使用者，依使用執照所載用途…以住家用或非住家非營業用稅率課徵。」、「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；在變更月份 15 日以前者，當月份適用變更後稅率。」分別為臺中市房屋稅徵收細則第 5 條及第 11 條所規定。又「房屋供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。主建物有兩種以上不同用途者，分別按其用途之實際面積比例計算，依所適用之稅率課徵。」、「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。」分別為財政部 74 年 12 月 14 日台財稅第 26271 號函及 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函所釋示。末按「依行政救濟之法理，除原處分適用法律錯誤外，申請復查之結果，不得為更不利於行政救濟人之決定。」為改制前最高行政法

院 62 年 7 月 10 日判字第 298 號著有判例。

- 二、系爭房屋建物面積 91.5 平方公尺及電梯設備，經以使用執照載明用途為辦公室，空置未使用，按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，嗣申請人於 103 年 4 月 29 日申報變更為住家使用，案經本局現場勘查後，准自同年 5 月起，改按住家用稅率計課。
- 三、申請人復查主張略以，其本人與小孩於 102 年 8 月 28 日即將戶籍遷至系爭房屋，並於同年 9 月 17 日向本局申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅在案，實為居住之實。況一般民眾能購屋、換屋實為幸運，不代表民眾要能詳知房屋稅之規定，本局認其應盡申報協力義務，惟本身是否已善盡告知或宣導之責？系爭房屋為自用住宅使用，應按住家用稅率課徵云云。
- 四、按使用執照記載為非住家用途之房屋，縱空置不為使用，亦應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，此觀首揭臺中市房屋稅徵收細則第 5 條及財政部函釋甚明，顯見房屋稅之課徵，應視房屋可得使用之態樣，輔以實際使用情形，決定適用之稅率。原始規劃非作住宅用途之房屋，須確查已有積極作住家使用之態樣，始得准按住家用稅率課徵房屋稅。次按房屋稅條例第 7 條規定，房屋使用情形如有變更，納稅義務人應於事實發生之日起 30 日內向稽徵機關申報，揆諸其立法意旨，乃在避免時間經過，稽徵機關無法追溯查明實際使用情形，致無法據以為核課稅捐之處分。又租稅稽徵程序，稅捐稽徵機關雖依職權調查原則而進行，惟有關課稅要件事實，多發生於納

稅義務人所得支配之範圍，稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，因而課納稅義務人申報協力義務，並經司法院大法官議決釋字第 537 號解釋為合憲之要求。倘納稅義務人未盡申報之協力義務致稽徵機關未能即時查明房屋使用情形已有變更，又乏確切證據可資證明其發生時點，自難要求稽徵機關追溯認定之。卷查系爭房屋，使用執照載明之用途及於地政機關登記之主要用途均為辦公室，是該屋於建築時即規劃作非住家用途甚明。而申請人於 102 年 2 月 7 日購入系爭房屋申報契稅及同年 9 月 17 日申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅時，均未同時向本局申報變更房屋使用情形，且對其 102 年度房屋稅經按非住家非營業用稅率計課部分，亦未表有異議，直至 103 年 4 月 29 日始遽稱該屋自 102 年 3 月已變更為住家使用，固經本局派員現場勘查結果，該屋現狀勘認已供住家使用；惟尚難溯認自 102 年 3 月起即已如是使用；遑論據台灣自來水股份有限公司第四區管理處台中服務所 103 年台水四中所抄字第○號函及台灣電力股份有限公司台中區營業處 103 年台中字第○號函，所提供用水與用電資料顯示，該戶自 102 年 3 月起至 103 年 4 月止之用水用電量遠低於國人平均生活用水用電量，期間甚有完全未使用之紀錄，益難究明此段期間有無空置不為使用之情形。又申請人主張業與其子設籍址內，並於 102 年 9 月申准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，應可推認該屋已為住家使用，惟依土地稅法第 9 條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有

權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」意即申請按自用住宅用地稅率課徵地價稅，僅須所有人或其配偶、直系親屬於未供出租、營業之土地辦竣戶籍登記即可，並不因地上房屋空置而排除其適用，是以土地經申准按自用住宅用地稅率課徵地價稅，尚不得倚為地上房屋已實際作住家使用之推據。另民眾不得因不知法令而免除知悉及遵守法令義務，是申請人縱主張其不諳房屋稅條例之規定，本局應盡告知或宣導之責，亦無得因而免除其申報義務，而期待本局應隨時留意其房屋個案使用情況，並即時輔導其申報變更房屋使用情形。況本局除於歷年核發之房屋稅繳款書中明示，房屋如有使用情形變更，納稅義務人應自變更之日起 30 日內向主管稽徵機關申報變更，以保障自身權益外，並迭以公告、發布新聞稿、電台廣播、公共看板、網站刊登等方式宣導諭知，足供房屋稅納稅義務人瞭解其應遵守之義務，即已善盡輔導之責。準此，申請人未依上開房屋稅條例第 7 條規定，向本局申報變更房屋使用情形，亦未能提出確切之證據，證明系爭房屋為住家使用之事實，尚難溯認該房屋自 102 年 3 月起即為住家使用，原處分准自 103 年 5 月起改按住家用稅率計課，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。

中 華 民 國 103 年 7 月 日

附註：

- 一、本件申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，檢附訴願書（請加附繕本 1 份）依訴願法第 58 條第 1 項規定經由本局向臺中市政府提起訴願。
- 二、本件係未繳納稅款而申請復查，對於復查決定後應納之稅額，如於繳納期間屆滿 30 日後仍未繳納者，依法移送強制執行；但不服復查決定，按繳款書所載稅額繳納半數並依法提起訴願者，暫緩執行；繳納半數稅額確有困難，經本局核准提供相當擔保者，亦同。