

訴 願 人 ○○○

訴願人因核定房屋現值事件，不服原處分機關民國 104 年 1 月 12 日北市稽中南乙字第 10441814705 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中山區○○路○○號○○樓之○○房屋（下稱系爭房屋），坐落基地所興建之 1 幢 1 棟地上 14 層、地下 3 層共 25 戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同）100 年 5 月 3

日核發之 100 使字第 xxxx 號使用執照，該等建築物之構造種類為鋼骨 RC 造（即鋼筋混凝土以上構造等級），經原處分機關所屬中南分處（下稱中南分處）於 103 年 12 月間派員至系爭房屋所在之○○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 104 年 1 月 12 日北市稽中南乙字第 10441814705 號函通知訴願人，系爭房屋業經核定

為高級住宅，自 103 年 7 月 1 日起按房屋坐落地點之街路等級調整率（260%）加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，並重新核定房屋現值為新臺幣（下同）1,378 萬 4,600 元。該函於 104 年 1 月 16 日送達，訴願人不服，於 104 年 2 月 5 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

。

理 由

- 一、本件訴願書雖未載明訴願標的，惟記載：「主旨：針對 104 年度○○重新認定為高級住宅一事，提出異議並要求撤銷該認定為高級住宅.....。認定高級住宅地址：台北市中山區○○路○○號○○樓之○○」揆其真意，應係對原處分機關 104 年 1 月 12 日北市稽中南乙字第 10441814705 號函不服，合先敘明。
- 二、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。『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，得酌參下列特徵，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，得參考相同路段或臨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。」

三、本件訴願理由略以：

- （一）系爭房屋購買時總價在 8,000 萬元以下，每坪單價 80 餘萬元，最新成交價格每坪不到 100 萬元。101 年已核定非高級住宅，政策反覆，令人無所適從。房屋前有○○國小，非常吵鬧。訴願人購買時室內面積不到 70 坪。

(二) 本棟外觀為二丁掛牆面，與鄰棟為大理石牆面，不能相比；垃圾車每日停於門前；房屋後方為著名風化場所，酒吧林立，晚間門前常停滿旅行團巴士，常有司機於本棟圍牆樹旁小解；位於 4 樓，毫無景觀；地坪小，無法像國宅，可有許多戶數；因基地小，故每戶須購買車位；又因中山區治安不佳，故住戶自聘保全與管理保障安全。

四、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，得參考相同路段或臨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 100 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鋼骨 RC 造（即鋼筋混凝土以上構造等級）之 1 幢 1 棟地上 14 層、地下 3 層共 25 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）約為 479.4 平方公尺（145 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及原處分機關高級住宅及實價查詢系統查詢結果，同一社區之某戶房屋，於 103 年 2 月 27 日之成交紀錄金額為總價 1 億 885

萬

元，建物移轉總面積 137.16 坪，每坪單價 79 萬 3,620 元，房地總價已逾 8,000 萬元以上

。

復經中南分處於 103 年 12 月間派員至系爭房屋所在之○○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 8 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：外觀整體造型採用高級石材與二丁掛不同建材搭配使用，具設計風格，設有豪華門廳、健身房、交誼廳、宴會廳等公共設施。（三）地段絕佳：鄰近捷運○○站、○○道路，交通便捷；附近有○○國小、○○國小、○○國中等學校；近○○公園、○○公園、○○商場、○○百貨、○圖書館等，生活機能佳。（四）景觀甚好：前後庭院有水瀑花園、水池、休憩亭。（五）每層戶少：2 至 13 層每層採雙併設計，14 層為單層單戶。（六）戶戶車位：使用執照登記車位數大於或等於戶數（汽車停車位 96 個，機車停車位 145 個，車位數大於戶數 25 戶）。（七）保全嚴密：設有 24 小時保全人員、監視系統及卡片高階辨識系統。（八）管理週全：大樓外側有管理員室，管制住戶及訪客進出，外來訪客與洽公人員均須登記。有地籍資料查詢、100 使字第 xxxx 號使用執照、中南分處高級住宅處理意見表、照片 16 幀、臺北市政府地政局不動產交易實價查詢服務網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。是原處分機關依上開評估結果，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。

五、至訴願人主張系爭房屋購買總價在 8,000 萬元以下，室內面積不到 70 坪，且不符高級住宅 8 項特徵云云。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 103000500 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為 145 坪，大於 80 坪，依同一社區 103 年 2 月 27 日之成交紀錄金

額

為總價 1 億 885 萬元，建物移轉總面積 137.16 坪，平均單價每坪為 79 萬 3,620 元，系爭

房

屋以該平均單價計算，總價已逾 8,000 萬元以上。又中南分處派員至該等建築物所在之○○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 8 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。

六、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（公出）  
委員 王 曼 萍（代理）  
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 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

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）