

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 7 月 23 日北市稽法甲字第 10730324000 號復

查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市大安區○○街○○巷○○號○○樓房屋（權利範圍全，下稱系爭房屋），坐落基地所興建之 1 幢 1 棟地上 14 層、地下 4 層共 26 戶之建築物，領有本府都市發展局

民國（下同）101 年 1 月 19 日核發之 101 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。系爭房屋前經原處分機關審認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 10

3 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。且系爭房屋之使用執照核發日（101 年 1 月 19 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 9 萬 7,6

53 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 107 年 7 月 23 日北市稽法甲字第 1073032

4000 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 107 年 7 月 25 日送達，訴願人不服，於

107 年 8 月 20 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書雖載明不服原處分機關 107 年 7 月 23 日北市稽法甲字第 10730324001 號函，惟該函僅係檢送同日期北市稽法甲字第 10730324000 號復查決定書等予訴願人之函文，揆其真意，應係對該復查決定不服，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。」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：……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……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。」

按 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，

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。」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。」第 14 條第 3 項及第 4 項規定：「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。」「本自治條例中華民國一百零六年七月五日修正條文，自中華民國一百零六年七月一日施行。」

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。」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。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 3 點規定：「『房屋構造標準單價表』內用途之歸類，依『用途分類表』為準……。」第 4 點第 1 項前段、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……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……。」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

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。」

用途分類表（節錄）

用途	構造	鋼骨造
分類		
第三類	44	住宅

臺北市府 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	鋼骨造(P)
適用期間	106 年 7 月至 108 年 6 月

單價	用途	
		第三類
總層數		
14		10,850

三、本件訴願理由略以：房屋價格 7,999 萬元與 8,000 萬元之房屋稅計算有何理由差距 120%？系爭房屋附近房屋實價登錄依法不得為課稅之憑依。又系爭房屋非獨棟建築，乃集合住宅，並非 1 層 1 戶；位於街巷之間，非大馬路之絕佳地段；且實際可供住用面積不到 60 坪；建商強迫購買之過多車位，卻成課稅之理由；至於所謂外觀豪華，景觀甚好，管理周全等全為主觀認定，豈可作為法律評定標準。原處分顯已違反憲法第 7 條平等原則，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 101 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 1 棟地上 14 層、地下 4 層共 26 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）約為 478.64 平方公尺（約 144.79 坪）。

（二）依原處分機關高級住宅及實價查詢系統查詢結果，查得同一使用執照之他戶房屋，於 105 年 8 月 21 日之成交紀錄金額為 1 億 2,925 萬 9,800 元，建物移轉總面積 144.8 坪，平均

每坪交易單價約為 89.27 萬元。另依臺北市政府地政局臺北市不動產資訊與居住服務

整合入口網查詢系統查詢結果，鄰近區域之高級住宅 106 年 7 月至 107 年 2 月間有 1 筆成

交紀錄，交易總價合計為 1 億 1,800 萬元，建物移轉總面積共 102.75 坪，平均每坪交易單價約為 114.84 萬元。以上開交易單價核算，系爭房屋房地總價均已逾 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、101 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資訊與居住服務整合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、至訴願人主張房屋價格 7,999 萬元與 8,000 萬元，其房屋稅計算有何理由差距 120%；原處分機關所依循法令違反憲法第 7 條之平等原則云云。本件查：

(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。

(二) 本府依房屋稅條例第 9 條、第 10 條、第 11 條及不動產評價委員會組織規程行為時第 6 條

規定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 105 年 12 月 16 日召開 106 年常會，為拉近新舊高級住宅稅制之差異，並減緩適用新標準

單

價房屋之一次性大幅調整，所產生稅負遽增之衝擊，決議增訂評定作業要點第 2 點第 2 項及第 3 項規定，將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

房屋，適用新增訂「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）（緩漲期間：106 年 7 月至 112 年 6 月）」，且自 106 年 7 月 1 日起，採 6 年緩漲機制。又為

簡化高

級住宅定義及考量部分新建房屋如採街路等級調整率加成核計方式，將產生高於該屋實際造價情形，滋生重複課稅之嫌，乃修訂評定作業要點第 15 點規定，改以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，並改採 120% 之固定比率加價方式重新評定房屋現值。另查前開評定作業要點相關規定係為確實反映當期房

屋價值，達成核實課稅目的，由本府不動產評價委員會依本市實際情形，區分及限制高級住宅之適用範圍，定其標準價格，作為高級住宅之房屋現值計算依據，屬技術性、細節性之補充規範，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，其標準價格，如不逾市場交易價格，即符合前揭房屋稅條例之規定旨意，其適法性並無疑義，且經本府以 106 年 1 月 23 日府財稅字第 10630000700 號公告，自 106 年 7 月 1 日

起實施在案。

(三) 雖訴願人主張原處分違反平等原則等語。按評定作業要點第 2 點第 2 項、第 3 項、第 15 點第 1 項及第 2 項規定，將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

住宅房屋，採 120% 之固定比率加價方式重新評定房屋現值；而使用執照核發日或房屋建造完成日於 90 年 7 月 1 日以前之高級住宅，則以該房屋之標準單價，按所處街路之路段率加成核計。前開高級住宅房屋稅計算方式，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。訴願主張，不足採據。

六、至訴願人主張系爭房屋附近房屋實價登錄價格，不得作為課稅之憑依；又系爭房屋非獨棟建築，乃為集合住宅，並非 1 層 1 戶，位於街巷之間，非大馬路之絕佳地段，且實際可供住用面積不到 60 坪，被迫購買之停車位，卻成課稅理由，原處分機關依其主觀認定屬高級住宅，自屬違法等語。按關於高級住宅之認定標準自 106 年 7 月 1 日起，依評定作業要點第 15 點第 1 項規定，已改採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，其適法性無疑義已如前述。本件系爭房屋為鋼骨造，用途為住宅，經原處機關參考同一使用執照之他戶房屋及鄰近區域之市場行情，認定系爭房屋房地總價（含停車位）已逾 8,000 萬元，屬高級住宅，亦如前述。是原處分機關依評定作業要點第 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 9 萬 7,653 元，自無違誤。另系爭房屋係

原

處分機關依現行評定作業要點第 15 點第 1 項規定，經按戶認定房地總價在 8,000 萬元（含車位價）以上之高級住宅，並非訴願人所稱係依修正前評定作業要點第 15 條第 1 項之 8 項

判定項目判斷。是訴願主張，容屬誤解法令，不足採據。是原處分機關核定系爭房屋按自住用房屋稅率 1.2%課徵 107 年房屋稅，並無違誤。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。

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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥

中華民國 107 年 11 月 5 日

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）