

臺北市政府 104.12.23. 府訴一字第 10409170000 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 104 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 104 年 8 月 28 日北市稽法甲字第 1043073460a

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市信義區○○路○○號○○樓房屋（下稱系爭房屋），坐落基地所興建之 4 棟地上 13 層、地下 2 層共 63 戶之建築物，領有本府工務局【建築管理業務自民國（下同）95 年 8

月 1 日起移撥本府都市發展局】核發之 92 年 10 月 9 日 92 使字第 xxxx 號使用執照，該等建築物之

構造種類為鋼筋混凝土（RC 造）。前經原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）及原處分機關分別於 100 年 4 月 6 日及 101 年 7 月 10 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 點所定之高級住宅在案。嗣信義分處審認系爭房屋總面積達 80 坪以上，房地總價在新臺幣（下同）8,000 萬元以上，且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（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 8 項特徵，乃核定系爭房屋為高級住宅，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，核定系爭房屋之房屋現值。嗣 104 年房屋稅開徵，乃對系爭房屋掣單課徵 104 年度房屋稅 20 萬 7,589 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 104 年 8 月 28 日北市

稽法甲字第 1043073460a 號復查決定：「……復查駁回。」該復查決定書於 104 年 9 月 1 日送

達，訴願人仍表不服，於104年9月30日經由原處分機關向本府提起訴願，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.....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 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。」

臺北市政府 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

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.....（八）臺北市 35 層以下房屋構造標準單

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如附表……
..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。」

附表

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（%）
信義區	○○路	全部	220

二、本件訴願理由略以：

- （一）評定作業要點第15點關於高級住宅認定標準之規定，已涉及房屋稅稅基之計算，已逾房屋稅條例第11條第1項第1款授權範圍，應屬違憲無效，原處分亦違法，應予撤銷。
- （二）系爭房屋所在建築物為地上權住宅，地上權設定存續期間為50年，迄今已逾15年，其價值已減損約30%，且其剩餘價值將隨時間經過而遞減。訴願人曾委請○○事務所就門牌○○路○○號○○樓房屋進行鑑價，評估該屋總價7,999萬2,374元，每坪單價僅72萬6,137元。系爭房屋依前開計算，總價未逾8,000萬元或每坪單價100萬元之標準，不適用高級住宅規定。
- （三）依修正後評定作業要點第15點規定，稅捐稽徵機關應按戶認定房地總價及每坪單價，而非系爭房屋所在建築物全數認定為高級住宅。

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。查訴願人所有系爭房屋領有92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4棟地上13層、地下2層共63戶之建築物。復依建物標示部記載，系爭房屋總面積（含主建物、陽台、公共設施及停車場面積）約為375.58平方公尺（約113.61坪），大於80坪。另依臺北市政府地政局104年7月2日北市地價字第10431907600號函提供同一社區自101年8月1日起施行實價

登錄交易明細資料表，雖查無系爭房屋之實際交易價格，惟同一社區之3戶房屋於102

年至 103 年之成交紀錄金額之總價分別為 9,900 萬元、1 億 1,619 萬元及 8,800 萬元，均已

逾 8,000 萬元以上。復經信義分處及原處分機關於 100 年 4 月 6 日及 101 年 7 月 10 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 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：建築設計華麗，具設計風格，採用高級建材，外牆貼用天然石材、花崗石等，具有特殊設施：即豪華門廳、接待室、庭園造景等。（三）地段絕佳：位居鬧中取靜之幽僻巷內，鄰近○○國中、○○國小等學區及○○商圈等。（四）景觀甚好：視野開闊，採光良好，基地規劃良善。（五）每層戶少：1 層 1 至 2 戶。（六）戶戶車位：使用執照登記汽車車位數大於或等於戶數（63 戶，法定及自設停車位共計有 141 個）。（七）保全嚴密：設有 24 時保全人員、設有圍牆之封閉式建築。（八）管理周全：外來訪客與洽公人員須登記。有建物標示部、92 使字第 xxxx 號使用執照、信義分處高級住宅處理意見表、原處分機關 101 年 7 月 10 日

復

查委員會高級住宅審查小組現場勘查紀錄表、採證照片 4 幀及臺北市政府地政局 104 年 7 月 2 日北市地價字第 10431907600 號函檢送實價登錄交易明細資料表等影本附卷可稽。是原處分機關依上開評估結果，審認系爭房屋符合評定作業要點第 15 點認定為高級住宅之規定，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，核定系爭房屋之房屋現值，並據以課徵 104 年房屋稅稅額，自屬有據。

四、至訴願人主張評定作業要點第 15 點關於高級住宅認定標準之規定，已涉及房屋稅稅基之計算，已逾房屋稅條例第 11 條第 1 項第 1 款授權範圍，應屬違憲無效，原處分亦違法云云。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。

五、另訴願人復主張依修正後評定作業要點第 15 點規定，稅捐稽徵機關應按戶認定房地總價及每坪單價，而非系爭房屋所在建築物全數認定為高級住宅，且系爭房屋所在建築物為地上權住宅，設定存續 50 年，迄今已經過 15 年，價值已減損約 30%，系爭房屋總價未逾 8,000 萬元或每坪單價 100 萬元之標準，非屬高級住宅等語。按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，得酌參所訂之 8 項特徵，認定為高級住宅。前開價格，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。為評定要點第 15 點第 1 項、第 3 項所明定。查系爭房屋總面積約為 375.58 平方公尺（約 113.61 坪）已達 80 坪以上。復依臺北市政府地政局 104 年 7 月

2 日北市地價字第 10431907600 號函提供之實價登錄交易明細資料表所載，同一社區同為設定地上權且房地面積相近之 3 戶房屋（建物總面積分別為 144.97 坪、144.79 坪及 131.94 坪），於 102 年 11 月至 103 年 9 月間之成交紀錄金額總價分別為 9,900 萬元、1 億 1,619 萬

元及 8,800 萬元，平均每坪單價為 71 萬 9,000 元。以該平均每坪單價核算，系爭房屋總價已在 8,000 萬元以上，並無訴願人所稱價值減損至 8,000 萬元以下之情形。又信義分處及原處分機關分別於 100 年 4 月 6 日及 101 年 7 月 10 日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評定作業要點第 15 點認定為高級住宅之規定，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，核定系爭房屋之房屋現值，並據以課徵 104 年房屋稅稅額，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，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 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 傅 玲 靜

不同意見書

本案之多數委員決議認為，依據現行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 點規定，系爭房屋被原處分機關審認該當於高級住宅並無違誤，因而駁回訴願人之訴願。

然而，本人認為，訴願人已主張系爭房屋為地上權住宅，亦即房屋所有權人並無土地所有權，系爭房屋之價值於地上權期限屆至時，將被認定為零，則對於此類地上權住宅之房屋現值評定，是否能與擁有土地所有權之房屋適用相同標準已有疑義。亦即，評定作業要點係依據房屋稅條例第 11 條授權而來，該條第 1 項第 2 款明定：「各類房屋之耐用年數及折舊標準。」但相同材質之房屋，附隨土地所有權之有無是否在折舊認定有適用不同標準之可能性？評定作業要點並未就此點為差別待遇，是否妥適，容有檢討空間。再則，評定作業要點第 15 點認定高級住宅，係以「房地總價在 8,000 萬元以上」為其標準，是否有違房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款明定之「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。」「減除地價」訂定標準之母法規範，由評定作業要點，以及臺北市房屋街路等級調整率表，均未能知悉臺北市政府調整系爭房屋坐落街路之○○路之全部為 220%時，是否考量系爭房屋與其他同路段之房屋在地價部分之差異，一律認定為 220%，似有裁量怠惰之嫌。另外，就制度目的而言，目前地上權房屋之建造，係公有土地管理措施之變更而來，儘管標得地上權之得標人，對於地上權之使用有其私法自治空間，但若將該土地建造為提供私人住宅使用，因為有變更以往「有土斯有財」之傳統思維，對於抑制不動產交易價格飆漲，達成住宅正義容有一定助益；在此概念下，是否有可能考量評定作業要點第 13 點規定「獎勵投資興建之 6 層樓以上之國民住宅或政府直接興建之 6 層樓以上之國民住宅，按同構造住宅類之房屋標準單價逐層遞減 2%，以遞減至 30%為限。」之意旨，對於地上權房屋之房屋價格認定進行調整，於立法政策上或有空間。

最後附帶一提，評定作業要點第 15 點規定於最近一次修正時，修改為「按戶認定」，然依據原處分機關提供之同一社區之 3 戶房屋於 102 年至 103 年之成交紀錄顯示，每一戶房屋成交之單坪價格從 80 萬元到 67 萬元不等，不但可知該社區每一戶房屋之價格落差甚大，甚至每一時間點交易之價格亦有落差，則原處分機關如何在本案中對系爭房屋認定總價在 8,000 萬元以上，實不明確，亦有裁量怠惰之嫌。基於上述理由，爰提出不同意見書。

委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 12 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）