

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 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 108 年 8 月 26 日北市稽法乙字第 1083002130 號復查

決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市中山區○○路○○號○○樓至○○樓等 15 戶房屋（下稱系爭 15 戶房屋）及○○路○○巷○○號○○樓至○○樓等 3 戶房屋（下稱系爭 3 戶房屋）（如附表，共 18 戶，下稱系爭 18 戶房屋），坐落基地所興建之 1 幢 3 棟地上 42 層、地下 4 層共 236 戶之建築

物，領有本府都市發展局民國（下同）103 年 12 月 29 日核發之 103 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），用途為國際觀光旅館及一般旅館等。原處分機關所屬中北分處（下稱中北分處）前審認系爭 15 戶房屋總層數為 34 層，其中 20 層至 34 層用途為一般旅館，裝設有玻璃帷幕外牆；另系爭 3 戶房屋總

層數 42 層，用途為一般旅館，裝設有玻璃帷幕外牆及游泳池等設備，並經原處分機關分別核定系爭 18 戶房屋之房屋現值在案。

二、嗣訴願人於 107 年 8 月 13 日依房屋稅條例第 7 條規定，向原處分機關中北分處申報本市中

山區○○路○○號○○樓以上整層房屋變更為營業用，經原處分機關以 107 年 8 月 15 日北市稽中北甲字第 10741252300 號函，核定自 107 年 8 月起改按營業用稅率課徵房屋稅在案。108 年房屋稅開徵，原處分機關審認系爭 18 戶房屋之使用執照核發日（103 年 12 月 29 日

）係 90 年 7 月 1 日以後，依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點（自 106 年 7 月 1

日起實施，下稱評定作業要點）第 2 點第 3 項、第 10 點第 2 項規定，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）」、「臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）（緩漲期間：1

06 年 7 月至 112 年 6 月）」；另中央系統型冷氣機、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等設備，自 106 年 7 月 1 日起不再另予加價，分別核計系爭 18 戶房屋之房屋現值，並依

房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款等規定，依

系爭 18 戶房屋實際使用情形，分別按營業用稅率 3% 及非住家非營業用稅率 2%，課徵 108 年房屋稅共計新臺幣（下同）1,667 萬 3,362 元（如附表）。訴願人不服，申請復查，經原處分機關查得本市中山區○○路○○號○○樓房屋（下稱系爭○○號○○樓房屋），原按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅，前經核定自 107 年 8 月起改按營業用稅率 3% 課徵房屋稅，惟繳款書誤植為全年（課稅期間：107 年 7 月至 108 年 6 月）均按營業用稅率

課徵，應予更正系爭○○號○○樓房屋之 108 年房屋稅計 55 萬 25 元，爰以 108 年 8 月 26 日

北市稽法乙字第 1083002130 號復查決定：「更正本市中山區○○路○○號○○樓房屋 108 年房屋稅計.....550,025 元；其餘部分復查駁回。」該復查決定於 108 年 8 月 28 日送

達，訴願人不服，於 108 年 9 月 26 日經由原處分機關向本府提起訴願，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 2 款規定：「房屋稅依

房屋現值，按下列稅率課徵之：.....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：……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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 2 款規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……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……公告之，並送臺北市議會備查。」第 9 條規定：「房屋使用情形或持有戶數變更，其變更日期，在變更月份十六日以後

者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」第 14 條第 4 項規定：「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 點第 1 項、第 3 項規定：「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。」「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、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：（一）國際觀光旅館。.....（四）10 層樓以上之房屋.....。」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。（四）游泳池：依下列情形加價 5% 1. 室內游泳池：屬公共設施，依所有權登記方式按分攤游泳池所有權之各戶全戶面積予以加價；如為設置游泳池之該戶單獨所有，僅就設置之該戶全戶面積予以加價；如游泳池與其設置之該棟房屋為同一所有權人單獨所有者，該棟全棟房屋予以加價。2. 屋頂游泳池：比照室內游泳池方式加價。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，前項設備自 106 年 7 月 1 日起不再另予加價。」

用途分類表（節錄）

構造	鋼骨造
用途	
分類	
第二類	20 旅館

財政部 103 年 11 月 5 日台財稅字第 10304636460 號令釋：「一、參照房屋稅條例第 6 條、第

9 條至第 11 條及第 24 條等規定，房屋稅徵收率及徵收細則均由各直轄市及縣（市）政府自行訂（擬）定之規定，各地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則。二、廢止本部 99 年 2 月 26 日台財稅字第 09800596590 號函。」

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）修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點.....（四）臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明.....（八）臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）.....（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）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。（十二）臺北

市

36 層以上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 8.....（十四）修訂臺北市房屋街路等級調整率表.....。」

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
用途 單價 總層數	第二類
34	16,730

附表 8 臺北市 36 層以上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
用途 單價 總層數	第二類
42-44	18,930

二、本件訴願理由略以：

(一) 臺北市政府以 103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號公告調整房屋標準價格，規定

103 年 7 月 1 日後取得使用執照之房屋適用，無任何緩衝期。另財政部 99 年 2 月 26 日台財

稅字第 09800596590 號函釋重行評定房屋標準單價，僅適用重行評定後之房屋，又依 103 年 11 月 5 日台財稅字第 10304636460 號令釋，各地方政府重行評定房屋構造標準單價，得自行決定適用原則，並廢止上開函釋，原處分機關卻違法適用已廢止之法令，以 103 年 7 月 1 日完工日（使照核發日）作為適用新舊房屋標準單價之分界點，違反比例原則及平等原則。

(二) 評定作業要點第 2 點新增「房屋構造標準單價表」之適用，係依使用執照核發日或房屋建造完成日認定，違反房屋稅條例第 11 條授權明確規定，亦有違信賴保護原則。另房屋街路調整率之調整亦違反房屋稅條例第 11 條「減除地價」之規定，與地價稅之課徵明顯重疊，造成雙重稅捐負擔及重複課稅之不公。請撤銷不利訴願人之復查決定。

三、查訴願人所有系爭 18 戶房屋領有 103 使字第 xxxx 號使用執照（發照日為 103 年 12 月 29 日）

，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 3 棟地上 42 層、地下 4 層共 236 戶之建築物。系爭 18 戶房屋用途為一般旅館，有建物所有權

資料查詢、103 使字第 xxxx 號使用執照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 10 條、第 11 條及本府 106 年 1 月 23 日修正之評定作業要點、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，及增訂之臺北市 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）、臺北市

36

層以上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）

等

，核定系爭 18 戶房屋依上開規定，按所適用標準單價核計房屋標準單價，據以核計房屋

現值，並依實際使用情形，分別按營業用稅率 3% 及非住家非營業用稅率 2% 稅率，課徵 108 年房屋稅 1,667 萬 3,362 元。嗣原處分機關查得系爭○○號○○樓房屋前經核定自 107 年 8 月起改按營業用稅率課徵房屋稅，惟繳款書誤植為全年均按營業用稅率課徵，乃於復查決定更正系爭○○號○○樓房屋之 108 年房屋稅為 55 萬 25 元，復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張本府以 103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號公告調整房屋標準價格，

適用於 103 年 7 月 1 日後取得使用執照之房屋，無緩衝期；評定作業要點第 2 點新增「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，違反房屋稅條例第 11 條授權明確之規定，亦有違信賴保護原則云云。經查：

- (一) 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一；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。依臺北市不動產評價委員會 106 年常會紀錄及本府 106 年 1 月 23 日府財稅字第

10630000700

號公告所示，該委員會於 105 年 12 月 16 日召開 106 年常會，為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，修正評定作業要點第 2 點及第 10 點規定，自 106 年 7 月 1 日起至 112 年 6 月 30 日止，採 6 年標準單價折減之緩漲機制。又考量近年

一般建材普遍提高，且已反映於新標準單價，故增訂評定作業要點第 10 點第 2 項規定，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，中央系統型冷氣機、電扶梯、游泳池、金屬或玻璃帷幕外牆面積超過外牆面積 10% 者，自 106 年 7 月 1 日起不再另予加價；前開修正之評定作業要點規定，並經本府修正發布，自 106 年 7 月 1 日起生效在案，其適法性並無疑義。且評定作業要點屬技術性、細節性之補充規範，尚無違反房屋稅條例第 11 條之授權明確規定。

(二) 復按本府 106 年 1 月 23 日府財稅字第 10630000700 號公告，係依財政部 103 年 11 月 5 日台

財稅字第 10304636460 號令釋意旨，由本市不動產評價委員會視地方實際情形自行決定適用原則，評定房屋構造標準單價。查原處分機關依評定作業要點第 2 點、第 10 點規定，以系爭 18 戶房屋自 106 年 7 月起改按「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表（

10

3 年 7 月起適用）（緩漲期間：106 年 7 月至 112 年 6 月）」、「臺北市 36 層以上房屋構造

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）」；另中央系統

型冷氣機、電扶梯、金屬或玻璃帷幕外牆及游泳池等設備，不另加價，分別核計系爭 18 戶房屋之房屋現值，並依系爭 18 戶房屋實際使用情形，分別按營業用稅率 3% 及非住家非營業用稅率 2%，課徵 108 年房屋稅，與本府 103 年 2 月 11 日府財稅字第

10330000

500 號公告無涉。

(三) 再按信賴保護之構成，須具備信賴基礎、信賴表現及信賴值得保護等要件。房屋現值係主管稽徵機關依不動產評價委員會評定之標準核計，至房屋標準價格則係由不動產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，且房屋於興建完成後，始為房屋稅課徵之對象，尚難以起造時規定之房屋構造標準單價，據為信賴之基礎，是本件自無訴願人所稱違反信賴保護原則情事。訴願主張，不足採據。

五、另訴願人主張房屋街路調整率之調整違反房屋稅條例第 11 條「減除地價」之規定，與地價稅重複課稅云云。按依房屋稅條例第 11 條第 1 項規定，評定房屋標準價格由不動產評價委員會依據各種建造材料所建房屋，區分種類及等級、各類房屋之耐用年數及折舊標準、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，有如前述。是本市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 項規定，按房屋建造材料區分種類及等級、耐用年數及折舊標準暨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，訂出標準，尚無訴願人所稱與地價稅重複課稅或應減除地價之問題。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。

附表

編號	房屋門牌:本市中山區	建物總面積 (單位: 平方公尺)	108 年房屋總現值 (單位: 元)	房屋稅率	108 年房屋稅額 (單位: 元)
1	○○路○○號○○樓	7,912.69	104,925,700	3%、2%	2,239,137
2	○○路○○號○○樓	1,212.90	26,198,700	3%、2%	758,433
3	○○路○○號○○樓	1,166.05	25,648,600	3%、2%	748,083
4	○○路○○號○○樓	1,166.05	25,648,600	3%、2%	748,083
5	○○路○○號○○樓	839.19	18,858,000	3%、2%	550,025 (註)
6	○○路○○號○○樓	1,203.57	26,534,900	3%、2%	773,933
7	○○路○○號○○樓	1,203.57	26,534,900	3%、2%	773,933
8	○○路○○號○○樓	1,203.57	26,534,900	3%、2%	773,933
9	○○路○○號○○樓	1,203.57	26,534,900	3%、2%	773,933
10	○○路○○號○○樓	1,203.57	26,534,900	3%、2%	773,933
11	○○路○○號○○樓	1,203.57	26,534,900	3%、2%	773,933
12	○○路○○號○○樓	1,203.57	26,534,900	3%、2%	773,933
13	○○路○○號○○樓	1,203.57	26,534,900	3%、2%	773,933
14	○○路○○號○○樓	1,203.57	26,534,900	3%、2%	773,933
15	○○路○○號○○樓	1,015.75	26,826,500	3%、2%	840,772
16	○○路○○號○○樓	1,381.33	59,440,200	3%	1,772,454
17	○○路○○號○○樓	2,102.87	67,237,800	3%	2,001,645
18	○○路○○號○○樓	44.90	1,132,000	3%	33,618
合計稅額					16,657,647 (註)
註: 更正前應納稅額為 56 萬 5,740 元, 合計稅額為 1,667 萬 3,362 元					

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧（公出）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 王 韻 茹

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝

委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 12 月 19 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）