

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 102 年 8 月 6 日北市稽法乙字第 10232201600

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【原名○○股份有限公司，民國（下同）83 年 7 月 23 日更名】所有本市中山區中山段 xxxx 建號房屋（下稱系爭房屋）為地上○○層、地下○○層計 1 棟 1 戶之建物，門牌號碼原為本市中山區○○○路○○段○○號、○○○路○○○號地下○○層、○○號地下○○層及○○號地下○○層（地下○○層及地下○○層未編釘門牌）。經原處分機關所屬中南分處（下稱中南分處）查認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，又因地下層房屋與地上層房屋屬同一建物，應適用相同之路段率，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，並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。」訴願人仍表不服，於 101 年 11 月 22 日第 1 次向本府提起訴願，嗣

經本府以 102 年 2 月 27 日府訴一字第 10209033400 號訴願決定：「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。」在案。嗣中南分處依本府訴願決定撤銷意旨，以 102 年 4 月 3 日北市稽中南甲字第 10238264000 號函重為處分，更正系爭房屋分別按本市中山區○○○路○○段○○號（即地上○○層至○○層及附屬建物地下○○層、○○層部分）及○○○路○○號地下○○層、○○號地下○○層及○○號地下○○層之路段率核算房屋現值，並更正核定 101 年房屋稅為 3,883 萬 3,914 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 8 月 6 日北市稽法乙字第 10232201600 號復查決定：「復查駁回。」該復查

決定書於 102 年 8 月 8 日送達。訴願人仍不服，於 102 年 9 月 3 日第 2 次向本府提起訴願，9 月 17

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，其為私人醫院.....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，並送臺北市議會備查。」

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.....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。」

財政部94年1月11日臺財稅字第09404505310號函釋：「二、各類建築物地下室設置停

車

空間供停放車輛，而未涉營業行為者，該地下室停車空間方有免徵房屋稅規定之適用。至建築物之停車空間，如其停車位係供營業、按車收費、出租或為營利事業因本身業務需要所設置，而與營業具有不可分離之關係，則應課以非住家非營業用房屋稅稅率。三、各類建築物地下室及地上建築物供停車場使用之房屋，如非屬自用而與營利事業之經

營具有不可分離關係，雖未另外收費，仍應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。」

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，係退居巷內約 92 公尺，故於 80 年間向臺北市中山區戶政事務所申請變更門牌號碼為本市中山區○○○路○○段○○巷○○號，而系爭房屋地下○○層至○○層房屋門牌號碼則變更為本市中山區○○○路○○號地下○○層至○○層。系爭房屋確未臨○○○路，而係位於巷道之內，即為「臺北市中山區○○○路○○段○○巷○○號」。
- (二) 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，訴願人雖暫作停車場使用，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。中南分處原核定自 101 年 4 月起依「臺北市中山區○○○路○○段○○巷○○號」之路段率課徵房屋稅，原處分改核定全以本市中山區○○○路○○段○○號之路段率核課房屋稅，為更不利於訴願人之處分，違反訴願法第 81 條規定。

三、查本件前經本府以 102 年 2 月 27 日府訴一字第 10209033400 號訴願決定：「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。」撤銷理由略以：「……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 年 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 3 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……。」案經原處分機關依訴願決

定撤銷意旨重為處分，更正系爭房屋分別按本市中山區○○○路○○段○○號（即地上○○層至○○層及附屬建物地下○○層、○○層部分）及○○○路○○號地下○○層、○○號地下○○層、○○號地下○○層（即地下○○層至○○層部分）適用之路段率核算房屋現值，並更正核定 101 年房屋稅額，自屬有據。

四、至訴願人主張爭房屋門牌於 80 年已改編為本市中山區○○○路○○段○○巷○○號，應適用該巷內路段率乙節。查依本市中山區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 日北市中戶資字第 10130416800 號函、101 年 5 月 31 日北市中戶資字第 10130

580900 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。訴願人所檢附原臺北市政府警察局中山區戶政事務所 80 年間核發之門牌證明書影本雖記載，系爭地上層房屋門牌改編為本市中山區○○○路○○段○○巷○○號，惟與本市戶政主管機關編釘之門牌不一致，前經中南分處函詢本市中山區戶政事務所，經該戶政事務所以 98 年 10 月 6 日北市中戶二字第 09831287300 號函復中南分處略以，該證明書因逾檔案保存年限，已無法查考其正確性。訴願人亦未能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，中南分處乃依戶政機關編釘之門牌適用系爭房屋之路段率，並以系爭地上層房屋（包括附屬建物地下○○層、○○層部分）雖於 101 年 3 月 26 日門牌改編為本市中山區○○○路○○段○○巷○○號，然依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，在臺北市不動產評價委員會未重行評定前，仍適用「中山區○○路○○段○○號」之路段率，該地下 1 層至 3 層房屋適用「中山區○○○路○○號地下○○層、○○號地下○○層、○○號地下○○層」之路段率，並無違誤。訴願主張，尚難採憑。

五、又訴願人主張系爭房屋地下○○層、地下○○層房屋之防空避難室共 4,280.9 平方公尺，係暫作停車場使用，不應全部以營業用稅率課徵房屋稅乙節。查本件原處分機關審認系爭房屋地下○○、○○層面積分別為 967 及 3,313.9 平方公尺部分，為防空避難室，惟實際供地上商場顧客及飯店旅客停車使用，與營業具有不可分離關係，乃依財政部 94 年

1月11日臺財稅字第09404505310號函釋意旨，核定上開使用面積計4,280.9平方公尺，按非住家非營業用稅率百分之二課徵房屋稅，並無按營業用稅率課徵房屋稅之情事。訴願主張，應屬誤解，不足採憑。

六、又訴願人主張原處分違反訴願法第81條規定，為更不利於訴願人之處分云云。按訴願法第81條第1項但書所謂之不利益禁止變更原則，係指受理訴願機關為變更決定時，或發回原處分機關另為處分時，均不得為更不利於受處分人之處分。本件中南分處原核定系爭房屋101年房屋稅額為3,968萬8,148元，經該分處依本府102年2月27日府訴一字第10

209033400號訴願決定撤銷意旨重為處分，更正101年房屋稅額為3,883萬3,914元，及原

處分機關復查決定維持原核定，並無為更不利益之處分而違反訴願法第81條第1項但書規定之情形。訴願主張，亦不足採。從而，中南分處更正核定系爭房屋101年房屋稅為3,883萬3,914元及原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定，均無不合，應予維持。

七、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 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 11 月 13 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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路3段1巷1號）