

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關民國 100 年 10 月 7 日北市稽信義字第 10032286600 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

查訴願人所有本市信義區○○路○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋），領有本府工務局【建築管理業務自民國（下同）95 年 8 月 1 日起移撥都市發展局】核發之 87 年 5 月 6 日 87 使字 XXX 號

使用執照，原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）依系爭房屋之使用執照記載，該建築物為地上 9 層地下 2 層壹棟 37 戶，構造種類為 RC 造，第 1 層用途為集合住宅，該房屋所在建物

總樓層數為 9 層，按臺北市房屋構造標準單價評定表規定，鋼筋混凝土造第 3 類（住宅）層數 9 層之單價評定其房屋現值。訴願人於 100 年 8 月 22 日向信義分處申請其所有系爭房屋應依層數 5 層之單價評定其房屋現值並退還歷年溢繳房屋稅，經該分處以 100 年 9 月 6 日北市稽

信義甲字第 10032028000 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 100 年 10 月 4 日仍執陳詞向

信義分處提出申請，經原處分機關以 100 年 10 月 7 日北市稽信義字第 10032286600 號函復訴願

人否准所請。訴願人不服，於 100 年 11 月 10 日向本府提起訴願，同年 12 月 13 日檢送相關資料

，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件提起訴願日期（100 年 11 月 10 日）距原處分函發文日期（100 年 10 月 7 日）雖已逾 30

日，惟原處分機關未查告送達日期，致訴願期間無從起算，尚無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按房屋稅條例第 3 條規定：「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。」第 4 條第 1 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之...」第 5 條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：.....。」第 7 條規定：「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。」第 9 條第 1 項規定：「各直轄市、縣（市）（局）應選派有關主管人員及建築技術專門人員組織不動產評價委員會。」第 10 條規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。」第 11 條第 1 項規定：「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋，百分之一點二。二、非住家用房屋，其為營業用者，百分之三.....。」第 8 條規定：「房屋稅條例第十一條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第一項第一款至第三款規定房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由本市不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府（以下簡稱市政府）公告之。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 1 點規定：「為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特訂定本要點。」第 2 點規定：「房屋現值之核計，以『房屋構造標準單價表』、『折舊率及耐用年數表』及『房屋街路等級調整率評定表』為準。」第 4 點第 1 項、第 2 項規定：「適用『房屋構造標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，依建築管理機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準。面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準。但已領使用執照未辦理所有權第一次登記者，以使用執照所載資料為準.....。」「前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數；同一使用執照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評定。」第 5 點規定：「下列房屋除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）或建物測量成果圖所載之資料為準外，得派員至現場勘查後，依本要點之規定，增減其房屋標準單價：（一）國際觀光旅館。（二）百貨公司及大型商場。（三）影劇院及遊藝場所。（四）10 層樓以上之房屋。（五）第十四點規定之獨院式房屋或雙拼式房屋。（六）第十六點規定之簡陋房屋經納稅義務人提出申請者。（七）第十八點規

定之專供農業生產用之房屋。」

財政部 85 年 8 月 14 日臺財稅第 850452393 號函釋：「主旨：有關整座高低錯落同一建築之

房屋，其地面各層在使用機能上完全獨立分開者，請參照高雄市稅捐稽徵處 83 年 2 月 2 日稽財字第 005720 號函案例，依建築技術規則建築施工篇第 1 條第 12 款圖例規定，查明各棟建築層數，據以評定房屋現值。」

三、本件訴願理由略以：

- (一) 原處分機關未考量房屋之構造及用途，僅依房屋樓層數即論定房屋標準單價，顯已違反規定。
- (二) 訴願人現居住於本市信義區○○路○○巷○○號○○樓，地層嚴重下陷，房屋標準單價卻愈高，顯不公平，請撤銷原處分，並比照本市信義區○○路○○巷○○號、○○號、○○號及○○號等 5 層樓房屋構造標準單價評定房屋現值及退還歷年溢繳房屋稅。

四、查訴願人所有本市信義區○○路○○巷○○號房屋，領有本府工務局核發之 87 年 5 月 6 日 87 使字 XXX 號使用執照，該使用執照記載，該建築物為地上 9 層地下 2 層壹棟 37 戶，構

造種類為 RC 造，第 1 層用途為集合住宅，信義分處分別於 100 年 6 月 28 日及 7 月 15 日派員

至現場勘查，查得訴願人所有系爭房屋所在建築物總樓層確為 9 層，復查系爭房屋所在社區為地下層相通，但地面各層在使用機能上完全獨立分開之連棟建築物共有 3 棟，即（一）本市信義區○○路○○巷○○號（共 9 層樓）與○○號（共 8 層樓）房屋相通共用 1 座電梯，（二）○○號與○○號（均為 5 層樓）房屋相通共用 1 座電梯，（三）○○號與○○號（均為 5 層樓）房屋相通共用 1 座電梯。原處分機關乃依前揭房屋稅條例第 10 條及臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 4 點、臺北市房屋構造標準單價評定表關於鋼筋混凝土造第 3 類（住宅）層數 9 層之單價規定，評定系爭房屋之房屋現值，有原處分機關檢送系爭房屋之房屋稅課稅明細表、徵收檔查詢畫面、本府工務局 87 年 5 月 6 日 87 使字 XXX 號使用執照及現場照片 16 幀等影本附卷可稽。是原處分機關核認本案

訴願人並無溢繳房屋稅之情事，乃否准訴願人退還溢繳房屋稅之申請，洵屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關未考量房屋之構造及用途，僅依房屋樓層數即論定房屋標準單價，顯已違反規定；系爭房屋地層嚴重下陷，應並比照 5 層之層數房屋構造標準單價評定房屋現值等語。查前揭評定作業要點第 4 點、第 5 點規定，適用「房屋構造標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，原則係依建築管理機關核發之使

用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準。經查訴願人所有系爭房屋之使用執照附表記載，該建物所在建築物總樓層確為 9 層。又信義分處分別於 100 年 6 月 28 日

及 7 月 15 日派員至現場勘查，系爭房屋所在建築物為 9 層樓，其與同區路巷○○號（共 8 層樓）房屋相通，共用 1 座電梯，訴願人主張比照同社區其他棟 5 層樓建築物之單價評定房屋現值，於法無據，尚難採認。職是，原處分機關依上開規定評定系爭房屋之房屋現值，並無違誤。又訴願人主張其所房屋地層下陷嚴重應依 5 層之層數房屋構造標準單價評定房屋現值乙節，經查地層下陷非屬臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 5 點所定減少房屋標準單價之情形，訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 101 年 3 月 8 日 市長 郝龍斌

公假

副市長 陳威仁 代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）