

臺北市政府 102.11.27. 府訴一字第 10209178200 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 102 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 102 年 8 月 6 日北市稽法甲字第 10232223200

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○○號○○樓至○○樓、○○樓至○○樓、○○樓、地下○○樓至地下○○樓等房屋（下稱系爭房屋），經原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）核定民國（下同）102 年房屋稅計新臺幣 4,864 萬 4,758 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 102 年 8 月 6 日北市稽法甲字第 10232223200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 102 年 8 月 8 日送達，訴願人不服，於 102 年 9 月 6 日向本府提起訴願，9 月 30 日

補具訴願理由書，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、按房屋稅條例第 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。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。」第 11 條第 1 項規定：「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。」

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、幼兒（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。房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之二課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用按其現值百分之五課徵。」

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。」第 3 點規定：「『房屋構造標準單價表』內用途之歸類，依『用途分類表』為準……。」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。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。」第 5 點規定：「下列房屋除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）或建物測量成果圖所載之資料為準外，得派員至現場勘查後，依本要點之規定，增減其房屋標準單價：……（二）百貨公司及大型商場……。」第 6 點規定：「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表內未列者，其標準單價按表內最高樓層與次高樓層之標準單價之差額逐層遞增計算；36 層以上超高樓層之房屋，以每 3 層為一級距，以 35 層與 34 層之差額逐級遞增，並以每 15 層為一範圍；

1 層起每一範圍增加之單價按前一範圍之加價減 20 元。五層樓以下鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造房屋，其未設置升降機（電梯）者，應減價 20%。」第 8 點規定：「房屋樓層之高度在 4 公尺以上者，其超出部分，以每 10 公分為 1 單位，增加標準單價 1.25%，未達 10 公分者不計。但房屋樓層高度超過 12 公尺，其挑高空間無法使用，或僅係供採光、景觀考量者，高度以 12 公尺計。房屋樓層之高度在 2 公尺以下者，其減價計算公式如下：（一）偏低減價額 = (3 公尺 - 樓板高度) / 3 公尺 × 50% × 標準單價。（二）前款計算超高或偏低之標準單價，於標準單價應予加價或減成時，仍應按未加價或減成之標準單價計算……。」第 10 點規定：「第五點第（一）款至第（四）款之房屋有下列設備者，按所適用之標準單價另予加價如下：（一）中央系統型冷氣機：加價 5%。（二）電扶梯：每部加價 2%（以裝設之樓層為限）。（三）金屬或玻璃帷幕外牆：面積超過外牆面積 10% 者，加價 10%，但地下室或地下層部分不予加價。（四）游泳池：依下列情形加價 5% 1. 室內游泳池：屬公共設施，依所有權登記方式按分攤游泳池所有權之各戶全戶面積予以加價；如為設置游泳池之該戶單獨所有，僅就設置之該戶全戶面積予以加價；如游泳池與其設置之該棟房屋為同一所有權人單獨所有者，該棟全棟房屋予以加價。2. 屋頂游泳池：比照室內游泳池方式加價。」

行政法院 57 年度判字第 431 號判例：「所謂營業，應不以門市交易為限，營利事業內部之工作，亦不能謂非營業之行為。本件房屋第 2 層及第 3 層不問係作該公司董監事辦公室、會議室或職員辦公處所，均屬供營業使用。縱令其中有部分係作廚房廁所等使用，甚或有人住宿，但既與營業處所連在一處，被告官署對之均按營業用捐率課徵房捐（現為房屋稅），尚非無據。」

財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋：「房屋供共同使用之電梯及公共設施之房

屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。主建物有兩種以上不同用途者，分別按其用途之實際面積比例計算，依所適用之稅率課徵。」

88 年 8 月 26 日臺財稅第 881938502 號函釋：「營利事業設立之育嬰室、餵乳或擠奶貯存室

等使用之房屋，准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）系爭房屋係屬百貨公司及大型商場，為 12 層樓構造物，原處分機關自應依財政部訂頒之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」第 5 點規定，派員至現場勘查後，始得正確評定系爭房屋之標準單價。原處分機關未踐行正當行政程序，恣意評定系爭房屋現值，除具與實際使用現狀不符之違誤外，更致令其單價偏高，違反課稅公平原則。

- (二) 原處分機關就系爭房屋從第 3 類之辦公室、店舖、診所、禮堂、開放空間等，誤歸類為第 2 類之百貨公司、餐廳等。系爭房屋係屬購物中心，各專賣店之性質為店舖，並非百貨公司。再按系爭房屋中之文化會館、表演館、員工休息更衣室及育嬰室等，非以營利為目的，應按非住家非營業用稅率課徵。該部分與其營業所有明確界線可以劃分，雖在同一房屋內，惟係一單獨區域可與營業所明白劃分，自與其營業處所無直接關連，不應按營業用稅率課徵房屋稅。
- (三) 系爭房屋之屋頂突出物部分，原處分機關將其併入主建物用途所適用之稅率課徵房屋稅，樓層超高部分，其單價計算公式亦有不同。該屋頂突出物係作水箱及機械房使用，非屬公共使用之設施，應依其主建築物用途所適用之稅率分攤課稅。系爭房屋主建物之公共設施面積與該營業用房屋毫不相干，蓋房屋之公共設施部分非係增加該房屋使用價值之建築。財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋以房屋供公共使用之

電

梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課稅，核與房屋稅條例規定相違背。原處分機關援引為課徵本件房屋稅之依據，實有未合。

- 三、查訴願人所有系爭房屋之房屋評定現值，松山分處係依前揭房屋稅條例第 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房屋現值，再依訴願人申報之房屋使用現況分別適用之稅率（營業用稅率及非住家非營業用稅率）核算其應課徵之 102 年房屋稅，有系爭房屋之房屋稅主檔查詢影本附卷可稽。是松山分處所為系爭房屋 102 年房屋稅之核課，洵屬有據。
- 四、至訴願人主張原處分機關未派員至現場勘查系爭房屋乙節。經查原處分機關業依臺北市房屋折舊率及耐用年數表、臺北市房屋街路等級調整率評定表之規定，核算系爭房屋之折舊率及其房屋坐落地段評定房屋現值。再按前揭評定作業要點第 4 點第 1 項及第 5 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，原則係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，對於百貨公司及大型商場「得」派員至現場勘查。職是，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（包括各層樓用途別）為準，未派員至現場勘查，於法並無不合。是訴願人主張原處分機關未踐行正當行政程序，用途別之評定有誤等語，應屬誤解，自不足採。
- 五、又訴願人主張系爭房屋係屬購物中心，各專賣店之性質屬店舖，並非百貨公司乙節。按房屋稅條例第 10 條第 1 項、第 11 條第 1 項、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要

點

第 1 點、第 2 點等規定，房屋之評定現值係按臺北市不動產評價委員會評定之房屋構造標準單價表、用途分類表及使用執照用途歸類表、房屋折舊率及耐用年數表、房屋街路等級調整率評定表、加減項代號及加減率對照表等所載評定方法予以核定。又依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 3 點規定，房屋構造標準單價表內用途之歸類，係依用途分類表為準。查系爭房屋之 90 使字 xxx 號使用執照所載各層用途，地下 8 層為防空避難室兼停車空間，地下 7 層為停車空間，地下 5 層及 6 層為停車空間、機房，地下 2 層至 4 層為○○中心、停車空間及○○設施，地下 1 層為○○設施，第 1 層至第 8 層及第

1

0 層為○○中心，第 9 層為○○中心及○○設施，第 11 層為○○中心及會議室，第 12 層

為

○○設施，尚非訴願人主張之店舖等。原處分機關依據系爭房屋使用執照之各層用途及用途分類表，分別核定用途及計算系爭房屋 102 年房屋稅，並無違誤。

六、又訴願人主張系爭房屋供文化會館、表演館、員工休息更衣室及育嬰室等使用，非以營利為目的，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅乙節，依前揭房屋稅條例第 7 條規定，房屋使用情形如有變更，應由納稅義務人於 30 日內向當地主管稽徵機關申報變更後之使用情形。經查訴願人業於 94 年 9 月 14 日向松山分處申請系爭房屋 4 樓、5 樓及 11 樓有關

購

物中心內之文化會館、表演館、員工休息更衣室及育嬰室之變更使用，並經該分處以 94 年 9 月 15 日北市稽松山乙字第 09461100000 號函復訴願人，系爭房屋 5 樓之育嬰室面積

95.

9 平方公尺，准自 94 年 7 月起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，其餘仍按營業用稅率課徵房屋稅在案。復查原處分機關依前揭行政院 57 年度判字第 431 號判例意旨，審認系爭房屋之文化會館、表演館及員工休息更衣室，與其營利事業之經營，具有不可分離關係，應按營業用稅率課徵房屋稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。

七、復按房屋供共同使用之公共設施，其房屋稅係按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。主建物有兩種以上不同用途者，分別按其用途之實際面積比例計算，依所適用之稅率課徵，此為前揭財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋在案。是訴願人主張該公

共

設施之房屋稅不應依主建物之用途所適用之稅率分攤課徵云云，自難採憑。又訴願人主張原處分機關對超高部分之單價計算有所不同乙節，經查原處分機關業依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 8 點規定，按房屋樓層之高度在 4 公尺以上者，其超出部分，以每 10 公分為 1 單位，增加標準單價百分之 1.25%，未達 10 公分者不計；房屋樓層高度超過 12 公尺，其挑高空間無法使用，或僅係供採光、景觀考量者，高度以 12 公

尺計算。是訴願人主張樓層超高之計算有所不同云云，不足採憑。從而，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸前揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，應予維持。

八、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 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 傅 玲 靜
委員 吳 秦 雯

中華民國 102 年 11 月 27 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）