臺北市政府 105.11.18.　府訴一字第 10509167500 號訴願決定書

訴　　願　　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 105 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 105 年 7 月 14 日北市稽法甲字第 105303885

04 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○○樓房屋（下稱系爭房屋）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）。經原處分機關所屬中北分處（下稱中北分處）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，按房屋坐落地點之街路等級調整率（270%）加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，核定房屋現值。

二、嗣 105 年房屋稅開徵，原處分機關乃續核定系爭房屋為高級住宅，並依房屋稅條例第 5 條第 1 項、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條等規定，核定系爭房屋及訴願人持分所有○○號○○樓房屋，分別按自住用房屋稅率 1.2%及非住家非營業用稅率 2%，課徵 105 年房屋稅，各為新臺幣（

下同）47 萬 2,952 元、5,297 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 105 年 7 月 14 日

北市稽法甲字第 10530388504 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 105 年 7 月 18 日送達，訴願人不服，於 105 年 8 月 15 日向本府提起訴願， 8 月 25 日補充訴願資料，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.....前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。」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 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。」

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。.....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 .....。」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，如附件 3.....（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 7.....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。」

附件 3 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

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	起迄點		調整率（%）
中山區 中北	○○路 （單號）	○○○路	○○○路	270

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，且所訂 8 項標準抽象無客觀標準，難以理解，違反法律明確性原則；高級住宅房屋構造標準單價按「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，也構成重複評價課稅，與租稅公平原則有違；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；住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準以 3 戶作區分點，未考慮建商新完工房屋並非囤房，有違憲法第15條保護財產權之原則；臺北市政府103年10月9日調整非自住之其他住家用

房屋稅率，溯及自 103 年 7 月 1 日施行，有違法律不溯及既往原則及信賴保護原則。

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。查訴願人所有系爭房屋領有 103 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 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，系爭房屋總面積（含主建物、陽臺、公共設施及停車場面積）約為 399.78 平方公尺（約 120.93 坪），大於 80 坪。且經原處分機關參酌中北分處前於 103 年 8 月 25 日派員至現場進行勘查情形，並參酌高級住宅 8 項特徵

逐項進行評估結果，認定共符合 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。（三）地段絕佳：近捷運○○站及捷運○○站，交通便利；鄰近○○商圈，生活機能完善；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（汽車車位 83 個，機車車位 98 個，車位數大於戶數 41 戶）。（七）保全嚴密：設有 24 小時保全。

（八）管理週全：有專人或專責清潔維護。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登錄查詢系統查詢結果，查得系爭房屋於 103 年 11 月之成交紀

錄金額為總價 1 億 1,082 萬元，且同一棟建物之某戶房屋，總面積約 130.68 坪，105 年 3 月
之成交紀錄金額為總價 1 億 6,152 萬元，平均每坪單價約 123 萬 5,996 元。以該平均每坪單
價核算，系爭房屋房地總價已逾 8,000 萬元以上。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、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 105 年房屋稅，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，未獲法律明確授權制定，已違反租稅法定主義，且 8 項標準抽象無客觀標準，難以理解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。

五、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。

六、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，決議修訂評定作業要點第 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，修訂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。

七、訴願人復主張住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準以 3 戶作區分點，未考慮建商新完工房屋並非囤房；臺北市政府調整非自住之其他住家用房屋稅率，溯及自 103 年 7 月 1 日施行，有違法律不溯及既往原則及信賴保護原則云云。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。財政部並配合於 103 年 6 月 29 日訂定發布住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準，該標準第 2 條規定，個人所有之住家用房屋無出租使用、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用、本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內者，屬供自住使用。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 條第 3 項，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，亦無違反法律不及溯既往原則及信

賴保護原則。況本件105年房屋稅之課稅期間係自104年7月1日起至105年6月30日止，亦

與上開自治條例是否溯及既往之問題無涉。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、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　袁　秀　慧（公出）

委員　張　慕　貞（代理）

委員　紀　聰　吉

委員　戴　東　麗

委員　柯　格　鐘

委員　葉　建　廷

委員　范　文　清

委員　傅　玲　靜

委員　吳　秦　雯

中華民國　105　年　11　月　18　日

市長　柯文哲

法務局局長　袁秀慧決行

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）