

臺北市政府 104.12.16. 府訴一字第 10409171700 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關民國 104 年 8 月 26 日北市稽法甲字第 10430724000 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市大安區○○○路○○段○○、○○、○○、○○、○○號地下 5 層房屋（下稱系爭房屋）為訴願人（權利範圍為 76/100）與案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）、○○股份有限公司（下稱○○公司）共有，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 82 使字 xxx 號使用執照，用途為防空避難室兼停車場，原經原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）核定房屋稅籍總面積 9386.6 平方公尺，其中二分之一 4693.3 平方公尺部分供防空避難室使用，免徵房屋稅；餘二分之一 4693.3 平方公尺部分供停車場使用，按非住家非營業用稅率（2%）課徵房屋稅在案。嗣經原處分機關查得系爭房屋全部面積作為停車場使用，並領有本府 95 年 9 月 11 日起核發之北市停車場登字第 xxx-x 號臺北市停車場登記證，供收費停車場使用迄今，審認系爭房屋原供防空避難室使用部分已作停車場使用，不得免徵房屋稅。原處分機關爰依稅捐稽徵法第 21 條、房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款規定及財政部 94 年 1 月 11 日臺財稅字

第 09404505310 號函釋意旨，以 104 年 4 月 17 日北市稽大安甲字第 10455193600 號函通知訴願人

，系爭房屋原供防空避難室使用部分應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，核定補徵 98 年 7 月至 103 年 6 月差額房屋稅合計新臺幣（下同）698 萬 6,837 元。又逢 104 年房屋稅開徵，大安

分處乃依上開查得情形掣單課徵系爭房屋 104 年房屋稅計 201 萬 5,002 元。訴願人對系爭房屋原供防空避難室使用部分未按停車場之街路等級調整率（100%）補徵 5 年之差額房屋稅，及課徵系爭房屋 104 年房屋稅不服，申請復查，經原處分機關以 104 年 8 月 26 日北市稽法甲字第

10430724000 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 104 年 8 月 28 日送達，訴願人仍不服，於 104 年 9 月 23 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、本件訴願人於訴願書雖載明不服「原處分機關 104 年 8 月 26 日北市稽法甲字第 10430724001 號.....」，惟該號函係原處分機關檢附同日北市稽法甲字第 10430724000 號復查決定書及房屋稅繳款書予訴願人之函文，揆其真意，應係對該復查決定不服，合先敘明。
- 二、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依左列規定：

.....

.. 二、依法..... 應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經發現者，以後不得再補稅處罰。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：..... 四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

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 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。」第 5 條第 1 項規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：..... 二、非住家用房屋：..... 供人民團體等非營業使用者，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二點五.....。」103 年 6 月 4 日修正前第 5 條規定：「房屋稅依房屋現值，

按

左列稅率課徵之：..... 二、非住家用房屋.....。其為..... 人民團體等非營業用者，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二點五.....。」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 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 12 條規定：「房屋

稅每年徵收一次.....。」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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例第二十四條規定制定之。」第 4 條第 1 項第 2 款規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：.....二、非住家用房屋：.....供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。」103 年 11 月 3 日修正前第 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：.....二、非住家用房屋.....其為.....人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二.....。」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。」

財政部 59 年 10 月 5 日臺財稅第 27684 號令釋：「戲院、旅社、工廠及一般民房等私有房

屋

所有人在其房屋圍牆內外露天空地地上、地下或半地下建築之防空避難洞，既據該廳查明，專供防空避難使用，以往均未核課房屋稅，自可仍免課徵。」

94 年 1 月 11 日臺財稅字第 09404505310 號函釋：「二、各類建築物地下室設置停車空間

供

停放車輛，而未涉營業行為者，該地下室停車空間方有免徵房屋稅規定之適用。至建築物之停車空間，如其停車位係供營業、按車收費、出租或為營利事業因本身業務需要所設置，而與營業具有不可分離之關係，則應課以非住家非營業用房屋稅稅率。三、各類建築物地下室及地上建築物供停車場使用之房屋，如非屬自用而與營利事業之經營具有不可分離關係，雖未另外收費，仍應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。」

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.....。」第 3 點規定：「『房屋構造標準單價表』內用途之歸類，依『用途分類表』為準；房屋使用執照有 2 種以上用途分類者，依其類別之面積分別評定；如各類別之面積無法區分時，依各該用途類別數均分。」

臺北市政府 97 年 3 月 4 日府財稅字第 09730312500 號公告：「.....公告事項：...五、

修

訂臺北市房屋街路等級調整率評定表如附表 5.....。」

附表 5

臺北市房屋街路等級調整率評定表（節錄）

等級	10	11	12	13	14	15
調整率（%）	230	220	210	200	190	180

說明：……四、路面第 2 層照街路等級調整率在 200% 以上者減 5 級……但設有電梯、升降機者自第 3 層起不再遞減，地下室亦同……。八、停車場之房屋街路等級調整率一律按 100% 計算。

100 年 1 月 24 日府財稅字第 10030212100 號公告：「……公告事項：一、……（三）修訂臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明，如附件 3……。（八）修訂臺北市房屋街路等級調整率表，如附件 8……。三、修訂後之『臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明』及『臺北市房屋街路等級調整率表』，房屋街路等級調整率，調降者，自公告當年期實施；調升者，自次年期實施。」

附件 3

臺北市房屋街路等級調整率評定表（節錄）

等級	14	15	16	17	18	19
調整率（%）	270	260	250	240	230	220

說明：……四、路面第 2 層照街路等級調整率在 200% 以上者減 5 級……設有電梯、升降機者自第 3 層起不再遞減，地下室亦同……。八、停車場之房屋街路等級調整率一律按 100% 計算。

附件 8

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（%）	
			修正前	修正後
大安區	○○○路○○段	○○路至○○○路	230	270

103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號公告：「……公告事項：一、……（三）修訂臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明，如附件 3.……。 （十一）修訂臺北市房屋街路等級調整率表，如附表 7.……。 三、修訂後之……『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。」

附件 3

臺北市房屋街路等級調整率評定表（節錄）

等級	14	15	16	17	18	19
調整率 (%)	270	260	250	240	230	220

說明：……四、路面第 2 層照街路等級調整率在 200% 以上者減 5 級……但設有電梯、升降機者自第 3 層起不再遞減，地下層房屋之街路等級調整率及減級方式比照第 2 層房屋辦理……。八、停車場之房屋街路等級調整率一律按 100% 計算。

附表 7

臺北市房屋街路等級調整率表（節錄）

行政區域	街路名稱	段數	起迄點		調整率 (%)	
			起	止	修正前	修正後
大安區	○○○路	○○	○○路	○○○路	270	270

臺北市稅捐稽徵處 75 年 10 月 15 日北市稽財丙字第 102903 號函釋：「主旨：臺北市政府

75

年 8 月 22 日 (75) 府財稅第 9765 號公告臺北市房屋街路等級調整率評定說明：『停車場之房屋，街路等級調整率一律按 100/100 計算。』其不加計調整率課徵『房屋稅』，應以使用執照用途為停車場，且實際供停車使用者為限……。」

三、本件訴願理由略以：依據建築法規，防空避難空間只能兼營停車場，系爭房屋實際上均作停車場使用，原處分機關卻核定一半面積按停車場街路等級調整率 100% 計算，另一半面積卻按防空避難室之街路等級調整率（180%、220%）計算，與臺北市房屋現值評價委員會公布停車場之房屋街路等級調整率一律按 100% 計算相牴觸。

四、查系爭房屋為訴願人與案外人○○公司、○○公司共有，領有本府工務局核發之 82 使字

第 xxx 號使用執照，用途為防空避難室兼停車場，原經大安分處核定房屋稅籍總面積 93 86.6 平方公尺，其中二分之一 4693.3 平方公尺部分供防空避難室使用，免徵房屋稅；餘二分之一 4693.3 平方公尺部分供停車場使用，按非住家非營業用稅率（2%）課徵房屋稅在案。嗣經原處分機關查得系爭房屋全部面積作為停車場使用，並領有本府 95 年 9 月 11 日起核發之臺北市停車場登記證，供收費停車場使用迄今，審認系爭房屋原供防空避難室使用部分已作停車場使用，不得免徵房屋稅，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。原處分機關爰核定應按系爭房屋所處本市大安區○○○路○○段之房屋街路等級調整率，核定系爭房屋用途為防空避難室部分之街路等級調整率 99 年為 180%，100 年至 104 年為 220%，核算補徵 98 年 7 月至 103 年 6 月差額房屋稅及課徵 104 年房屋稅【計算公式：房屋稅

稅
=房屋現值 x 稅率；房屋現值 =核定單價 x 面積 x (1-折舊年數 x 折舊率) x 路段率】，原處

分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭房屋實際上全作停車場使用，全部面積應一律按停車場之房屋街路等級調整率 100%計算，不應有一半面積按防空避難室之街路等級調整率（180%、220%）計算云云。按房屋構造標準單價表內用途之歸類，依用途分類表為準；房屋使用執照有 2 種以上用途分類者，依其類別之面積分別評定；如各類別之面積無法區分時，依各該用途類別數均分。為臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 3 點所明定。次按停車場之房屋街路等級調整率一律按 100%計算，不加計調整率課徵房屋稅者，應以使用執照用途純為停車場，且實際供停車使用者為限，有臺北市稅捐稽徵處 75 年 10 月 15 日北市稽財丙字第 102903 號函釋意旨可參。經查本件系爭房屋領有本府工務局核發之 82 使字 xx x 號使用執照，載明用途為防空避難室兼停車場。因其供防空避難室、停車場使用之面積無法區分，原處分機關爰依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 3 點規定，核定系爭房屋稅籍總面積供防空避難室、停車場使用面積各二分之一。嗣經查得系爭房屋原供防空避難室使用部分，已作停車場使用，不得免徵房屋稅，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。原處分機關爰分別依前揭臺北市政府 97 年 3 月 4 日府財稅字第

097303

12500 號、100 年 1 月 24 日府財稅字第 10030212100 號及 103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000

500 號公告之臺北市房屋街路等級調整率評定表，分別核定系爭房屋用途供防空避難室使用部分之街路等級調整率，99 年為 180%，100 年至 104 年為 220%；用途供停車場使用部分之街路等級調整率 100%，據以核計補徵 5 年之差額房屋稅及課徵 104 年房屋稅，於法並無違誤。雖訴願人主張系爭房屋全部面積作停車場使用，應全部按停車場之街路等級調

整率計算云云，惟系爭房屋之使用執照用途係防空避難室兼停車場，並非純為停車場，且系爭房屋於必要時，仍須依相關規定配合提供防空避難室使用。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）