

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 11 月 26 日北市稽法甲字第 104328060

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○○樓至○○樓、○○號○○樓至○○樓、○○號○○樓等○○戶房屋（下稱系爭 35 戶房屋）及○○路○○巷○○號○○樓至○○樓等 3 戶房屋（下稱系爭 3 戶房屋）（均如附表，共 38 戶，下稱系爭 38 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），用途為國際觀光旅館及一般旅館。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 35 戶房屋總層數為 34 層，其中 1 至 19 層用途為國際觀光旅館，20 層至 34 層用途為一

一

般旅館，並裝設有電扶梯、中央系統型冷氣機及游泳池；另系爭 3 戶房屋總層數 42 層，用途為一般旅館，其中 2 樓設有游泳池。原處分機關爰依本府 103 年 2 月 11 日府財稅字

第

10330000500 號函公告之「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 36 層以上房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）」、「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」（下稱評定作業要點）、「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，分別核定系爭 35 戶房屋及系爭 3 戶房屋現值，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。訴願人不服，向本府提起訴願，經本府以 104 年 9 月 10 日府訴一字第 10409118900

號

訴願決定：「訴願駁回。」在案。

二、其間，104 年房屋稅開徵，中北分處依房屋稅條例第 5 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項規定，核定系爭 38 戶房屋分別按營業用稅率 3%及停車場面積按非住家非營業用稅率 2%課徵 104 年房屋稅，共計 6,246 萬 9,851 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 104 年 9 月 14 日北市稽法甲字第 10430808600 號復查決定：「復查駁回。

」

訴願人不服，向本府提起訴願。嗣經原處分機關重新審查後，依財政部 104 年 9 月 9 日臺財稅字第 10400082100 號函釋意旨，審認系爭 38 戶房屋除○○○路○○號○○樓房屋面積 78 平方公尺部分自 104 年 6 月起供營業始用，應按營業用稅率 3%課徵房屋稅外；其餘面積及房屋空置部分尚未為營業使用，可認定為非供營業用，應改按非住家非營業用稅率 2%課徵房屋稅。原處分機關爰以 104 年 11 月 26 日北市稽法甲字第 10432806001 號函檢

送

104 年 11 月 26 日北市稽法甲字第 10432806000 號復查決定書通知訴願人，並副知本府法

務

局，自行撤銷上開 104 年 9 月 14 日北市稽法甲字第 10430808600 號復查決定，並更正系

爭

38 戶房屋除系爭○○路○○號○○樓房屋部分面積 78 平方公尺，自 104 年 6 月起按營業

用

稅率 3%及停車空間維持原核定稅率 2%外，其餘房屋自 104 年 1 月起改按非住家非營業用稅率 2%課徵 104 年房屋稅（如附表，計 4,275 萬 8,687 元；原處分機關另以 104 年 12 月

9 日

北市稽中北甲字第 10441117900 號函通知訴願人，退還 104 年 1 月至 6 月溢繳房屋稅共計

1,

971 萬 1,164 元【利息另計】）；其餘部分，復查駁回。本府爰以原處分已不存在為由，以 104 年 12 月 30 日府訴一字第 10409179800 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。其間

,

上開原處分機關 104 年 11 月 26 日北市稽法甲字第 10432806000 號復查決定書於 104 年 11 月

30 日送達，訴願人仍不服，於 104 年 12 月 22 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。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，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；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。……。」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。」

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 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 2 戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有 3 戶以上者，每戶均為百分之三點六。.....。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。.....。房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之三點六課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用、私人醫院、診所或自由職業事務所使用，按其現值百分之五課徵。房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。」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 條第 3 項規定：「本自治條例中華民國 103 年 10 月 9 日修正條文，自中華民國 103 年 7 月 1 日

施行

。」

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）（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）臺北市地下建築物標準單價表（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)、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
地下建築物標準單價表(103 年 7 月起適用),均適用於 103 年 7 月 1 日(含)以後建築

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:(一)國
際觀光旅館。.....(四)10 層樓以上之房屋.....。」第 8 點規定:「房屋樓層之高
度在 4 公尺以上者,其超出部分,以每 10 公分為 1 單位,增加標準單價 1.25%,未達 10

分者不計。.....。」第 9 點規定:「房屋之夾層,地下室或地下層,按該房屋所適用
之標準單價八成核計。.....。」第 10 點規定:「第五點第(一)款至第(四)款之房
屋有下列設備者,按所適用之標準單價另予加價如下:(一)中央系統型冷氣機:加價
5%。(二)電扶梯:每部加價 2%(以裝設之樓層為限)。(三)金屬或玻璃帷幕外牆:
面積超過外牆面積 10%者,加價 10%,但地下室或地下層部分不予加價。(四)游泳池:
依下列情形加價 5%:1、室內游泳池:屬公共設施,依所有權登記方式按分攤游泳池所
有權之各戶全戶面積予以加價;如為設置游泳池之該戶單獨所有,僅就設置之該戶全戶
面積予以加價;如游泳池與其設置之該棟房屋為同一所有權人單獨所有者,該棟全棟房
屋予以加價。2、屋頂游泳池:比照室內游泳池方式加價。」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。四

路面第 2 層照街路等級調整率在 200%以上者減 5 級。街路等級調整率在 160%至 190%者減 3 級，其減級後之街路等級調整率不得高於上一級或低於下一級同樓層之街路等級調整率。.....巷內第 2 層除依說明三規定減級外，照街路等級調整率在 200%以上者再減 4 級，190%者再減 3 級，180%及 170%者再減 2 級，在 160%以下者再減 1 級。第 3 層起照第 2 層

等級每層遞減 1 級。以上各項均減至 100%為止不再遞減，但設有電梯、昇降機者自第 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。

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 中北	○○路	全部	180
中山區 中北	○○○路	○○○路至○ ○大道	180

財政部 75 年 11 月 26 日臺財稅第 7575088 號函釋：「空置房屋，其使用執照所載用途為非住家（包括營業用與非營業用）者，自 75 年 7 月 1 日起一律按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。」

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 10304636460 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 日臺財稅字第 09800596590 號函。」

104 年 9 月 9 日臺財稅字第 10400082100 號函釋：「主旨：所報有關非住家用之空置房屋

,

建議授權由各縣（市）依所訂徵收率課徵房屋稅乙案.....說明.....二、依房屋稅第 5 條規定，房屋稅係按房屋實際使用情形並按法定稅率課徵。查非住家用房屋空置，其非屬住家用房屋自不宜按其他非自住之住家用房屋課稅，亦不應按營業用房屋課稅，本部 75 年 11 月 26 日台財稅第 7575088 號函規定，非住家用之空置房屋係按非住家非營業

用

稅率課徵，又現行房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款後段規定非住家用房屋供非營業使用之房屋稅稅率為 1.5%~2.5%，依同條例第 6 條規定，各地方政府於上開稅率範圍內可自行訂定徵收率，倘未針對是類空置房屋單獨訂定適用之徵收率，亦得逕按該地方政府所訂非住家用房屋供非營業使用之徵收率課徵，尚無須修正房屋稅條例就非住家用之空置房屋訂定稅率。」

二、本件訴願理由略以：

（一）臺北市不動產評價委員會組成及其決議過程是否符合不動產評價委員會組織規程相關規定，誠有疑義。房屋現值評定作業要點第 5 點、第 8 點及第 10 點顯係以房屋之用途、形式、結構及附屬設備為增加房屋標準單價之事由，顯然超出房屋稅條例第 11 條第 1 項之授權範圍，違反租稅法定主義。另臺北市政府於 103 年 2 月 11 日以府財稅字第

1033

0000500 號函公告之臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表等自 103 年 7 月 1 日起實施，

適

用於 103 年 7 月 1 日（含）以後建造完成之房屋，顯然忽略企業經營者，在投入資金前，已依據當時之商業環境與成本（含未來賦稅）所評估之投資計畫，無從預見房屋稅在短短不到半年間增加 2 至 3 倍，侵害訴願人對於原房屋稅之信賴，顯已違反租稅平等原則。

(二) 臺北市不動產評價委員會未經房屋稅條例或臺北市房屋稅徵收自治條例授權，自行認定評定作業要點自 103 年 7 月 1 日起實施，逾越授權範圍。房屋稅條例第 24 條規定並未

授權地方政府就法規適用之「時的範圍」自行決定，修正後臺北市房屋稅徵收自治條例第 14 條第 3 項規定將 103 年 11 月 3 日方修正公布之自治條例溯及至 103 年 7 月 1 日開始適

用，除逾越母法授權範圍外，更已明顯違反「法不溯及既往」之法治國基本要求。

(三) 游泳池、玻璃帷幕、手扶梯、中央空調皆屬五星級飯店必要設備，政府為提升觀光產業素質，皆要求飯店提升軟、硬體設備，訴願人配合政府觀光政策後，卻利用增加建築物價值的理由加價課房屋稅，對訴願人顯有不公。

(四) 復查決定並未敘明系爭 38 戶房屋除○○路○○號○○樓面積 78 平方公尺外，均按非住家非營業用稅率 2%課徵 104 年房屋稅認定之具體理由，且亦未詳載重新核定後系爭 38 戶房屋房屋稅具體稅額（即得退稅之金額），顯有處分不備理由、裁量濫用及處分未臻具體明確之違誤。又訴願人業已對原處分機關核定系爭房屋房屋現值之處分提起行政救濟，應依訴願法第 86 條第 1 項規定停止訴願程序。

三、按房屋構造標準單價係反映房屋之建材與人工價格等實際工程造價，惟 103 年 7 月以前採行之標準單價係 70 年評定並沿用至今，其價格已遠低於現行房屋造價，以致評定之房屋現值明顯偏低，不符量能課稅的精神。為覈實評定房屋標準價格，臺北市不動產評價委員會依房屋稅條例第 11 條規定，於 103 年常會決議增訂於 103 年 7 月 1 日（含）以後建造完

成房屋適用之臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表、臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表，及修訂評定作業要點自 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。查訴願人所有系爭 38 戶房屋領有 103 使字第 xxxx 號使用執照

（領照日為 103 年 12 月 29 日），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。復經中北分處分別

於 104 年 2 月 4 日及 3 月 4 日派員至現場實地勘查審認，其中 1 至 19 層用途為國際觀光旅館

，20 層至 34 層用途為一般旅館，並裝設有電扶梯、中央系統型冷氣機及游泳池；另系爭 3 戶房屋總層數 42 層，用途為一般旅館，其中 2 樓設有游泳池。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、採證照片 78 幀等影本附卷可

稽。是原處分機關依據房屋稅條例第 7 條、第 10 條、第 11 條及本府 103 年 2 月 11 日府財稅

字第 10330000500 號公告修訂之評定作業要點、臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點、臺北市房屋街路等級調整率評定表、臺北市房屋街路等級調整率表，及增訂之臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）、臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）等，核定自 104 年 1 月起按上開規定，按所適用標準單價

，另予加價核計房屋標準單價，據以核計房屋現值，並核定系爭 38 戶房屋房屋現值及按系爭 38 戶房屋實際使用面積情形，分別按營業用稅率 3% 及非住家非營業用稅率 2% 稅率，課徵 104 年房屋稅如附表，自屬有據。

四、至訴願人主張臺北市不動產評價委員會組成及其決議過程合法性及房屋現值評定作業要點，顯然超出房屋稅條例第 11 條第 1 項之授權範圍，已違反租稅法定主義；另本府 103 年 2 月 11 日公告之臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表等自 103 年 7 月 1 日起實施，侵害訴願

人對於原房屋稅之信賴云云。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，決議重行評定「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，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）」、「臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）」均適用於 103 年 7 月 1 日以後建築完成之房屋，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。又本市不動產評價委員會係依當時合法有效之財政部 99 年 2 月 26 日臺財稅字第 09800596590 號函釋重新評定房屋構造標準

準

單價，僅適用重行評定後新建、增建、改建之房屋之意旨，並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、訴願人復主張房屋稅條例第 24 條規定並未授權地方政府就法規適用之「時的範圍」自行決定，原處分機關依臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項及第 14 條第 3 項規定課稅，

逾越授權範圍，違反法律不溯及既往原則及租稅公平原則云云。按房屋稅條例於 103 年 6 月 4 日修正公布第 5 條調整各類房屋之稅率，本府爰依其修正內容及授權，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 條第 1 項、第 3 項及第 14 條第 3 項，規定本市

非住家用房屋稅率，為供營業、私人醫院，診所或自由職業事務所使用者按稅率 3%；空置房屋不為使用者，按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵房屋稅，又為配合本市 104 年度房屋稅課稅期間（103 年 7 月 1 日至 104 年 6 月 30 日），明定自 103 年 7 月 1 日施行，尚無訴

願人所稱逾越授權範圍，違反法律不溯及既往原則等問題。

六、又訴願人主張游泳池、玻璃帷幕、手扶梯、中央空調皆屬五星級飯店必要設備加價課房屋稅，評定作業要點第 10 點有關房屋現值評定之加成規定，對訴願人顯有不公等語。按房屋稅依房屋現值按核定稅率課徵之；房屋標準價格，由不動產評價委員會依據所列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告；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，交由不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府公告之。分別為前揭房屋稅條例第 5 條、第 11 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 8 條所明定。因房屋現值之計算具稅捐稽徵業務之細節性、技術性，是該條例第 11 條乃授權由不動產評價委員會予以評定，以反映房屋應有評價，促進房屋稅合理負擔。查本市不動產評價委員會依房屋稅條例第 11 條規定，修訂評定作業要點，並經本府以 103 年 2 月 11 日府財稅

字第 10330000500 號公告在案，已如前述，其適法性並無疑義。系爭 38 戶房屋依 xxx 使字第 0335 號使用執照，用途分別為國際觀光旅館及一般旅館，且設有游泳池、電扶梯、中

央系統型冷氣機、玻璃帷幕外牆等設備，原處分機關依評定作業要點第 5 點及第 10 點規定，按所適用標準單價，另予加價核計房屋標準單價，據以核計房屋現值，洵屬有據。

又查訴願人於 104 年 5 月 25 日將營業登記地址遷至系爭○○路○○號○○樓，該房屋面積 78 公尺部分供營業使用，其餘房屋截至 104 年 6 月 30 日止經查尚未為營業使用，可認定

為

非供營業用。是原處分機關依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 75 年 11 月 26 日臺財稅第 7575088 號、104 年 9 月 9 日臺財稅第 10400082100 號函釋意

旨，

核定訴願人所有系爭 38 戶房屋，除系爭樂群二路 199 號 1 樓房屋面積 78 平方公尺部分，

自

104 年 6 月起按營業用稅率 3% 及停車空間維持原核定稅率 2% 外，其餘房屋自 104 年 1 月

起

按非住家非營業用稅率 2% 課徵，並無違誤。

七、訴願人復主張復查決定並未敘明系爭 38 戶房屋除○○○路○○號○○樓面積 78 平方公尺

外，均按非住家非營業用稅率 2% 課徵 104 年房屋稅認定之具體理由，且亦未詳載重新核定後系爭 38 戶房屋房屋稅具體稅額（即得退稅之金額）云云。查原處分機關業於 104 年

11 月 26 日北市稽法甲字第 10432806000 號復查決定書理由八，敘明依財政部 75 年 11 月

26

日臺財稅第 7575088 號及 104 年 9 月 9 日臺財稅字第 10400082100 號函釋意旨，審認系爭

38

戶房屋除系爭○○○路○○號○○樓房屋面積 78 平方公尺部分認定供營業用；其餘空置部分尚未為營業使用，可認定為非供營業用。故核定系爭 38 戶房屋除系爭○○○路○○

號○○樓房屋面積 78 平方公尺部分，自 104 年 6 月起按營業用稅率 3% 及停車空間維持原核定稅率 2% 外，其餘空置房屋部分自 104 年 1 月起按非住家非營業用稅率 2% 課徵，已載

明稅率認定之具體理由。又原處分機關業另以 104 年 12 月 9 日北市稽中北甲字第 10441117900 號函檢附退稅明細表通知訴願人，依稅捐稽徵法第 28 條第 2 項規定，退還 104 年 1

月

至 6 月溢繳房屋稅共計 1,971 萬 1,164 元（利息另計）。嗣復以 105 年 1 月 6 日北市稽法

甲字

第 10431472800 號訴願答辯書所附之附表，已詳細敘明系爭 38 戶房屋房屋稅具體稅額明細（包括原查定本稅、更正後應納稅及應退金額等），亦副知訴願人在案，依行政程序

法第 114 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，必須記明之理由已於事後記明者，原處分已補正

。

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。

八、又訴願人對原處分機關核定房屋現值部分，提起行政訴訟，請求依訴願法第 86 條第 1 項停止訴願程序之進行乙節。按是否停止訴願程序進行，訴願機關有斟酌之權。查訴願人對原處分機關核定系爭 38 戶房屋房屋現值及本府前揭訴願決定不服，雖已提起行政訴訟，惟該核定在未經撤銷前，仍然有效。本案尚無依訴願法第 86 條規定，停止訴願程序進行之必要。另訴願人請求閱覽卷宗乙節，經查訴願代理人已於 105 年 2 月 3 日傳真來函通知取消閱卷申請，有 105 年 2 月 3 日訴願代理人傳真影本附卷，併予敘明。

九、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

編號	房屋門牌:本市中山區	原查定本稅(元)	更正後應納稅(元)	應退金額(元)
1	○○○路○○號○○樓	11,536,156	8,425,320	3,110,836
2	○○○路○○號○○樓	3,525,472	2,352,867	1,172,605
3	○○○路○○號○○樓	3,996,582	2,664,387	1,332,195
4	○○○路○○號○○樓	5,347,315	3,564,877	1,782,438
5	○○○路○○號○○樓	1,669,026	1,112,683	556,343
6	○○○路○○號○○樓	1,680,516	1,120,344	560,172
7	○○○路○○號○○樓	1,674,673	1,116,448	558,225
8	○○○路○○號○○樓	1,648,725	1,099,149	549,576
9	○○○路○○號○○樓	1,674,673	1,116,448	558,225
10	○○○路○○號○○樓	1,690,081	1,126,720	563,361

11	○○○路○○號○○樓	1,674,673	1,116,448	558,225
12	○○○路○○號○○樓	1,674,673	1,116,448	558,225
13	○○○路○○號○○樓	1,674,673	1,116,448	558,225
14	○○○路○○號○○樓	1,674,673	1,116,448	558,225
15	○○○路○○號○○樓	1,674,673	1,116,448	558,225
16	○○○路○○號○○樓	1,674,673	1,116,448	558,225
17	○○○路○○號○○樓	1,866,583	1,244,388	622,195
18	○○○路○○號○○樓	1,193,109	795,406	397,703
19	○○○路○○號○○樓	306,520	479,326	239,663
20	○○○路○○號○○樓	1,648,725	204,346	102,174
21	○○○路○○號○○樓	1,751,586	1,540,167	211,419
22	○○○路○○號○○樓	642,013	430,594	211,419
23	○○○路○○號○○樓	634,257	422,838	211,419
24	○○○路○○號○○樓	634,257	422,838	211,419
25	○○○路○○號○○樓	466,335	310,890	155,445
26	○○○路○○號○○樓	656,172	437,448	218,724
27	○○○路○○號○○樓	656,172	437,448	218,724

28	○○○路○○號○○樓	656,172	437,448	218,724
29	○○○路○○號○○樓	656,172	437,448	218,724
30	○○○路○○號○○樓	656,172	437,448	218,724
31	○○○路○○號○○樓	656,172	437,448	218,724
32	○○○路○○號○○樓	656,172	437,448	218,724
33	○○○路○○號○○樓	656,172	437,448	218,724
34	○○○路○○號○○樓	656,172	437,448	218,724
35	○○○路○○號○○樓	699,864	466,576	233,288
36	○○○路○○號○○樓	1,461,444	974,296	487,148
37	○○○路○○號○○樓	1,669,111	1,112,741	556,370
38	○○○路○○號○○樓	28,978	19,318	9,660
合 計 稅 額		62,469,851	42,758,687	19,711,164

訴願審議委員會主任委員 楊 芳 玲
 委員 張 慕 貞
 委員 劉 宗 德
 委員 紀 聰 吉
 委員 柯 格 鐘
 委員 葉 建 廷
 委員 王 韻 茹
 委員 傅 玲 靜

中華民國

105

年

3

月

委員 吳 秦 雯

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）