

臺北市政府 104.09.10. 府訴一字第 10409117300 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因核定房屋現值事件，不服原處分機關民國 104 年 5 月 25 日北市稽中北甲字第 10440734000 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○○巷○○號○○樓等 13 戶房屋（如附表，下稱系爭 13 戶房屋），坐落基地所興建之 1 幢 3 棟地上 42 層、地下 4 層共 236 戶之建築物，領有本府都市發展局民

國（下同）103 年 12 月 29 日核發之 103 使字第 xxxx 號使用執照，該等建築物之構造種類為鋼骨

造（即鋼筋混凝土以上構造等級），用途為集合住宅。嗣訴願人於 104 年 1 月 21 日向原處分機關所屬中北分處（下稱中北分處）申報設立房屋稅籍有關事項及使用情形，經該分處設立房屋稅籍，並分別於 104 年 2 月 4 日及 3 月 4 日派員至現場進行勘查，審認系爭 13 戶房屋所在建築

物符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點（下稱評定作業要點）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，核定系爭 13 戶房屋為高級住宅，並依本府 103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號公告之「臺北市 36 層以上房屋構造標

準單價表（103 年 7 月起適用）」、「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，自 104 年 1 月起按房屋坐落地點之街路等級調整率（160%）加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，分別核定房屋現值為新臺幣（下同）3,247 萬 1,800 元至 4,423 萬元不等，並以 104 年 5 月 25 日北市稽中北甲字第 10440734000 號函檢送房屋現值核定表予訴

願人。該函於同日送達，訴願人不服，於 104 年 6 月 24 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 5 條規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率.....。」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。」

不動產評價委員會組織規程第 1 條規定：「本規程依房屋稅條例第九條、契稅條例第十三條之規定訂定之。」第 2 條規定：「直轄市或縣（市）政府均應依照本規程組織不動產評價委員會（以下簡稱本會）。」第 4 條規定：「本會開會分常會、臨時會二種，常會每三年一次，其日期由主任委員決定之，臨時會以主任委員、副主任委員認有必要或委員五人聯署，請經主任委員認可時召集之。」第 6 條規定：「本會議事範圍如下：一、關於未實施都市平均地權地區各種地目等則之土地標準價格評議事項。二、關於房屋標準單價及有關房屋位置所在之段落等級之評議事項。三、關於各類房屋之耐用年數及折舊標準之評議事項。」第 7 條規定：「前條有關評定不動產之土地、房屋標準單價及房屋之位置所在段落等級等，應先由直轄市、縣（市）地方稅稽徵機關派員實地調查，作成報告，經本會召集會議評定後，送由直轄市、縣（市）政府公告。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。（三）公有房屋供住家使用者，除法規另有規定外，一律按百分之一點五計課。」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。」

臺北市府 103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號公告：「主旨：公告重行評定臺北

市房屋標準價格有關事項。依據：一、房屋稅條例第 11 條。二、臺北市不動產評價委員會 103 年 1 月 22 日常會決議。公告事項：一、重行評定臺北市房屋標準價格及相關作業要點如下：（一）修訂臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點.....（三）修訂臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明.....（九）臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）.....（十一）修訂臺北市房屋街路等級調整率表.....二、增訂之.....臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）.....適用於 103 年 7 月 1 日（含）以後建築完成之房屋。三、修訂後之『臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點』.....『臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明』.....自 103 年 7 月 1 日起實施。」

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 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：.....（四）10 層樓以上之房屋.....。」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。」第 23 點規定：

本要點報經臺北市政府核定後公告實施。」

附表

臺北市房屋街路等級調整率評定表（節錄）

等級	23	24	25	26	27
調整率（%）	180	170	160	150	140

說明：…… 三、巷內房屋照街路等級調整率在 160%以上者減 2 級，街路等級調整率在 150%以下者減 1 級，但不能通行汽車之巷道及死巷得減 2 級至 3 級，均減至 100%為止。。

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（%）
中山區	植福路	全部	180
中北			

財政部 99 年 2 月 26 日臺財稅字第 09800596590 號函釋（103 年 11 月 5 日臺財稅字第 1030463

6460 號令釋廢止）：「主旨：不動產評價委員會依房屋稅條例第 11 條第 2 項規定重新評定房屋構造標準單價，公告實施前已依原標準單價核計房屋現值之房屋，是否應依重行評定房屋構造標準單價核計房屋現值乙案。說明：二、房屋現值之核計以『房屋標準單價』、『折舊率』及『房屋位置所在段落等級』為準據，而房屋標準單價主要係反映房屋之建材與人工價格，故不動產評價委員會依房屋稅條例第 11 條第 2 項規定重行評定房屋標準單價，僅適用重行評定後新建、增建、改建之房屋。」

103 年 11 月 5 日臺財稅字第 10304636460 號令釋：「一、參照房屋稅條例第 6 條、第 9 條至

第 11 條及第 24 條等規定，房屋稅徵收率及徵收細則均由各直轄市及縣（市）政府自行訂（擬）定之規定，各地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則。二、廢止本部 99 年 2 月 26 日台財稅字第 09800596590 號函。」

二、本件訴願理由略以：

(一) 臺北市政府以 103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號公告調整房屋標準價格，並規

定 103 年 7 月 1 日後取得使用執照房屋適用，沒有任何緩衝期，顯非適法。財政部 99 年

2 月 26 日臺財稅字第 09800596590 號函釋重行評定房屋標準單價，僅適用重行評定後之房屋，又以 103 年 11 月 5 日臺財稅字第 10304636460 號令釋，各地方政府重行評定房屋

構造標準單價，得自行決定適用原則，並廢止上開函釋，原處分機關卻違法適用已廢止之法令，以 103 年 7 月 1 日完工日（使照核發日）做為適用新舊房屋標準單價之分界點，違反比例原則及平等原則。

(二) 房屋稅貿然調整將造成新舊房屋法律適用條件不同，違背稅制之平等性與公平性。評定作業要點第 2 點於修正時新增「房屋構造標準單價表」之適用及第 15 點有關高級住宅之定義，過於含糊，皆違反房屋稅條例第 11 條授權明確之規定。另房屋街路調整率之調整亦違反房屋稅條例第 11 條「減除地價」之規定，顯與地價稅之課徵明顯重疊，造成雙重的稅捐負擔及重複課稅之不公。

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，得參考相同路段或臨近區域之高級住宅市場行情。為評定作業要點第 15 點所明定。查訴願人所有系爭 13 戶房屋領有 103 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造（即鋼筋混凝土以上構造等級）之 1 幢 3 棟地上 42 層、地下 4 層共 236 戶之建築物。復依地籍登記資料記載，系爭 13 戶房屋總面積（含主建物、陽台、公共設施及停車場面積）約為 433.44 平方公尺（約 131.12 坪）至 624.35 平方公尺（約 188.87 坪）之間，大於 80 坪。另依內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果，雖查無系爭 13 戶房屋之實際交易價格，惟同一社區之某戶房屋，於 104 年 5 月之成交紀錄金額為總價 1 億 6,923 萬元，建物移轉總面積 142.72 坪，每坪單價 11 萬 8,748 元，房地總價已

逾 8,000 萬元以上。復經中北分處分別於 104 年 2 月 4 日及 3 月 4 日派員至現場進行勘查，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：外觀整體造型採用玻璃帷幕及高級建材，

具設計風格，設有豪華門廳、接待室、及庭院造景等公共設施。(三)地段絕佳：鄰近捷運劍南路站，交通便利；附近有○○國小、○○國中等學校；近○○○百貨商圈、○○河濱公園。(四)景觀甚好：面水岸，可遠眺基隆河及圓山。(五)每層戶少：每層2至4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1,066個，機車停車位1,047個，車位數大於戶數236戶)。有地籍資料查詢、103使字第XXXX

號

使用執照、中北分處新建房屋涉及乙種查簽表、高級住宅處理意見表、採證照片78幀及內政部不動產交易實價查詢服務網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13戶房屋符合評定作業要點第15點認定為高級住宅之規定，核定自104年1月起按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13戶房屋現值，自屬有據。

四、至訴願人主張臺北市政府公告調整房屋標準價格，適用於103年7月1日後取得使用執照之房屋，及評定作業要點第2點新增「房屋構造標準單價表」之適用，顯非適法，違反比例原則及平等原則，又財政部業以103年11月5日臺財稅字第10304636460號令釋廢止

9

9年2月26日臺財稅字第09800596590號函釋云云。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；其議事範圍包括關於房屋標準單價、房屋位置所在之段落等級、各類房屋之耐用年數及折舊標準等之評議事項；不動產評價委員會應按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級，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、不動產評價委員會組織規程第6條所明定。本府爰依前揭規定及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，評定本市房屋標準價格有關事項。該委員會於103年1月22日召開103年常會，決議修訂評定作業要

點

第15點高級住宅合理加價課徵房屋稅，重行評定「臺北市36層以上房屋構造標準單價表」、「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」，並增訂「臺北市36層以上房屋構造標準單價表(103年7月起適用)」適用於103年7月1日

以

後建築完成之房屋，修訂後之評定作業要點第15點自103年7月1日起實施，並經本府以

1

03年2月11日府財稅字第10330000500號公告在案，其適法性並無疑義。又本市不動產評

價委員會於103年1月22日召開103年常會，依當時合法有效之財政部99年2月26日台財稅

字第09800596590號函釋意旨及審酌本市之實際情形，決議重行評定之房屋標準單價，適用於103年7月1日（含）以後建築完成之房屋。嗣財政部雖以103年11月5日臺財稅字

第10304636460號令釋廢止上開99年2月26日臺財稅字第09800596590號函釋，授權各地

方政府評定房屋構造標準單價時，得視實際情形自行決定適用原則，惟本市不動產評價委員會所作之決議，亦未違背該嗣後頒布之令釋意旨。訴願主張，不足憑採。

五、至訴願人主張新修正評定作業要點第15點有關高級住宅之定義，違反房屋稅條例第11條之授權規定等語。按房屋稅條例第11條第1項規定，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，並由直轄市政府公告之：1.各種建造材料所建房屋，區分種類及等級；2.各類房屋之耐用年數及折舊標準；3.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。又房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，經按戶認定符合評定作業要點第15點第1項規定之認定標準者，認定為高級住宅。經認定為高級住宅者，其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。考其立法意旨，係為充分反映高價房屋應有之房屋評價，促進房屋稅合理負擔，以符合量能課稅原則所為之規定。該等認定標準係依房屋建材及其他影響房屋交易之價格因素等，區分及限制高級住宅之適用範圍，定其標準價格核計房屋現值，如不逾市場交易價格，即符合前揭房屋稅條例之規定意旨，無違法律保留原則及租稅法定主義。亦有最高行政法院104年度4月份第2次庭長法官聯席會議決議可資參照。訴願主張，容有誤解。

六、另訴願人復主張房屋街路調整率之調整違反房屋稅條例第11條減除地價之規定，與地價稅重複課徵等語。按依房屋稅條例第11條第1項第3款規定，評定房屋標準價格由不動產評價委員會依據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出標準等事項，作出評定，有如前述。是不動產評價委員會評定之「房屋構造標準單價表」及「房屋街路等級調整率評定表」，業已依房屋稅條例第11條第1項第3款規定，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，訂出標準，尚無訴願人所稱與地價稅重複課稅或應減除地價之問題。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。

七、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。

附表

門牌 (本市中山區○ ○路○○巷)	面積 (單位：平方 公尺)	面積 (單位： 坪)	核定現值 (單位：新 臺幣)
○○號○○樓	586.62	177.45	4,348 萬 9,700 元
○○號○○樓	586.62	177.45	4,348 萬 9,700 元
○○號○○樓	624.35	188.87	4,423 萬元
○○號○○樓	586.51	177.42	4,348 萬 0,100 元
○○號○○樓	622.92	188.43	4,423 萬元
○○號○○樓	622.92	188.43	4,423 萬元
○○號○○樓	593.80	179.62	4,411 萬 400 元
○○號○○樓	593.80	179.62	4,411 萬 400 元
○○號○○樓	585.83	177.21	4,324 萬 7,700 元
○○號○○樓	585.83	177.21	4,324 萬 7,700 元
○○號○○樓	623.67	188.66	4,399 萬 7,600 元
○○號○○樓	623.67	188.66	4,399 萬 7,600 元
○○號○○樓	433.44	131.12	3,247 萬 1,800 元

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍
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

中華民國 104 年 9 月 10 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）