

雲林縣政府訴願決定書

中華民國 115 年 9 月 23 日

府行法一字第 1152910356 號

訴 願 人：張○○

住：台中市○○區○○路○○號○○樓

訴 願 人：黃○○

住：同上

以上二人之

訴願代理人：張○○

住：同上

原處分機關：雲林縣稅務局

地址：雲林縣斗六市府文路 35 號

訴願人等 2 人因房屋稅事件，不服原處分機關雲林縣稅務局所屬北港分局（下稱北港分局）115 年 6 月 25 日雲稅北字第 115110○○○○號及第 115110○○○○號函（下稱原處分），提起訴願案，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人張君所有本縣○○鎮○○路○○、○○、○○、○○號等4棟房屋(下稱系爭A、B、C、D屋)及其妻訴願人黃君所有本縣○○鎮○○路○○號房屋(下稱系爭E屋；與系爭A、B、C、D屋合稱為系爭五屋)，皆為地上4層建築，且無人設籍居住，亦未有商號設籍營業，原經北港分局核定屬「其他非自住住家用」房屋，系爭A、B、C、D屋依其房屋現值按3.2%稅率課徵房屋稅、系爭E屋按4.8%稅率課徵房屋稅。訴願人前於115年5月25日向北港分局陳情，以系爭五屋年久失修，無力負擔修繕費用，希於修繕期間停徵房屋稅。經北港分局於115年6月4日會

同訴願人之代理人實地勘查結果，認定系爭五屋不符免徵房屋稅規定，除當場告知使用執照屬非住家用範圍，可申報變更使用、調降稅率外，並於115年6月9日駁回申請，核定仍應課徵房屋稅。訴願人嗣於115年6月24日申報系爭A屋1至3樓及系爭B、C、D、E屋1樓之使用情形變更為「非住家非營業用」，北港分局查證後，依雲林縣房屋稅徵收率自治條例第2條第1項第2款第2目規定，以原處分核准其申報範圍全數自116年期起改按「非住家非營業用」稅率2%課徵房屋稅。訴願人不服，提起本件訴願。

二、訴願人訴願理由略以：系爭五屋年久失修，屋頂龜裂、門窗天花板破損、水電管路老化、自來水停供，有安全疑慮，無法居住或出租，修繕費用龐大，因長年旅居國外，且已年過7旬，無力負擔高額修繕費用，請體諒百姓疾苦，准予停徵房屋稅，待日後修繕完畢再恢復課徵。

三、原處分機關答辯意旨分述如下：

(一)訴願人於115年6月24日向北港分局申報系爭A屋1至3樓及系爭B、C、D、E屋1樓之使用情形變更為「非住家非營業用」。經查，系爭五屋皆為地上4層建築，於72年2月4日取得使用執照，系爭A屋1至3樓之使用執照所載用途為補習班，系爭B、C、D、E屋1樓之使用用途為店舖，系爭A屋4樓與系爭B、C、D、E屋2至4樓之使用用途為住宅，並派員現勘確認系爭五屋均為空置，爰依雲林縣房屋稅徵收細則第3條、財政部75年11月26日台財稅第7575088號函等規定，以原處分核准其申報範圍全數自116年期起改按雲林縣房屋稅徵收率自治條例第2條第1項第2款第2目規定，適用非住家非營業用稅率2%課徵房屋稅，並無違誤。

(二)依房屋稅條例第8條規定：「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。」又依財政部83年9月9日台財稅第831609575號函示規定，房屋如有倒塌之虞，按工務機關或結構工程工業技師公會鑑定該等房屋之受損程度減免房屋稅。訴願人稱系爭五屋有安全疑慮，惟未提出專業機構鑑定證明文件佐證，北港分局無從遽予認定。又查該建案有11戶，為連棟式透天厝，相連房屋共用牆體、梁柱等，除系爭五屋外，另6戶並未申報有得停課房屋稅之理由，皆正常課徵房屋稅，且其中5戶有設籍居住、適用自用住宅稅率課徵房屋稅，與本局115年7月31日派員現勘所見相符，與系爭五屋相連之其他6戶房屋既能正常使用，顯見系爭五屋之主體建物未達焚燬、坍塌或拆除致房屋不堪居住之程度，自不能停徵房屋稅。至於屋頂龜裂、門窗天花板破損、水電管路老化、自來水停供等情況乃附屬設備及部分構造損壞，經修繕及恢復水電即得為相當之使用，並非停徵房屋稅之法定要件，不影響房屋稅之課徵。是原處分無違誤，訴願人主張無理由。

(三)附帶敘明，訴願人115年6月24日申報系爭五屋部分範圍之使用情形變更為「非住家非營業用」，就其申報範圍原處分已全數予以核准，請求已均獲滿足，至於訴願之主張(停徵房屋稅)已超逾訴願人原申報及北港分局原處分範圍。

理 由

- 一、本縣各稅務分局為雲林縣稅務局所屬單位，是北港分局所為之函文，均應視為原處分機關所為之意思表示，合先敘明。
- 二、房屋稅條例第5條規定：「(第1項)房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：…(四)其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超

過百分之四點八。二、非住家用房屋：…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。(第2項)直轄市及縣(市)政府應依前項第一款第二目至第四目規定，按各該目納稅義務人全國總持有應稅房屋戶數或其他合理需要，分別訂定差別稅率；納稅義務人持有坐落於直轄市及縣(市)之各該目應稅房屋，應分別按其全國總持有戶數，依房屋所在地直轄市、縣(市)政府訂定之相應稅率課徵房屋稅。」、第8條：「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。」；雲林縣房屋稅徵收細則第3條規定：「房屋空置不為使用時，有使用執照者按所載用途，…，分別以住家用或非住家非營業用稅率課徵。」。

三、財政部75年11月26日台財稅第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。」；財政部83年9月9日台財稅第831609575號函：「地上房屋據報既隨時有倒塌之虞，按工務機關或結構工程工業技師公會鑑定該等房屋之受損程度，依房屋稅條例規定減免房屋稅，惟不宜以住戶有無遷離據以認定應否免徵房屋稅。」。

四、查訴願人於115年6月24日向北港分局申報系爭A屋1至3樓及系爭B、C、D、E屋1樓之使用情形變更為「非住家非營業用」，經北港分局現勘確認系爭五屋均為空置，符合雲林縣房屋稅徵收細則第3條、財政部75年11月26日台財稅第7575088號函等規定，以原處分核准其申報範圍全數自116年期起改按雲林縣房屋稅徵收率自治條例第2條第1項第2款第2目規定，適用非住家非營業用稅率2%課徵房屋稅，原處分已達訴願人申請目的、無其他不利之處，訴願人卻據此提起訴願，是無理由。又

訴願人主張系爭五屋年久失修，屋頂龜裂、門窗天花板破損、水電管路老化、自來水停供，有安全疑慮，無法居住或出租云云。然訴願人未依財政部 83 年 9 月 9 日台財稅第 831609575 號函釋意旨由專業機構鑑定系爭房屋受損程度，且系爭五屋為連棟式透天厝，相連房屋共用牆體、梁柱等，此有北港分局現場勘查照片可稽，可見系爭五屋之主體建物未達焚燬、坍塌或拆除致房屋不堪居住之程度，故未符合房屋稅條例第 8 條停止課稅之規定。是原處分於法並無違誤，應予維持。

五、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 曾 元 煌

(請 假)

委員 張 嘉 麟

(代行主席職務)

委員 王 服 清

委員 周 銘 璞

委員 張 智 學

委員 陳 金 春

委員 黃 玉 霜

委員 葉 雅 婷

委員 蕭 文 生

中 華 民 國 115 年 9 月 23 日

如不服本決定，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院地方行政訴訟庭(地址：臺中市南區五權南路 99 號)提起行政訴訟。