

臺北市政府 101.11.21. 府訴一字第 10109177400 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 7 月 23 日北市稽法甲字第 1013124630

0 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、原處分及原復查決定關於訴願人所有本市中山區○○路○○巷○○號○○樓房屋共同使用部分之地上 1 層機車停車區 7.2 平方公尺按高級住宅加價課徵 101 年房屋稅部分均撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分。
- 二、其餘訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中山區○○路○○巷○○號○○樓及其共同使用部分房屋（下稱系爭房屋），坐落基地所興建之地上 14 層、地下 3 層 3 棟 65 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 94 年 5 月 26 日 94 使字第 xxxx 號執照，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，由其所屬中北分處（下稱中北分處）及原處分機關分別於 100 年 4 月 8 日及 101 年 6 月 8 日派員至該等建築物所在之○○花園廣場社區現場進行勘查，依高級住宅 8 項認定標準逐項進行評估結果，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，中北分處乃依上開規定，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）4 萬 6,792 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以中北分處原核定系爭房屋中共同使用部分之地上 1 層游泳池 3.6 平方公尺原依高級住宅加價並按非住家非營業用稅率有誤，及地上 1 層機車停車區 7.2 平方公尺部分原按非住家非營業用稅率亦有誤，均應改按住家用稅率課徵，乃以 101 年 7 月 23 日北市稽法甲字第 10131246300 號復查決定：「申請人所有本市中山區○○路○○巷○○號○○樓分擔公共設施之共有持分面積 10.8 平方公尺，改按住家用稅率並按高

級住宅加價課徵 101 年房屋稅；其餘復查駁回。」該復查決定書於 101 年 7 月 26 日送達，訴願

人對於系爭房屋按高級住宅加成核計房屋稅部分不服，於 101 年 8 月 22 日向本府聲明訴願，8 月 23 日補具訴願書，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 4 條規定：「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……。房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之二課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用按其現值百分之五課徵……。」

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) 臺北市高級住宅審查作業注意事項第 2 點、第 3 點規定，並非由臺北市不動產評價委員會評定之標準，其亦無法源依據，應屬行政程序法第 159 條第 2 項第 1 款所定規範機關內部事項之行政規則，其效力不及於外部，原處分機關適用該注意事項第 2 點、第 3 點規定於本案，係違法無效。
- (二) 本案係 3 棟建築在地下停車場與 1 樓大廳長廊屋頂、樓板等主要構造相連接之連棟式建築物，非獨棟建築，建材僅 1 樓部分使用花崗岩或大理石，並無原處分所稱之大門右側封閉式迎賓車道。又本案為連棟，每層應為 5 戶，原處分機關以系爭社區位於政經特區，附近有○○女中學區，步行至巷外即有公車站牌，鄰近公園等項審認系爭社區為高級住宅，實不具鑑別度，又物業管理不屬建築物本身，不應列入認定標準。
- (三) 系爭房屋所有權狀登記總面積為 149.01 平方公尺(等同於 45 坪)，未達 80 坪以上，而網站上房屋成交行情資料有於明顯處標明僅供參考，無法證明系爭房屋總價在 8,000

萬元以上。本案共同使用部分之地下空間，依財政部函釋意旨應免徵房屋稅，原處分將前開免稅面積計入高級住宅各戶建物總面積，亦不符合租稅公平原則。

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 94 使字第 xxxx 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）地上 14 層、地下 3 層 3 棟 65 戶之建築物。經中北分處及原處分機關分別於 100 年 4 月 8 日及 101 年 6 月 8 日派

員至該等建築物所在之○○花園廣場社區現場進行勘查，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，有吊燈；採用高級建材；具有特殊設施，有健身房、游泳池、交誼廳。（三）地段絕佳項：位居鬧中取靜之幽僻巷內、近名校學區，有○○女中、○○國小。（四）景觀甚好項：特殊造景、花園、水池等、基地規劃良善。（五）每層戶少項：1 層 2 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、卡片辨識系統。（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○○公司（○○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。有地籍資料查詢、94 使字第 xxxx 號使用執照、中北分處高級住宅處理意見表、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 31 幀及信義房屋成交行情系統畫面等影本附卷可稽。

四、至訴願人主張臺北市高級住宅審查作業注意事項第 2 點、第 3 點規定僅有內部效力，應不適用於本案，且無法源依據云云。依房屋稅條例第 11 條第 1 項規定，房屋標準價格係由不動產評價委員會依據該條項各款所定事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之。復查臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點關於高級住宅之房屋構造單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計之規定，業經本市不動產評價委員會於 100 年 1 月 12 日之 100 年常會決議修正通過，並由本府以 100 年 1 月 24 日府財稅字第 1

0030212100 號公告在案。又該要點第 15 點關於高級住宅之規定係為充分反映房屋應有評價，促進房屋稅合理負擔，以符合量能課稅原則所為之規定，是臺北市高級住宅審查作業注意事項僅是執行房屋稅條例第 11 條、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點

第 15 點所為之技術性、細節性之規定，並無欠缺法源依據或效力不及於外部之情形。訴願主張，應屬誤解法令，不足採據。復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。查系爭房屋坐落基地上之建築物每戶總價因無成交紀錄，參考信義房屋成交行情系統查詢畫面，100 年 2 月交屋之不動產買賣成交紀錄，與上開建築物鄰近區域之買賣成交物件資料，物件地址為本市中山區○○○路○○段○○號至○○號，房屋類型為電梯大樓，屋齡 6.7 年，成交價為 1 億 6,500 萬元（含車位），單價為每坪 151.58 萬元。又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 296.62 平方公尺（89.37 坪）至 1,899.67 平方公尺（574.65 坪），每戶均大於 80 坪，依臺

北  
高

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 棟應全部列入

高級住宅，並無違誤。是訴願人主張系爭房屋總價未在 8,000 萬元以上，尚難採據。

五、又訴願人主張系爭房屋所有權狀登記總面積為 149.01 平方公尺（等同於 45 坪）未達 80 坪以上，且系爭房屋之面積應扣除共同使用部分地下空間應免徵房屋稅之面積等語。經查本件系爭房屋依地政機關登記之建物總面積包括主建物總面積為 149.01 平方公尺，陽臺面積 17.86 平方公尺，及共同使用部分計有 129.75 平方公尺，共計為 296.62 平方公尺（89.37 坪），訴願人主張僅計算主建物面積乙節，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。復查系爭房屋共同使用部分之地下 1、2、3 層停車空間及地下 1 層防空避難室計 50.2 平方公尺部分，業經原處分機關免徵房屋稅在案，該免徵房屋稅面積仍屬系爭房屋之共同使用部分，訴願人主張將此部分自認定高級住宅每戶面積中予以剔除，於法無據，不足憑採。至訴願人主張系爭社區不符合高級住宅各項標準等語，核屬其個人主觀之評價，自不足採。惟查本件原處分機關審認系爭房屋共同使用部分之地上 1 層游泳池 3.6 平方公尺部分雖已依高級住宅加成核計房屋構造標準單價（即依高級住宅加價），及地上 1 層機車停車區 7.2 平方公尺部分，未依其使用執照核准用途使用，擅自變更為門廳使用，該等公共設施原均按非住家非營業用稅率有誤，應改按住家用稅率課徵，乃以復查決定主文：「申請人所有本市中山區○○路○○巷○○號○○樓分擔公共設施之共有持分面積 10.8 平方公尺，改按住家用稅率並按高級住宅加價課徵 101 年房屋稅；其餘復查駁回。」經查上開共同使用地上 1 層機車停車區 7.2 平方公

尺部分，依原處分機關答辯書記載，該部分房屋依臺北市房屋街路等級調整率評定表說明八規定：「停車場之房屋街路等級調整率一律按 100%計算。」尚非屬高級住宅加價之範圍，則復查決定將此部分亦按高級住宅加價，與上開規定即有不合，應予撤銷。再者，該部分是否有臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 2 項規定之適用，原處分機關重為處分時，亦應一併斟酌。至原復查決定其餘部分，並無違誤。從而，原處分及原復查決定關於訴願人所有系爭房屋共同使用部分地上 1 層機車停車區 7.2 平方公尺按高級住宅加價課徵 101 年房屋稅部分均撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 50 日內另為處分；原處分機關復查決定駁回復查及關於系爭房屋共同使用部分之地上 1 層游泳池 3.6 平方公尺改按住家用稅率課徵部分，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願部分為無理由；部分有理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇（公出）

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 葉建廷

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 覃正祥

委員 吳秦雯

中華民國 101 年 11 月 21 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如對本決定駁回部分不服者，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）