

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因核計房屋現值事件，不服原處分機關民國 103 年 1 月 29 日北市稽大同甲字第 10339060

200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人於民國（下同）102 年 10 月 18 日因拍賣取得本市大同區○○街○○巷○○號○○樓之○○房屋及其未辦保存登記之增建部分房屋（權利範圍五分之一，下稱系爭房屋），旋於 102 年 10 月 28 日向原處分機關所屬大同分處（下稱大同分處）申報契稅，經該分處核定訴願人所有系爭房屋之契價及房屋現值為新臺幣（下同）8,220 元，並核課契稅 493 元。訴願人不服，於 103 年 1 月 28 日向原處分機關申請重新核計系爭房屋之房屋現值為 2 萬元，經原處分機關

以 103 年 1 月 29 日北市稽大同甲字第 10339060200 號函復訴願人仍維持原核定。訴願人仍不服

，於 103 年 2 月 20 日向本府提起訴願，3 月 28 日補充訴願理由，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 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。其組織規程由財政部定之。」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 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 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。前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數；同一使用執照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評定.....。」第 20 點規定：「已評定課稅之房屋均依本要點調整.....。」

用途分類表（節略）

用途	構造	
分類		鋼筋混凝土造
		預鑄混凝土造
第三類		.....住宅.....

臺北市房屋街路等級調整率評定表規定：「.....說明：.....三、巷內房屋.....街路等級調整率在 150%以下者減 1 級.....四、.....巷內第 2 層除依說明三規定減級外.....在 160%以下者再減 1 級.....。」

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)	鋼鐵造
	預鑄混凝土造(T)	
單價	用途	
		第三類
總層數		各種用途
5	2,450	1,060

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	
鋼鐵造	1.2%
備註：	
1. (現值總額-殘值) ÷ 折舊年數	
$\frac{\text{現值總額}}{\text{折舊年數}} = \text{每年折舊}$	
2. 核定單價 × (1-折舊年數 × 折舊率) × 街路等級調整率 × 面積	
= 折舊後開徵當年房屋現值	
.....	

臺北市房屋街路等級調整率表（節錄）

行政區域	街路名稱	起迄點	調整率(%)
大同區	○○街	全部	140

二、本件訴願及補充理由略以：按行政法院 60 年度判字第 184 號判例意旨，房屋稅之計徵，

係以申報現值為主，而輔以評定現值，立法本旨在使納稅義務人自行申報確實之現值，以為公平課稅之根據，並含有防止納稅義務人低報現值，覈實房屋現值之雙重意義。雖房屋稅條例第 10 條規定，已將房屋現值修正為由稽徵機關按標準價格核計，免除納稅義務人申報現值之義務，但並不表示訴願人無自行申報房屋現值之權利。為確保公平課稅，訴願人認為系爭房屋之房屋現值應為 2 萬元，請重新核計房屋現值。

三、查訴願人所有系爭房屋領有臺北市政府工務局（建築管理業務自 95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局）54 年 5 月 3 日核發之 54 市住使字第 xxxx 號市民住宅使用執照，為總層數 5 層

之鋼筋混凝土造房屋，大同分處乃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 35 層以下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之房屋現值，有系爭房屋之地籍資料查詢、房屋稅主檔查詢、臺北市政府工務局 54 市住使字第 xxxx 號市民住宅使用執照存根等影本附卷可稽。是大同分處核定訴願人所有系爭房屋之房屋現值為 8,220 元，洵屬有據。

四、至訴願人主張依行政法院 60 年度判字第 184 號判例意旨，為確保公平課稅，系爭房屋之房屋現值應重新核計為 2 萬元云云。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。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。經查，本件系爭房屋依卷附房屋稅籍資料、房屋稅主檔查詢及房屋稅籍證明書記載，主建物及附屬建物構造別為鋼筋混凝土造，面積為 19 平方公尺，標準單價為每平方公尺 2,450 元，每年折舊率為 1%，折舊年數為 46 年，另未辦保存登記之增建部分為鋼鐵造，面積為 8.8 平方公尺，標準單價為每平方公尺 1,060 元，每年折舊率為 1.2%，折舊年數為 2 年，地段調整率均為 120%（減 2 級）。依臺北市房屋折舊率及耐用率及耐用年數表備註 2 有關房屋現值之計算方式係以核定單價  $\times$ （1-折舊年數  $\times$  折舊率） $\times$  街路等級調整率  $\times$  面積 = 折舊後開徵

當

年房屋現值，則系爭房屋之房屋現值計算式如下：（一）主建物及附屬建物房屋現值：2,450 元（每平方公尺核定單價） $\times$  [（1-46 年（折舊年數） $\times$  1%（折舊率）]  $\times$  120%（房屋街路等級調整率） $\times$  19 平方公尺（面積）= 30,164 元  $\approx$  30,200 元（採百進位制）。（二）增建部分房屋現值：1,060 元（每平方公尺核定單價） $\times$  [（1-2 年（折舊年數） $\times$  1.2%（折舊率）]  $\times$  120%（房屋街路等級調整率） $\times$  8.8 平方公尺（增建部分面積）= 10,925 元  $\approx$  10,900 元（採百進位制）。是大同分處核定系爭房屋之房屋現值

為 4 萬 1,100 元 (30,200 元 + 10,900 元 = 41,100 元)，訴願人所有系爭房屋 (權利範圍

五

分之一) 之房屋現值為 8,220 元，於法並無不合。另查行政法院 60 年度判字第 184 號判例意旨略以：「房屋稅之計徵，係以申報現值為主，而輔以評定現值，立法本旨在使納稅義務人自行申報確實之現值，以為公平課稅之根據，並含有防止納稅義務人低報現值，覈實房屋現值之雙重意義。故申報現值低於實際現值時，始有評定現值之適用，反之，評定現值低於申報之實際現值，則評定之現值顯屬不合實際，自不足為計徵課稅之根據。」係就修正前房屋稅條例第 10 條第 1 項規定：「主管稽徵機關依據納稅義務人所申報之現值，並參照不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」所為之論述，惟查房屋稅條例第 10 條規定業已於 90 年 6 月 20 日修正公布為現行條文，即主管稽徵機關應依

據

不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值，並自 90 年 7 月 1 日施行。是原處分機關依臺北市不動產評價委員會評定之標準核計系爭房屋之房屋現值，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，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 (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 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 103 年 5 月 7 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)