臺中高等行政法院判決

110年度訴字第94號
111年1月6日辯論終結

原　　告　締優開發事業股份有限公司

代　表　人　陳國能

訴訟代理人　李進建　律師
被　　告　彰化縣地方稅務局

代　表　人　陳燕慧
訴訟代理人　黃鉑淯
　　蕭麗紋
　　徐美鳳

上列當事人間房屋稅事件，原告不服彰化縣政府中華民國110年2月8日府法訴字第1090434670號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

緣原告所有坐落彰化縣○○市○○里○○路○段000號地下室、育英路16號及16號2樓房屋(稅籍編號：00000000000、05040801002及00000000000，下稱系爭房屋）原係國有財產且免徵房屋稅之建物，原告於民國（下同）105年8月標購取得後，1樓至2樓使用執照用途為「百貨公司」面積分別為4,076.3平方公尺及5,564平方公尺，已恢復以非住家非營業用稅率課徵房屋稅；另因地下1樓(停車場面積1萬5,632.9平方公尺及超市面積4,200.6平方公尺)全部面積1萬9,833.5平方

公尺仍無償供國宅住戶停車使用，維持免徵房屋稅。嗣原告於109年7月20日向被告所屬員林分局申請系爭房屋地下室使用情形變更改課房屋稅，於申請書載明，該超市賣場已自106年7月初收回並封閉未再無償供住戶停車，另停車場部分則至107年1月18日才設立商號收費停車，不再無償供住戶停車。案經被告所屬員林分局查核地下1樓使用執照用途為超市面積4,200.6平方公尺，自106年7月起改按非住家非營業用課徵房屋稅；另地下1樓收費停車場面積共1萬5,632.9平方公尺，亦應自107年2月改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，乃於109年7月30日以彰稅員分二字第1090208370號函復原告，並補徵107年至109年房屋稅差額新臺幣(下同)317萬390元，加計利息3萬8,498元，合計320萬8,888元（下稱原處分）。原告不服，申請復查，經被告以109年10月5日彰稅法字第1090015862號復查決定駁回，原告仍不服，提起訴願，經彰化縣政府以110年2月8日府法訴字第1090434670號訴願決定駁回，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.經查，原告於105年6月17日經由法定程序於彰化縣政府公開標售房舍作業中，合法標得員林國宅社區百貨公司(含超市)與建物登記簿謄本所載員林段建號4959之建物登記面積約8,984坪，並於105年11月10日依法令完成員林段4959建號及附屬建物所有權移轉登記(註：該專有建物於88年核定標售底價，歷經彰化縣政府多年標售及調降底價仍乏人問津，為利銷售，營建署同意改以標租方式辦理，惟未標出。至101年將標售底價調整為3億4,903萬1,000元，並持續公開標售，嗣經彰化縣政府於105年5月31日辦理公告標售，於105年6月17日開標，由原告以3億4,909萬9,999元得標，並於105年11月10日完成所有權移轉登記，該筆標售建物在101年8月3日至105年1月8日區間已流標逾67次)。

2.次查，原告於105年6月17日得標並於105年11月10日完成所有權移轉登記後，卻遭違法佔用國家財產逾20年的員林國宅社區管理委員會及住戶因不滿而抗爭，主管機關內政部營建署與彰化縣政府並於106年2月13日下午委由副署長率相關同仁與彰化縣政府相關承辦人員到員林國宅對全體住戶說明該案產權歸屬問題(亦即產權皆屬【專有專用】，並無經專有所有權人同意由全體共有人使用之【專有共用】情況)，因地下一樓達4,500坪停車場(前登記為超市、停車場、防空避難室，後防空避難室為地政機關誤繕，並經更正塗銷防空避難室之登記)，為員林國宅管理委員會長達20幾年之佔用並出租他人使用並獲有利益至原告取回占用止，彰化縣政府多年來年年發函請求命員林國宅管理委員會遷讓，皆無果，該委員會亦視若無睹，亦即衍生因為占用20幾年卻遭原告取回之不快仇恨，更遂而用盡手段阻擋原告使用或經營至今，期間員林國宅管理委員會利用民意代表煽動住民等，陳稱工安問題、陳稱系爭建物為共用等情，而不斷抗爭及非法阻擾等。又自105年11月10日完成所有權移轉登記至今，持續無間斷遭受該社區管理委員會限制使用專有空間，並強佔地下一樓專有停車空間，而爆發數起衝突及車輛強行進入專有停車場輾壓衝撞保全員，並於106年、107年、108年之區分所有權人會議中，強行修改規約限制得標人即原告使用該合法取得之建物之項目與目的(員林段4959建號及其附屬建物)，亦即主管機關權責或監督之事項，皆任由經修改規約達到任意限制之目的、更直言管理委員會為架空彰化縣政府之公權力機關，此舉嚴重違反公寓大廈管理條例第4條：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」之規定，但該委員會等，充耳不聞，不理會法律規定，因而在彰化縣○○市所有房地產皆興盛繁榮、漲價，就唯獨混亂的國宅無法進步、無法繁榮，此為現狀。

3. 又原告向政府標購取得員林段4959建號室內房舍空間面積及其附屬建物停車場皆為專有部分，非屬國宅社區住戶之共用部分，卻被該社區員林國宅管理委員會自88年起違法占用政府未標出房舍停車場逾20年，原告自標購取得日起，員林國宅管理委員會持續發動住戶抗爭不斷阻撓原告(得標人)使用專有部分(含申請變更使用執照、室內裝修許可)，致使原告權益受到嚴重損害，並向彰化縣政府施壓所有變更使用執照、室內裝修等，皆須經過管理委員會決議同意、或區分所有權人會議決議之，如此難以想像之法治未開發情境。試問，員林國宅管理委員會及地方審查行政機關仍持續堅稱該案申請相關許可，包含變更使用執照及裝修許可需管理委員會同意?與法不合。如是，為何該標售案在67次公開標售時，皆不須也未取得員林國宅管理委員會的同意許可，即推出標售?
4. 按公寓大廈管理條例規定，如涉及「公用、共用」部分之變更，當然需要區分所有權人會議同意或管理委員會同意，然原告之所有變更並未涉及任何公用或共用部分，亦即所有變更都是在自己專有之建物內為申請變更，更白話言：所申請者為自己家裏面的室內裝修變更，與外面無涉。彰化縣政府為不得罪人，不斷陳稱需要管理委員會同意他們比較好做事情，所以延宕至今，3.5億元得標之建物，完全無法使用至今。
5. 據內政部營建署106年2月13日至員林國宅社區召開住戶說明會並現場發放書面說明書（甲證3）給社區住戶做完整說明，書面上亦明確指出：經查社區百貨公司（含超市）與建物登記簿謄本（甲證4）所載登記面積 ，載明該標的皆為專有部分，另彰化縣政府工務處也於同日隨內政部營建署官員前來員林國宅向住戶說明標售之產權，以解決民眾社區民眾疑慮，彰化縣政府工務處亦同步於彰化縣政府全球資訊官網上公告該標售產權說明（甲證5），也清楚說明了該公開標售標價亦依內政部營建署核定，105年係配合營建署函釋及

民眾疑義，於投標須知載明百貨公司（含超市）產權範圍，……，另地下停車位產權部分，依建物謄本所載該社區地下一樓為員林段4959建號之附屬建物，並經內政部營建署103年至105年明確指出，員林國宅社區百貨公司(含超市)建物登記面積約8,983坪中係內含停車場約4,851坪，屬該建物之專有部分，非屬該社區住戶共有，本日經營建署管理組人員會同，確認地下停車位產權為百貨公司(含超市)所有，且為專有部分，標售底價亦經營建署核定無誤。另，內政部營建署亦同步於營建署全球資訊官網公告該標售作業流程及細節(甲證6)。

6.再者，最高行政法院109年度判字第307號判決：「五、本院按：㈡2.被上訴人原處分一否准上訴人106年4月14日第4次申請，說明欄係以：『二、查本案本府（即被上訴人）106年2月9日府建使字第1060030837號函說明四、(二)後段業已敘明，倘施工項目涉員林國宅公寓大廈所管理之共用部分，請貴分公司於文到2個月內儘速提出管委會同意變更之相關資料送本府續審；經查締優開發事業股份有限公司106年4月19日前開號函〔即106年4月19日（106）締員字第1060419-14號函〕說明本案施工範圍涉及地下2樓共用部分，故仍須檢附管委會同意文件。雖貴分公司（即上訴人）於106年4月4日將申請文件送府審查，惟迄今尚未收到上述需補正資料，爰本申請案予以駁回，並請貴分公司確認本案申請範圍與先行施工現況範圍是否相符。』等語為由，惟查，被上訴人106年2月9日府建使字第1060030837號函說明欄第四點㈡所指上訴人106年1月24日申請案經審查不符事項，係以假設語句稱：被上訴人於106年2月6日現場勘查時，發現施工範圍涉及申請範圍之『2樓、員林國宅公寓大廈甲區露臺及非屬專有管線』，倘上述項目為員林國宅公寓大廈所管理之共用部分，請上訴人於文到2個月內儘速提出管委會准許變更之相關資料等語，並未確認其施工範圍是否涉及管委會管理之共用部分，且此與原處分一所指本案施工範圍涉及『地下2樓

共用部分』而須管委會同意等語，是否同屬一事，亦非明確。經本院遍查原審卷證，均無被上訴人106年2月6日會勘紀錄（公共管線位置）附圖、締優開發事業股份有限公司上開106年4月19日函可資對照，則原判決未究明原處分一所指摘上訴人該未補正管委會同意文件事由之合法性，逕採被上訴人有關上訴人106年4月14日申請未依限補正即應駁回之主張，自嫌速斷，即有判決理由不備之違背法令。(四)綜上，原判決除確定部分外，既有上揭違背法令事由，且其違法情事足以影響判決結果，上訴論旨指摘其判決違背法令，求予廢棄，為有理由，並因事證尚有未明，上訴人之請求是否有理由，尚待原審法院調查事實始能判斷，本院無從自為判決，爰將原判決除確定部分外廢棄，發回原審法院另為適法之裁判」等語，目前由鈞院109年度訴更一字第12號信股更為審理中。

7. 又依鈞院106年度訴字第389號判決：「㈤復查，被告原處分主旨二後段所載：『並於改善完成後，始得再次提出建築物變更使用執照及室內裝修申請』部分，依建築法第77條第1項及第91條第1項第2款規定，被告並無該處分之權限。再依建築法第73條第2項前段規定：『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9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。』此為人民依法申請變更使用執照之權利，其申請案若有不合法或未依限補正必要事項之情形，主管機關固可依法予以否准，惟尚不得預先禁止其提出申請，被告辯稱：其依建築法第1條規定作成此部分之處分（本院107年7月4日言詞辯論筆錄6頁參照），核屬無據，此部分之處分應予撤銷。」

8. 而地方主管機關彰化縣政府數度發函，如106年1月10日府建使字第1050444840號(甲證7)、106年1月10日府建使字第1050444840A號(甲證8)、106年1月10日府建使字第1050444840B號(甲證9)、106年2月9日府建使字第1060030837號(甲證1

0)、106年3月14日府建使字第1060077855號(甲證11)、106年4月13日府建使字第1060116500號(甲證12)、106年5月10日府建使字第1060128773號(甲證13)等函，其內容皆相同千篇一律。本案系爭建物依建物謄本(甲證4)所載面積員林國宅社區百貨公司(含超市)建物登記面積約8,983坪中係內含停車場約4,851坪，屬該建物之專有部分，105年6月在合法及公開下，原告向政府依規定標購之不動產至今已逾5個年度，即將進入第6年度，原告申請使用該得標房舍皆符合相關法規(提出建物專有部分變更使用執照併案辦理室內裝修申請)，惟員林國宅管理委員會及地方審查行政機關仍持續阻撓該案申請相關許可，讓原告即得標人蒙受鉅額損失，前開(甲證3)、(甲證4)、(甲證5)、(甲證6)中央及地方主管機關書面，亦說明原告合法得標之不動產皆為專有部分。

9. 是原告申請變更使用執照範圍皆為專有部分未涉及共用部分，中央主管機關內政部營建署及地方主管機關彰化縣政府卻不願對該申請變更案做詳細審查，數次函文皆以：倘施工項目涉員林國宅公寓大廈所管理之共用部分或倘上述項目為員林國宅公寓大廈所管理之共用部分，請原告於文到2個月內儘速提出管理委員會准許變更之相關資料等假設之語，亦未究明所指該建物專有部分變更使用執照併案辦理室內裝修申請未補正管理委員會同意文件事由之合法性，逕採未依限補正即駁回之決定。試問，是何單位或機關對公寓大廈管理條例之中的「專有部分、共用部分、約定共用、約定專用」之配置最為明白，最具專業知識呢？這毫無疑問的，無非是屬地方主管機關彰化縣政府建設處、工務處等單位；相對的，員林國宅公寓大廈管理委員會委員任期為1年至2年，委員皆非專業人士，對上開「專有部分、共用部分、約定共用、約定專用」有何了解?再者，因管理委員會帶頭與住戶違法佔用中華民國財產，被法院判決管理委員會不當得利定讞，賠償113萬餘元後，管理委員會更是變本加厲，藐視法律，為迫使區分所有權人原告放棄、離開這個投下3億5千萬

元購買的合法房舍，管理委員會4年內3度設定議題修改規約，聯合不知情的住戶聯手通過並限制原告即得標人不得從事何種行業別，造成原告無法使用該標購取得之房舍，違反了公寓大廈管理條例第9條規定。在如此高度對立情況之下，要求管理委員會協助釐清變更使用執照是否涉及「專有部分、共用部分、約定共用、約定專用之配置圖」這無非是「緣木求魚」，癡心妄想罷了！如此操作手法，更是行政機關自我閹割，職務怠惰、廢弛職務，毫無作為，地方主管機關彰化縣政府各科、處之主管皆為中華民國高考及格之公務人員，為何淪落至此，匪夷所思。再者，員林國宅公寓大廈管理委員會第一屆成立報備、備查時，其相關審查文件皆包含了「專有部分、共用部分、約定共用、約定專用」之配置著色圖說，因此地方主管機關彰化縣政府對於該社區變更使用執照是否涉及共用部分應最為權威，最為清楚，無奈卻是荒腔走板，置人民財產損失於不顧。

10. 按建築法第73條第2項規定：「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9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。」原告合法取得之不動產，依法向主管機關循法規申請變更使用執照併案辦理室內裝修，仍續命原告持續停工，待申請案核准後方得施工，最終卻是無理由駁回，彰化縣政府106年1月10日府建使字第1050444840號函勒令停工(甲證14)至今已5年，主管機關怠惰，致原告無法使用該房舍，卻持續徵收房屋稅事件，原告只得提起行政訴訟，以為救濟。

11. 據內政部營建署函 93年4月26日營署建管字第0932906479號函說明：「一、復貴局92年12月31日建使字第0925414961號函。二、按公寓大廈管理委員會依公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第9款規定，係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住

戶若干人為管理委員所設立之組織。管理委員會依條例第29條規定成立，其職務內容依條例第36條之規定，因此，管理委員會之成立目的、選任方式、及其職務範圍皆有一定之規範，區分所有權人亦得以區分所有權人會議決議之方式，要求管理委員會依該決議來執行。又按條例第37條規定，管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。有關公寓大廈內建築物地點合乎都市計畫法及建築法相關規定之變更用途使用，經查公寓大廈管理條例尚無需經管理委員會同意之規定。如貴局認為執行上有疑義，請研提具體處理意見及法規依據，送署憑辦。」即知悉公寓大廈管理條例並無規定變更執照等需經管理委員會同意之規定。

12. 綜上，被告109年10月5日彰稅法字1090015862號函顯有誤認，及109年10月5日彰稅法字第1090015862號復查決定書均應為撤銷等語。

㈡聲明：

1. 訴願決定及復查決定均撤銷。

2. 訴訟費用由被告負擔。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1. 系爭房屋原係國有財產且免徵房屋稅之建物，原告於105年8月標購取得後，1樓至2樓使用執照用途為「百貨公司」，面積分別為4,076.3平方公尺及5,564平方公尺，已恢復以非住家非營業用稅率課徵房屋稅，因地下1樓（停車場1萬5,632.9平方公尺及超市4,200.6平方公尺）全部面積1萬9,833.5平方公尺仍無償供國宅住戶停車使用，維持免徵房屋稅。

2. 原告於109年7月20日向被告所屬員林分局申請系爭房屋地下室使用情形變更改課房屋稅，於申請書載明，該超市賣場已自106年7月初收回並封閉未再無償供住戶停車，另停車場部分則至107年1月18日才設立商號收費停車，不再無償供住戶停車，經被告所屬員林分局109年7月22日實地勘查，以109

年7月30日彰稅員分二字第1090208370號函，核定課徵房屋稅如下：

⑴地下1樓面積4,200.6平方公尺使用執照用途為超市，原無償供住戶停車，因現勘封閉且空置未使用，依彰化縣房屋稅徵收細則第4條規定及財政部75年11月26日台財稅第7575088號函所釋示，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，自106年7月起改按非住家非營業用課徵房屋稅。

⑵另地下1樓停車場面積共1萬5,632.9平方公尺，因107年1月18日設立博客停車場商號為收費停車場，依彰化縣房屋稅徵收細則第10條規定，房屋變更使用，其變更日期在變更月份16日以後者，當月份適用原稅率，故停車場面積自107年2月改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。

⑶關於房屋變更使用，依房屋稅條例第7條規定應於變更使用之日起30日內檢附有關證件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，系爭房屋上揭房屋變更使用情形，原告遲至109年7月20日始向被告所屬員林分局申報，屬未依規定期限申報，惟符合稅捐稽徵法第48條之1查獲前自動補申報規定，除補徵本稅外，應加計利息一併徵收，本案107年至109年加計利息合計3萬8,498元。

⑷基上，系爭房屋計補徵107年至109年本稅317萬390元，加計利息3萬8,498元，合計320萬8,888元，並無違誤。

3.有關原告主張系爭房屋不能使用，卻持續徵收房屋稅一節，按系爭房屋核課房屋稅已如前述，被告依法核課房屋稅，並無不合，系爭房屋產權歸屬問題，屬「專有專用」、「專有共用」或建築物變更使用執照及建築物室內裝修圖說審查等事，非被告所職掌，原告宜循相關規定向主管業務機關提出申請及查明等語。

㈡聲明：駁回原告之訴。

四、爭點：

原告主張系爭建物地下1樓（含停車場面積1萬5,632.9平方公尺及超市面積4,200.6平方公尺，全部面積1萬9,833.5平方公尺)因彰化縣政府勒令停工之故，以致無法使用，被告卻以原處分核定補徵107年至109年房屋稅差額317萬390元，加計利息3萬8,498元，合計320萬8,888元，有所違誤等云。其主張有無理由？被告原處分之核定，是否適法？□

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

前揭爭訟概要之事實，除前列之爭點事項外，其餘為兩造所不爭執，並分別有如附表所示各項資料可查（甲證1、2；乙證1至5。本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡被告以原處分核定原告補徵107年至109年房屋稅差額317萬390元，加計利息3萬8,498元，合計320萬8,888元，並無違誤，說明如下：　□

1.應適用的法令：

⑴按稅捐稽徵法第35條第1項第1款規定：「納稅義務人對於核定稅捐之處分如有不服，應依規定格式，敘明理由，連同證明文件，依下列規定，申請復查：一、依核定稅額通知書所載有應納稅額或應補徵稅額者，應於繳款書送達後，於繳納期間屆滿之翌日起30日內，申請復查。」第38條第1項規定：「納稅義務人對稅捐稽徵機關之復查決定如有不服，得依法提起訴願及行政訴訟。」第48條之1規定略以：「（第1項）納稅義務人自動向稅捐稽徵機關補報並補繳所漏稅款者……（第3項）第1項補繳之稅款，應自該項稅捐原繳納期限截止之次日起，至補繳之日止，就補繳之應納稅捐，依原應繳納稅款期間屆滿之日郵政儲金匯業局之1年期定期存款利率按日加計利息，一併徵收。」

⑵房屋稅條例第7條規定：「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。」第15條規定：「(第1項)私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅:一、業經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋……。(第2項)私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：一、政府平價配售之平民住宅……。」

⑶彰化縣房屋稅徵收稅率自治條例第2條第4款規定：「房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：……四、人民團體等非營業用房屋，按其房屋現值課徵百分之二。」彰化縣房屋稅徵收細則第4條規定略以：「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……。」第10條規定：「房屋變更使用，其變更日期在變更月份16日以後者，當月份適用原稅率，其變更日期在變更月份15日以前者，當月份適用變更後稅率。」

⑷財政部66年2月26日台財稅第31250號函釋：「一、各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅。二、各類建築物地下室如有供營業、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅。三、各類建築物地下室供停車使用，而有按車收費或出租供停車使用者，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。四、各類建築物地下室其使用執照如為停車場，而不作停車使用者，應按地上建築物使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍分別計課房屋稅。」、財政部75年11月26日台財稅第7575088號函釋：「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。」、87年10月15日台財稅第871969604號函釋「……二、房屋因曾違規營業，受停止使用建築物處分，於停止使用期間仍應依法課徵房屋稅。三、房屋於停止使用期間如空置未使用，可依本部

75年11月26日台財稅第7575088號函規定課徵房屋稅。」上開函釋係財政部基於其主管權責，為執行稅捐課徵所為有關技術性事項之釋示，無違法律保留原則，所屬稽徵機關辦理相關案件，以及行政法院審理案件時，自得援用。

2.經查，原告於109年7月20日因地下室房屋使用情形變更，以申請書向被告所屬員林分局申請稅額改課，其申請書中「使用情形變更」之「其他」載明：「地下室全部面積原無償供國宅住戶停車，其中超市賣場部分約自106年7月初收回並封閉未再無償供住戶停車，另停車場部分則至107年1月18日才設立商號收費停車不再無償供住戶停車。」（乙證3），經被告所屬員林分局依據房屋稅條例第7條、彰化縣房屋稅徵收細則第4條及第10條規定，就地下1樓面積4,200.6平方公尺「超市賣場」部分，於106年7月按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，而地下1樓面積1萬5,632.9平方公尺「停車場」部分，因原告107年1月18日設立博客停車場商號為收費停車場，於107年2月改按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。又系爭房屋上開變更使用情形，原告遲至109年7月20日始向被告所屬員林分局申報，屬未依規定期限申報，惟符合稅捐稽徵法第48條之1規定，除補徵本稅外，應加計利息一併徵收。故被告所屬員林分局按非住家非營業用稅率補徵107年至109年房屋稅本稅317萬390元，加計利息3萬8,498元，合計320萬8,888元，依據前開規定、函釋意旨，經核並無不合，復查決定及訴願決定予以維持，亦無違誤。

3.原告主張系爭房屋因彰化縣政府勒令停工，未能變更使用執照、裝修執照，以及系爭房屋、地下室無法使用等云。惟查，被告所屬員林分局係依據原告109年7月20日之申請書予以改課系爭房屋地下一樓之房屋稅，已詳如前述，原告所主張上開無法使用情事，並無房屋稅條例第15條減免規定之適用，且原告已另案提起行政救濟，與本案核課房屋稅案件分屬二事，故原告主張並無可採。

㈢本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併此敘明。

六、結論：原處分並無違誤，復查決定及訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　20　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　林　靜　雯

法　官　莊　金　昌

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。

法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　20　　日

書記官　許　騰　云

==========強制換頁==========

附表、證據編號對照表

證號	證據名稱	所附卷宗	頁次
甲證1	被告109年10月5日彰稅法字第10900 15862號函及彰稅法字第1090015862號復查決定書影本	本院卷	43-49 、123-129
甲證2	彰化縣政府110年2月8日府法訴字第1090434670號訴願決定書影本	本院卷	51-63 、131-143
甲證3	內政部營建署106年2月13日至員林國宅社區召開說明會之說明書影本	本院卷	65、145
甲證4	員林市○○段0000號建物登記第二類謄本影本	本院卷	67-68 、147-148
甲證5	彰化縣政府工務處全球資訊官網之標售產權說明	本院卷	69、149
甲證6	內政部營建署全球資訊官網標售作業流程及細節	本院卷	71、151
甲證7	彰化縣政府106年1月10日府建使字第1050444840號函影本	本院卷	73-74 、153-154
甲證8	彰化縣政府106年1月10日府建使字第1050444840A號函影本	本院卷	75、155
甲證9	彰化縣政府106年1月10日府建使字第1050444840B號函影本	本院卷	77、157
甲證10	彰化縣政府106年2月9日府建使字第1060030837號函影本	本院卷	79-80 、159-160
甲證11	彰化縣政府106年3月14日府建使字第1060077855號函影本	本院卷	81、161
甲證12	彰化縣政府106年4月13日府建使字第1060116500號函影本	本院卷	83-84 、163-164
甲證13	彰化縣政府106年5月10日府建使字第1060128773號函影本	本院卷	85-86 、165-166
甲證14	彰化縣政府106年1月10日府建使字第1050444840號勒令停工公告影本	本院卷	87、167

乙證1	被告員林分局109年7月30日彰稅員分二字第1090208370號函影本	本院卷	189-191
乙證2-1	原告107年至109年房屋稅繳款書影本	本院卷	193-223
乙證2-2	原告107年至109年房屋稅課稅明細表影本	本院卷	225-277
乙證3	房屋稅申請書影本	本院卷	351
乙證4	被告109年7月22日、27日房屋稅清查照片影本	本院卷	353-373
乙證5	原告109年房屋稅復查案現場勘查照片	本院卷	375