

臺北市政府 106.11.27. 府訴一字第 10600188600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○股份有公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 106 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 106 年 8 月 8 日北市稽法甲字第 10630437000

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○○樓等 20 戶房屋（下稱系爭 20 戶房屋，如附表），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。經原處分機關所屬中北分處（下稱中北分處）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 20 戶房屋總層數為 34 層，其中 1 至 19 層用途為

國

際觀光旅館，並裝設有電扶梯、中央系統型冷氣機及游泳池等設備。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 20 戶房屋現值。

二、嗣 106 年房屋稅開徵，原處分機關並依房屋稅條例第 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，核定系爭 20 戶房屋分別按營業用稅率 3%及非住家非營

業

用稅率 2%，課徵 106 年房屋稅共計新臺幣（下同）9,192 萬 3,571 元（如附表）。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 106 年 8 月 8 日北市稽法甲字第 10630437000 號復查決

定

：「復查駁回。」該復查決定書於106年8月10日送達，訴願人不服，於106年9月8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、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：……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……。」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。」行為時第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。」行為時第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行為時第 4 條第 1 項第 2 款規定：「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。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。」行為時第 14 條規定：「本自治條例自中華民國九十年七月一日施行。本自治條例修正條文，自公布日施行。本自治條例中華民國一百零三年十月九日修正條文，自中華民國一百零三年七月一日施行。」

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。」行為時第 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 公分者不計……。」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……。」行為時第 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。」行為時第 23 點規

定：「本要點報經臺北市政府核定後公告實施。」

財政部 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 1030463

6460 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 日台財稅字第 09800596590 號函。」

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	23	24	25	26	27
調整率 (%)	180	170	160	150	140

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（%）
		起	止	
中山區	○○○路	○○○路	○○大道	180
中北	（單號）			

二、本件訴願理由略以：

（一）臺北市政府以 103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號函公告之調整房屋標準價格

，並規定適用於 103 年 7 月 1 日後取得使用執照之房屋。訴願人所有系爭 20 戶房屋於

103 年 12 月 29 日取得使用執照即適用調整後房屋標準價格，該標準自公告至實施日不足 5 個月，無任何緩衝期，顯非適法。另財政部 99 年 2 月 26 日臺財稅字第 0980059

6590 號函釋重行評定房屋標準單價，僅適用重行評定後之房屋，又以 103 年 11 月 5 日

臺財稅字第 10304636460 號令釋，各地方政府重行評定房屋構造標準單價，得自行決定適用原則，並廢止上開函釋，原處分機關卻違法適用已廢止之法令，以 103 年 7 月 1 日完工日（使照核發日）作為適用新舊房屋標準單價之分界點，違反比例原則及平等原則。

（二）評定作業要點第 2 點新增「房屋構造標準單價表」之適用，係依使用執照核發日或房屋建造完成日認定，違反房屋稅條例第 11 條授權明確規定，亦有違信賴保護原則。另房屋街路調整率之調整亦違反房屋稅條例第 11 條「減除地價」之規定，與地價稅之課徵明顯重疊，造成雙重稅捐負擔及重複課稅之不公。

（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之理由加價課房屋稅，評定作業要點第 10 點有關房屋現值評定之加成規定，顯然違法、違憲。

（四）又臺北市政府已依 105 年 12 月 16 日不動產評價委員會決議，於 106 年 1 月 23 日公告重

新評定房屋標準價格，對於自 103 年 7 月起適用原公告標準單價之房屋，自 106 年 7 月

1 日起取消中央空調、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等加價項目；並自 106 年 7 月 1 日至 112 年 6 月 30 日採 6 年標準單價折減之緩漲機制。

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，不符量能課稅之精神。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，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 20 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。其中 1 至 19 層用途為國際觀光旅館，並裝設有電扶梯、

中

中央系統型冷氣機及游泳池等設備。有建物所有權資料查詢、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及房屋稅主檔查詢等影本附卷可稽。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）等，核定系爭 20 戶房屋依上開規定，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，並分別按營業用稅率 3% 及非住家非營業用稅率 2% 稅率，課徵 106 年房屋稅 9,192 萬 3,571 元，自屬有據。

四、至訴願人主張臺北市政府公告調整房屋標準價格，適用於 103 年 7 月 1 日後取得使用執照之房屋，無緩衝期，且財政部業以 103 年 11 月 5 日臺財稅字第 10304636460 號令釋廢止

99

年 2 月 26 日臺財稅字第 09800596590 號函釋，原處分機關卻違法適用已廢止之法令，違反比例原則及平等原則；評定作業要點第 2 點新增「房屋構造標準單價表」之適用，係依使用執照核發日或房屋建造完成日認定，違反房屋稅條例第 11 條授權明確之規定，亦有違信賴保護原則云云。經查：

北
以
案
財
議
財稅

- (一) 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行為時第 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）」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。
- (二) 復查本市不動產評價委員會於 103 年 1 月 22 日召開 103 年常會，依當時合法有效之政部 99 年 2 月 26 日臺財稅字第 09800596590 號函釋意旨及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。
- (三) 按信賴保護之構成，須具備信賴基礎、信賴表現及信賴值得保護等要件。房屋現值係主管稽徵機關依不動產評價委員會評定之標準核計，至房屋標準價格則係由不動產評價委員會依房屋稅條例第 11 條第 1 項各款事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告。房屋構造標準單價，本即有調整之可能，且房屋於興建完成時，始為房屋稅課徵之對象，尚難以起造時規定之房屋構造標準單價，據為信賴之基礎，是本件自無訴願人所稱違反信賴保護原則情事。有臺北高等行政法院 106 年度訴字第 1

39 號判決意旨可資參照。訴願主張，不足採據。

- 五、另訴願人主張房屋街路調整率之調整違反房屋稅條例第 11 條「減除地價」之規定，與地價稅重複課稅云云。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，尚無訴願人所稱與地價稅重複課稅或應減除地價之問題。
- 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，卻加價課房屋稅；評定作業要點行為時第 10 點有關房屋現值評定之加成規定，顯然違法、違憲等語。按房屋稅依房屋現值按核定稅率課徵之；稅捐稽徵機關依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 1 款至第 3 款規定之房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定房屋標準價格，交由不動產評價委員會依同條例第 11 條規定審查評定後，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 20 戶房屋依 103 使字第 xxxx 號使用執照，用途為國際觀光旅館，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 點及行為時第 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。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、另訴願人對原處分機關核定房屋現值部分，已於 106 年 8 月 18 日向司法院聲請釋憲，請求依訴願法第 86 條第 1 項停止訴願程序之進行一節。按是否停止訴願程序進行，訴願機關有斟酌之權。查房屋現值核定係經原處分機關作成，且本次訴願人係不服 106 年房屋稅核課處分，並無以前案之法律關係為準據之情形。故本案尚無依訴願法第 86 條規定，停止訴願程序進行之必要，併予敘明。
- 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。

附表

編號	房屋門牌：	建物總面積	106年房屋總現值	106年房屋稅額
	本市中山區	(單位：平方公尺)	(元)	(單位：元)
1	○○○路○○號○○樓	22,106.22	881,491,100	21,195,549
2	○○○路○○號○○樓	4,585.31	230,777,700	5,980,562
3	○○○路○○號○○樓	5,158.07	261,110,100	7,067,658
4	○○○路○○號○○樓	5,699.14	349,358,200	10,480,746
5	○○○路○○號○○樓	2,562.45	109,043,000	3,271,290
6	○○○路○○號○○樓	2,580.09	109,793,700	3,293,811

| 7 | ○○○路○○號○○樓 | 2,571.12 | 109,412,000 |
3,282,360 |



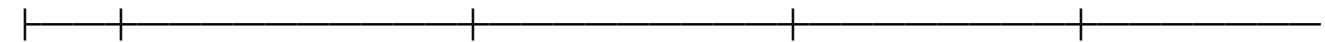
+

| 8 | ○○○路○○號○○樓 | 2,118.89 | 107,716,700 |
3,155,648 |



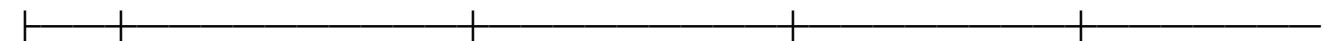
+

| 9 | ○○○路○○號○○樓 | 2,571.12 | 109,412,000 |
3,282,360 |



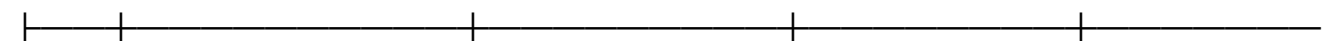
+

| 10 | ○○○路○○號○○樓 | 2,594.77 | 110,418,700 |
3,312,561 |



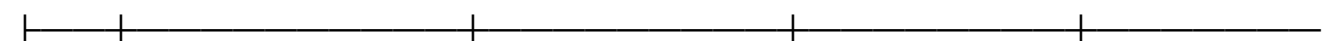
+

| 11 | ○○○路○○號○○樓 | 2,571.12 | 109,412,000 |
3,282,360 |



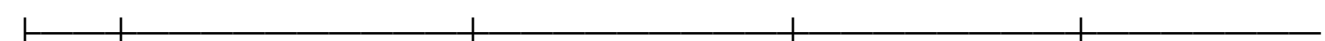
+

| 12 | ○○○路○○號○○樓 | 2,571.12 | 109,412,000 |
3,282,360 |



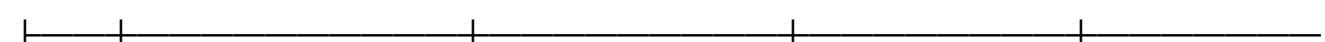
+

| 13 | ○○○路○○號○○樓 | 2,571.12 | 109,412,000 |
3,282,360 |



+

| 14 | ○○○路○○號○○樓 | 2,571.12 | 109,412,000 |
3,282,360 |



+

15	路	號	樓	2,571.12	109,412,000
3,282,360					
16	路	號	樓	2,571.12	109,412,000
3,282,360					
17	路	號	樓	2,571.12	121,950,200
3,658,506					
18	路	號	樓	1,868.22	77,949,700
2,338,491					
19	路	號	樓	1,032.92	46,974,000
1,409,220					
20	路	號	樓	482.26	20,026,000
500,649					
合 計 稅 額					
91,923,571					

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 范 文 清
 委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

中華民國 106 年 11 月 27 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：臺北市士林區福國路 101 號）