

稅目	房屋稅
條文	房屋稅條例第 5 條
案由概要	申請人所有房屋因使用情形變更，重行核定應納稅額。
復查決定	臺南市政府財政稅務局復查決定書 申請人：○○○ 地址：○○○○ 申請人因不服本局核定 111 年房屋稅事件，申請復查一案，本局依法決定如下： 主文 復查駁回。 事實 緣申請人所有坐落本市東區○○里○○街○○號建物（下稱：系爭房屋），面積○○平方公尺，原全部面積按自住住家用稅率課徵房屋稅，使用執照原用途為店舖(1 樓)、住宅(2 樓至 5 樓)，原經核定 111 年房屋稅稅額○○○○元，並寄送繳款書有案。嗣查系爭房屋(1 樓至 5 樓)變更新用途為補習班，此有臺南市政府工務局○○○年○○月○○日南工變使字第○○○○號使用執照附卷可稽，且依臺南市政府教育局○○○年○○月○○日南市教社字第○○○○號函核准「○○文教事業有限公司附設○○文理短期補習班」於系爭房屋 1 樓至 5 樓立案，前揭公司並於○○○年○○月○○日將營業登記遷入。爰此，本局臺南分局○○○年○○月○○日以南市財南字第○○○○號函知申請人，自 110 年 8 月起 1 樓面積○○平方公尺改按營業用稅率、其餘 1 樓至 5 樓面積改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並隨文檢送更正後 111 年房屋稅核定稅額 1 萬 5,458 元之繳款書。嗣申請人於 111 年 5 月 19 日(交郵日)申請房屋稅改課，聲明二樓約○○平方公尺及 4 樓、5 樓無營業、未使用，並於 111 年 5 月 31 日繳納原核定稅額○○○○元。嗣經本局臺南分局 111 年 6 月 16 日以南市財南字第○

○○○號函復說明，依臺南市政府工務局 110 年 7 月 13 日南工變使字第○○○○號使用執照所載，系爭房屋 1 樓至 5 樓變更後用途為補習班，已非住家用；且經現場勘查，1 樓至 3 樓全部供「○○文教事業有限公司」及「○○文教事業有限公司附設○○文理短期補習班」使用，除 1 樓面積○○平方公尺按營業用稅率外，其餘 1 樓至 3 樓面積應按非住家非營業用稅率；4 樓及 5 樓因空置，依財政部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函釋，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，維持更正後 111 年房屋稅稅額○○○○元，並隨函檢送申請人 111 年未繳差額房屋稅繳款書○○○○元。申請人不服，乃申請復查。理由

一、法令規定：

(一)房屋稅條例第 5 條：「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，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。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百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。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。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。前項第 1 款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部訂之。」

(二)房屋稅條例第 7 條：「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。」

(三)臺南市房屋稅徵收率自治條例第 3 條：「本市房屋稅依其房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：(一)供自住或公益

出租人出租使用者，百分之一點二。(二)持有本市非自住之住家用房屋一戶者，每戶百分之一點五；……。二、非住家用房屋：(一)供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。(二)供人民團體等非營業使用者，百分之二。」

(四)臺南市房屋稅徵收細則第7條：「房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途課稅，如無使用執照者，按都市計畫分區使用範圍，分別以住家用或非住家用稅率課徵。」

(五)財政部75年11月26日台財稅字第7575088號函：「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。」

(六)財政部106年11月30日台財稅字第10604699030號令所發布「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條：「個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。」

二、經查依臺南市政府工務局(086)南工使字第○○號使用執照，系爭房屋原主要用途為店舖及住宅、構造種類為鋼筋混凝土構造，經本局核定111年總評定現值○○○○元，原按自住住家用稅率課徵房屋稅。惟嗣系爭房屋(1樓至5樓)變更用途為補習班，此有臺南市政府工務局110年7月13日南工變使字第○○號使用執照附卷可稽，且依臺南市政府教育局110年8月2日南市教社字第○○○○號函，核准「○○文教事業有限公司附設○○文理短期補習班」於系爭房屋1樓至5樓立案，前揭公司並於110年8月31日將營業登記遷入，故本局臺南分局111年4月28日以南市財南字第○○○○號函知申請人，自110年8月起1樓面積○○平方公尺改按營業用稅率、其餘1樓至5樓面積改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並更正核定111年房屋稅稅額為○○○○元。雖申請人於111年5月19日申請房屋稅改課，聲明二樓約○○平方公尺及4樓、5樓無營業、未使用，惟經本局臺南分局查核後以111年6月16日南市財南字第○○○○號函復，

系爭房屋變更後用途為補習班，已非住家用，且經現場勘查，1樓至3樓供「○○文教事業有限公司」及「○○文教事業有限公司附設○○文理短期補習班」使用，應按營業用及非住家非營業用稅率；4、5樓因空置，依臺南市房屋稅徵收細則第7條規定及財政部75年11月26日台財稅第7575088號函釋，亦應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，維持更正後111年房屋稅稅額○○○○元。另因申請人已先行繳納房屋稅○○○○元，爰隨函檢送111年未繳差額房屋稅繳款書○○○○元，依法洵屬有據。

三、申請人主張系爭房屋4樓及5樓空置，為二女兒戶籍地，暫為自住用，應繳1.2%房屋稅，等以後再按非住家非營業用繳稅等云云，申請復查。

四、有關申請人主張系爭房屋為二女兒戶籍地、4樓及5樓空置、暫為自住用，應繳1.2%房屋稅乙節。查系爭房屋全棟自110年5月1日起至116年4月30日止出租予○○文教事業有限公司(此有租約附案可稽)，依財政部106年11月30日台財稅字第10604699030號令頒「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第2條規定，系爭房屋全棟既已出租予他人，尚難認定為自住住家使用房屋。

五、且查系爭房屋經臺南市政府工務局110年7月13日南工變使字第○○號使用執照變更用途為補習班。依臺南市房屋稅徵收細則第7條，房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途課稅。又依財政部75年11月26日台財稅字第7575088號函，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。是以，系爭房屋使用執照用途為補習班，4樓及5樓雖屬空置，應仍按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤，申請人主張，核無足採。

六、另查系爭房屋全棟自110年5月1日起至116年4月30日止出租予○○文教事業有限公司，非為自住住家使用房屋，已如前述。惟本局臺南分局於110年7月仍按自住住家使用稅率(1.2%)

課徵房屋稅，核與前揭規定未符，應按非自住住家使用稅率(1.5%)課徵為是。然若如此，經重行核算後之房屋稅將較原核定稅額為高，依行政法院 62 年 7 月 10 日判字第 298 號判例：「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。」是以，原處分應予維持。

七、綜上，本案本局臺南分局向申請人就系爭房屋自 110 年 8 月起 1 樓面積○○平方公尺改按營業用稅率、其餘 1 樓至 5 樓面積改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，並據以核定 111 年房屋稅稅額○○○○元，並無違誤，原處分應予以維持。

綜上結論，本案申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條之規定決定如主文。

局長 ○ ○ ○

中 華 民 國 ○○○ 年 ○○ 月 ○○ 日

一、申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，繕具訴願書正副本各乙份，連同本決定書（或影本），經由本局向臺南市政府提起訴願。

二、申請人依法提起訴願者，如已對復查決定之應納稅額繳納半數，暫緩移送強制執行。