

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額房屋稅事件，不服原處分機關民國 101 年 10 月 22 日北市稽法乙字第 10132196300 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分及原復查決定均撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

一、訴願人【原名○○股份有限公司，民國（下同）83 年 7 月 28 日更名】所有本市中山區○○段 xxxx 建號房屋（下稱系爭房屋）為地上 20 層、地下 5 層計 1 棟 1 戶建物，領有本府工

務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局，下稱工務局）79 年 5 月 17 日

核發之 79 使字 xxxx 號使用執照，系爭房屋於 79 年 6 月 19 日辦理建物所有權第一次登記

，

所有權人為訴願人，建物門牌為本市中山區○○○路○○段○○號、○○號地下○○層、○○號地下○○層、○○號地下○○層。訴願人於 79 年 8 月 20 日向原原處分機關所屬中山分處（下稱中山分處）申報設立系爭房屋之房屋稅籍（稅籍編號為 18220820034），經中山分處核准設立房屋稅籍，並自 79 年 7 月起課徵房屋稅，房屋街路等級調整率（下稱路段率）依其編釘之門牌（即○○○路○○段○○號）適用之。旋訴願人主張系爭房屋之大廳正門距○○○路有 92 公尺之遠，建物實際位處巷內，不應適用○○○路○○段之路段率為由，乃以 80 年 6 月 3 日中安 80 總字第 051 號函向該分處申請調低路段率，

經

改隸後原處分機關所屬中南分處（下稱中南分處）以 80 年 11 月 6 日北市稽中南（乙）字第 16136 號函請訴願人提供改編後之門牌證明資料，經訴願人檢送相關證明文件後，經中南分處以 81 年 1 月 13 日北市稽中南（乙）字第 01324 號函復訴願人，檢送更正後之房屋現值核定表，門牌改編後之路段率係自次年度即 82 年起依其編釘之門牌適用路段率【訴願人檢送之門牌證明文件，系爭房屋之門牌號碼為本市中山區○○○路○○段○○巷

○○號（即地上層房屋部分）及本市中山區○○○路○○號地下○○層、○○號地下○○層、○○號地下○○層（即地下層房屋部分）等房屋】。

二、嗣該分處查得上開地址本市○○○路○○段○○巷○○號，依戶政機關檔存資料查無該址之門牌編釘資料，系爭房屋之門牌號碼應為本市中山區○○○路○○段○○號（即地上層部分）及○○○路○○號地下○○層、○○號地下○○層及○○號地下○○層（即地下層部分），且系爭房屋地下層與其地上層房屋既為同一棟建築物，即應適用相同之路段率，乃以系爭房屋自 82 年起變更之路段率有誤為由，中南分處以 100 年 12 月 28 日北

市稽中南乙字第 10032478000 號函更正系爭房屋全部均適用○○○路○○段之路段率核算房屋現值，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 96 年至 100 年之差額房屋稅共計新臺幣（下同）1,413 萬 7,712 元。訴願人不服，申請復查，嗣經原處分機關查得系爭房屋中之 1 樓房屋標準單價之計算有誤，改依更正程序辦理，並由中南分處以 101 年 9 月 6 日北市稽中南甲字第 10132302600 號函檢送更正後之 96 年至 100 年應補徵之差額房屋

稅繳款書共計 1,412 萬 4,809 元。訴願人仍不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 10 月 2

2 日北市稽法乙字第 10132196300 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 101 年 10 月 24 日送達。訴願人仍表不服，於 101 年 11 月 22 日向本府提起訴願，同年 12 月 10 日補

正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項前段規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：

……二、依法……應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰，在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：……四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

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 5 條第 2 款規定：「房屋稅依房屋現

值，按下列稅率課徵之：……二、非住家用房屋，其為營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五。其為……等非營業用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。」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。……」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 條第 1 項規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……二、非住家用房屋，其為營業用者，百分之三。其為私人醫院、診所、自由職業事務所、幼稚園、托兒所、兒童托育中心、補習班、人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二……。」第 8 條規定：「房屋稅條例第 11 條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第 1 項第 1 款至第 3 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。」

臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點第 9 點規定：「房屋街路等級調整率依其所編訂之門牌適用之。但門牌改編之房屋，在臺北市不動產評價委員會未重行評定前，仍沿用原街路等級調整率。」第 10 點規定：「門牌改編之房屋如適用改編後門牌之街路等級調整率顯不適當者，應提報臺北市不動產評價委員會審議。」

臺北市政府 94 年 2 月 14 日府財稅字第 09406256500 號公告修訂之臺北市房屋街路等級調

整

率評定表說明規定：「一、本市房屋街路等級調整率評定方式依本表規定辦理，本表未規定者，依其他相關規定辦理。……三、巷內房屋街路等級調整率在 160% 以上者減

二級.....四、路面第二層照街路等級調整率在 200/100（包括 200/100）以上者減五級。.....巷內第二層照街路等級調整率在 160/100（包括 160/100）以上者除依說明二前段規定減級外再減四級。.....第三層起照第二層等級每層遞減一級。以上各項均減至 100/100 為止不再遞減。但設有電梯、昇降機者自第三層起不再遞減，地下室亦同....
..八、停車場之房屋街路等級調整率一律按 100/100 計算。」

97 年 3 月 4 日府財稅字第 09730312500 號公告修訂之臺北市房屋街路等級調整率評定表說明規定：「一、本市房屋街路等級調整率評定方式依本表規定辦理，本表未規定者，依其他相關規定辦理。.....三、巷內房屋街路等級調整率在 160%以上者減 2 級.....四、路面第 2 層照街路等級調整率在 200%以上者減 5 級。.....巷內第 2 層照街路等級調整率在 160%以上者除依說明三前段規定減級外再減 4 級.....第 3 層起照第 2 層等級每層遞減 1 級。以上各項均減至 100%為止不再遞減。但設有電梯、昇降機者自第 3 層起不再遞減，地下室亦同。.....八、停車場之房屋街路等級調整率一律按 100%計算。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 系爭房屋之建造位置並非臨本市中山區○○○路，臨本市中山區○○○者乃為當時之「○○」，系爭房屋係退居巷內約 92 公尺，故於 80 年 8 月 4 日（按：應為 80 年 8 月 13 日

）更改門牌號碼為本市中山區○○○路○○段○○巷○○號，而系爭房屋地下○○層至○○層房屋門牌號碼則更改為本市中山區○○○路○○號地下○○層至○○層。

(二) 訴願人曾於 80 年間向臺北市中山戶政事務所申請變更門牌號碼為「臺北市○○○路○○段○○巷○○號」。系爭房屋確未臨○○○路，自應於巷道之內。系爭房屋地上○○層至○○層及地下○○層至○○層係同一房屋，且地下○○層至○○層房屋於 80 年間已變更編釘為「臺北市○○○路○○號」，可知地上○○層至○○層房屋所處街道為「臺北市○○○路○○段○○巷○○號」之位置，而非「臺北市○○○路○○段○○號」。

三、查系爭房屋為地上 20 層、地下 5 層計 1 棟 1 戶之建物，於 79 年 6 月 19 日辦理建物所有權第一

次登記，所有權人為訴願人，依本市中山戶政事務所提供之系爭房屋門牌編釘資料記載，系爭房屋（即地上○○層至○○層）於 78 年 6 月 17 日初編之門牌為本市中山區○○○路○○段○○號（101 年 3 月 26 日門牌改編為本市中山區○○○路○○段○○巷○○號）及本市中山區○○○路○○段○○號地下○○層、○○號地下○○層、○○號地下○○層（80 年 8 月 13 日門牌改編為本市中山區○○○路○○段○○巷○○號地下○○層、○○巷○○號地下○○層，80 年 10 月 16 日門牌改編為本市中山區○○○路○○號地下○○層、○○號地下○○層、○○號地下○○層）。有 79 使字 xx

xx 號使用執照、地籍資料查詢、臺北市中山區戶政事務所 98 年 9 月 16 日北市中戶二字第 09831205800 號函檢附之門牌編釘情形查詢表、101 年 4 月 20 日北市戶資字第 101304168 00 號函、101 年 5 月 31 日北市中戶資字第 10130580900 號函及臺北市政府民政局門牌檢

索

系統畫面等影本附卷可稽。復查系爭房屋原按○○○路○○段○○號之路段率核算房屋現值，嗣因訴願人檢送門牌改編資料記載，系爭房屋門牌改編為本市○○○路○○段○○巷○○號及本市○○○路○○號地下○○層、地下○○層及地下○○層，與本市戶政主管機關編釘之門牌不一致，訴願人無法提出上開門牌改編資料之文件正本供戶政機關送請鑑定，戶政機關無法判別其文件之真偽，原處分機關乃依戶政機關編釘之門牌適用系爭房屋之路段率，並以系爭房屋地上層部分自 82 年起適用「○○○路○○段○○巷○○號」（該址門牌係於 101 年 3 月 26 日初編，於訴願人 80 年申請調降路段率時，該址門

牌

尚不存在）之路段率有誤，且因其地下層房屋與地上層房屋既屬同一建物，應適用相同之路段率，該地下層房屋自 82 年起適用之「○○○路○○號」之路段率亦有誤，中南分處乃以 100 年 12 月 28 日函更正系爭房屋全部均適用「○○○路○○段○○號」之路段率，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，核定補徵系爭房屋 96 年至 100 年之差額房屋稅，固非無據。

四、惟查路段率係依房屋所編釘之門牌適用之。但門牌改編之房屋，在臺北市不動產評價委員會未重行評定前，仍沿用原路段率。門牌改編之房屋如適用改編後門牌之路段率顯不適當者，應提報臺北市不動產評價委員會審議。為臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點第 9 點及第 10 點所明定。經查本件系爭房屋 96 年至 100 年房屋稅之課稅期間（

即 95 年 7 月 1 日至 100 年 6 月 30 日），系爭地上層房屋與地下層房屋之門牌號碼分別為本市

中山區○○○路○○段○○號及○○○路○○號地下○○層、地下○○層、地下○○層，依上開規定，路段率自應依房屋所編釘之門牌適用之。倘若原處分機關認為系爭地下層房屋適用改編後門牌（即○○○路○○號地下○○層、地下○○層及地下○○層）之街路等級調整率顯不適當者，依上開規定，似應提報臺北市不動產評價委員會審議，由該委員會評定其應適用之路段率，原處分機關僅以系爭地下層房屋與地上層房屋為同一建物，即核定系爭地下層房屋之路段率應與地上層房屋適用相同路段率，尚嫌率斷。從而，為期處分正確適法及維護訴願人權益，原處分及原復查決定應予撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 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 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 102 年 2 月 27 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文 決行