

臺北市政府 102.10.16. 府訴一字第 10209148900 號訴願決定書

訴 願 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 102 年 6 月 17 日北市稽法甲字第 10230414500 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市松山區○○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓房屋（整編前門牌：本市松山區○○○路○○巷○○弄○○之○○號，下稱系爭房屋），原經原處分機關所屬處松山分處（下稱松山分處）依加強磚造之房屋構造標準單價核計房屋現值課徵房屋稅，嗣經該分處查得系爭房屋領有本府工務局【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 57 使字第 xxxx 號使用執照，依該使用執照存根記載，系爭房屋為鋼筋混凝土造，總樓層數 4 層之建築物，乃依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 4 點規定，改按鋼筋混凝土造之房屋構造標準單價重新核計房屋現值，更正系爭房屋 102 年房屋稅課稅現值為新臺幣（下同）16 萬 3,000 元，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，以 102 年 3 月 6 日北市稽

松山乙字第 10241211705 號函通知訴願人，補徵 97 年至 101 年差額房屋稅計 2,149 元。訴願人

不服，於 102 年 4 月 3 日向松山分處申請更正，經該分處以 102 年 4 月 11 日北市稽松山乙字第 10

241334700 號函復訴願人維持原核定，訴願人仍不服，於 102 年 4 月 16 日再向松山分處申請更

正，經原處分機關改依復查程序辦理，嗣以 102 年 6 月 17 日北市稽法甲字第 10230414500 號復

查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年 6 月 20 日送達，訴願人仍表不服，於 102 年 7

月 12 日經由原處分機關向本府提起訴願，8 月 1 日及 8 月 6 日補充訴願理由，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 1 款規定：「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。」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：一、住家用房屋，百分之一點二.....。」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..... 公告之，並送臺北市議會備查。」

簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則第 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，特訂定本參考原則。」第 2 點規定：「房屋現值之核計，以『房屋標準單價表』（附表一）、『折舊率標準表』及『房屋位置所在段落等級表

』為準據。」第 3 點規定：「『房屋標準單價表』內用途別之歸類，依『用途分類表』（附表二）定之。」第 4 點規定：「稽徵機關適用『房屋標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，應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，但未領使用執照（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。」

附表二 用途分類表（節略）

用途	構造		
分類		鋼筋混凝土造	加強磚造
		預鑄混凝土造	
第三類		……住宅……	……住宅……

臺北市政府 97 年 3 月 6 日府財稅字第 09730319400 號公告修訂之臺北市房屋標準價格及房

屋現值評定作業要點第 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……。」第 19 點規定：「96 年 6 月 30 日以前完成及已評定課稅之房屋均依本要點調整……。」

100 年 1 月 24 日府財稅字第 10030212100 號公告修訂之臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 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……。」第 20 點規定：「已評定課稅之房屋均依本要點調整……。」

臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表（節略）

單位：元/平方公尺

構造	鋼筋混凝土造(B)	加強磚造
	預鑄混凝土造(T)	
單價	用途	

	第三類	第三類
總層數		
4	2,280	2,110

臺北市房屋折舊率及耐用率及耐用年數表（節略）

房屋構造種類	每年折舊率
鋼筋混凝土造	1%
預鑄混凝土造	
加強磚造	1.2%

二、本件訴願及補充理由略以：系爭房屋為公教住宅，早期係以 1 層磚造平房最低價課徵，後於 66 年改為 4 層鋼筋混凝土加強磚造平房最低價每坪 4,400 元計算，並經財政部報奉行政院准予備查施行。該房屋稅課稅標準與 66 年之社區理事會會議紀錄所載完全吻合。相關專案目前尚未依法定程序取消，訴願人依法應仍保有其法定權利，原處分機關要求補繳差額房屋稅，似有不當。

三、查訴願人所有系爭房屋，原經松山分處依臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表、房屋折舊率及耐用年數表規定，按加強磚造之標準單價每平方公尺 2,110 元、每年折舊率 1.2%，核定房屋現值課徵 97 年至 101 年房屋稅，嗣經該分處查得系爭房屋依 57 使字第 xxxx 號

使用執照記載為鋼筋混凝土造，有該使用執照存根、建物門牌綜合資訊、門牌整合檢索系統查詢畫面及房屋稅主檔查詢等影本附卷可稽，是該分處依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 4 點規定，改按鋼筋混凝土造標準單價每平方公尺 2,280 元、每年折舊率 1%，重新核計系爭房屋之房屋現值，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，核定補徵 97 年至 101 年差額房屋稅計 2,149 元，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋於 66 年改為 4 層鋼筋混凝土加強磚造平房最低價每坪 4,400 元計算，並經財政部報奉行政院准予備查施行，該課稅標準尚未取消，不應要求補繳差額房屋稅云云。依房屋稅條例第 10 條及第 11 條規定，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。房屋標準價格係由各直轄市、縣（市）不動產評價委員會依據該條第 1 項各款所定事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之，上開房屋

標準價格之評定係每 3 年重行評定 1 次。另查本市房屋標準價格之評定前經本市不動產評價委員會 94 年 1 月 26 日常會決議修正通過，並由本府以 97 年 3 月 6 日府財稅字第 09703194

00 號公告修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點在案。嗣經本市不動產評價委員會重行評定本市房屋標準價格，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，本市已評定課稅之房屋均依

該作業要點調整。次按本府於 97 年 3 月 4 日府財稅字第 09730312500 號公告重行評定之臺

北市房屋標準價格相關事項，其中臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表及臺北市房屋折舊率及耐用年數表，於房屋稅部分自 96 年 7 月 1 日起實施。是系爭房屋構造標準單價於每年房屋稅開徵時，均應依當年度所適用之房屋構造標準單價評定方法予以評定。復按房屋現值之核計，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，為臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 2 點所明定。本件松山分處係依房屋稅條例第 10 條及臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 2 點規定，按臺北市不動產評價委員會評定之「臺北市房屋構造標準單價表」、「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」及「臺北市房屋街路等級調整率評定表」所載評定方法予以核定系爭房屋現值。又依該作業要點第 4 點第 1 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。是原處分機關核算系爭房屋之房屋現值時，逕依使用執照所載之資料為準，於法並無不合。訴願人雖主張系爭房屋原課稅標準係經財政部報奉行政院准予備查施行，惟查訴願人所提出之資料，僅係該社區理事會會議紀錄，復據原處分機關復查決定書記載，其現有房屋稅籍資料並無相關簽報奉核紀錄，是尚難採為對訴願人有利之認定。復按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款及第 2 項規

定，房屋稅之核課期間為 5 年，在核課期間內，經另發現應徵之稅捐者仍應依法補徵，逾 5 年則不得補徵。系爭房屋之各年度房屋稅之核課如有錯誤，原處分機關自得依上開規定，予以補徵。本件依 57 使字第 xxxx 號使用執照存根記載，系爭房屋為鋼筋混凝土造之 4 層建築物，依臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表、房屋折舊率及耐用年數表規定，本應按鋼筋混凝土造之標準單價計算，卻誤按加強磚造之標準單價計算，致短徵房屋稅，原處分機關據以補徵系爭房屋 97 年至 101 年之差額房屋稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定，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
委員 蔡 立 文
委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 10 月 16 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）