臺北市政府 101.12.21.　府訴一字第 10109216100 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○股份有限公司
代　　表　　人　○○○
訴 願 代 理 人　○○○會計師
訴 願 代 理 人　○○○會計師
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 27 日北市稽法甲字第 1013146260
F 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 13 層、地下 2 層 4 棟 63 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 92 年 10 月 9 日 92 使字第 xxxx 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 101 年 7 月 10 日派員
至該等建築物所在之○○花園社區現場進行勘查，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）10 萬 3,766 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上○○、○○樓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 27 日北市稽法甲字第 1013146260F 號復查決定：「申請人所有本市信義區○○路○○號○○樓分攤附屬地上○○、○○樓公共設施面積部分，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 29 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 26 日經由原處分機關向本府提起訴願， 9 月

27 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以房地總價作為高級住宅審查標準，違反土地法第 145 條、第 150 條、第 162 條及房屋稅條例第 11 條等規定關於土地及其改良物應分離估價之原則。○○花園社區係採地上權興建，原處分機關以房地共同價格作為系爭房屋認定為高級住宅之標準，已違背上開分離估價原則，且系爭房屋坐落地段土地價值增加，訴願人僅有地上權，並無土地所有權，依量能課稅原則，上開不利益不應轉嫁房屋所有權人負擔，原處分機關未考量本案房屋係採地上權興建，對有利於納稅義務人之事實未予以注意，有違行政程序法第 9 條有利不利當事人一律注意原則。

（二）原處分機關認定每戶房屋總價達 8,000 萬元以上，與訴願人委託○○聯合事務所就本市信義區○○路○○號○○樓房屋進行鑑價之估價報告書評估價值結論之總價為 7,999 萬 2,374 元，並未逾該注意事項規定每戶 8,000 萬元，或每坪 80 萬元之標準。原處分機關認定○○花園社區每戶房屋，總價達 8,000 萬元以上，顯與行政院認定地上權建物估價模式未合。

（三）原處分機關認定○○花園屬高級住宅係主觀判斷，且未經法律授權，創設高級住宅認定要件，再片面認定○○花園建物為高級住宅，違反租稅法律主義及法律保留原則，臺北市高級住宅審查作業注意事項規定有違行政程序法第 5 條明確性原則。

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 92 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）之地上13層、地下2層4棟63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7月10

日派員至該等建築物所在之○○花園社區現場進行勘查，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，外牆貼用天然石材、花崗石等，具有特殊設施：即豪華門廳、接待室、庭園造景、健身房、韻律室、魚池等。（三）地段絕佳項：位於鬧中取靜之幽僻巷內，鄰近○○國中、○○國小等學區及信義快速道路、臺北 101、臺北國際會議中心、臺北世界貿易中心、○○商圈、○○影城等。（四）景觀甚好項：基地規劃良善。（五）每層戶少項： 1層1至2戶。（六）戶戶車位項：使用執照登記車位數大於或等於戶數（法定及自設停車位共計有 141個）。（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。（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、92使字第xxxx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56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、至訴願人主張臺北市高級住宅審查作業注意事項違反土地法第 145條、第150條、第162條及房屋稅條例第11條、行政程序法第5條、第9條等規定；原處分機關認定系爭房屋為高級住宅，純係其主觀判斷，違反租稅法律主義及法律保留原則云云。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。復查訴願人於申請復查理由書中記載其訪詢○○花園社區內房屋之 101 年度最新之成交金額約為 1.3 億元，益徵原處分機關審認上開建築物每戶為總價為 8,000 萬元以上之認定，與交易行情相符。再查○○社區管理委員會委託○○聯合事務所勘估該社區本市○○路○○號○○樓房屋之估價報告書第 64 頁（五）勘估標的正常房地結合體價格之決定記載略以：「經上開評估房地結合體不含車位價格為 158,425,500 元，車位價格為 7,000,000 元。故總價為 158,425,500 元＋7,000,000 元＝165,425,500 元。」是訴願人主張房屋之每戶總價應土地與建物分離估價云云，純屬其個人主觀之見解，不足採據。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 349.43 平方公尺（105.71 坪）至 755.01 平方公尺（228.39 坪），每戶均大於 80 坪，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　王韻茹

委員　傅玲靜

委員　吳秦雯

中華民國　101　年　12　月　21　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）