

調 查 報 告

壹、案由：據訴，臺中市政府地方稅務局大智分局近 30 年來，疑誤以營業用稅率及一般用地稅率，核課坐落臺中市東區新庄里復興路 4 段 220 巷 5 弄○號及○號等 13 間房屋及基地之房屋稅與地價稅，損及權益等情乙案。

貳、調查意見：

有關「據訴，臺中市政府地方稅務局大智分局近 30 年來，疑誤以營業用稅率及一般用地稅率，核課坐落臺中市東區新庄里復興路 4 段 220 巷 5 弄○號及○號等 13 間房屋及基地之房屋稅與地價稅，損及權益等情」乙案，經向財政部、臺中市政府（地方稅務局、民政局、地政局及經濟發展局）、花蓮縣地方稅務局、臺北市稅捐稽徵處、臺中高等行政法院、財政部中區國稅局大智稽徵所及台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）等相關機關（機構）調得相關案卷資料，復於民國（下同）102 年 11 月 20 日約詢臺中市政府地方稅務局大智分局（下稱大智分局）主管及承辦人員後，業經調查竣事，茲臚列調查意見如下：

- 一、臺中市政府地方稅務局就本案系爭房屋坐落以營業用稅率核定課徵房屋稅，尚難遽認涉有違失。惟依本案房屋坐落之設戶用電申請及營業登記情形，該局允宜審酌陳訴人等繼承房屋標的有無財政部函釋意旨之適用，從而考量退還前揭標的於繼承原因發生前，已完納房屋稅款之差額，確保民眾權益。
 - (一)依房屋稅條例第 5 條及第 7 條規定：「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百分之一點二，最高不得超過百分之二。……二、非住家用房屋，其為營業用者

，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。……」、「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及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。」57 年 4 月 13 日公布施行，91 年 8 月 1 日廢止之臺灣省各縣市房屋稅徵收細則第 4 條規定：「房屋空置不為使用者，應按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。」

- (二)查臺中市東區復興路 4 段 220 巷 5 弄○號房屋原係許○○君（陳訴人之父）起造，臺中市工務局 69 年 4 月 22 日核發(69)中工建使字第 899 號使用執照准予使用，嗣向臺中市中山地政事務所完成建物登記（東區立德段六小段○○建號），並於 69 年 10 月申報設立房屋稅籍。○○建號於 74 年辦理建物分割增加○○至○○建號等 12 筆（門牌號碼：復興路 4 段 220 巷 5 弄○○至○○號），嗣於同年 11 月 26 日申報房屋稅籍分割為 13 戶。許○○君嗣陸續於 74 年 12 月 15 日至 77 年 4 月 20 日間買賣移轉復興路 4 段 220 巷 5 弄○○號等 8 筆房屋及坐落土地持分予各買受人並完成所有權登記。是許○○君 100 年 3 月 31 日死亡時，遺留本案系爭房屋及土地坐落為復興路 4 段 220 巷○○號等 5 筆房屋及立德段六小段○○地號等 6 筆土地所有權持分。
- (三)次查，本案系爭房屋坐落許○○君申報稅籍時，臺中市政府地方稅務局因前揭房屋使用執照所載用途為「店房」，爰依 91 年 8 月 1 日廢止前臺灣省各縣市房屋稅徵收細則第 4 條規定：「房屋空置不為使用者，應按現值依據使用執照所載用途課稅…

…」，以營業用稅率核定課徵房屋稅。復經詢據臺中市政府地方稅務局稱，系爭房屋於許○○君持有期間，並未依房屋稅條例第 7 條規定申請變更使用，要求改依非營業用稅率核課房屋稅，是臺中市政府地方稅務就本案房屋以營業用稅率課徵房屋稅，尚難遽認涉有違失。

- (四) 惟依稅捐稽徵法第 28 條第 1 項規定：「納稅義務人自行適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，得自繳納之日起五年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請。」、財政部 88 年 8 月 10 日台財稅第 881932458 號函規定，原供營業使用之房屋，於停業登記後，納稅義務人未依房屋稅條例第 7 條規定申報房屋變更使用，稽徵機關無法查明其使用情形，按營業用稅率課徵房屋稅，尚無不合。惟為顧及當事人權益，倘納稅義務人能提供確切證明或經查得事實，其使用情形業已變更者，應准按實際使用情形，追溯依同條例第 5 條規定稅率核課房屋稅、暨財政部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函規定，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），自 75 年 7 月 1 日起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。
- (五) 經查本案系爭房屋於設籍課徵房屋稅後迄 100 年 3 月 31 日之設戶用電及營業登記情形如下：

1、設戶用電情形：

依台電公司臺中區營業處 102 年 10 月 28 日臺中字第 1021181399 號函查復本院略以：臺中市復興路 4 段 220 巷 5 弄○號等 13 筆房屋，除臺中市復興路 4 段 220 巷 5 弄○號與同址○號 1 樓 2 處所查有設戶用電外，其餘各處所均查無設戶用電紀錄。前揭二址電腦登錄用戶用電異動情形如

下：

- (1) 臺中市復興路 4 段 220 巷 5 弄○號：70 年 12 月新設用電，85 年 7 月終止契約，86 年 8 月復電。
- (2) 臺中市復興路 4 段 220 巷 5 弄○號 1 樓：71 年 7 月新設用電，77 年 12 月終止契約。78 年 7 月復電，95 年 11 月終止契約。96 年 5 月復電。

2、營業及商業登記情形：

- (1) 依財政部中區國稅局大智稽徵所 102 年 10 月 14 日中區國稅大智銷售字第 1022653861 號函查復本院略以：依營業稅稅籍管理查詢作業系統（含歷史稅籍）資料，本案臺中市復興路 4 段 220 巷 5 弄○號等 13 筆房屋，僅有騰○企業社（統一編號：○○）93 年 9 月 24 日曾遷址至臺中市復興路四段 220 巷 5 弄○號 1 樓，並於 95 年 8 月 11 日遷出該址¹，其餘房屋自 74 年迄今（102 年 10 月）均無營業登記紀錄。
- (2) 復依臺中市政府經濟發展局 102 年 10 月 16 日中市經商字第 1020046232 號函及同年 30 日中市經商字第 1020049253 號函查復本院略以：「原○商行」（中市營創合字第○號）前經臺中市政府於 70 年 11 月核准設立登記於臺中市東區復興路 4 段 220 巷 5 弄○號 1 樓，復於 81 年 4 月 14 日遷址至「臺中市東區武德街○號」，當時因無法取得新址合法房屋證明，僅向前臺中市稅捐稽徵處²申辦營業地址變更，商業

¹ 該段期間之房屋所有權人並非被繼承人許○火君。

² 先於 97 年 5 月 22 日改稱「臺中市地方稅務局」，再於 99 年 12 月 25 日改制為「臺中市政府地方稅務局」。

登記所在地則仍為臺中市東區復興路 4 段 220 巷 5 弄○號 1 樓。

- 3、經核前揭資料，86 年 8 月以後，僅臺中市復興路 4 段 220 巷 5 弄○號與同址○號 1 樓 2 處所，曾有設戶用電情事；另，臺中市復興路四段 220 巷 5 弄○號 1 樓於 93 年 9 月 24 日至 95 年 8 月 11 日間、臺中市東區復興路 4 段 220 巷 5 弄○號 1 樓於 70 年 11 月至 81 年 4 月 14 日間，曾有營業登記之事實外，餘各房屋坐落尚難認確有作營業使用之事證，惟因原所有權人未諳法律規定，未主動申請變更用途，以適用較低稅率，致繳納較高稅負，究屬未妥。另，本案房屋縱未能以住家用稅率課徵房屋稅，惟經本院詢據大智分局人員稱，於辦理本案房屋現勘時，詢問附近鄰居、查看各戶信箱、探看鐵捲門信孔、觀察有無晾曬衣物、人員出入跡象，尚難遽予推斷有人居住等情，容已符前揭財政部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函規定適用要件，從而按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。是依前揭稅捐稽徵法第 28 條第 1 項規定及財政部 88 年 8 月 10 日台財稅第 881932458 號函釋意旨，本案系爭房屋坐落，由陳訴人等繼承取得之復興路 4 段 220 巷 5 弄○號等 5 筆房屋，前經依營業用稅率核課完納之房屋稅，容有再審酌陳訴人申退原依營業用稅率計算致溢繳之房屋稅款之必要。

(六)陳訴人其他陳訴事項，經查後併予敘明如下：

- 1、陳訴人申退花蓮市之住居所，原經花蓮縣地方稅務局於 75 年間參據廢止前臺灣省各縣市房屋稅徵收細則第 4 條規定與該址使用執照資料後，依營業用稅率核課房屋稅。嗣經陳訴人於 102 年 3

月 12 日向該局申請退還溢繳稅款，該局於 102 年 3 月 21 日函復核准退還陳訴人 75 年 8 月至 76 年 4 月溢繳之房屋稅等情。惟核該局查復本院資料，該址原設籍課稅之事證及核退稅款之法據，與稅捐稽徵法第 28 條第 2 項規定適用要件尚屬有別，花蓮縣地方稅務局前揭退稅行政處分尚非無再加審酌餘地。

2、臺北市某君申退溢繳房屋稅款案部分，據臺北市稅捐稽徵處查復本院稱，某君一家自遷入該址迄申請退還溢繳稅款時，該址地價稅均按自用住宅用地稅率課徵；且該處前曾誤植營業登記資料於某君所有房屋坐落稅籍紀錄表中。爰該處認定係可歸責於政府機關之錯誤，於某君提起行政訴訟程序終結前，經依 98 年 1 月 21 日增訂稅捐稽徵法第 28 條第 2 項規定退還溢繳稅款，與本案陳訴內容尚屬有間。

3、另，陳訴人稱 82 年 9 月 10 日起，系爭房屋稅繳款書經寄送至原臺中縣大甲區中山路一段○號之 5³，而非被繼承人許○○設籍處等情，容屬送達效力是否發生之問題。且依臺中市政府地方稅務局查復房屋稅徵收檔資料內容，案關 88 年至 97 年定期開徵房屋稅繳款書，雖經以平信郵寄至該址，惟均如期繳納，未曾退回，亦未提出異議，要難資為本案有利認定之依據。

(七)綜上，臺中市政府地方稅務局就本案系爭房屋坐落以營業用稅率核定課徵房屋稅，尚難遽認涉有違失。惟依本案房屋坐落之設戶用電申請及營業登記情形，該局允宜審酌陳訴人等繼承房屋標的有無財政

³縣市合併後批次更址為臺中市大甲區。

部函釋意旨之適用，從而考量退還前揭標的於繼承原因發生前，已完納房屋稅款差額之必要，以確保民眾權益。

二、自用住宅用地優惠地價稅率，係以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為要件外，並應由土地所有權人提出申請，始得適用，陳訴人稱本案系爭土地應以自用住宅用地優惠地價稅率核課地價稅，容屬誤解。

(一)依土地稅法第 9 條、第 17 條第 1 項及第 41 條第 1 項分別規定：「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。」、「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵…」及「依第 17 條及第 18 條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵 40 日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。」是納稅義務人為適用自用住宅用地優惠稅率課徵地價稅，除符合前揭辦竣戶籍登記及無出租或供營業用等要件外，仍應於申辦年度地價稅開徵 40 日前提出申請，始得於該年度適用自用住宅用地優惠稅率，倘逾前揭申請期限，亦得自申請之次年期開始適用，合先敘明。

(二)案據臺中市政府地方稅務局 102 年 8 月 23 日中市稅授智分字第 1025106078 號查復本院略以，本案系爭房屋坐落土地，尚查無於許○○君持有期間曾提出適用自用住宅用地稅率之申請資料。是該局以未符合前揭適用優惠稅率課徵要件，未予核准追溯退還差額稅款，經核尚非無據。

(三)綜上，自用住宅用地優惠地價稅率，係以土地所有

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為要件外，並應由土地所有權人提出申請，始得適用，陳訴人稱本案系爭土地應以自用住宅用地優惠地價稅率核課地價稅，容屬誤解。

調查委員：葛永光

中 華 民 國 102 年 12 月 4 日