

臺東縣稅務局復查決定書

申請人：●●●●●●股份有限公司

地址：●●市●●區●●●路
●●號●●樓

代表人：黃●●

地址：●●市●●區●●●路
●●號●●樓

上列申請人因房屋稅事件，不服本局 112 年度核定課徵之應納稅額，於 112 年 06 月 26 日提出復查申請一案，本局依法決定如下：

主 文

復查駁回。

事 實

申請人所有坐落於臺東縣臺東市●●路●●號●樓之房屋（以下簡稱系爭房屋），本局依法以申請人為對象，課徵 112 年度房屋稅（所屬期間為 111 年 7 月至 112 年 6 月），應納稅額 146,964 元，繳納期間 112 年 5 月 1 日至 112 年 5 月 31 日，申請人不服，遂於 112 年 06 月 26 日向本局申請復查。

理 由

一、申請人復查主張略述如下：

系爭房屋現況為水電設備、消防設備及給水、排水管路、電纜等均遭人毀損拆除致不堪居住使用，且房屋毀損程度確已為必須修復始能使用之程度，申請准予免徵或減徵房屋稅。

二、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、工作及住宅用者。…」、「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」、

「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，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。」、「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。」「私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：…四、受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。」亦分別為房屋稅條例第 2 條、第 3 條、第 7 條、第 8 條及第 15 條第 2 項第 4 款所明定。

三、次按「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」、「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為二十日。建築物無承造人或監造人，或承造人、監造人無正當理由，經建築爭議事件評審委員會評審後而拒不會同或無法會同者，由起造人單獨申請之。第一項主要設備之認定，於建築管理規則中定之。」、「建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。但直轄市、縣（市）政府認有左列各款情事之一者，得另定建築物接用水、電相關規定：一、偏遠地區且非屬都市計畫地區之建築物。二、因興辦公共設施所需而拆遷具整建需要且無礙都市計畫發展之建築物。三、天然災害損壞需安置及修復之建築物。四、其他有迫切民生需要之建築物。建築物應

依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。…」分別為建築法第4條、第70條及第73條所規定。

四、依財政部107年2月27日頒布之簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第13點規定：「房屋具有下列情形達三項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用之標準單價之七成核計，具有四項者按六成核計，具有五項者按五成核計，具有六項者按四成核計，具有七項者按三成核計：(一) 高度未達二·五公尺。(二) 無天花板(鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用)。(三) 地板為泥土、石灰三合土或水泥地。(四) 無窗戶或窗戶為水泥框窗。(五) 無衛生設備。(六) 無內牆或內牆為粗造紅磚面(內牆面積超過全部面積二分之一者，視為有內牆)。(七) 無牆壁。」本案因系爭房屋之現況，符合上述作業要點規定，自105年7月起即經本局認定為簡陋房屋，除按房屋標準價格之3成核計房屋現值，電梯部分因無法使用亦已停止課徵房屋稅有案，先予敘明。

五、申請人主張系爭房屋不堪使用，112年房屋稅應予免徵或減徵，不服本局核定之房屋稅乙節，經查本局112年度房屋稅之核課，已按前揭減成及部分停徵規定，核認應課徵房屋稅之房屋現值7,348,200元(7,399,500元-免稅總現值51,300元)，核定應納稅額14萬6,964元(7,348,200x2%x12/12=146,964元)，並無違誤。

六、系爭房屋係取得使用執照之房屋，房屋主要結構已建造完竣，為依法應課徵房屋稅之建築物。房屋細部、裝潢、水電等，是否已全部裝置，已否可供使用，皆非房屋是否已建造完成之認定條件。

申請人主張系爭房屋建物現況為電力設備、水電設備、消防設備及給水、排水管路、電纜線等均遭人毀損拆除、且無水電設備及無衛生設備、無水表設備、門窗毀損、地板為水泥地、管線均遭拆除、消防設備毀損、電梯設備毀損，致房屋不堪居住無法使用，均係房屋細部設施，依前揭法規顯不影響系爭房屋已建造完成及應課徵房屋稅之事實。

七、有關申請人主張水電設備、消防設備及給水、排水管路、電纜均遭人毀損拆除等云云，本局於 111 年 10 月 19 日及 10 月 20 日分別向台灣電力股份有限公司台東區營業處及台灣自來水股份有限公司第十區管理處台東營運所函詢系爭房屋之供水供電情形，經回函說明(附件一)，系爭房屋因欠繳水電費用而停止供水供電，繳清積欠費用始可復水及重新供電，即申請人繳清所欠水電費即可恢復供水供電，非申請人所稱無水電設備。

八、另申請人提供台灣省土木技師公會系爭房屋現況調查報告書，依該報告書第九點之鑑定經過及內容所載，鑑定標的物結構部分現況雖已有多處版、牆、樑之破損、龜裂、滲水、鋼筋外露及鏽蝕等現象，但鑑定結果房屋主體結構明顯並無毀損情事，自不適用房屋稅條例第 8 條停止課徵及第 15 條第 2 項第 4 款減半徵收之規定。

綜上論結，本案申請復查為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規定決定如主文。

局 長 李 素 琴

中 華 民 國 1 1 2 年 0 7 月 1 8 日

申請人如有不服，應於收受本決定書次日起 30 日內，繕寫訴願書（二份）逕送本局，再由本局層轉訴願管轄機關臺東縣政府。

臺東縣稅務局(地址：臺東縣臺東市中興路二段 729 號)