

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因核定房屋現值事件，不服原處分機關民國 103 年 6 月 18 日北市稽士林甲字第 10356650

607 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市士林區○○○路○○號房屋（下稱系爭房屋），坐落基地所興建之地上 5 層、地下 2 層共 23 戶之建築物領有本府都市發展局民國（下同）97 年 6 月 2 日核發之 97 使字第 XXX

X 號使用執照，該等建築物之構造種類為 RC 造（即鋼筋混凝土以上構造等級），經原處分機關所屬士林分處（下稱士林分處）派員至該等建築物所在之過院來社區現場進行勘查，審認系爭房屋所在建築物符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點（自 103 年 7 月 1 日起實施）所定之高級住宅。原處分機關乃依上開規定，以 103 年 6 月 18 日北市稽士林甲字第 10356650607 號函通知訴願人，系爭房屋經核定為高級住宅，並自 103 年 7 月 1 日起按系爭房

屋坐落地點之街路等級調整率（110%）加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，並重新評定房屋現值為新臺幣（下同）279 萬 7,900 元。該函於 103 年 6 月 21 日送達，訴願人不服，於 103

年 7 月 18 日向本府提起訴願，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 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」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 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。『房屋構造標準單價表』之適用，依使用執照核發日或房屋建造完成日認定。」第 4 點第 1 項、第 2 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。」「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 15 點規定：「房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在 8,000 萬元以上，且建物所有權登記總面積達 80 坪以上或每坪單價 100 萬元（不含車位價）以上者，得參酌下列特徵，認定為高級住宅：（一）獨棟建築（二）外觀豪華（三）地段絕佳（四）景觀甚好（五）每層戶少（六）戶戶車位（七）保全嚴密（八）管理週全。依前項認定為高級住宅者，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計。第一項之價格，依市場行情定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或鄰近區域之高級住宅市場行情。第一項認定標準，除已依第十四點規定加成課徵之房屋外，自 103 年 7 月 1 日起實施。」

二、本件訴願理由略以：訴願人之房屋雖屬總價 8,000 萬元以上且建物所有權登記總面積達 80 坪以上，但每坪價格未達 100 萬元/坪，又系爭房屋位於山上，交通不便，望眼僅有樹木及舊宅，何以可稱為地段絕佳、景觀甚好。至所謂保全嚴密、管理周全則全屬原處分機關之主觀臆測，基於課稅公平正義，系爭房屋被核課高級住宅房屋稅，應予重新審議。

三、按自 103 年 7 月 1 日起，本市房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在 8,000 萬元以上，且建物所有權登記總面積達 80 坪以上或每坪單價 100 萬元（不含車位價）以上者，經參酌具有獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、景觀甚好、每層

戶少、戶戶車位、保全嚴密、管理週全等 8 項特徵，為高級住宅，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計。上開價格，依市場行情定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或鄰近區域之高級住宅市場行情。為臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點所明定。查訴願人所有系爭房屋領有 97 使字第 xxxx 號使用執照，依該使用執照記載其興建之構造種類為 RC 造（即鋼筋混凝土以上構造等級）之地上 5 層、地下 2 層共 23 戶之建築物。復依地籍登記資料記載，系爭房屋總面積（含主建物、公共設施及停車場面積）為 684.01 平方公尺（約 206.91 坪），大於 80 坪。另依臺北市政府地政局不動產交易實價查詢服務與原處分機關高級住宅及時價查詢系統查詢結果，同一社區○○○路○○號房屋，總面積 208.08 坪，於 101 年 11 月 26 日之成交紀錄金額

為總價 1 億 398 萬元，每坪單價 49 萬 9,709 元，中庸二路 8 之 14 號房屋，總面積 218.39 坪，

於 102 年 5 月 14 日之成交紀錄金額為總價 1 億 4,588 萬元，每坪單價 66 萬 7,980 元，○○○

路○○號房屋，總面積 290.59 坪，於 102 年 7 月 12 日之成交紀錄金額為總價 2 億 8,550 萬元

，每坪單價 98 萬 2,473 元，○○○路○○號房屋，總面積 193.92 坪，於 102 年 12 月 17 日之

成交紀錄金額為總價 1 億 4,000 萬元，每坪單價 72 萬 1,957 元，房地總價均已逾 8,000 萬元

以上，平均單價每坪 78 萬 529 元，縱以最低單價每坪 49 萬 9,709 元計算，系爭房屋總價亦

已逾 8,000 萬元以上。經士林分處派員至該等建築物所在之過院來社區現場進行勘查，參酌高級住宅 8 項特徵逐項進行評估結果，共符合 6 項特徵，分別為（一）獨棟建築：未與其他建物或建案相連結。（二）外觀豪華：建築設計，外觀採隔柵造型，戶戶三面採光，兼顧採光及住家隱密性，且有側院及後院，具設計風格。（三）每層戶少：23 戶均以 5 層樓為一個住宅單位之獨立建築物。（四）戶戶車位：使用執照登記車位數大於或等於戶數（法定汽車停車位 81 個，自設汽車停車位 1 個，法定機車停車位 193 個，自設機車停車位 284 個，車位數大於戶數 23 戶）。（五）保全嚴密：設有 24 時保全人員、設有監視系統。（六）管理週全：設有管理人室，外來訪客與洽公人員須登記。有地籍資料查詢、97 使字第 xxxx 號使用執照、士林分處高級住宅處理意見表、照片 19 幀、臺北市政府地政局不動產交易實價查詢服務及原處分機關高級住宅及實價查詢系統查詢畫面等影本附卷可稽。原處分機關爰審認系爭房屋符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業

要點第 15 點所定之高級住宅，乃依上開規定按系爭房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計其房屋構造標準單價，並核定系爭房屋之房屋現值，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋每坪價格未達 100 萬元/坪，且位於山上，交通不便，望眼僅有樹木及舊宅，何以可稱為地段絕佳、景觀甚好，至所謂保全嚴密、管理周全則全屬原處分機關之主觀臆測云云。依房屋稅條例第 11 條第 1 項規定，房屋標準價格係由不動產評價委員會依據該條項各款所定事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之。復查臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點關於高級住宅之房屋構造單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計之規定，業由本府以 103 年 2 月 11 日府財稅字第 1030000500 號公告自 103 年 7 月 1 日起實施在案。該要點第 15 點關於高級住宅之規定係為

充分反映房屋應有評價，促進房屋稅合理負擔，以符合量能課稅原則所為之規定。本件訴願人所有系爭房屋總面積約 206.91 坪，大於 80 坪，依同一社區 101 年 11 月 26 日至 102 年

12 月 17 日間之成交紀錄，該等建築物平均單價每坪 78 萬 529 元計算，系爭房屋總價已逾 8

,000 萬元，縱以最低成交紀錄單價每坪 49 萬 9,709 元計算，系爭房屋總價亦已逾 8,000 萬

元以上。又士林分處派員至該等建築物所在之過院來社區現場進行勘查，參酌高級住宅 8 項特徵逐項進行評估結果，共符合 6 項特徵，原處分機關審認系爭房屋符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點認定為高級住宅之規定，核定自 103 年 7 月 1 日

起按系爭房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計房屋構造標準單價，並核定系爭房屋現值，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
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 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 103 年 10 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：臺北市士林區文林路 725 號）