

臺北市政府 104.01.23. 府訴一字第 10409011900 號訴願決定書

訴 願 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 8 月 20 日北市稽法乙字第 10330704500

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○○○路○○段○○號○○樓之○○房屋（下稱系爭房屋），經原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）依據房屋稅條例、臺北市房屋稅徵收自治條例、行為時臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點及其附表「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」、「臺北市房屋街路等級調整率表」及「臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明」為準據，核計系爭房屋民國（下同）103 年房屋課稅現值新臺幣（下同）86 萬 4,800 元，並按住家用稅率課徵 103 年房屋稅 1 萬 377 元。訴願人就

該稅額課徵有疑義，於 103 年 5 月 20 日申請更正，經原處分機關以 103 年 5 月 29 日北市稽大安甲

字第 10354001900 號函復訴願人，經重新核算系爭房屋現值尚無違誤，並檢附改訂繳納期限至 103 年 6 月 30 日之 103 年房屋稅繳款書。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 103 年 8 月 2

0 日北市稽法乙字第 10330704500 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 103 年 8 月 22 日

送達。訴願人仍表不服，於 103 年 9 月 19 日向本府提起訴願，10 月 7 日及 11 月 6 日補充訴願理由

，104 年 1 月 19 日補充訴願資料，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 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」行為時第 5 條第 1 款規定：「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。」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 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.....。」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.....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。」

附表

臺北市房屋街路等級調整率評定表（節錄）

等級	14	15	16	17	18	19
調整率（%）	270	260	250	240	230	220

說明：.....四、路面第 2 層照街路等級調整率在 200% 以上者減 5 級.....第 3 層起照

第

2 層等級每層遞減 1 級.....但設有電梯、昇降機者自第 3 層起不再遞減。

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（%）
大安區	敦化南路 1-2 段	起/仁愛路	270

二、本件訴願理由略以：依訴願人生活經驗及與其他房宅之比較，系爭房屋所在之街路等級調整率顯然不合理不公平，請求降低街路等級調整率及房屋稅，使課稅符合比例原則及平等原則。

三、卷查訴願人所有系爭房屋，經大安分處依據行為時臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點及其附表「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及其說明」及「臺北市房屋街路等級調整率表」為準據核計系爭房屋之房屋現值，審認系爭房屋所在地段本市○○○路○○段（起迄點為○○路至○○○路）調整率為 270%，又因系爭房屋位於設有電梯之大樓第 3 層，故比照路面第 2 層，照街路等級調整率在 200% 以上者減 5 級為 220%，此有系爭

房屋建物門牌綜合資訊、房屋稅主檔查詢表、75 使字第 xxxx 號使用執照及建物平面圖影本附卷可稽。是原處分機關按 220% 調整率核計系爭房屋之房屋現值為 86 萬 4,800 元，並按住家用稅率課徵 103 年房屋稅 1 萬 377 元，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋所在之街路等級調整率顯然不合理不公平，請求降低街路等級調整率及房屋稅云云。按直轄市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；不動產評價委員會應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等事項，訂定房屋標準價格；稽徵機關應依不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值，為前揭房屋稅條例第 9 條、第 10 條及第 11 條所明定。本府爰依前揭規定及行為時不動產評價委員會組織規程設置臺北市不動產評價委員會，評定有關各類房屋標準單價及有關房屋位置所在之段落等級等事項。該委員會於 100 年 1 月 12 日召開常會會議，決議修訂行為時臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點及其附表「臺北市房屋街路等級調整率評定表」及「臺北市房屋街路等級調整率表」等，並經本府以 100 年 1 月 24 日府財稅字第 10030212100 號

公

告在案，其適法性並無疑義。是原處分機關依上開要點及其附表等核計系爭房屋之房屋現值並按住家用稅率課徵房屋稅，並無違誤。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 楊 芳 玲
委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 1 月

23 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲 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）