

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 9 月 26 日北市稽中正乙字第 10738399000 號

函，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○○樓之房屋（下稱系爭房屋），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。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，並按系爭房屋坐落地點之街路等級調整率（230%）加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，核定房屋現值及核課 106 年房屋稅新臺幣（下同）31 萬 845 元，並經訴願人完納在案。

二、嗣 107 年房屋稅開徵，原處分機關續核定系爭房屋為高級住宅，課徵 107 年房屋稅 15 萬 6,584 元。訴願人不服，申請復查。原處分機關乃重新審查，以系爭房屋同一使用執照之他戶房屋，於 107 年房屋稅課稅期間（106 年 7 月 1 日至 107 年 6 月 30 日）之平均交易價格，

推估核算系爭房屋之市場行情，其房地總價未逾 8,000 萬元，乃依評定作業要點第 15 點規定，以 107 年 7 月 26 日北市稽中正乙字第 10738094800 號函通知訴願人，准系爭房屋自

106 年 7 月起取消按高級住宅加價課徵房屋稅，並重新評定 107 年房屋現值及房屋稅額為 7 萬 1,483 元，並退還溢繳之房屋稅。

三、訴願人以 107 年 9 月 19 日書面向原處分機關申請重新核定系爭房屋 106 年房屋稅，並退還

溢繳稅額。原處分機關審認系爭房屋同一使用執照之他戶房屋，於 106 年房屋稅課稅期間（105 年 7 月 1 日至 106 年 6 月 30 日）之平均交易價格推估系爭房屋之市場行情，其房地

總價逾 8,000 萬元，且建物所有權登記總面積達 80 坪以上，符合評定作業要點行為時第 15 點規定有關高級住宅認定標準，原核定按高級住宅加價課徵 106 年房屋稅並無違誤，訴願人並無溢繳稅款情事。原處分機關乃以 107 年 9 月 26 日北市稽中正乙字第 10738399000 號函否准訴願人退稅之申請。該函於 107 年 9 月 28 日送達，訴願人不服，於 107 年 10 月

26 日向本府提起訴願，11 月 28 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願人於訴願書載明不服「107 年 9 月 26 日北市稽中正乙字第 107383990000 號復查核

定」，並檢附 107 年 9 月 26 日北市稽中正乙字第 107383990000 號函，揆其真意，應係對原

處分機關 107 年 9 月 26 日北市稽中正乙字第 107383990000 號否准退還 106 年房屋稅之函不服

，合先敘明。

二、按房屋稅條例第 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。」

稅捐稽徵法第 28 條第 2 項規定：「納稅義務人因稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應自知有錯誤原因之日起二年內查明退還，其退還之稅款不以五年內溢繳者為限。」

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.....公告之，並送臺北市議會備查。」

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，使用執照核發日或房屋建造完成日認定。」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（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。」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（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。第一項認定標準，已依第十四點規定加成課徵之房屋除外。」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。」

北 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

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，如附件 2。（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 2

臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點第 9 點規定：「房屋街路等級調整率除下列情形外，依其所編釘之門牌適用之。（一）房屋門牌經戶政機關依規定整編為新增街路者，在未經臺北市不動產評價委員會重行評定前，仍沿用原街路等級調整率。（二）房屋門牌經申請改編者，自改編日之次年期適用。（三）房屋門牌經申請增、改編致同一建物有二個以上不同街路門牌者，其調整率依地上建物門牌從高評定，並自增、改編日之次年期適用。」

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……。

……

五、路角地建築之房屋從高計算。

……

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
中正區	○○○路	○○慶路	○○街	200

三、本件訴願及補充理由略以：

(一) 系爭房屋經原處分機關核定 107 年房屋課稅現值為 694 萬 7,500 元，如以 50 年殘值倒算

法 1+5%，106 年房屋課稅現值應為 729 萬 4,875 元，原核定 106 年房屋稅額 31 萬 845 元，

應更正為 8 萬 243 元，原處分機關應退還 23 萬 602 元。

(二) 系爭房屋坐落之建物，外觀像火柴盒，所處地段經濟活動少，生活機能不佳，遇重大節日或群眾抗爭，經常交通管制、相鄰待都更之老舊 4 層樓房屋，景觀不佳、有一半車位為機械停車位等等，並不具行為時評定作業要點第 15 點規定高級住宅之 8 項特徵，原處分機關僅依價格審核，所稱具有 8 項特徵，與事實出入。

(三) 系爭房屋購買時為預售屋，購買價格為未來價格，建商大幅降低裝修建材品質，並降價出售，造成同棟 9 樓房屋售價僅 6,739 萬元，怎堪稱為豪宅。

(四) 原處分機關以○○路○○段核定街路調整率不合理，人車進出都從○○○路，應以該路段率 200%為基準計算。請撤銷原處分。

四、依 103 年 2 月 11 日修正發布之評定作業要點規定，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，系爭房屋總面積（含主建物、附屬建物、公共設施及停車位）340.38 平方公尺（約 102.96 坪），大於 80 坪。且原處分機關所屬中正分處（下稱中正分處）前於 105 年 6 月 30 日派員至現場進行勘查情形，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（○○特區）。（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，雖查無系爭房屋之實際交易價格，惟於 106 年房屋稅課稅期間（105 年 7 月 1 日至 106 年 6 月 30 日），同一使用執照有 7 戶房

3,5

屋成交紀錄，扣除預售屋交易 1 戶外，其餘 6 戶交易總價及建物移轉面積分別為 1 億

元

00 萬元（139.54 坪）；7,830 萬元（99.62 坪）；7,165 萬元（73.52 坪）；7,999 萬

每

（101.13 坪）；7,850 萬元（99.52 坪）；1 億 3,728 萬元（148.69 坪）。經核算平均

坪交易單價約 87 萬 7,200 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。有系爭房屋建物標示部、建物所有權部、105 使字第 xxxx 號使用執照、中正分處高級住宅處理意見表、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，核定系爭房屋之房屋現值，並據以課徵 106 年房屋稅，自屬有據。

五、至訴願人主張應依系爭房屋 107 年房屋課稅現值，以 50 年殘值倒算法計算 106 年房屋課稅現值，並據以課徵 106 年房屋稅及退還溢繳稅款；系爭房屋不具高級住宅之 8 項特徵云云。按納稅義務人因稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應自知有錯誤原因之日起 2 年內查明退還，其退還之稅款不以 5 年內溢繳者為限；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；高級住宅之房屋構造標準單價，按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計；為稅捐稽徵法第 28 條第 2 項、評定作業要點行為時第 2 點、行為時第 15 點第 2 項所明定。查系爭房屋於 106 年房屋稅課稅期間（105 年 7

情

月 1 日至 106 年 6 月 30 日），依同一使用執照之他戶房屋之平均交易價格，推估市場行情，其房地總價逾 8,000 萬元，且建物所有權登記總面積達 80 坪以上，又經中正分處於 10

5 年 6 月 30 日派員現場勘查，查認系爭房屋符合評定作業要點行為時第 15 點第 1 項 8 款特徵

，原處分機關爰認定系爭房屋為高級住宅，已如前述。系爭房屋 106 年房屋稅課稅期間既屬高級住宅，爰依評定作業要點行為時第 2 點及行為時第 15 點第 2 項規定，以房屋構造標準單價表、折舊率及耐用年數表、房屋街路等級調整率評定表為準據，按系爭房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計房屋構造標準單價，並據以核定房屋現值。至系爭房屋 107 年房屋稅課稅期間（106 年 7 月 1 日至 107 年 6 月 30 日），既經原處分機關認定非屬高

級住宅，自無須適用評定作業要點第 15 點第 2 項規定加成核計其房屋構造標準單價，自無訴願人所稱依 107 年房屋現值倒算 106 年房屋現值情事，訴願主張，不足採據。

六、訴願人另主張系爭房屋坐落○○路○○段及○○○路角地，人車進出均從○○○路，應以較低之○○○路路段率計課房屋稅云云。按臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點第 9 點規定，房屋街路等級調整率，依其所編釘之門牌適用之。次按臺北市房屋街路等級調整率評定表說明三及說明五規定，巷內房屋照街路等級調整率（下稱路段率）在 160% 以上者減 2 級；路角地建築之房屋從高計算。查系爭房屋坐落於○○路○○段巷內及○○○路之路角地，編釘○○路○○段巷內之門牌，依上開規定，○○路○○段巷內（○○○路至○○○路）之路段率為 250%，應減 2 級即 230%；○○○路（○○路至○○街）之路段率為 200%，是原處分機關依路角地建築之房屋從高認定以○○路巷內路段率 230% 加成核計房屋構造標準單價，據以核定 106 年房屋現值，並課徵 106 年房屋稅，並無違誤。訴願主張，不足採據。是原處分機關以系爭房屋於 106 年房屋稅課稅期間（105 年 7 月 1 日至 106 年 6 月 30 日）為高級住宅，按高級住宅加價課徵 106 年房屋稅並

無違誤，訴願人並無溢繳稅款情事。從而，原處分機關否准訴願人退還溢繳稅款之申請，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	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	王	曼	萍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽

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）