

臺北市政府 103.10.22. 府訴一字第 10309134300 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 103 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 103 年 7 月 24 日北市稽法甲字第 10330628301

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大安區○○街○○號○○樓房屋及其共同使用部分房屋（下稱系爭房屋），坐落基地所興建之 2 棟地上 14 層、地下 3 層 15 戶之建築物領有本府都市發展局核發之民國（下

同）98 年 5 月 5 日 98 使字第 xxxx 號使用執照，該等建築物之構造種類為 RC 造（即鋼筋混凝土）

，原處分機關為辦理本市高級住宅清查作業，由其所屬大安分處（下稱大安分處）及原處分機關分別於 100 年 4 月 11 日及 101 年 6 月 18 日派員至該等建築物所在之○○社區現場進行勘查，

審認系爭房屋所在建築物符合行為時臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點所定認定標準之高級住宅。大安分處乃依上開規定，按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，課徵 101 年、102 年房屋稅。嗣大安分處於 102 年底辦理高級住宅清查作業重新審查結果，系爭房屋仍符合上開要點所定高級住宅之要件，乃續核定系爭房屋為高級住宅及課徵 103 年房屋稅計新臺幣（下同）7 萬 4,424 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 103 年 7 月 24 日北市稽法甲字第 10330628301 號復查決定：「復查駁

回。」該復查決定書於 103 年 7 月 28 日送達，訴願人仍不服，於 103 年 8 月 21 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 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。」

行為時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。」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 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：（一）國際觀光旅館。（二）百貨公司及大型商場。（三）影劇院及遊藝場所。（四）10 層樓以上之房屋。（五）第十四點規定之獨院式房屋或雙拼式房屋。（六）第十六點規定之簡陋房屋經納稅義務人提出申請者。（七）第十八點規定之專供農業生產用之房屋。」第 15 點規定：「房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，經逐棟認定具有下列八項標準，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：（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。前項認定標準，除商業大樓及已依第十四點規定加成課徵之房屋外，自 100 年 7 月 1 日起實施。」

臺北市高級住宅審查作業注意事項 (自 103 年 7 月 1 日起廢止) 第 1 點規定：「為明確規範

臺北市 (以下簡稱本市) 高級住宅認定標準及定義，訂定本注意事項，以為稽徵實務作業依據。」第 2 點規定：「本市高級住宅認定標準及定義如下：(一) 獨棟建築：未與其他建物或建案相連結。(二) 外觀豪華：建築氣派、華麗或特殊風格，採用高級建材等。(三) 地段絕佳：地處交通便利、環境幽靜或鄰近名校學區等。(四) 景觀甚好：鄰近公園、林蔭大道、水岸、山景或建築基地整體規劃良善等。(五) 每層戶少：每層戶數少，原則上為 4 戶以下，採光良好。(六) 戶戶車位：車位數大於或等於戶數。(七) 保全嚴密：設監視系統或配保全人員。(八) 管理週全：專人或專責門禁管理及大樓之清潔維護。」第 3 點規定：「為稽徵實務審查作業需要，除上述標準之定義外，並就價格及面積明確規範如下：(一) 每戶總價 8,000 萬元以上。(二) 每坪單價 100 萬元以上或每戶面積 80 坪以上。(三) 每棟房屋符合上述要件之戶數達 70% 以上者，則整棟列入。前項價格查無市場行情者，可參考相同路段或鄰近區域之高級住宅市場行情。第一項所稱面積以地政機關登記之建物總面積為準。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭房屋自按高級住宅加價課徵 101 年房屋稅以來，對於歷年之房屋稅課徵均進入行政救濟程序。原處分機關就 102 年房屋稅之復查迄今未作成決定，即逕就 103 年房屋稅作成復查決定，跳躍式的跨越年度決定，是否適法妥適，顯有疑義。
- (二) 臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點所謂之「高級住宅」，並不在同作業要點第 5 點所列房屋之列，是否合法有效，本有疑義，原處分機關稽徵行為之合法性與有效性，自非無疑。
- (三) 原處分機關對於所謂的「高級住宅」之房屋標準單價增加率之訂定，其正當理由何在，未見釋明，違反行政程序法第 6 條規定。另原處分理由認為依臺北市高級住宅審查作業注意事項之規定，行政行為即屬有據，對有利於訴願人之情形均不採，亦違反行政程序法第 9 條規定。

三、按房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，經逐棟認定具有獨棟建築、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 項標準，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，為行為時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 98 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) 之地上

14層地下3層2棟15戶之建築物。經大安分處及原處分機關分別於100年4月11日及101年6

月18日派員至該等建築物所在之○○社區現場進行勘查，依高級住宅8項認定標準逐項進行評估結果為（一）獨棟建築：未與其他建物或建案相連結。（二）外觀豪華：採用高級建材，外牆貼用天然石材、玻璃鋼材石材、大理石、花崗石，地磚採用刨光石英磚等，具有特殊設施，即壁畫、西洋骨董、水幕牆、大型雕塑品、跑步機、書櫃等。（三）地段絕佳：近○○中心、○○大學、○○國中、○○國小等名校學區及○○商圈等。（四）景觀甚好：鄰近○○公園、○○堂，基地規劃良善，特殊造景、花園等。（五）每層戶少：1層1戶。（六）戶戶車位：使用執照登記車位數大於戶數（法定及獎勵汽車停車位共計有59個車位）。（七）保全嚴密：設有24時保全人員、設有圍牆之封閉式建築及設有監視系統。（八）管理周全：外來訪客與洽公人員須登記、專人或專責清潔維護、有○○公司進駐管理。原處分機關依上開評估結果審認該等建築物全部符合行為時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，並依102年高級住宅清查作業計畫重新審查，仍核認系爭房屋符合上開要點所定高級住宅之要件，乃核定系爭房屋103年房屋稅計7萬4,424元。有地籍資料查詢、98使字第xxxx號使用執照、

大

安分處高級住宅處理意見表、原處分機關復查委員會高級住宅審查小組現場勘查紀錄表、現場照片30幀及102年大安分處高級住宅清查紀錄表等影本附卷可稽。是原處分機關所為處分，自屬有據。

四、至訴願人主張作業要點第15點規定，非屬同作業要點第5點規定範圍，其合法性有疑義，原處分機關之稽徵行為之合法性即有疑義，原處分違反行政程序法第6條、第9條規定云云。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。復查行為時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，前經本市不動產評價委員會於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

。行為時該要點第5點及第15點規定，係分別就不同類型房屋之房屋構造標準單價所為之規定。又行為時該要點第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。是行為時該要點僅是執行房屋稅條例第11條所為之技術性、細節性之規定，並無違反行政程序法第6條關於平等原則及第9條關於有利不利事項應一律注意原則之情形。訴願主張，應屬誤解法令，不足採據。再

按行為時本市高級住宅認定標準為稽徵實務審查作業需要，除上開高級住宅 8 項認定標準外，尚就價格及面積明確規範如下：（一）每戶總價 8,000 萬元以上。（二）每坪單價 100 萬元以上或每戶面積 80 坪以上。（三）每棟房屋符合上述要件之戶數達 70% 以上者，則整棟列入。上開價格倘若查無市場行情者，可參考相同路段或鄰近區域之高級住宅市場行情。上開面積係以地政機關登記之建物總面積為準。為廢止前臺北市高級住宅審查作業注意事項第 3 點所明定。經查依內政部不動產交易實價查詢服務網之成交資料及相關地籍資料查詢，系爭社區內之某戶房屋，102 年 9 月之成交金額為 1 億 7,982 萬元，

每

坪單價約 104 萬 1,000 元。復依卷附建物所有權部查詢畫面顯示，上開建築物各戶建物總面積（含主建物、共有部分包括公共設施及停車位）登載為 511.8 平方公尺（154.82 坪）至 583.33 平方公尺（176.46 坪），全部大於 80 坪，依廢止前臺北市高級住宅審查作業注意事項第 3 點第 1 項第 3 款規定，上開建築物共計 2 棟均應整棟列入高級住宅，並無違

誤

。末查訴願人對系爭房屋 101 年房屋稅不服，申請復查，未獲變更，提起訴願，經本府以 101 年 11 月 21 日府訴一字第 10109176500 號訴願決定駁回，訴願人仍不服，提起行政

訴

訟，刻由臺北高等行政法院審理中。至訴願人對 102 年房屋稅不服，申請復查，亦經原處分機關以 102 年 8 月 28 日北市稽法乙字第 1232287909 號復查決定駁回，該復查決定書

業

於 102 年 8 月 30 日送達，因訴願人未提起訴願而確定在案。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關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（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

中華民國 103 年 10 月 22 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）