

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

送達代收人：○○○

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 日北市稽法乙字第 10630399800

號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市信義區○○○路○○段○○號○○樓、○○樓至○○樓、○○樓至○○樓 41 戶房屋、○○號 1 戶房屋（下稱系爭 42 戶房屋，如附表），坐落基地所興建之 1 幢

1

棟地上 46 層、地下 5 層共 42 戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同） 104 年 4 月 15

日核發之 104 使字第 xxxx 號使用執照，該等建築物之構造種類為鋼骨造、鋼骨 RC 造，用途為商業類及辦公類。嗣訴願人於 104 年 6 月 1 日向原處分機關所屬信義分處（下稱信義分處）申報設立房屋稅籍有關事項及使用情形，經該分處設立房屋稅籍，並於 104 年 6 月 10 日派員至現場進行勘查，審認系爭 42 戶房屋總層數為 46 層，並裝設有電扶梯、中央系統型冷氣機及金屬或玻璃帷幕外牆。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 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」等規定，按系爭 42 戶房屋坐落地點之街路等級調整率（即路段率）280%減 5 級至 230%，核定系爭 42 戶房屋現值。

二、嗣 106 年房屋稅開徵，原處分機關依房屋稅條例第 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，分別核定系爭 42 戶房屋按自住或公益出租人出租使用稅率 1.2%、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）2 億 5,984 萬 4,642 元（如附表）。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 106 年 8

月

9日北市稽法乙字第10630399800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4日經由原處分機關向本府提起訴願，9月29日補正

訴願程式，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。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；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」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第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例第二十四條規定制定之。」行為時第 4 條第 1 項第 1 款、第 2 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 2 戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有 3 戶以上者，每戶均為百分之三點六。……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。『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 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……。」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。」

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……(二) 修訂臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點……(三) 修訂臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明……(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……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)、臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表 (103 年 7 月起

適

用)、臺北市地下建築物標準單價表 (103 年 7 月起適用)，均適用於 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	13	14	15	16	17	18
調整率 (%)	280	270	260	250	240	230

「說明：一、本市房屋街路等級調整率評定方式依本表規定辦理，本表未規定者，依其他相關規定辦理。……四、路面第 2 層照街路等級調整率在 200% 以上者減 5 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 (%)
------	------	-----	---------

		起 止		
信義區	○○○路（雙號）	○○路	○○路	280

二、本件訴願理由略以：

(一) 臺北市政府 103 年 2 月修訂之評定作業要點或房屋構造標準單價表涉及稅基計算標準，屬影響人民應納稅額及財產權實質且重要事項，應由法律或法律授權之法規命令訂之，逕修正行政規則之評定作業要點及房屋構造標準單價表，大幅調漲房屋單價，已逾越房屋稅條例第 11 條授權範圍。

(二) 另系爭 42 戶房屋自 95 年 9 月 22 日起即開始興建，相關成本評估，均依 103 年 2 月修正

前之房屋現值評定作業要點及房屋單價表，具一定之信賴基礎並展開具體之信賴行為，原處分機關未訂定過渡條款或補救措施，即適用該要點，顯與法安定性及信賴保護原則有違。

(三) 臺北市政府於 106 年 1 月 23 日公告之房屋單價表，設定緩漲房屋價格標準，惟 103 年 7

月 1 日後取得使用執照或建造完成之房屋，至 106 年 7 月 1 日之房屋稅仍係依緩漲前之

標準核定，對財產權之保護顯有不周。

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，不符量能課稅的精神。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 36 層以上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 42 戶房屋領有 104 使字第 xxxx 號使用執照（發照日期為 104 年 4 月 15 日），依該使

用執照記載其興建之構造種類為鋼骨造、鋼骨 RC 造之 1 幢 1 棟地上 46 層、地下 5 層共 42 戶

之建築物，用途為商業類及辦公類。經信義分處 104 年 6 月 10 日派員現場勘查，該建物裝

設有電扶梯、中央系統型冷氣機及金屬或玻璃帷幕外牆。有建物所有權資料查詢、104使字第XXXX號使用執照、信義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，及增訂臺北市36層以上房屋構造標準單價表（103年7月起適用）等，核定系爭42戶房屋依

上開規定，按所適用標準單價，另予加價（中央系統型冷氣機、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆部分）、減價（地下層部分）後核計房屋標準單價，據以核計房屋現值，並分別按自住或公益出租人出租使用稅率1.2%、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2億5,984萬4,642元，自屬有據。

四、至訴願人主張本府逕修正行政規則之評定作業要點及房屋構造標準單價表，大幅調漲房屋單價，已逾越房屋稅條例第11條授權範圍云云。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，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36層以上房屋構造標準單價表（103年7月起適用）」均適用於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，並無逾越房屋稅條例第11條授權範圍。訴願主張，不足憑採。

五、又訴願人主張系爭42戶房屋自95年9月22日起即開始興建，具一定之信賴基礎並展開具

體之信賴行為，原處分機關未訂定過渡條款或補救措施，即適用該要點，顯與法安定性

及信賴保護原則有違等語。按房屋現值之核計以「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；為評定作業要點行為時第 2 點所明定。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。有前揭最高行政法院 106 年度判字第 68 號、第 100 號判決意旨可資參照。查本件系爭 42 戶房屋係領有 104 年 4 月 15 日核發之使用執照，原處分機關依上開規定

定

，適用 103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號公告房屋構造標準單價表作為評定房

屋

現值課徵房屋稅之依據，並無違反法安定性。況信賴保護之構成，須具備信賴基礎、信賴表現及信賴值得保護等要件。房屋稅係依房屋現值，按一定稅率課徵。而房屋現值係主管稽徵機關依評價委員會評定之標準核計，至房屋標準價格則係由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。是訴願主張，不足採據。

六、另訴願人主張本府於 106 年 1 月 23 日公告之房屋單價表，設定緩漲房屋價格標準，惟 103 年 7 月 1 日後取得使用執照或建造完成之房屋，至 106 年 7 月 1 日之房屋稅仍係依緩漲前之

標準核定，對財產權之保護顯有不周等語。依房屋稅條例第 11 條第 2 項規定，房屋標準價格每 3 年重行評定 1 次，臺北市不動產評價委員會於 105 年 12 月 16 日再次召開常會，決

議重行評定臺北市房屋標準價格有關事項，經本府以 106 年 1 月 23 日府財稅字第 10630000700 號公告，自 106 年 7 月 1 日起實施，核與本件 106 年房屋稅之課徵無涉。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。

附表

編號	房屋門牌：本市信義區○○○路○○段	建物總面積（單位：平方公尺）	106 年房屋總現值（單位：元）	106 年房屋稅額（單位：元）
----	-------------------	----------------	------------------	-----------------

1	〇〇號	136.96	16,147,400	484,422
2	〇〇號	32,728.87	2,972,152,900	89,164,587
3	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,661,124
4	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,013,745
5	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	3,107,416
6	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	3,107,416
7	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,661,124
8	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,661,124
9	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	3,782,000
10	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,013,745
11	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,013,745
12	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,143,221
13	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,143,221
14	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,143,221
15	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,531,648
16	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,143,221

17	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,661,124
18	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,800	4,661,124
19	〇〇號〇〇樓	2,270.46	155,370,900	3,946,804
20	〇〇號〇〇樓	10,913.19	378,839,200	6,717,354
21	〇〇號〇〇樓	1,949.30	133,393,400	2,667,868
22	〇〇號〇〇樓	2,327.24	159,256,400	3,715,982
23	〇〇號〇〇樓	2,277.70	155,866,300	3,117,326
24	〇〇號〇〇樓	2,378.41	162,758,000	4,340,213
25	〇〇號〇〇樓	2,378.94	162,794,200	4,612,502
26	〇〇號〇〇樓	2,378.94	162,794,200	4,883,826
27	〇〇號〇〇樓	2,378.94	162,794,200	4,883,826
28	〇〇號〇〇樓	2,372.38	162,345,300	4,329,208
29	〇〇號〇〇樓	2,378.94	162,794,200	4,341,178
30	〇〇號〇〇樓	2,378.94	162,794,200	4,341,178
31	〇〇號〇〇樓	2,378.94	162,794,200	4,205,516
32	〇〇號〇〇樓	2,378.94	162,794,200	4,341,178
33	〇〇號〇〇樓	2,378.94	162,794,200	4,883,826

34	○○號○○樓	2,378.94	162,794,200	3,255,884
35	○○號○○樓	2,378.94	162,794,300	4,478,393
36	○○號○○樓	2,378.94	162,794,200	3,255,884
37	○○號○○樓	2,378.94	162,794,200	3,255,884
38	○○號○○樓	2,378.94	162,794,200	3,255,884
39	○○號○○樓	22,629.49	686,397,800	10,820,114
40	○○號○○樓	1,779.66	153,033,200	4,590,996
41	○○號○○樓	1,377.44	114,751,500	3,442,545
42	○○號○○樓	825.87	68,801,500	2,064,045
合計稅額				259,844,642

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
 委員 張 慕 貞
 委員 吳 秦 雯
 委員 王 曼 萍
 委員 陳 愛 娥
 委員 盛 子 龍
 委員 劉 建 宏

中華民國 106 年 12 月 25 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）

