

臺中市政府地方稅務局 復查決定書

申請人因 107 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○區○路○號旁房屋(稅籍編號○)，原供鐵工廠營業使用面積 363 平方公尺，其餘為空置。嗣本局於 107 年 4 月 27 日現場勘查結果，該營業面積已供停車場出租使用，餘仍維持空置，爰依前開使用情形分別按營業用稅率及非住家非營業用稅率核定課徵其 107 年度房屋稅新臺幣(以下同)6,442 元。

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。」、「房屋稅向房屋所有人徵收之……未辦建物所有權第 1 次登記且所有人不明之房屋……無建造執照者，向現住人或管理人徵收之……」、「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……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%……」分別為房屋稅條例第 2 條、第 3 條、第 4 條及第 5 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……二、人民團體等非營業用房屋，按其現值課徵 2%。三、營業用、私人醫院、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「未依停車場法規定經營之地上收費停車場，其停車場之房屋得按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。」為財政部 92 年 10 月 13 日台財稅字第 0920455736 號令所釋示。

- 二、系爭房屋原部分面積供營業使用，其餘為空置；嗣該營業面積變更為出租車位使用，本局分別按營業用稅率及非住家非營業用稅率計課其 107 年度房屋稅。
- 三、申請人復查主張略以，系爭房屋課稅面積為何？坐落於何地號？其未屬本人所申請地號之面積者，應非本人納稅義務，請求重新核定其房屋稅額云云。
- 四、按房屋稅關於其客體及主體歸屬之稅籍登記目的，係因應課稅管理所需，謀求稽徵效率之提升，從而其納稅義務人主體歸屬認定，採形式外觀原則，以節約管理成本。申言之，房屋稅稅籍之設立，係由納稅義務人申報並提供資料建立，稽徵機關僅作形式審查，無確認私權之效力；且對於未辦理保存登記之房屋，得由房屋實際所有人，以出具切結書方式，敘明該屋權利來源辦理設籍，開徵房屋稅，有最高行政法院 105 年度裁字第 1255 號裁定及 106 年度判字第 491 號判決意旨附卷可稽。卷查系爭房屋為未辦理保存登記之建物，1 層樓鋼鐵造，面積合計 610 平方公尺，核定現值 26 萬 4,400 元，原併入本市○區○路○號房屋(稅籍編號○)增建核課。嗣申請人於

104 年 6 月 24 日申請分割稅籍，併同承諾由其本人自行出資於 103 年 1 月 1 日建造完成，案經本局現場勘查原增建部分實屬獨立建物，准自 104 年 7 月起分割為獨立房屋稅籍，有房屋新(增)改建稅籍及使用情形申報書、承諾書、本局○分局 103 年○月○日中市稅○分字第○號函及 104 年○月○日中市稅○分字第○號函附卷可憑。依首揭最高行政法院裁定及判決意旨，系爭房屋稅籍課稅主體之歸屬，採形式外觀原則予以審查，得由申請人切結該屋權利來源後，逕以其為納稅義務人核定課徵房屋稅，非其所爭執該屋未屬本人所申請地號之面積，即不得以其為課稅主體，其所陳稱，顯有誤解法令。至於越界建築部分，不論其侵占土地為公私所有，均屬民事範疇，宜由當事人雙方循司法途徑解決，無關本案房屋稅籍主體之認定。準此，原處分以申請人為納稅義務人，依系爭房屋現值分別按營業用稅率及非住家非營業用稅率核課房屋稅，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。