

臺北市政府 104.12.15. 府訴一字第 10409171800 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

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 10 月 13 日北市稽法甲字第 104326774

00 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市中山區○○路○○號○○樓及○○樓等 2 戶房屋（下稱系爭 2 戶房屋）及持分所有同路段○○號○○樓房屋，坐落基地所興建之 1 幢 1 棟地上 21 層、地下 5 層共 41

戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同）103 年 8 月 7 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 RC 造（即鋼筋混凝土以上構造等級），用途為自由職業事務所（1 樓）及集合住宅（2 樓至 21 樓）。起造人○○股份有限公司（下稱○○公司）於 103 年 8 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，並於 103 年 8 月 25 日派員至現場進行勘查，審認系爭 41 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。中北分處乃依

上

開規定，核定系爭 40 戶房屋（1 樓除外）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 35 層以下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（270%）加成核計系爭 2 戶房屋之房屋構造標準單價，核定房屋現值分別為新臺幣（下同）4,407 萬 500 元及 4,413 萬 1,700 元，並

以 103 年 9 月 1 日北市稽中北字第 10340880500 號函檢送房屋現值核定表予○○公司。

二、嗣訴願人於 103 年 11 月間向華固公司購買系爭 2 戶房屋，104 年房屋稅開徵，中北分處對訴願人所有系爭 2 戶房屋掣單課徵 104 年度房屋稅【課稅期間 103 年 12 月至 104 年 6 月計 7

個月，其中 179 號 4 樓房屋部分 103 年 12 月及 104 年 1 月按非自住之其他住家用房屋稅率 2.4

%課徵房屋稅；104 年 2 月至 6 月按營業用稅率 3%課徵房屋稅；○○號○○樓房屋部分按非自住之其他住家用房屋稅率 2.4%課徵房屋稅；持分所有○○號○○樓房屋按非住家非營業用稅率 2%課徵房屋稅】。訴願人不服，於 104 年 5 月 29 日第 1 次申請復查。其間，

○○

公司前出售系爭 2 戶房屋予訴願人時，業依臺北市房屋稅徵收自治條例第 10 條規定，繳納原按稅率 3.6%課徵移轉當期前業主應負擔尚未開徵之房屋稅。經中北分處查得系爭 2 戶房屋 1 樓為停車空間，應改按稅率 1.2%課徵房屋稅，該公司有應退稅款，惟該分處誤將應退稅款逕退還予訴願人，並自其應繳之 104 年房屋稅中扣抵。原處分機關乃以 104 年 6 月 10 日北市稽中北乙字第 10440769400 號函通知訴願人，104 年房屋稅額應更正，並檢附更正後之房屋稅繳款書。訴願人仍不服，於 104 年 6 月 30 日第 2 次申請復查。

三、嗣經原處分機關重新審查後，審認系爭 2 戶房屋 1 樓停車空間部分原誤列入高級住宅加價課徵範圍，乃以 104 年 7 月 29 日北市稽法甲字第 10430607603 號復查決定：「更正本市中

山區○○路○○號○○樓至○○樓及○○號○○樓至○○樓等共計 40 戶房屋分攤第 1 層供車道使用之共有持分面積部分，不予按高級住宅加價課徵 104 年房屋稅；其餘部分，復查駁回。」訴願人不服，於 104 年 8 月 27 日第 1 次向本府提起訴願。經原處分機關重

新

審查後，依訴願人提供之照片及水電等相關資料並經中北分處派員現場勘查結果，審認系爭○○號○○樓房屋 104 年 2 月至 6 月並無供營業情事，該房屋原按營業用稅率（3%）課徵房屋稅之月份，應改按非自住之其他住家用房屋稅率（2.4%）課徵房屋稅，乃重為 104 年 10 月 13 日北市稽法甲字第 10432677400 號復查決定：「一、撤銷本處 104 年 7 月

29 日

北市稽法甲字第 10430607603 號復查決定。二、關於系爭○○號○○樓房屋 104 年 2 月至

6

月更正按非自住之其他住家用房屋稅率 2.4%課徵房屋稅；其餘部分，復查駁回。」該復查決定書於 104 年 10 月 15 日送達訴願人並副知本局，本府爰以原處分已不存在為由，以 104 年 11 月 10 日府訴一字第 10409154400 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。其間，

訴

願人仍不服上開 104 年 10 月 13 日北市稽法甲字第 10432677400 號復查決定，於 104 年 10 月

20 日第 2 次向本府提起訴願，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。」

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。」

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：（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。二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」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。」第 14 條規定：「……本自治條例修正條文，自公布日施行。本自治條例中華民國一百零三年十月九日修正條文，自中華民國一百零三年七月一日施行。」

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	12	13	14	15	16
調整率（%）	290	280	270	260	250

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	○○路	○○○路	○○○路	270
中北	（單號）			

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.....（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。」

財政部 88 年 8 月 10 日臺財稅第 881932458 號函釋：「……原供營業使用之房屋，於停業

登記後，納稅義務人未依上揭房屋稅條例規定申報房屋變更使用，稽徵機關無法查明其使用情形，依本部上揭 66 年函釋，按營業用稅率課徵房屋稅，尚無不合。惟為顧及當事人權益，倘納稅義務人能提供確切證明或經查得事實，其使用情形已變更者，應准按實際使用情形，追溯依同條例第 5 條規定稅率核課房屋稅。」

二、本件訴願理由略以：評定作業要點第 15 點關於高級住宅認定標準之規定，已涉及房屋稅稅基構成要件，非屬執行法律之細節性或技術性事項，未獲法律明確授權訂定，已違反租稅法定主義，且抽象難以理解無客觀標準，亦違反法律明確性原則；高級住宅房屋構造標準單價以「路段率」加成核計，違反房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款「減除地價」之規定，造成重複課稅之不公；以 103 年 7 月 1 日取得使用執照作為新舊單價表適用分水嶺，有違從新從優、信賴保護原則及復查決定違反不利益變更禁止原則。

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 2 戶房屋領有 103 使字第 0185 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 21 層、地

下

5 層共 41 戶之建築物。復依地籍登記資料記載，系爭 2 戶房屋總面積（含主建物、陽台、公共設施及停車場面積）分別為 431.65 平方公尺（約 130.57 坪）及 431.81 平方公尺（約 130.62 坪），皆大於 80 坪。另依內政部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查詢結果，查得系爭 2 戶房屋於 103 年 11 月之成交紀錄金額各為總價 1 億 1,500 萬元及 1 億 3,200 萬元，房地總價皆已逾 8,000 萬元以上。復經中北分

處

於 103 年 8 月 25 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：建築設計華麗，具設計風格。（三）地段絕佳：近○○高中、○○國小等名校學區。（四）景觀甚好：三面臨路，可享校園綠地景觀，基地規劃良善。（五）每層戶少：每層 2 戶。（六）戶戶車位：使用執照登記車位數大於或等於戶數（車位 83 個，車位數大於

戶數 41 戶)。有地籍資料查詢、103 使字第 xxxx 號使用執照、中北分處新建房屋設籍乙種查簽表、高級住宅處理意見表、採證照片 9 幀、內政部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 2 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 2 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，核定系爭 2 戶房屋之房屋現值。並據以課徵 104 年房屋稅稅額，自屬有據。

四、復按持有本市非自住之其他供住家用房屋在 2 戶以下者房屋稅依房屋現值，按百分之二點四稅率課徵房屋稅；非住家用房屋供營業使用者，按百分之三稅率課徵房屋稅；原供營業使用之房屋，於停業登記後，納稅義務人未依規定申報房屋變更使用，稽徵機關按營業用稅率課徵房屋稅，尚無不合。惟倘納稅義務人能提供確切證明或經查得事實，其使用情形已變更者，應准按實際使用情形，追溯依房屋稅條例第 5 條規定稅率核課房屋稅。觀諸臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 2 目、第 2 款規定及財政部

88

年 8 月 10 日臺財稅第 881932458 號函釋意旨自明。查系爭○○號○○樓房屋經案外人○○有限公司於 104 年 1 月 30 日設有稅籍營業使用，104 年 2 月至 6 月原處分機關乃按營業用稅

率（3%）課徵房屋稅。嗣依訴願人提供之照片及水電等相關資料並經中北分處派員現場勘查結果，審認系爭○○號○○樓房屋 104 年 2 月至 6 月並無供營業情事，該房屋原按營業用稅率（3%）課徵房屋稅之月份，應改按非自住之其他住家用房屋稅率（2.4%）課徵房屋稅。是原處分機關復查決定關於系爭○○號○○樓房屋 104 年 2 月至 6 月更正按非自住之其他住家用房屋稅率 2.4%課徵房屋稅，亦無違誤。

五、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，未獲法律明確授權制定，已違反租稅法定主義，且抽象難以理解無客觀標準，亦違反法律明確性原則云云。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。

六、另訴願人復主張高級住宅房屋構造標準單價以「路段率」加成核計，違反房屋稅條例第 11 條「減除地價」之規定等語。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，尚無訴願人所稱違反該條款減除地價規定之問題。訴願主張，不足採據。

七、至訴願人主張以 103 年 7 月 1 日取得使用執照作為新舊單價表適用分水嶺，有違從新從優、信賴保護原則及復查決定違反不利益變更禁止原則等語。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、第 11 條及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，決議修正評定

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 35 層以下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 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 日以後建築完成之房屋，修正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 103 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

復

查決定後原處分機關重新核定之系爭 2 戶房屋 104 年房屋稅額已較原第 1 次更正後之稅額為低，對訴願人並無更不利益，並無所稱違反不利益變更禁止原則。訴願主張，不足採

憑。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。

八、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 15 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）