

訴 願 人 ○○○

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 107 年 6 月 13 日北市稽法甲字第 10730235900 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市中正區○○○路○○段○○巷○○號○○樓房屋（下稱系爭房屋），坐落基地所興建之 2 棟地上 6 層、地下 2 層共 7 戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同

）102 年 2 月 1 日核發之 102 使字第 xxxx 號使用執照。該等建築物之構造種類為 RC 造（即鋼

筋混凝土以上構造等級），A 棟 1 至 6 樓及 B 棟 1 至 2 樓用途為集合住宅。前經原處分機關審

認系爭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，乃核定系爭房屋為高級住宅

，並自 103 年 7 月 1 日起按系爭房屋坐落地點之街路等級調整率（140%）加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，並重新評定房屋現值。

二、嗣 107 年房屋稅開徵，原處分機關依評定作業要點（自 106 年 7 月 1 日起實施）第 15 點第 1

項、第 3 項規定，參考鄰近區域之高級住宅市場行情，審認系爭房屋房地總價在新臺幣（下同）8,000 萬元以上，乃續核定系爭房屋為高級住宅。又系爭房屋之使用執照核發日（102 年 2 月 1 日）係 90 年 7 月 1 日以後，原處分機關依同要點第 2 點第 2 項、第 3 項

、第 15

點第 2 項規定，以系爭房屋自 106 年 7 月起改按「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表

（

103 年 7 月起適用）（緩漲期間：106 年 7 月至 112 年 6 月）」，再以 120% 加價核計房

屋現

值，並依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款前段及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第

1 款第 1 目等規定，核定系爭房屋按自住用房屋稅率 1.2%，課徵 107 年房屋稅計 7 萬 4,586

元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 107 年 6 月 13 日北市稽法甲字第 1073023590

0 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 107 年 6 月 15 日送達，訴願人不服，於 107

年 7 月 3 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖未載明不服之處分書文號，惟於訴願書載述：「……對貴處駁回本人申請復查 107 年房屋稅乙案，不服其決定……。」揆其真意，應係對原處分機關 107 年 6 月 13 日北市稽法甲字第 10730235900 號復查決定不服，合先敘明。

二、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……。」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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目規定：「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。」

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。」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。前項使用執照核發日或房屋建造完成日於 90 年 7 月 1 日以後之高級住宅，自 106 年 7 月起改按『

房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）』核計房屋現值。適用『房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）』核計房屋現值者，自 106 年 7 月 1 日至 112 年 6 月 30 日止採 6 年標準單

價折減之緩漲機制，並增列每 2 年適用之單價表。」第 4 點第 1 項前段規定：「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……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。」第 15 點第 1 項、第 2 項、第 3 項規定：「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（含車位價）以上者，認定為高級住宅。」「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。但適用『房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）』者，以 120% 加價核計房屋現值。」「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。」

臺北市政府 106 年 1 月 23 日府財稅字第 10630000700 號公告：「主旨：公告重行評定臺北

市房屋標準價格有關事項，並自 106 年 7 月 1 日起實施。依據：一、房屋稅條例第 11 條

。

二、臺北市不動產評價委員會 105 年 12 月 16 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……（五）臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表，如附表 1……（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）臺北市 35 層以

下

房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）（緩漲期間：106 年 7 月至 112 年 6 月），如附

表

7 ……。」

附表 7 臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）（緩漲期間：106 年 7 月至 112 年 6 月）（節錄）

單位：元/平方公尺

構造	鋼筋混凝土造(B)
適用期間	106 年 7 月至 108 年 6 月
\ 單價 \ 用途	第三類
總層數 \	
6	7,800

用途分類表（節錄）

\ 用途 \ 構造	鋼筋混凝土造
分類 \	
第三類	住宅

三、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭房屋 107 年房屋稅 7 萬 4,586 元，惟與 103 年房屋稅 1 萬 6,398 元、104 年房屋稅 3 萬 8,635 元相較，漲幅達 4.54 倍。且房屋會因折舊而減少房屋稅，原處分機關卻反其道大漲房屋稅。稅收法令隨意更改任意加價之標準何在？
- (二) 系爭房屋實際居住坪數僅 70 餘坪，包含雨遮及地下 1、2 樓等公共設施，亦僅 123.29 坪。原處分機關卻認定有 146.86 坪，估算房地總價為 1 億 2,227 萬元，並非事實。
- (三) 系爭房屋坐落建物之使用執照記載，工程總價款僅 3,356 萬餘元。系爭房屋如為高級住宅，工程總價款當不只此區區之數。
- (四) 原處分機關以系爭房屋總面積 80 坪以上，總價 8,000 萬元以上，認定為高級住宅。惟

同棟 1 樓房屋面積 60 餘坪且有前、後院，與系爭房屋居住環境一樣，參之評定作業要點規定之高級住宅要件有獨棟建築、外觀豪華、地段絕佳、戶戶車位等條件，1 樓房屋卻不認定為高級住宅，且房屋稅未逾 1 萬元。課稅基礎顯失公平。請撤銷原處分。

四、按自 106 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（含車位價）以上者，為高級住宅；使用執照核發日或房屋建造完成日於 90 年 7 月 1 日以後之高級住宅，自 106 年 7 月起改按「房屋構造標準單價表（

103

年 7 月起適用）（緩漲期間：106 年 7 月至 112 年 6 月）」核計房屋現值，並以 120% 加價核

計房屋現值。上開價格，依市場行情定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或鄰近區域之高級住宅市場行情；為評定作業要點第 2 點第 2 項、第 3 項、第 15 點第 1 項至第 3 項

所明定。經查：

（一）訴願人所有系爭房屋領有 102 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 RC 造（即鋼筋混凝土以上構造等級）之 2 棟地上 6 層、地下 2 層共 7 戶之建築物

。復依地籍登記資料記載，系爭房屋總面積（含主建物、附屬建物、公共設施及停車場面積）為 485.51 平方公尺（約 146.86 坪）。

（二）依原處分機關高級住宅及實價登錄查詢系統查詢結果，查得系爭房屋於 102 年 6 月 19 日之成交紀錄金額為總價 1 億 4,000 萬元。另依臺北市政府地政局臺北市不動產入口網查詢系統查詢結果，雖查無同一使用執照之其他房屋交易紀錄，惟鄰近區域之高級住宅 106 年 7 月至 107 年 5 月間有 4 筆成交紀錄，交易總價合計為 2 億 7,393 萬元，建物移轉總

面積共 329 坪，經核算平均每坪交易單價約為 83.26 萬元。以該交易單價核算，系爭房屋房地總價已逾 8,000 萬元以上。有系爭房屋之建物所有權相關部別列印、建物標示部、102 使字第 xxxx 號使用執照存根、原處分機關高級住宅及實價查詢系統畫面、臺北市政府地政局臺北市不動產入口網查詢畫面等影本附卷可稽。

（三）是原處分機關依上開評估結果，審認系爭房屋符合評定作業要點第 15 點認定為高級住宅之規定，乃依上開規定自 106 年 7 月起改按「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）（緩漲期間：106 年 7 月至 112 年 6 月）」，再以 120% 加價核計房屋

現值，並據以課徵 107 年房屋稅，自屬有據。

五、至訴願人主張使用執照記載系爭房屋坐落建築物之工程總價款僅 3,356 萬餘元，系爭房

屋非屬高級住宅；同棟 1 樓房屋面積未達 80 坪，居住環境與系爭房屋相同，卻未認定為高級住宅，有失公平等語。惟按評定作業要點第 15 點第 1 項規定，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（含車位價）以上者，認定為高級住宅。是高級住宅之認定標準，依上開規定係按戶個別認定，且與建築物之工程總價款無涉。是原處分機關審認系爭房屋符合評定作業要點第 2 點第 2 項、第 3 項、第 15 點第 1 項至第 3 項規定，以系爭房屋自 106 年 7 月起改按「臺北市 35 層以下房屋構造標準

單價表（103 年 7 月起適用）（緩漲期間：106 年 7 月至 112 年 6 月）」，再以 120% 加價核

計房屋現值，並按自住用房屋稅率 1.2%，課徵 107 年房屋稅 7 萬 4,586 元，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。

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 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 9 月 26 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）