

臺北市政府 101.10.11. 府訴一字第 10109149100 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 101 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 101 年 6 月 12 日北市稽法乙字第 1013101120

L 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市松山區○○○路○○巷○○弄○○號房屋（下稱系爭房屋），坐落基地所興建之地上 17 層、地下 3 層 3 棟 71 戶之建築物領有本府工務局【建築管理業務自民國（下同）95

年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局】核發之 88 年 10 月 22 日 88 使字第 xxx 號使用執照，該等建築

物之構造種類為鋼筋混凝土（RC 造），原處分機關為辦理本市高級住宅清查作業，由其所屬松山分處（下稱松山分處）於 100 年 4 月 7 日派員至該等建築物所在之○○社區現場進行勘查，查得系爭房屋所在社區計有 3 棟建築物，其中 2 棟為地上 3 層建物，另 1 棟為地上 17 層建物

，總戶數原為 71 戶，其中 3 戶供住戶公共使用，目前為 68 戶之住戶，並依高級住宅 8 項認定標準逐項進行評估結果，審認系爭房屋所在建築物符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點所定之高級住宅，松山分處乃依上開規定，按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，並核定其 101 年房屋稅為新臺幣（下同）21 萬 9,152 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 6 月 12 日北市稽法乙字第 101310

1120L 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 6 月 15 日送達，訴願人不服，於 101

年 7 月 11 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按房屋稅條例第 2 條規定：「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、工作或住宅用者。二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房

屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。」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 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第 9 條規定：「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。不動產評價委員會應由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之二。其組織規程由財政部定之。」第 10 條第 1 項規定：「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。」第 11 條規定：「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。前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 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；未領使用執照（或建造執照）之房屋，以現場勘定調查之資料為準。」「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 15 點規定：「房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，經逐棟認定具有下列八項標準，為高級住宅，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計：（一）獨棟建築（二）外觀豪華（三）地段絕佳（四）景觀甚好（五）每層戶少（六）戶戶車位（七）保全嚴密（八）管理週全。前項認定標準，除商業大樓及已依第十四點規定加成課徵之房屋外，自 100 年 7 月 1 日起實施。」第 23 點規定：「本要點之修正於報經臺北市政府核定後公告實施。」

臺北市高級住宅審查作業注意事項第 1 點規定：「為明確規範臺北市（以下簡稱本市）高級住宅認定標準及定義，訂定本注意事項，以為稽徵實務作業依據。」第 2 點規定：

「本市高級住宅認定標準及定義如下：（一）獨棟建築：未與其他建物或建案相連結。（二）外觀豪華：建築氣派、華麗或特殊風格，採用高級建材等。（三）地段絕佳：地處交通便利、環境幽靜或鄰近名校學區等。（四）景觀甚好：鄰近公園、林蔭大道、水岸、山景或建築基地整體規劃良善等。（五）每層戶少：每層戶數少，原則上為 4 戶以下，採光良好。（六）戶戶車位：車位數大於或等於戶數。（七）保全嚴密：設監視系統或配保全人員。（八）管理週全：專人或專責門禁管理及大樓之清潔維護。」第 3 點規定：「為稽徵實務審查作業需要，除上述標準之定義外，並就價格及面積明確規範如下：（一）每戶總價 8,000 萬元以上。（二）每坪單價 100 萬元以上或每戶面積 80 坪以上。（三）每棟房屋符合上述要件之戶數達 70% 以上者，則整棟列入。前項價格查無市場行情者，可參考相同路段或鄰近區域之高級住宅市場行情。第一項所稱面積以地政機關登記之建物總面積為準。」第 6 點規定：「本注意事項自 100 年 7 月 1 日起實施。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）待售價格一定高於實際成交價格，原處分機關依網路刊載之待售資料，認定本社區每坪售價，明顯蓄意高估房價。本社區自 89 年交屋至今，並沒有以每坪 100 萬元以上、總價 8,000 萬以上賣出之成交紀錄，原處分機關提出本市松山區○○○路○○巷附近之電梯大廈每坪單價為 132.92 萬元，此乃單一個案，並非本社區之市場行情，原處分機關據以認定本社區每戶總價超過 8,000 萬元，令人無法信服。
- （二）本社區每個車位面積約 12 坪，按原處分機關認定本社區每坪售價為 139 萬元至 173 萬元計算標準，每個停車位售價為 1,668 萬元至 2,076 萬元，試問有如此行情之停車位嗎？停車位與主建物之價值應分別計算才公允。又各戶建物總面積亦不應將停車位之面積計入，本社區共 68 戶，符合 80 坪以上者為 44 戶，尚未達 70% 之戶數。
- （三）至於社區環境維護良好，是本社區雇用物管公司維持社區居住品質及綠化美化市容，均是由住戶自費，此與市府無關，不應以此為由認定加徵高級住宅之房屋稅。

三、按房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，經逐棟認定具有獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層戶少、戶戶車位、保全嚴密、管理週全等 8 項標準，為高級住宅，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計，為臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點所明定。查訴願人所有系爭房屋領有 88 使字第 xxx 號使用執照，依該使用執照記載其興建之構造種類為 RC 造（即鋼筋混凝土）之地上 17 層、地下 3 層 3 棟 71 戶，其中 2 棟為地上 3 層建物，另 1 棟為地上 17 層建物，總戶數原為 71 戶，

其中 3 戶供住戶公共使用，目前為 68 戶之住戶。經松山分處及原處分機關於 100 年 4 月

日及 101 年 5 月 16 日派員至該等建築物所在之○○社區現場進行勘查，依高級住宅 8 項認

定標準逐項進行評估結果為（一）獨棟建築項：未與其他建物或建案相連結。（二）外觀豪華項：建築設計華麗、採用高級建材、具有特殊設施。（三）地段絕佳項：近捷運站、位居鬧中取靜之幽僻巷內、近○○國小、○○國中等名校學區及小巨蛋、○○醫院、松山機場。（四）景觀甚好項：有○○公園、○○○路之林蔭大道、特殊造景、花園、水池等、基地規劃良善。（五）每層戶少項：1 層 4 戶。（六）戶戶車位項：使用執照登記車位數大於或等於戶數。（七）保全嚴密項：設有 24 時保全人員、設有圍牆之封閉式建築、設有監視系統及卡片、指紋、瞳孔等高階辨識系統。（八）管理周全項：外來訪客與洽公人員須登記、專人或專責清潔維護、有物業管理公司進駐管理（○○）。原處分機關依上開評估結果審認該等建築物全部符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點所定之高級住宅，乃依上開規定按系爭房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計其房屋構造標準單價，並核定系爭房屋 101 年房屋稅為 21 萬 9,152 元。有地籍資料查詢、88 使字第 xxx 號使用執照、松山分處高級住宅處理意見表 2 份、原處分機關復查委員會高級住宅審查小組現場勘查紀錄表、現場照片 33 幀及臺灣不動產成交行情公報等影本附卷可稽。是原處分機關所為處分，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關蓄意高估每坪售價、每戶總價及房屋價值應扣除停車位價值、不應以社區環境維護良好為由加徵高級住宅房屋稅云云。按本市高級住宅認定標準為稽徵實務審查作業需要，除上開高級住宅 8 項認定標準外，尚就價格及面積明確規範如下：（一）每戶總價 8,000 萬元以上。（二）每坪單價 100 萬元以上或每戶面積 80 坪以上。（三）每棟房屋符合上述要件之戶數達 70% 以上者，則整棟列入。上開價格倘若查無市場行情者，可參考相同路段或鄰近區域之高級住宅市場行情。上開面積係以地政機關登記之建物總面積為準。為臺北市高級住宅審查作業注意事項第 3 點所明定。經查系爭房屋坐落基地上之建築物每戶總價因無成交紀錄，依臺灣不動產交易中心編印之臺灣不動產成交行情公報記載，自 100 年 7 月 1 日起至 100 年 12 月 31 日止之臺灣省各地區不動產買賣

成交紀錄，與上開建築物相同路段或鄰近區域之買賣成交物件資料，物件地址為本市松山區○○○路○○巷○○至○○號，成交價為 1 億 1,518 萬元（含車位），單價為每坪 132.92 萬元，是原處分機關依上開規定審認上開建築物每戶總價為 8,000 萬元以上，並無違誤。復依卷附建物所有權部查詢畫面顯示，上開建築物各戶建物總面積（含主建物、共有部分包括公共設施及停車位）登載為 529.08 平方公尺（160.05 坪）至 262.23 平方公尺（79.32 坪），其中大於 80 坪者計有 55 戶，占上開建築物總戶數 68 戶之比例為

8%，已達 70%以上，依臺北市高級住宅審查作業注意事項第 3 點第 1 項第 3 款規定，上開建築物共計 3 棟均應整棟列入高級住宅，亦無違誤。訴願人主張建築物價值應扣除停車位價值，與臺北市高級住宅審查作業注意事項第 3 點第 3 項規定不符，自不足採。從而，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

五、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 丁庭宇（公出）

副主任委員 蔡立文（代理）

委員 王曼萍

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 覃正祥

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 101 年 10 月 11 日

市長 郝龍斌

法務局局長 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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）