臺北市政府 101.12.10.　府訴一字第 10109191200 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○股份有限公司
代　　表　　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 8 月 17 日北市稽法甲字第 1013142120
K 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市信義區○○路○○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 2 層 2 棟 156 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 86 年 11 月 26 日 86 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以上構造等級（ SRC 造），原處分機關為辦理本市高級住宅清查作業，由其所屬信義分處（下稱信義分處）及原處分機關分別於 100 年 4 月 6 日及 1
01 年 6 月 6 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，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，信義分處乃依上開規定，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）7 萬 4,827 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以信義分處原核定系爭房屋中地下一層公共設施部分依高級住宅加價並按非住家非營業用稅率有誤，而應按住家用稅率課徵，乃以 101 年 8 月 17 日北市稽法甲字第 1013142120K 號復查決定：「申請人所有本市信義區○○路○○號○○樓附屬地下 1 層公共設施面積部分，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 8 月 21 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仍不服，於 101 年 9 月 20 日經由原處分機關向本府提起訴願，11 月 6 日補正訴願
程式，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 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』為準據。」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）不動產評價委員會所為高級住宅 8 大標準係輕率、不具客觀性之標準及決議，其稅率調整之標準、依據均欠缺程序正義，無法兼顧公開及公平性。原處分機關認定社區房屋每戶總價 8,000 萬元，且每坪單價為 100 萬元（或每戶 80 坪以上），戶數已達社區 70％以上，上開數據從何而來？其行政裁量過當，也屬不法。

（二）原處分機關認定「高級住宅」之標準，組織與決議之作成欠缺程序正義。因政府乃是對大量房屋進行估價，在有限資源及效率之考量下，發展出的評估規則並不強調個別公平性，而以降低行政成本為導向，以民意依歸及賦稅公平原則，似有未洽。

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 86 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 SRC 造（即鋼筋混凝土以上構造等級）之地上 14 層、地下 2 層 2 棟 156 戶之建築物。經信義分處及原處分機關分別於 100 年 4 月

6 日及 101 年 6 月 6 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，具設計風格，採用高級建材，外牆以天然石材建築，具有特殊設施：即豪華門廳、接待室、庭院造景、健身房、 SPA、三溫暖、桌球桌、瑜珈教室、 VIP 休閒中心等。（三）地段絕佳項：位於○○路及○○路口，鄰近捷運市府站、○○工農、○○國中、○○國小等學區及信義快速道路、臺北 101、○○公司（信義新天

地）、○○酒店、○○影城商圈等。（四）景觀甚好項：基地規劃良善，特殊造景、花園、水池等，社區本身即擁有 3,000 多坪歐式花園。（五）每層戶少項：1 層 3 戶。（六）戶戶車位項：使用執照登記車位數大於或等於戶數（法定停車位共計有 280 個）。（七）保全嚴密項：設有 24 時保全人員，設有監視系統。（八）管理周全項：外來訪客與洽公人員須登記、有○○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、86 使字第 xxx 號使用執照、信義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 80 幀及臺北市政府地政局 101 年 5 月 29 日北市地價字第 10131444700 號函檢送市價資訊等影本附卷可稽。是原處分機關所為處分，自屬有據。

四、至訴願人主張不動產評價委員會及原處分機關對於高級住宅認定之標準欠缺客觀標準及程序正義，房屋總價等數據從何而來云云。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 10030212100 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，是該要點及臺北市高級住宅審查作業事項僅是執行房屋稅條例第 11 條所為之技術性、細節性之規定。訴願主張，不足採據。再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，依臺北市政府地政局 101 年 5 月 29 日北市地價字第 10131444700 號函檢送市價資訊略

以，信義區○○社區，建物門牌為○○路○○號○○樓，建物面積 399.06 平方公尺（120.72 坪），成交金額為 1 億 5,300 萬元，成交年月為 100 年 5 月，單價為每坪 126 萬 7,396 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 235.42 平方公尺（71.22 坪）至 615.59 平方公尺（186.22 坪），其中大於 80 坪者計有 154 戶，占上開建築物總戶數 156 戶之比例為 98.72%，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 2 棟均應整棟列入高級住宅，亦無違誤。從而，原處分機關復查決定駁回關於系爭房屋按高級住宅加成核計房屋稅部分復查之申請，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）

委員　王曼萍（代理）

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　傳玲靜

委員　吳秦雯

中華民國　101　年　12　月　10　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）