

臺北市政府 106.11.24. 府訴一字第 10600188800 號訴願決定書

訴 願 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 9 日北市稽法甲字第 10630436600

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市中山區○○路○○巷○○號○○樓等 12 戶房屋（如附表，下稱系爭 12 戶房屋），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），用途為集合住宅。嗣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 12 戶房屋符合臺北市

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）行為時第 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 12 戶房屋為高級住宅，並依本府 103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號公告之「臺北市 36 層以上房屋構造標準單價

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（160%）加成核計系爭 12 戶房屋之房屋構造標準單價，分別核定房屋現值。嗣 106 年房屋稅開徵，原處分機關乃續核定系爭 12 戶房屋為高級住宅，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 12 戶房屋分別按自住用房屋稅率 1.2%（3 戶）及非自住之其他住家用房屋稅率 3.6%（9 戶），課徵 106 年房屋稅計新臺幣（下同）1,406 萬 6,329 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 106 年 8 月

9日北市稽法甲字第10630436600號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於106年8月11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：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。」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。」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 1 款規定：「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。」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：……（四）10 層樓以上之房屋……。」行為時第 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。」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 10304636

460 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 日臺財稅字第 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.....（九）臺北市 36 層以上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，如附件 7.....二、增訂之.....臺北市 36 層以上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

說明：..... 三、巷內房屋照街路等級調整率在 160%以上者減 2 級，街路等級調整率在 150%以下者減 1 級，但不能通行汽車之巷道及死巷得減 2 級至 3 級，均減至 100%為止....

附件 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	○○路	全部	180
中北			

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 號公告調整房屋標準價格，並

9

規定 103 年 7 月 1 日後取得使用執照房屋適用，沒有任何緩衝期，顯非適法。財政部

行

9 年 2 月 26 日臺財稅字第 09800596590 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

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，造成新舊房屋法律適用 條件不同，違背稅制之平等性與公平性，違反比例原則及平等原則。

(二) 評定作業要點第 2 點於修正時新增「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，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。評定作業要點第 15 點有關高級住宅之定義，過於含糊，違反房屋稅條例第 11 條授權明確之規定。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，顯與地價稅之課徵明顯重疊，造成雙重之稅捐負擔及重複課稅之不公。

(三) 房屋稅條例第 5 條及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定立法意旨係防止人民囤房炒作，訴願人係自地自建房屋，房屋未出售，詎原處分機關仍按 3.6% 稅率課徵房屋稅，不僅不公平，亦違反立法意旨。

(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

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；為評定作業要點行為時第 15 點所明定。查訴願人所有系爭 12 戶房屋領有 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。復依地籍登記資料記載，系爭 12 戶房屋總面積（含主建物、附屬建物、公共設施及停車場面積）約為 433.53 平方公尺（約 131.14 坪）至 623.89 平方公尺（約 188.73 坪）之間，均大於 80 坪。且經參酌中北分處前分別於 104 年 2 月 4 日及

3 月

4 日派員至現場進行勘查，並經原處分機關參酌高級住宅 8 款特徵逐項進行評估結果，共符合 8 款特徵，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：外觀採用玻璃帷幕及高級建材，具設計風格，設有豪華門廳、接待室、及庭院造景等。（三）地段絕佳：鄰近捷運○○站，交通便利；鄰近○○酒店、○○飯店等高檔飯店及○○商圈、○○公園，生活機能完善。（四）景觀甚好：面水岸，可遠眺○○河及○○。（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 1,066 個，機車停車位 1,047 個，車位數大於戶數 236 戶）。（七）保全嚴密：設有 24 小時保全人員及監視系統。（八）管理週全：外來訪客與洽公人員必須登記。原處分機關復依高級住宅及實價登錄查詢系統查詢結果，同一使用執照之他戶房屋，於 105 年 10 月至 106 年 3 月間有 3 筆成交紀錄，交易總價合計為 6 億 5,824 萬元，建

物移

轉總面積共 442.05 坪，經核算平均每坪交易單價約為 148.91 萬元，以該交易單價核算，

資

系爭 12 戶房屋總面積 131.14 坪至 188.73 坪，房地總價均已逾 8,000 萬元以上。有地籍

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 12 戶房屋符合評定作業要點行為時第 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 12 戶房屋之房屋現值，並據以課徵 106 年房屋稅，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，沒有緩衝期，且財政部業以 103 年 11 月 5 日臺財稅字第 10304636460 號令釋廢止

9

9 年 2 月 26 日臺財稅字第 09800596590 號函釋，調整房屋標準單價僅針對 103 年 7 月 1 日以後

取得使用執照房屋，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，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：

- (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 36 層以上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 36 層以上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行為時第 15 點自 103

年 7

適

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

法性並無疑義。

財 (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

議

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

財稅

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

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) 再按對有使用執照之房屋，依取得使用執照時之相關核計房屋現值之法令，評定房屋標準價格，並據以核計房屋現值，符合房屋稅條例第 4 條、第 7 條規定之規範意旨。至於房屋係何時取得建造執照，並不影響以取得使用執照時之相關核計房屋現值之法令評定房屋標準價格之判斷。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，尚難以起造時之房屋構造標準單價，據為信賴之基礎。亦有臺北高等行政法院 106 年度訴字第 139 號判決意旨可資參照。是訴願主張，不足採據。

五、又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，與地價稅課徵重疊，造成重複課稅云云。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、又訴願人主張評定作業要點行為時第 15 點有關高級住宅之定義，過於含糊，違反房屋稅條例第 11 條授權明確之規定云云。

(一) 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行為時第 15 點第 1 項規定之 8 款認定標準者，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。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。

(二) 次按評定作業要點行為時第 15 點規定，就高級住宅合理加價課徵房屋稅，核其內容並未改變房屋稅係以房屋「現值」為稅基之法律規定，屬技術性、細節性之補充規範，並無違反法律保留原則或租稅法定主義；該點規定將高級住宅房屋現值，以該房屋之標準單價，按所處街路之路段率加成核計，使之與一般住宅有別，係就性質不同之事務，進行不同處理，以符合實質課稅與負擔公平原則，此項差別待遇具有正當理由，並無違反租稅平等之情形。亦有臺北高等行政法院 106 年度訴字第 138 號判決意旨可資參照。訴願主張，不足採據。

七、訴願人復主張房屋稅條例第 5 條及臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條規定立法意旨係防止人民囤房炒作，訴願人係自地自建，房屋未出售，詎原處分機關仍按 3.6% 稅率課徵房屋稅，違反立法意旨云云。按為擴大自用住宅與非自用住宅稅率之差距，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行為時第 4 條，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。其制定程序符合房屋稅條例第 5 條、第 6 條之規定，亦有前開臺北高等行政法院判

決意旨可資參照。原處分機關據以課徵 106 年房屋稅，並無違反租稅公平。本件訴願人前申請系爭 12 戶房屋中之本市中山區○○路○○巷○○號○○樓、○○號○○樓及○○樓等 3 戶房屋為自住使用，經原處分機關核定改按自住用房屋稅率 1.2% 課徵，其餘 9 戶房屋仍按非自住之其他住家用房屋稅率 3.6% 課徵房屋稅。是原處分機關核定系爭 12 戶房屋分別按自住用房屋稅率 1.2% 及非自住之其他住家用房屋稅率 3.6% 課徵 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，並無不合，應予維持。

八、另訴願人對原處分機關核定房屋現值及 104 年房屋稅核定等部分，類此案件已於 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 項停止本件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。查房屋現值及各年度房屋稅核定係經原處分機關分別作成，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。

九、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:本市中山區 ○○路○○巷	總面積(單位 :平方公尺)	總面積 (單位:坪)	106 年房屋稅 額(單位:元)
1	○○號○○樓	586.78	177.50	1,440,571
2	○○號○○樓	586.78	177.50	1,440,571
3	○○號○○樓	586.67	177.47	480,075
4	○○號○○樓	623.14	188.50	1,440,229
5	○○號○○樓	623.14	188.50	1,440,229
6	○○號○○樓	593.96	179.67	1,462,189
7	○○號○○樓	593.96	179.67	1,462,189

8	〇〇號〇〇樓	585.99	177.26	477,293
9	〇〇號〇〇樓	585.99	177.26	477,293
10	〇〇號〇〇樓	623.89	188.73	1,431,881
11	〇〇號〇〇樓	623.89	188.73	1,431,881
12	〇〇號〇〇樓	433.53	131.14	1,081,928
合計稅額				14,066,329

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  
 委員 劉 昌 坪

中華民國 106 年 11 月 24 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：臺北市士林區福國路 101 號）