

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 105 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 105 年 8 月 10 日北市稽法甲字第 105304412

00 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市南港區○○○路○○巷○○號○○樓房屋（下稱系爭房屋），坐落基地所興建之 1 幢 1 棟地上 21 層、地下 3 層共 136 戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同）103 年 1

2 月 4 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），用途為集合住宅。原處分機關所屬南港分處（以下稱南港分處）於 105 年 3 月間辦理本市高級住宅清查作業，審認系爭房屋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，原處

分機關乃依上開規定，核定系爭房屋為高級住宅，並依本府 103 年 2 月 11 日府財稅字第 1033000500 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，以 105 年 3 月 28 日北市稽南港乙字第 10549623800 號函，核定自 104 年 7 月起按房屋坐落地點之街路等級調整率（140%）加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，並核定房屋現值為新臺幣（下同）2,698 萬 5,600 元。訴願人不服，申請更正，經原處分機關以 105 年 5 月 5 日北市稽南港乙字第 10549718600 號

函復訴願人仍維持原核定。嗣 105 年房屋稅開徵，原處分機關乃按非自住之其他住家用房屋稅率 3.6%，核定系爭房屋之房屋稅計 87 萬 1,821 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 105 年 8 月 10 日北市稽法甲字第 10530441200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於

05年8月12日送達，訴願人不服，於105年9月10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。……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。」

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。……。」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。『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	25	26	27	28	27
調整率 (%)	160	150	140	130	120

說明：.....三、巷內房屋照街路等級調整率在 160%以上者減 2 級.....。

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 (%)
南港區	○○○路	全部	160

二、本件訴願理由略以：

（一）系爭房屋係 103 年 12 月 4 日取得使用執照，103 年 12 月 31 日核定房屋現值，當時未認定

為高級住宅。一般而言房屋評定現值因屋齡增加而遞減，何以 105 年認定房屋現值增加為 2,698 萬 5,600 元，有違經驗法則。又系爭房屋所在建物 17 樓以上設計為 2 戶合併

為 1 戶，坪數大於目前法規規定 80 坪，總價也因此超過 8,000 萬元，相對 17 樓以下單一所有權人購置 2 戶以上，未認定為高級住宅，實有變相要求人數眾多大家庭為免除稅金，而要分地居住，似不符現實社會狀況。

(二) 系爭房屋依 103 年公告調高房屋構造標準單價，房屋評定現值較 103 年前竣工之建物高出 1.4 倍，已影響訴願人租稅負擔，不符合量能課稅及租稅公平原則。

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

3

層共 136 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 627.89 平方公尺（約 189.94 坪），大於 80 坪。經南港分處於 105 年 3 月 25 日派員至現場進行勘查，並經原處分機關參酌高級住宅 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：外觀為頂級亮面花崗石材配合奈米外掛磚，具設計風格；並設有挑高氣派門廳及空中花園等。（三）地段絕佳：位處○○園區，鄰近捷運○○線○○園區站及○○站，交通便利。（四）景觀甚好：大量綠化景觀庭園設計配合水景。（五）每層戶少：每層 2 至 4 戶。（六）戶戶車位：使用執照登記車位數大於或等於戶數（汽車停車位 31 2 個，機車停車位 330 個，車位數大於戶數 136 戶）。（七）保全嚴密：設有 24 小時保全，設有圍牆之封閉式建築，採智慧型門禁系統。（八）管理週全：有物業管理公司進駐管理。原處分機關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，雖查無系爭房屋之實際交易價格，惟查得系爭房屋所在「○○」社區之他戶房屋，於 100 年 2 月至 104 年 12 月期間有 60 筆包括預售屋之成交紀錄，建

物

移轉面積分別為 90.46 坪至 204.35 坪，交易總價分別為 6,492 萬元至 1 億 8,000 萬元，經

核

算平均每坪交易單價約 80 萬 3,078 元，以該交易單價核算，系爭房屋房地總價已逾 8,000 萬元以上。且其中與系爭房屋面積相同之 3 間房屋，於 104 年間之交易總價分別為 1 億 5,580 萬元至 1 億 6,055 萬元，均逾 8,000 萬元。有地籍資料查詢、103 使字第 xxxx 號使

用

執照存根、南港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結果等影

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、至訴願人主張系爭房屋於 103 年 12 月 31 日核定房屋現值當時未認定為高級住宅，房屋評定現值因屋齡增加而遞減，105 年房屋現值增加為 2,698 萬 5,600 元，有違經驗法則等語。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；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。查原處分機關於 103 年 12 月間核定房屋現值時，因該社區預售屋價格並未揭露，乃未按高級住宅加成核計系爭房屋現值，惟於 105 年 3 月辦理高級住宅清查作業時，已查得系爭房屋所在社區之他戶房屋有 60 筆交易紀錄，並依房屋平均每坪交易單價約 80 萬 3,078 元核算，系爭房屋房地總價已逾 8,000 萬元以上，且其中與系爭房屋面積相同之 3 間房屋，於 104 年間之交易總價分別為 1 億 5,580 萬元至 1 億 6,055 萬元，均逾 8,000 萬元；是原處分

機關核定系爭房屋符合高級住宅，並無違誤。訴願主張，容有誤解。

五、另訴願人復主張系爭房屋所在建物 17 樓以上 2 戶合併為 1 戶，坪數大於 80 坪，總價也超過

8,000 萬元，相對 17 樓以下單一所有權人購置 2 戶以上，未認定為高級住宅一節。按房屋現值評定作業要點第 15 點規定，係「按戶」審認是否符合高級住宅，並未將同一所有權人持有房屋戶數列入認定標準。本件系爭房屋之房地總價及總面積均符合上開高級住宅認定標準，原處分機關核定按其房屋坐落地點之路段率加成核計房屋構造標準單價，據以核定房屋現值及課徵 105 年房屋稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。

六、至訴願人主張系爭房屋調高房屋構造標準單價，房屋評定現值較 103 年前竣工之建物高出 1.4 倍，不符合量能課稅及租稅公平原則云云。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

1

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。系爭房屋既領

有

本府都市發展局核發之 103 年 12 月 4 日 103 使字第 xxxx 號使用執照，自應適用上開增訂

之

臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表，並無違反量能課稅及租稅公平原則。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。

七、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（請假）

委員 王 曼 萍（代理）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 陳 愛 娥

委員 劉 建 宏

中華民國 105 年 12 月 5 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)