

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 106 年 5 月 11 日北市稽法乙字第 10632605800 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○號房屋（權利範圍為 1/2，下稱系爭房屋）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 65 使字 xxx 號使用執照，前經原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）於 100 年 8 月 16 日派員現場勘查，查得系爭房屋及其地下層因供營業使用，乃核定系爭房屋全部面積自 100 年 7 月起按營業用稅率 3% 課徵房屋稅。嗣訴願人於 105 年 8 月 30 日向大安分處申

請房屋使用情形變更。經該分處 105 年 9 月 1 日派員現場勘查，查得系爭房屋及地下層均為空置，又地下層使用執照所載用途為防空避難室，惟前自 100 年 7 月起，未經核准變更改用途即作營業使用，應補徵改按營業用稅率 5% 課徵之差額房屋稅。原處分機關爰依稅捐稽徵法第 21 條、房屋稅條例第 5 條、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定及財政部

66

年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋意旨，以 105 年 9 月 12 日北市稽大安丙字第 10554341100

號函核定，自 105 年 9 月起系爭房屋 1 樓面積 40.8 平方公尺部分，按非自住之其他住家用

房屋稅率 2.4% 課徵房屋稅；地下層面積 129.4 平方公尺部分，免徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 101 年至 105 年之差額房屋稅合計新臺幣（下同）2 萬 9,357 元。

訴

願人對補徵差額房屋稅不服，於 105 年 10 月 7 日第 1 次申請復查，並於 10 月 11 日就房屋評

定現值申請重核。

二、嗣經大安分處於 105 年 10 月 14 日再次派員現場勘查，查得系爭房屋地下層面積依使用執照存根所載為 258.28 平方公尺，係由系爭房屋及同路段○○號房屋共同使用，使用面積分別為 126.27、132.01 平方公尺，其中供貯水池及變電室使用面積依使用執照地下層平面圖核算分別為 9.1 平方公尺及 14.03 平方公尺，合計為 23.13 平方公尺，依財政部 66 年 2

月 26 日臺財稅第 31250 號函釋意旨得免徵房屋稅。原處分機關乃以 105 年 10 月 26 日北市稽

函
大安丙字第 10554493300 號函撤銷上開 105 年 9 月 12 日北市稽大安丙字第 10554341100 號

函
，並重新核定，系爭房屋地下層面積 126.27 平方公尺，扣除按使用面積比例計算得免徵房屋稅面積 11.3 平方公尺（房屋稅課稅面積取至小數點第 1 位）後，餘面積 114.9 平方公尺部分，自 100 年 7 月起至 105 年 8 月止應按營業用稅率 5% 課徵房屋稅，爰更正補徵差額

房屋稅為 1 萬 9,747 元。訴願人仍不服，於 105 年 11 月 25 日第 2 次申請復查。

三、原處分機關重新審查後，乃以 106 年 1 月 24 日北市稽法乙字第 10530947800 號復查決定：

重
「復查駁回。」訴願人不服，於 106 年 3 月 3 日第 1 次向本府提起訴願。嗣經原處分機關

新審查後，依臺北自來水事業處及台灣電力股份有限公司查復結果，審認系爭房屋地下層貯水池因原申請接水相關資料無使用面積記載，故仍依使用執照所載 9.1 平方公尺計算；惟變電室面積應更正為 21.7 平方公尺，合計 30.8 平方公尺，經按比例核算得免徵房屋稅面積應為 14.4 平方公尺。另經原處分機關重新核算系爭房屋地下層面積為 121.4 平方公尺，扣除按使用面積比例計算得免徵房屋稅面積 14.4 平方公尺後，餘面積 107 平方公尺部分，仍應補徵差額房屋稅，原核課面積有誤，乃重新核定應補徵之差額房屋稅額，另為 106 年 5 月 11 日北市稽法乙字第 10632605800 號復查決定：「一、撤銷本處 106

年 1

月 24 日北市稽法乙字第 10530947800 號復查決定。二、更正補徵系爭房屋地下層部分 101 年至 105 年按營業用稅率 5% 及 3% 課徵之差額房屋稅計新臺幣 14,522 元；其餘部分，復查駁回。」該復查決定書於 106 年 5 月 15 日送達。本府爰以原處分已不存在為由，以 106 年 5 月 18 日府訴一字第 10600083000 號訴願決定：「訴願不受理」。訴願人仍不服上開

10

6 年 5 月 11 日北市稽法乙字第 10632605800 號復查決定，於 106 年 6 月 14 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。」

房屋稅條例第 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.....。」行為時第 5 條第 2 款規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：..... 二、非住家用房屋，其為營業用者，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。其為私人醫院、診所、自由職業事務所及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 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.....。」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 4 條規定：「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：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三.....。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，..... 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。」行為時第 4 條規定：「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，其為營業用者，百分之三.....。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二課徵；非住家

非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用按其現值百分之五課徵。」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.....公告之，並送臺北市議會備查。」

財政部 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函釋：「一、各類建築物地下室，僅為利用原有

空

間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅。二、各類建築物地下室如有供營業、辦公或住家使用者，應按實際使用面積分別依有關稅率課徵房屋稅.....。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 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 1 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。」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 8 成核計.....。」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 100 年 1 月 24 日府財稅字第 10030212100 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 100 年 1 月 12 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：.....（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.... ..（七）臺北市房屋折舊率及耐用年數表，如附件 7。（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	23	24	25	26
----	----	----	----	----

調整率 (%)	180	170	160	150
---------	-----	-----	-----	-----

說明：.....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.....地下室亦同.....

附件 7 臺北市房屋折舊率及耐用年數表 (節錄)

房屋構造種類	代號	每年折舊率	最高折舊年數	殘值
鋼筋混凝土造	B	1%	60	40%
預鑄混凝土造	T			

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	新生南路 3 段	全部	150	180

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：..... (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。(十二) 臺北市房屋折舊率及耐用年數表，如附表 8..... 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	23	24	25	26
----	----	----	----	----

調整率 (%)	180	170	160	150
---------	-----	-----	-----	-----

說明：.....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，.....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.....。

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 (%)
大安區	新生南路	全部	190

附表8 臺北市房屋折舊率及耐用年數表（節錄）

房屋構造種類	代號	每年折舊率	最高折舊年數	殘值
鋼筋混凝土造	B	1%	60	40%
預鑄混凝土造	T			

二、本件訴願理由略以：

- (一) 本件評定房屋現值過高：房屋現值評估應考慮商業、交通、供求、房價等因素；系爭房屋地下層標準單價不應以1樓之8成核計，應以3成核算才合理。房屋街路等級調整率亦太高，本路段為尾端，人潮最少，調整率應大調降；房屋折舊率及耐用年數之計算，會計上「固定資產耐用年數表」之耐用年數為50年，剩值1年，故每年應折舊1/51。
- (二) 系爭房屋皆由原處分機關依實際使用情形課稅，訴願人亦未欠稅，原處分機關將稅率由3%不當加重為5%，並追繳5年漏稅，顯不合理。本件原處分機關另為復查決定僅更正免稅面積重新核算稅額，其餘皆以於法有據為由回復訴願人，欠缺合理評價，請撤銷原處分。

三、查系爭房屋原經大安分處核定自100年7月起按營業用稅率3%課徵房屋稅。嗣經大安分處派員現場勘查，查認系爭房屋地下層用途為防空避難室，由系爭房屋及同路段○○號房屋共同使用，惟前自100年7月起，未經核准變更改用途即作營業使用，其中供貯水池及變電室使用面積依使用執照地下層平面圖核算分別為9.1平方公尺、14.03平方公尺，合

計 23.13 平方公尺，經按比例核算系爭房屋得免徵房屋稅面積 11.3 平方公尺。嗣原處分機關依臺北自來水事業處及台灣電力股份有限公司查復結果，貯水池因原申請接水相關資料無使用面積記載，故仍依原經核算之面積 9.1 平方公尺計算，變電室面積更正為 21.7 平方公尺，經按比例重新核算得免徵房屋稅面積應為 14.4 平方公尺。有臺北市不動產數位資料庫土地及建物資料查詢、房屋稅主檔查詢、營業稅檔查詢、臺北市政府工務局 65 使字第 xxx 號使用執照存根及地下層平面圖、大安分處 105 年 9 月 1 日及 105 年 10 月 14 日

現場勘查照片、臺北自來水事業處 106 年 3 月 24 日北市水南營字第 10631551200 號函及台灣電力股份有限公司台北市區營業處 106 年 4 月 7 日北市字第 1061091944 號函等影本附卷

可稽。是經原處分機關重新核算系爭房屋地下層使用面積為 121.4 平方公尺，扣除按比例得免徵房屋稅面積 14.4 平方公尺後，餘面積 107 平方公尺，應自 100 年 7 月起至 105 年 8

月止按營業用稅率 5% 課徵房屋稅，並補徵差額房屋稅，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋適用之標準單價、街路等級調整率、房屋耐用年數及折舊標準之計算不合理；地下層之標準單價應以 3 成核計云云。按房屋稅依房屋現值課徵；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；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 5 條、第 9 條、第 10 條及第 11 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，並依該委員會 100 年 1 月 12 日、103 年 1 月 22 日召開之常會決議，以臺北市政府 100 年 1 月 24 日府財

稅字第 10030212100 號、103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號公告重行評定本市房屋

標準價格有關事項在案。復按適用房屋構造標準單價表核計房屋現值時，已領使用執照未辦理所有權第 1 次登記房屋之面積以使用執照所載資料為準，為臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 4 點第 1 項所明定。經查系爭房屋位於本市大安區○○○路○○○段，構造種類為鋼筋混凝土造，又系爭房屋地下層為已領使用執照未辦理所有權第 1

次登記房屋，是原處分機關依使用執照所載地下層資料及臺北自來水事業處、台灣電力股份有限公司查復結果，按比例扣除認定貯水池及變電室得免徵房屋稅之面積，並依前開本府公告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、臺北市房屋街路等級調整率表、臺北市房屋折舊率及耐用年數表等規定，以系爭房屋應適用之房屋街路調整率為 180%，地下層減 3 級為 150%；每年折舊率為 1%，最高折舊年數為 60 年，地下層按系爭房屋適用之標準單價 8 成核計，據以核定房屋現值及核課房屋稅，並無違誤。

五、另訴願人主張原處分機關不應將稅率由 3% 不當加重為 5%，且追繳 5 年一節。按房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，如未經核准而改變其他用途者，營業用按其現值 5% 課徵。為臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條及行為時第 4 條所明定。經查系爭房屋地下層依系爭使用執照所載用途別為防空避難室，惟前未經核准即自 100 年 7 月起變更為營業使用，已如前述。是原處分機關核定系爭房屋地下層面積 107 平方公尺部分，自 100 年 7 月至 105 年 8 月應改按營業用稅率 5% 課徵房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條規定補徵

101 年至 105 年之差額房屋稅，亦無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 范 文 清
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 劉 建 宏

中華民國 106 年 8 月 28 日
市長 柯文哲
法務局局長 袁秀慧請假
副局長 林淑華代行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）