

臺北市政府 102.02.27. 府訴一字第 10209033400 號訴願決定書

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 101 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 101 年 10 月 22 日北市稽法甲字第 1013219620

0 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

訴願人【原名○○股份有限公司，民國（下同）83 年 7 月 23 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 戶之建物，經原處分機關所屬

中南分處（下稱中南分處）核定系爭房屋依其實際使用情形分別按住家用稅率、非住家非營業用稅率、營業用稅率課徵 101 年房屋稅共計新臺幣（下同）3,969 萬 624 元。訴願人不服，申請復查。嗣經中南分處查得系爭房屋中之 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 10 日北市稽中南甲字第 10132311800 號函檢送更正後之 101 年

房屋稅繳款書共計 3,968 萬 8,148 元。訴願人仍不服，申請復查，經原處分機關以 101 年 10 月

22 日北市稽法甲字第 10132196200 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 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之.....。」第 5 條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二。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。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及人民團體等非營業用者，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。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」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 條第 1 項規定：「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。」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。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。」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：一、住家用房屋，百分之一點二。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。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」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。」第 9 條規定：「房屋變更使用，其變更日期，在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」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。」

臺北市房屋街路等級調整率評定表說明規定：「……三、巷內房屋照街路等級調整率在 160% 以上者減 2 級，街路等級調整率在 150% 以下者減 1 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 層除依說明三規定減級外，照街路等級調整率在 200% 以上者再減 4 級……但設有電梯、昇降機者自第 3 層起不再遞減，地下室亦同。」

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○○○路者乃為當時之「○○」，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○○層至地下○○層房屋門牌號碼則更改為本市中山區○○○路○○號地下○○層至○○層。

(二) 中南分處僅從 101 年 4 月間起按「臺北市○○○路○○段○○巷○○號」門牌地址核課房屋稅，101 年 1 月至 3 月則依「臺北市○○○路○○段○○號」門牌地址核課房屋稅，另地下○○層至地下○○層房屋之房屋街路等級調整率（下稱路段率）原依○○○路○○號門牌之路段率，竟被調整為○○○路○○段○○巷○○號之路段率，原處分所為核定即有違誤。又系爭房屋地下○○層、地下○○層房屋之防空避難室共 4,280.9 平方公尺，訴願人雖暫做停車場使用，但仍隨時準備供作防空避難室使用，不應全部以營業用稅率課徵房屋稅。

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、○○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）。有本府工務

核  
北  
政  
率  
開  
路  
年

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 日發之 79 使字 xxxx 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 10130416800 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，並補徵 96 年至 100 年之差額房屋稅（訴願人申請復查，未獲變更，業經本府以 102 年 2 月 27 日府訴一字第 10209033300 號訴願決定在案）。嗣逢 101 年房屋稅徵，中南分處查得系爭房屋地上層部分於 101 年 3 月 26 日門牌改編為本市中山區○○○路○○段○○巷○○號，該分處乃依臺北市房屋稅徵收自治條例第 9 條規定，因上開門牌改編係發生在變更月份 16 日以後，當月份仍按原核定之路段率，核定 100 年 7 月起至 101 年 3 月止及 101 年 4 月起至同年 6 月止，分別適用「○○○路○○段○○號」及「○○○路○○段○○巷○○號」門牌之路段率，依系爭房屋之實際使用情形，分別按住家用稅率、非住家非營業用稅率、營業用稅率課徵 101 年房屋稅，固非無據。

四、惟查路段率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 101 年房屋稅之課稅期間（即 100

7月1日至101年6月30日)，系爭地上層房屋之門牌號碼100年7月1日起至101年3月25日

止為本市中山區○○○路○○段○○號及101年3月26日起迄今為○○○路○○段○○巷○○號，地下層房屋則為本市中山區○○○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。復查臺北市房屋稅徵收自治條例第9條係關於房屋變更使用，其變更後之稅率之適用時點所為之規定，本件101年房屋稅課稅期間發生變更者係門牌，所涉及房屋現值中關於路段率之變動，此與房屋稅稅率似有不同，原處分機關逕依該規定自101年4月起適用變更後之路段率，亦有究明之必要。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