

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 3 人因房屋稅事件，不服原處分機關民國 109 年 1 月 8 日北市稽大安乙字第 1095300108

號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人○○○、○○○及○○○等 3 人所有本市大安區○○○路○○段○○號○○樓房屋（權利範圍分別為 1001/3000、999/3000 及 1/3，下稱系爭房屋），經原處分機關按非自住之其他住家用稅率 2.4%課徵訴願人○○○房屋稅、非自住之其他住家用稅率 3.6%課徵訴願人○○○及○○○等 2 人房屋稅。嗣訴願人等 3 人填具民國（下同）108 年 12 月 31 日停徵房屋稅申

請書等，以系爭房屋坍塌、不堪修繕使用等為由，向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申請自 108 年度起停止課徵房屋稅，經大安分處於 109 年 1 月 7 日派員至現場進行勘查，查

得系爭房屋係具有頂蓋、樑柱、牆壁之構造物，為房屋稅條例第 3 條規定之房屋稅課徵對象，系爭房屋並未受災害毀損，亦未經工務機關或結構工程工業技師公會鑑定確有倒塌之虞，且系爭房屋辦理停水、停電並非免徵房屋稅之要件，審認未達房屋稅條例第 8 條及第 15 條第 1 項第 7 款規定而得免徵房屋稅，不符免徵房屋稅之要件，原處分機關乃依房屋稅條例第 3 條及第 15 條第 1 項第 7 款等規定，以 109 年 1 月 8 日北市稽大安乙字第 1095300108 號函通知訴願人等 3

人，否准所請。該函於 109 年 1 月 10 日送達，訴願人等 3 人不服，於 109 年 1 月 20 日經由原處分

機關向本府提起訴願，2 月 17 日及 3 月 2 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 條第 1 款規定：「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地之建築物，供營業、工作或住宅用者。」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 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」第 12 條規定：「房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省（市）政府定之。新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。」第 15 條第 1 項第 7 款規定：「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……七、受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。」

建築法第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目、第 2 目、第 3 項前段規定：「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。」「房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。」

財政部 83 年 9 月 9 日台財稅字第 831609575 號函釋：「……地上房屋據報既隨時有倒塌之

虞，按工務機關或結構工程工業技師公會鑑定該等房屋之受損程度，依房屋稅條例規定減免房屋稅……。」

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……（二）修正臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點……（四）臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明，如附件 4。……（十四）修訂臺北市房屋街路等級調整率表，如附表 10……。」

附件 4

臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明（節錄）

|        |     |     |     |     |     |     |     |     |
|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 等級     | 13  | 14  | 15  | 16  | 17  | 18  | 19  | 20  |
| 調整率（%） | 280 | 270 | 260 | 250 | 240 | 230 | 220 | 210 |

說明：一、本市房屋街路等級調整率評定方式依本表規定辦理，本表未規定者，依其他相關規定辦理。……四、路面第 2 層照街路等級調整率在 200% 以上者減 5 級……第 3 層起

照第 2 層等級每層遞減 1 級……。」

附表 10

臺北市房屋街路等級調整率（大安區）（節錄）

| 行政區域 | 街路名稱 | 段數 | 起迄點  |      | 調整率（%） |     |
|------|------|----|------|------|--------|-----|
|      |      |    | 起    | 迄    | 修正前    | 修正後 |
| 大安區  | 敦化南路 | 1  | 市民大道 | 忠孝東路 | 280    | 280 |

106 年 12 月 28 日府財稅字第 10630009000 號公告：「主旨：公告本市住家房屋免徵房屋稅

現值標準。依據：一、房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款。……公告事項：本市住家房屋免徵房屋稅現值為新臺幣 10 萬 8,000 元，適用自 107 年期起房屋稅開徵案件。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）系爭房屋興建迄今已逾 50 年，因樓頂風化、邊間傾斜、天花板逾 50% 以上漏水、窗戶全部毀損，無法居住或出租使用，且因毀損恐造成公共危險，已辦理停水停電，並拆除水錶及電錶。
- （二）為配合政府危老房屋加速重建規定之進行及臺北市政府 99 年 8 月 27 日府都新字第 09902 275800 號公告核准更新重建，訴願人等 3 人與建商簽定都市更新重建合約，約定配合更新事業計畫案之進行，無法修繕，目前等待建商配合臺北市政府公告核准更新重建。
- （三）系爭房屋原出租放基地臺機組，因外牆及天花板毀損，於 108 年 12 月退租；另大安分處 109 年 1 月 7 日派員現場勘查，並未據實勘查屋況。
- （四）依據不動產評價委員會評定之標準，其價值應依據房屋所處位置樓別，應適用新建房屋及正常屋況為基準，不應適用於逾 50 年以上之危老建物；系爭房屋屋齡已達 54 年，每年折舊為 1.2%，折舊率 62.4%，折舊後房屋課稅現值應低於新臺幣（下同）10 萬元以下，合於免徵房屋稅之規定，依法應予免徵或減半核課房屋稅。

三、查系爭房屋原經核定按非自住之其他住家用稅率 2.4%及 3.6%課徵房屋稅在案，嗣訴願人等 3 人於 108 年 12 月 31 日向大安分處申請自 108 年度起停止課徵房屋稅，經大安分處於 1

09 年 1 月 7 日派員現場勘查，查得系爭房屋現場空置，有頂蓋、樑柱、牆壁之構造物，未受災害毀損，且未經工務機關或結構工程工業技師公會鑑定確有倒塌至不堪居住程度之虞，未達房屋稅條例第 8 條及第 15 條第 1 項第 7 款規定得免徵房屋稅程度，不符免徵房屋稅之規定。有系爭房屋所有權相關部別查詢畫面列印、訴願人等 3 人 108 年 12 月 31 日停徵

房屋稅申請書及房屋拆除、焚燬、坍塌（停止課徵房屋稅）申請書、房屋稅主檔查詢、大安分處 109 年 1 月 7 日會勘紀錄表及現場勘查照片等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 3 人主張系爭房屋因毀損已辦理停水停電，無法居住或出租使用，現為配合政府危老房屋加速重建規定之進行，無法修繕，等待建商配合臺北市政府公告核准更新重建；大安分處 109 年 1 月 7 日派員現場勘查，並未據實勘查屋況；另依據不動產評價委員會評定之標準，其價值應依據房屋所處位置樓別，應適用新建房屋及正常屋況為基準，不應適用於逾 50 年以上之危老建物；系爭房屋屋齡已達 54 年，每年折舊為 1.2%，折舊率 62.4%，折舊後房屋課稅現值應低於 10 萬元以下，合於免徵房屋稅之規定，依法應予免徵或減半核課房屋稅云云。經查：

（一）按房屋稅條例第 3 條及建築法第 4 條規定，房屋稅係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；所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。次按房屋稅條例第 8 條、第 15 條第 1 項第 7 款規定及財政部 83 年 9 月 9 日台財稅字第 831609575 號函釋意旨，

房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅；受重大傷害，毀損面積佔整棟面積 5 成以上，必須修復始能使用者，免徵房屋稅；地上房屋按工務機關或結構工程工業技師公會鑑定該等房屋之受損程度，依房屋稅條例規定減免房屋稅。查本件訴願人等 3 人於 108 年 12 月 31 日以系爭房屋坍塌、不堪修繕使用等為由，向大安分處申請免徵房屋稅，經大安分處於 109 年 1 月 7 日派員現場勘查，查得系爭房屋係具有頂蓋、樑柱、牆壁之構造物，為房屋稅課徵對象，且系爭房屋並未受災害毀損，亦未經工務機關或結構工程工業技師公會鑑定有倒塌至不堪居住程度之虞，不符上開免徵房屋稅之要件，有大安分處 109 年 1 月 7 日會勘紀錄表及現場勘查照片等影本在卷可稽；次查訴願人未提供系爭房屋遇有焚燬、拆除至不堪居住或受重大災害，毀損面積佔整棟面積 5 成以上必

須修復始能使用之具體事證供核，尚難對其為有利之認定；又房屋稅之課徵與系爭房屋是否停水停電無涉，是原處分機關否准訴願人等 3 人所請，並無違誤。

(二) 次查本件訴願人等 3 人主張系爭房屋經臺北市政府 99 年 8 月 27 日府都新字第 0990227580

0 號公告為更新單元，無法修繕，目前等待建商配合臺北市政府公告核准更新重建一節。查本件依卷附系爭房屋所有權相關部別列印畫面影本所示，系爭房屋坐落地號為本市大安區○○段○○小段○○地號，而臺北市政府 99 年 8 月 27 日府都新字第

0990227

5800 號公告劃定臺北市大安區○○段○○小段○○地號等 24 筆土地為更新單元，其計畫範圍並未包括系爭房屋所在之同段同小段○○地號。復查本件依卷附系爭房屋所有權相關部別列印畫面影本顯示，系爭房屋主要建材為加強磚造，登記日期為 54 年 12 月 27 日，依房屋稅條例第 12 條規定，應自 55 年 1 月起課徵房屋稅，經歷年數迄今為止共計 54 年，依臺北市政府 106 年 1 月 23 日府財稅字第 10630000700 號公告之「臺北市房

屋

折舊率及耐用年數表」，構造種類為加強磚造之房屋，每年折舊率為 1.2%、最高折舊年數為 52 年，是原處分機關按最高折舊年數核算之折舊率 62.4% ( $1.2\% \times 52$  年) 核定系爭房屋之房屋現值。另查系爭房屋現值為 15 萬 4,900 元【核定單價 2,110 元 (元/ $m^2$ )  $\times 93.02$  (面積  $m^2$ )  $\times (1 - 52 \times 1.2\%) \times 210\%$  (路段率) = 15 萬 4,900 元 (百位四捨五入)】，依臺北市政府 106 年 12 月 28 日府財稅字第 10630009000 號公告，本市住

家

房屋免徵房屋稅現值為 10 萬 8,000 元，是系爭房屋 109 年房屋現值高於本市公告免徵房屋稅現值，自不得免、減徵房屋稅。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關否准訴願人等 3 人關於系爭房屋自 108 年起停止課徵房屋稅之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

五、另訴願人等 3 人主張為配合政府危老房屋加速重建法規之進行，業與建商簽定都市更新重建合約，無法修繕，目前等待建商配合臺北市政府公告核准更新重建一節。因本件係原處分機關就訴願人等 3 人以 108 年 12 月 31 日申請書所載之房屋坍塌等為由申請免徵房屋

稅一節作成否准處分，如訴願人等 3 人欲依都市危險及老舊建築物加速重建條例等規定申請減徵房屋稅，應另案檢具相關資料向原處分機關提出申請，併予敘明。

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 (公出)

委員 張 慕 貞 (代行)

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  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 6 月 1 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）