

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○會計師

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 8 月 9 日北市稽法乙字第 10630461000 號復查

駁回部分之決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人所有本市中正區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○至○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○、同路段○○巷○○號○○樓（下稱系爭 12 戶房屋，如附表）、○○樓之○○（下稱○○樓之○○房屋）等 13 戶房屋，坐落基地所興建之 1 幢 2 棟地上 25 層、地下 5 層共 63 戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同）105 年

6 月 22 日核發之 105 使字第 xxxx 號使用執照。該等建築物之構造種類為鋼骨造，用途為集

合住宅。經原處分機關所屬中正分處（下稱中正分處）於 105 年 6 月 30 日派員至現場進行勘查，審認系爭 12 戶房屋及○○樓之○○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。原處分機關乃核定上開 13 戶房屋為高級住宅，爰依本府 103 年 2 月 11 日府財稅字第 1

0330000500 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，按房屋坐落地點之街路等級調整率（230%）加成核計上開 13 戶房屋之房屋構造標準單價，核定房屋現值。

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，分別按非自住之其他住家用房屋持有 3 戶以上每戶稅率

屋
%及供自住或公益出租人出租使用稅率 1.2%，課徵系爭 12 戶、6 樓之 2 等 13 戶房屋之房

稅【系爭 12 戶房屋稅稅額計新臺幣（下同）1,318 萬 6,835 元（如附表）】。訴願人不服，申請復查。經原處分機關審認原附屬○○樓之○○房屋之車位移轉後，該房屋總價不符高級住宅要件，乃以 106 年 7 月 25 日北市稽中正乙字第 10637740300 號函重新核定 106 年

房屋稅稅額。嗣原處分機關以○○樓之○○房屋之房屋稅額業經撤銷重新核定，訴願人申請復查之原核定稅額處分不存在，遂以 106 年 8 月 9 日北市稽法乙字第 10630461000 號復

查決定：「本市中正區○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○房屋復查不受理；其餘復查駁回。」該復查決定書於 106 年 8 月 14 日送達，訴願人不服系爭 12 戶房屋之房屋稅復

查決定部分，於 106 年 9 月 8 日經由原處分機關向本府提起訴願，9 月 27 日、11 月 9 日補充

訴願理由，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 條第 1 項第 1 款規定：「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。」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……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……。」「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.....或建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。」

臺北市府 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。.....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	14	15	16	17	18
調整率（%）	270	260	250	240	230

說明：.....

三、巷內房屋照街路等級調整率在 160%以上者減 2 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	
中正區	○○路（單號）	○○○路	○○○路	250	

二、本件訴願理由及補充理由略以：

(一) 房地產市場受政府政策影響，105 年 4 月起房產成交價格更是每況愈下。與系爭 12 戶房屋同一使用執照之其他 6 戶房屋（買賣簽約日期自 105 年 11 月至 106 年 5 月 9 日），除 2 戶大坪數房屋，無參考比較價值外，餘 4 戶房屋之平均房地總價約 7,711 萬，甚至 106 年 7 月新成交 1 戶僅 6,739 萬元，前述 5 戶房屋之每坪平均單價僅 95 萬 4,058 元，

並非復查決定所稱 100 萬 8,800 元。系爭房屋依上述市場行情，均未達房地總價 8,000 萬元以上，非屬高級住宅。復查決定未考慮 105 年起房市價格下跌，不足代表現階段實際市場交易行情。

(二) 裝潢並非房稅課稅主體。復查決定援引之 5 戶房屋，有 4 戶房地總價含裝潢款價格，以實價登錄扣除裝潢款後，每坪（不含車位）平均價為 94.24 萬元，以此單價計算系爭 12 房屋總價，均未逾 8,000 萬元。

(三) 原處分機關單純按已發生之實價登錄資訊，推估系爭 12 戶房屋總價款，未考量價格趨勢，即有失真，難謂符合租稅法律主義、量能課稅及稽徵經濟之規範。請撤銷原處分。

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 款特徵，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。經查：

(一) 訴願人所有系爭 12 戶房屋領有 105 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 2 棟地上 25 層、地下 5 層共 63 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）介於 266.82 平方公尺（約 80.71 坪）至 1,089.82

員

平方公尺（約 329.67 坪），均大於 80 坪。且經參酌中正分處前於 105 年 6 月 30 日派

至現場進行勘查情形，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，認定共符合 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：採用高級建材，外牆貼用天然石材、玻璃鋼材石材、大理石、花崗石等；地磚採用大尺寸刨光石英磚等。（三）地段絕佳：地處交通便利，近○○及○○捷運站、位居鬧中取靜之幽僻巷內、近名校學區（○○大學、○○中學）、近著名景點（○○）。（四）景觀甚好：基地規劃良善。（五）每層戶少：每層 1-3 戶。（六）戶戶車位：使用執照登記車位數大於或等於戶數（汽車車位 113 個，機車車位 133 個，車位數大於戶數 63 戶）。（七）保全嚴密：設有 24 小時保全人員。（八）管理週全：外來訪客與洽公人員須登記，有專人或專責清潔維護。

（二）另依內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果，雖查無系爭 12 戶房屋之實際交易價格，惟於 105 年 11 月至 106 年 5 月期間，同一使用執照有 6 戶房屋成交紀錄，交易

總

價及建物移轉面積分別為 1 億 3,728 萬元（148.69 坪）；7,850 萬元（99.52 坪）；

7,

999 萬元（101.13 坪）；7,165 萬元（73.52 坪）；7,830 萬元（99.62 坪）；1 億

3,50

0 萬元（139.54 坪）。經核算平均每坪交易單價約 100 萬 6,300 元。以該交易單價核算，系爭 12 戶房屋房地總價均已逾 8,000 萬元以上。有系爭 12 戶房屋建物所有權相關部別列印、105 使字第 xxxxx 號使用執照、中正分處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等影本附卷可稽。

（三）是原處分機關審認系爭 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 12 戶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、至訴願人主張以實價登錄資訊，推估房地總價，未考慮價格趨勢，即有失真云云。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定標準等事項，作出評定。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，訂定標準，尚無訴願人所稱未考慮價格趨勢之問題。訴願主張，

不足採據。

五、另訴願人主張部分實價登錄之房地總價，內含不屬房屋稅課稅主體之裝潢款，應扣除裝潢款後計算房地總價云云。按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，得酌參所訂之 8 項特徵，認定為高級住宅。前開價格，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 點第 1 項、第 3 項所明定。查系爭 12 戶房屋總面積介於 266.82 平方公尺（約 80.71 坪）至 1,089.82 平方公尺（約 329.67 坪），均已達 80 坪。復依內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果，同一使用執照有 6 戶房屋（建物總面積分別為 148.69 坪、99.52 坪、101.13 坪、73.52 坪、99.62 坪、139.54 坪），於 105 年 11 月至 106 年 5 月間之成交紀錄金額總價分別為 1 億 3,728 萬元、7,850 萬元、7,999 萬元、7,165 萬元、7,830 萬元、1 億 3,500 萬元，平均每坪單價為 100 萬 6,300 元。以該平均每坪單價核算，系爭 12 戶房屋總價均達 8,000 萬元以上。又內政部不動產交易實價查詢服務網所載資料內容，並無裝潢款之欄位記載。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關就系爭 12 戶房屋之房屋稅所為復查駁回之決定，揆諸前揭規定，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。

附表

編號	房屋門牌:本市中正區 ○○路○○段○○巷	建物面積 (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	○○號○○樓	333.13	28,128,100	959,442
2	○○號○○樓之○○	266.82	30,676,300	1,104,345
3	○○號○○樓之○○	1089.82	44,205,400	1,111,722
4	○○號○○樓之○○	266.82	30,676,300	1,104,345

5	○○號○○樓之○○	266.82	30,676,300	1,104,345
6	○○號○○樓之○○	266.82	30,676,300	1,104,345
7	○○號○○樓之○○	266.82	30,676,300	1,104,345
8	○○號○○樓之○○	266.82	30,676,300	1,104,345
9	○○號○○樓之○○	327.84	31,679,500	1,104,345
10	○○號○○樓之○○	287.79	32,496,300	1,169,865
11	○○號○○樓之○○	273.44	31,136,100	1,120,899
12	○○號○○樓之○○	790.69	38,898,500	1,094,492
				合計稅額：13,186,835

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 王 曼 萍

中華民國 107 年 1 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）