臺北市政府 104.12.16.　府訴一字第 10409171500 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○股份有限公司
代　　表　　人　○○○
訴 願 代 理 人　○○○會計師
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 24 日北市稽法乙字第 10430724200 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 5 戶房屋【門牌為松山區○○○路○○段○○號○○樓、○○樓、○○樓、○○樓及○○樓（下稱系爭 5 戶房屋）】，坐落基地所興建之地上 22 層、地下 6 層 22 戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同）103 年 9 月 17 日核發之 103 使字第 xxxx 號使用執照（載明本案係都市更新案件），建築物之構造種類為鋼骨造，系爭 5 戶房屋用途為集合住宅，前經起造人○○股份有限公司於 103 年 10 月 15 日向原處分機關所屬松山分處（下稱松山分處）申報設立房屋稅籍，並申請依都市更新條例第 46 條第 2 款規定減半徵收房屋稅。經松山分處於 103 年 11 月 5 日派員至系爭 5 戶房屋所在之○○現場進行勘查，審認系爭 5 戶房屋總面積均各達 80 坪以上，房地總價均各在新臺幣（下同）8,000 萬元以上，且系爭 5 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 8 項特徵。原處分機關乃以 103 年 11 月 11 日北市稽松山甲字第 10348609100 號函核定系爭 5 戶房屋為高級住宅，自 103 年 10 月 1 日起按系爭 5 戶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 5 戶房屋之房屋現值，及自 103 年 10 月 1 日 105 年 9 月 30 日止，房屋稅減半徵收。嗣 104 年房屋稅開徵，原處分機關乃依房屋稅條例第 5

條第 1 項第 1 款、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 2 目及都市更新條例第 46 條第
2 款規定，對系爭 5 戶房屋按非自住之其他住家用稅率 3.6%減半課徵 104 年房屋稅，各為 101 萬 4,190 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 104 年 8 月 24 日北市稽法乙字第 1043072
4200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定 書於 104 年 8 月 26 日送達，訴願人仍不服，於 1
04 年 9 月 21 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 6 條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」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。」第 24 條規定：「房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。」

都市更新條例第 46 條第 2 款規定：「更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：.....二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 1 條規定：「本標準依房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。」

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（%）
松山區	○○○路	○○路	○○大道	270

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

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.....二、增訂之臺北市 35 層以下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。」

二、本件訴願理由略以：

（一）系爭 5 戶房屋之構造標準單價，按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計，涉及稅基計算，未獲法律明確授權訂定，違反租稅法定主義。

（二）房屋稅條例第 11 條明定，「按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級」、「各類房

屋之耐用年數及折舊標準」及「房屋買賣價格減除地價」為基礎，故房屋稅之稅基係以重置成本法為評價。惟系爭 5 戶房屋之課稅現值，未以重置成本法評價，亦未以房屋買賣價格減除地價，違反房屋稅條例第 11 條規定。

（三）依臺北市政府財政局表示，考量房屋稅制改革，除落實居住正義外，仍應符合課稅目的與合理性，對於起造人新建住宅房屋於 1 年內按 2%稅率課徵房屋稅，將修正臺北市房屋稅徵收自治條例，經議會通過後施行，目前相關細部作業尚在規劃中。系爭 5 戶房屋仍按 3.6%稅率課徵房屋稅申請復查，於上開自治條例修正通過後，一併適用。

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。次按持有本市非自住之其他供住家用房屋在 3 戶以上者，每戶之房屋稅，依各戶房屋現值之 3.6%稅率課徵；更新地區內之建築物，更新後房屋稅減半徵收 2 年。分別為房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款及都市更

新條例第 46 條第 2 款所明定。查訴願人所有位於都更地區之系爭 5 戶房屋，領有 103 使字

第 xxxx 號使用執照（係都市更新案件），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）之地上 22 層、地下 6 層共 22 戶之建築物。復依地籍登記資料記載，系爭 5 戶房屋總面積（含主建物、陽台、公共設施及停車場面積），其中 4 戶均各約為 622.64 平方公尺（約 188.24 坪），餘 1 戶為 798.59 平方公尺（約 241.57 坪）

，均大於 80 坪。另依原處分機關高級住宅及實價登錄查詢系統查詢結果，雖查無系爭 5 戶房屋之實際交易價格，惟同一建築物之 8 戶房屋，於 101 年 9 月至 10 月之成交紀錄金額

分別為總價 2 億 8,660 萬元至 3 億 4,235 萬元不等，建物總面積 227.54 坪至 247.45 坪不等，

平均每坪單價 152 萬 4,200 元。以該平均每坪單價核算，系爭 5 戶房屋房地總價均各已逾 8

,000 萬元。復經松山分處於 103 年 11 月 5 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；具有特殊設施，豪華門廳及庭院造景等。（三）地段絕佳：位處○○大道、○○○路○○段交叉口，交通便利；鄰近○○商圈，生活機能極為發達。（四）景觀甚好：鄰近○○公園、林蔭大道，有特殊造景、花園、水池等，基地規劃良善。（五）每層戶少：1 層 1 戶（戶數單純，隱密性高）。（六）戶戶車位：使用執照登記車位數大於或等於戶數（汽車車位 81 個，車位數大於戶數 22 戶）。（七）保全嚴密：設有 24 小時保全人員及監視系統。（八）管理周全：有物業管理公司進駐管理，外來訪客及洽公人員須登記。有地籍資料查詢、103 使字第 xxxx 號使用執照、松山分處新建房屋設籍乙種查簽表、高級住宅處理意見表、採證照片 42 幀及原處分機關高級住宅及實價登錄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 5 戶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 5 戶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，計算房屋現值，並依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 2 目及都市更新條例第 46 條第 2 款規定，核定按非自住之其

他住家用稅率 3.6%減半課徵 104 年房屋稅，各為 101 萬 4,190 元，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭 5 戶房屋之構造標準單價，按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計，未獲法律明確授權訂定，違反租稅法定主義，且課稅現值，未以重置成本法評價，亦未以房屋買賣價格減除地價，違反房屋稅條例第 11 條規定等語。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。又依房屋稅條例第 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，尚無訴願人所稱違反該條款減除地價規定之問題。訴願主張，容有誤解。

五、至訴願人主張依臺北市政府財政局表示，將修正臺北市房屋稅徵收自治條例，起造人新建住宅房屋於 1 年內按 2%稅率課徵房屋稅云云。按為擴大自用住宅與非自用住宅稅率的差距，提高房屋持有成本，抑制房產炒作，並保障自住權益，房屋稅條例第 5 條於 103 年 6 月 4 日修正，調高非供自住之住家用房屋稅率，最低不得少於其房屋現值 1.5%，最高不得超過 3.6%，並授權各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。本府爰於 103 年 11 月 3 日修正公布臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條及第 14 條，規定持有本市非自住之住家用房屋 2 戶以下者，每戶按 2.4%稅率課徵房屋稅，持有 3 戶以上者，每戶按 3.6%稅率課徵，並自 103 年 7 月 1 日施行。又查系爭 5 戶房屋為都市更新案件之建築物，原處分機關依上開規定，核定訴願人所有之系爭 5 戶房屋，每戶均按非自住之其他供住家用房屋稅率 3.6%減半課徵 104 年房屋稅，並無違誤。又縱臺北市房屋稅徵收自治條例正研議修正中，亦需俟完成法定程序公布施行後，始得適用。訴願主張，不足採憑。從而，本件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

委員　吳　秦　雯

中華民國　104　年　12　月　16　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）