

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 2 人因 106 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 106 年 6 月 14 日北市稽法乙字第 106302

38200 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人等 2 人共有本市文山區○○路○○巷○○弄○○號房屋（權利範圍各 1/2，總層數 2 層，各層面積均為 42.7 平方公尺，下稱系爭○○號房屋），原經原處分機關核定免徵房屋稅。嗣原處分機關所屬文山分處（下稱文山分處）依本市建築管理工程處（下稱建管處）民國（下同）104 年 11 月違建查報資料，先後於 105 年 2 月 1 日、2 月 24 日派員現場

勘查，查得系爭○○號房屋有未設立房屋稅籍之增建建物。復經本市文山區戶政事務所（下稱文山戶所）查復略以，系爭○○號房屋旁建物業自 91 年 10 月 15 日查編門牌號碼為本市文山區○○路○○巷○○弄○○號（總層數 1 層，下稱系爭○○號房屋）。原處分機關乃核定系爭○○號房屋 1 樓前增建面積（22.6 平方公尺）及系爭○○號房屋（面積 63.6 平方公尺），自 91 年 11 月起課房屋稅。再依建管處 105 年 5 月 6 日違建查報資料所

載

，系爭○○號房屋 2 樓前及夾層增建面積各 21 平方公尺，屬拆後重建新違建；系爭○○號房屋增建夾層面積 21 平方公尺，屬新違建，屬房屋稅條例第 3 條規定之課稅範圍。原處分機關乃核定前開增建部分亦自 105 年 6 月起併原建物面積計課房屋稅，並依稅捐稽徵法第 21 條及房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款規定，補徵系爭○○號及系爭○○號房屋

101

年至 104 年差額房屋稅及 105 年房屋稅。訴願人○○○申請復查，亦經原處分機關 105 年

9

月 23 日北市稽法乙字第 10530558700 號復查決定：「復查駁回。」

二、經訴願人○○○提起訴願後，原處分機關依地政機關建物登記資料更正房屋構造別，並

重新核計房屋現值，另為 105 年 12 月 12 日北市稽法乙字第 10533013600 號復查決定：「

一、撤銷本處 105 年 9 月 23 日北市稽法乙字第 10530558700 號復查決定。二、更正系爭

○○

號房屋 101 年免徵房屋稅；其餘部分，復查駁回。」訴願人○○○不服前開 105 年 12 月

12

日北市稽法乙字第 10533013600 號復查決定，提起訴願，亦經本府 106 年 3 月 15 日府訴

一

字第 10600044400 號訴願決定：「訴願駁回。」在案。

三、嗣 106 年房屋稅開徵，原處分機關核課系爭○○號及○○號房屋 106 年房屋稅分別為新臺幣（下同）3,540 元及 1,602 元。訴願人等 2 人不服，申請復查，經原處分機關以 106 年

6

月 14 日北市稽法乙字第 10630238200 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 106 年 6 月 16 日送達，訴願人等 2 人不服，於 106 年 6 月 27 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、本件訴願人等 2 人雖於訴願書載以「……北市稽法乙字第 10630238201 號，……稅捐處……徵課原規模範圍的房屋稅……。」惟查該函係原處分機關檢送 106 年 6 月 14 日北市稽法乙字第 10630238200 號復查決定及 106 年房屋稅繳款書予訴願人等 2 人，揆其真意，其等應係對原處分機關之復查決定不服，合先敘明。

二、按房屋稅條例第 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；……」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、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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：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。

……」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。」

附

財政部 69 年 10 月 29 日臺財稅第 38975 號函釋：「依照房屋稅條例第 3 條規定，房屋稅以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，對於違章建築房屋自不例外。.....」

新

77 年 6 月 28 日臺財稅第 770190398 號函釋：「主旨：關於未申領建築執照、完工證明之增、改建房屋，其建造完成日期之認定，除查有門牌編訂日期、戶籍遷入日期、接水電日期或其他資料足資佐證，自該日起設籍課徵外，其餘實際完成或可供使用之日難以勘查者，以稽徵機關調查日為準，據以起課房屋稅。說明：二、依主旨規定以稽徵機關調查日起課徵房屋稅之案件，應依據實際查得房屋構造、用途及總層數等資料，適用調查日之房屋評價標準核計其房屋現值。」

定

財政部賦稅署 81 年 3 月 27 日臺稅三發字第 810781076 號函釋：「依房屋稅條例第 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。』所稱之『建築物』依建築法第 4 條規定為定著於土地上或地面下，具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。.....」

北

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，如附件 1。（二）修訂臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點，如附件 2。（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。.....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 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。……」

臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點第 9 點規定：「房屋街路等級調整率除……外，依其所編釘之門牌適用之。……」

附件 3

臺北市房屋街路等級調整率評定表（節錄）

等級	30	31
調整率（%）	110	100

說明：……三、巷內房屋……街路等級調整率在 150% 以下者減 1 級，……四、……巷內第 2 層除依說明三規定減級外，……在 160% 以下者再減 1 級。……以上各項均減至 100% 為止不再遞減……。

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（%）
文山區	○○路	全部	110

三、本件訴願理由略以：訴願人等 2 人於 54 年即已入住系爭○○號及○○號房屋，原處分機關曾於 86 年 10 月 29 日派員會同量測建物，訴願人等 2 人亦曾提供林務局 86 年 7 月空照圖，

證明 86 年 7 月後至今房舍規模及範圍皆未改變。原處分機關以系爭○○號房屋於 91 年 10 月 15 日編釘門牌，據以課徵房屋稅；惟訴願人等係因用電量多，為申請新電表，故申請新門牌。嗣 104 年於原規模範圍修繕，未改變高度、寬度、面積、主結構等，原處分機關卻逕行認定為拆後重建新違建，無視事實，請撤銷原處分。

四、查訴願人等 2 人共有系爭○○號及系爭○○號房屋構造別皆為磚造，原處分機關依本府 1

03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」等規定，按房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，核定106年房屋現值，並依房屋稅條例第5條第1項及臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第4條第1項等規定，按自住用房屋稅率1.2%課徵系爭○○號及系爭○○號房屋106年房屋稅，原處分自屬有據。

五、至訴願人等2人主張其等於54年即已入住系爭○○號及○○號房屋；嗣104年於原規模範圍修繕，未改變高度、寬度、面積、主結構等，原處分機關卻逕行認定為拆後重建新違建，與事實不符云云。按房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有增加房屋使用價值之建築物為課徵對象；所稱「建築物」，係指定著於土地上或地面下，具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物；未領得建造執照之違章建築房屋亦包括在內；未申領建築執照、完工證明之新、增、改建房屋，其建造完成日期之認定，查有門牌編訂日期者，自該日起設籍課徵房屋稅。揆諸房屋稅條例第3條、財政部賦稅署81年3月27日臺稅三發字第810781076號及財政部69年10月29日臺財稅第38975號、77年6月

28日臺財稅第770190398號函釋意旨自明。查本件原處分機關依建管處104年11月違建查

報資料，派員現場勘查結果，查得系爭○○號房屋有未設立房屋稅籍之增建建物。復經文山戶所查復，系爭○○號房屋旁建物業自91年10月15日查編門牌號碼為本市文山區○○路○○巷○○弄○○號（即系爭○○號房屋）。原處分機關乃核定系爭○○號房屋1樓前增建面積（22.6平方公尺）及系爭○○號房屋（面積63.6平方公尺），自91年11

月

起課房屋稅。再依建管處105年5月6日違建查報資料所載，系爭○○號房屋2樓前及夾層增建面積各21平方公尺，屬拆後重建新違建；系爭○○號房屋增建夾層面積21平方公尺，屬新違建，已如前述。是原處分機關將增建建物面積併入原建物面積計算，核計系爭○○號房屋（1樓面積為42.7平方公尺+22.6平方公尺，2樓面積為42.7平方公尺+21平方公尺，合計129平方公尺；夾層面積為21平方公尺）及系爭○○號房屋（1樓面積為63.6平方公尺；夾層面積為21平方公尺）面積，各依核定單價，據以核課系爭○○號及○○號房屋106年房屋稅，並無違誤。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 柯 格 鐘
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 劉 建 宏
委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 9 月 7 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）