

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因核定房屋現值事件，不服原處分機關民國 109 年 9 月 1 日北市稽大安甲字第 1095408896I 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市大安區○○路○○段○○號○○樓房屋（下稱系爭房屋），坐落基地所興建之 1 棟地上 14 層、地下 4 層共 23 戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同）97 年 10 月 20 日核發之 97 使字第 xxxx 號使用執照，其建築物之構造種類為鋼骨造（即鋼筋混凝土以上構造等級），用途為集合住宅等。經原處分機關依自 109 年 7 月 1 日起實施之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）第 15 點規定，參考臨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，乃以 109 年 9 月 1 日北市稽大安甲字第 1095408896I 號函通知訴願人，系爭房屋自 109 年 7 月起認列為高級住宅，並依同要點第 2 點第 2 項、第 3 項及第 15 點第 3 項規定，適用「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，核定 110 年房屋現值為 1,767 萬 6,700 元。該函於 109 年 9 月 3 日送達，訴願人不服，於 109 年 9 月 29 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、本件訴願書行政處分書發文日期及文號雖記載：「109 年 9 月 1 日北市稽大安甲字第 1095408896I 號」，惟觀諸訴願書所載事實、理由及所附之臺北市稅捐稽徵處 109 年 9 月 1 日北市稽大安甲字第 1095408896I 號函影本，揆其真意，應係對該函不服，訴願書所載行政處分書文號應係誤繕，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 項規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：.....。」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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例第二十四條規定制定之。」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 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項至第4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新臺幣（下同）8,000萬元以上者，認定為高級住宅。」「前項房地總價，每戶建物所有權登記總面積（不含停車位）80坪以下者，應計入2個停車位價格；超過80坪，在160坪以下者，應計入3個停車位價格；超過160坪者，應計入4個停車位價格；每戶停車位數量未達上開規定者，全數計入；超過上開規定者，應由納稅義務人向稽徵機關申請擇定，超過部分，自申請日當期課稅年度起不予計入。」「依第一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。」「第一項及第二項之價格，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108年12月31日府財稅字第10860028191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109年7月1日實施。依據：一、房屋稅條例第11條。二、臺北市不動產評價委員會108年11月25日常會決議。公告事項：一、修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點.....八、臺北市35層以下房屋構造標準單表（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）.....。」

三、本件訴願理由略以：

- （一）同一社區，不同樓層、座向，每坪單價不盡相同，系爭建築物為超過12年之中古大樓，房屋近十幾年來僅有1戶成交且位於高樓層，為單一個案，不具參考性且非系爭社區之市場交易行情。根據平均地權條例第47條、不動產經紀業管理條例第24條之1及地政士法第26條之1規定，已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。故本件不得以實價登錄為依據進行課稅，應委請不動產估價師進行每戶之估價，以令人信服。

(二) 依納稅者權利保護法第 3 條第 3 項規定，主管機關所發布之行政規則及解釋函令，不得增加法律所未明定之納稅義務或減免稅捐。臺北市不動產評價委員會無從依臺北市房屋稅徵收自治條例第 8 條，規定房屋稅條例第 11 條第 1 項以外之事項，決定房屋標準價格。評定作業要點第 15 點第 1 項將房地總價在 8,000 萬元以上者，認定為高級住宅，顯已逾越法律授權範圍。又該要點規定房地總價在 8,000 萬元以上者，認定為高級住宅，係 101 年時所訂定，現物價皆有調漲，應參照綜合所得稅及所得基本稅額相關免稅額、扣除額等規定，依物價指數調整。另因臺北市政府排水設計不良，造成系爭社區 1 樓及地下室淹水，請臺北市政府先改善排水設施，再判定是否為高級住宅課徵房屋稅。

四、按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 萬元以上者，為高級住宅；房地總價，每戶建物所有權登記總面積（不含停車位）超過 80 坪，在 160 坪以下者，應計入 3 個停車位價格；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，得參考相同路段或臨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 4 項所明定。經查：

(一) 訴願人所有系爭房屋坐落基地所興建之 1 棟地上 14 層、地下 4 層共 23 戶之建築物，領有 97 年 10 月 20 日核發之 97 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）。復依地籍登記資料記載，系爭房屋不含停車位部分之總面積（含主建物、附屬建物、公共設施）為 372.75 平方公尺（約 112.75 坪），另有 3 個停車位。

(二) 依本府地政局臺北地政雲之買賣實價查詢結果，查無系爭房屋之實際交易價格，惟參考臨近區域於 108 年 9 月至 109 年 8 月間成交之 14 筆高級住宅交易案件，不含車位之平均每坪交易單價為 137.68 萬元，每一車位平均單價為 388.89 萬元；以該交易單價核算，系爭房屋之房地總價為 1 億 6,690 萬元（137.68 萬元*112.75 坪+車位價 388.89 萬元*3 個車位，萬元以下無條件捨去），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、97 使字第 xxxx 號使用執照存根

及本府地政局臺北地政雲-買賣實價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，且系爭房屋之使用執照核發日（97 年 10 月 20 日）係 90 年 7 月 1 日以後，爰依上開規定核定系爭房屋自 109 年 7 月認列為高級住宅，適用「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）」，並以 120% 加價核計 110 年房屋現值為 1,767 萬 6,700 元，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張臺北市不動產評價委員會無從依臺北市房屋稅徵收自治條例第 8 條，規定房屋稅條例第 11 條第 1 項以外之事項，決定房屋標準價格；評定作業要點第 15 點第 1 項規定房地總價在 8,000 萬元以上者，認定為高級住宅，顯已逾越法律授權範圍；另該要點所定高級住宅房地總價之認定標準，應參照所得稅法等規定，依物價指數調整云云。

- (一) 按房屋稅，依房屋現值按房屋稅條例第 5 條第 1 項規定之稅率課徵之；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；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：1、按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；前開房屋標準價格，每 3 年重行評定 1 次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格；為房屋稅條例第 5 條第 1 項、第 10 條第 1 項及第 11 條所明定。是房屋稅課稅客體稅額之計算，即稅基之計算，係以房屋現值，亦即課稅時點之市場交易價格為準。為趨近房屋稅課稅時點之市場交易價格，房屋稅條例第 11 條第 2 項即規定，每 3 年重行評定 1 次房屋標準價格，以作為核計房屋現值之依據；另該條第 1 項除明定判斷房屋標準價格之相關事項外，並授權不動產評價委員會評定後，由直轄市、縣（市）政府公告，以符合租稅法律主義之要求，藉以客觀評定房屋標準價格，以利稽徵經濟之效率，同時在合理範圍內，按房屋各種價格因素，各別評定房屋標準價格，以達量能課稅之目的。
- (二) 查臺北市不動產評價委員會於 108 年 11 月 25 日召開 109 年常會，依房屋稅條例第 11 條規定評定房屋標準價格有關事項，並決議原評定作

業要點第 15 點第 1 項所定房地總價在 8,000 萬元以上之高級住宅認定標準等，另修正停車位價格計入房地總價之方式；嗣經本府以 108 年 12 月 31 日府財稅字第 10860028191 號公告，並經本府修正評定作業要點規定，自 109 年 7 月 1 日生效。查評定作業要點規定，係為確實反映當期房屋價值，達成核實課稅目的，由臺北市不動產評價委員會於上述法定評定房屋標準價格因素之範圍內，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，並由本府修正評定作業要點規範房屋現值核定方式，使其合理反映高級住宅應有價值及稅捐負擔。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，而係將核定房屋現值之參考因素，為更細緻之規範，屬技術性、細節性之補充規範，並無違反租稅法律主義、法律保留原則或逾越房屋稅條例第 11 條規定授權範圍。至訴願人稱評定作業要點第 15 點第 1 項所定房地總價在 8,000 萬元以上之高級住宅認定標準，應參照所得稅法等規定，按物價指數調整等語。按評定作業要點前揭規定，係經臺北市不動產評價委員會 109 年常會決議，依市場行情認定房地總價 8,000 萬元以上之高級住宅認定標準，已如前述；相關規範並無按物價指數調整房地價格之規定；訴願主張，尚難採憑。

六、又訴願人主張系爭房屋所在大樓，近十幾年來僅有 1 戶成交且位於高樓層，不具參考性；依據平均地權條例第 47 條等規定，已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據；故本件不得以實價登錄為依據進行課稅，應委請不動產估價師進行每戶之估價云云。惟按評定作業要點第 15 點第 1 項、第 4 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 萬元以上者，認定為高級住宅；前述價格，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。是高級住宅之認定標準，依上開規定係按戶依市場行情定之。經查本府地政局臺北地政雲之買賣實價查詢結果，雖查無系爭房屋之實際交易價格，惟參考臨近區域於 108 年 9 月至 109 年 8 月間成交之 14 筆高級住宅交易案件，以其交易單價核算，系爭房屋之房地總價已逾 8,000 萬元以上，已如前述。是原處分機關經參酌臨近區域之高級住宅市場行情，認定系爭房屋為高級住宅，核屬有據。訴願人主張應由不動產估價師進行每戶估價，於法未合，尚難採據。復查原處分機關係

依據前揭評定作業要點規定，參酌臨近區域之高級住宅市場行情，核算系爭房屋之房地總價在 8,000 萬元以上，爰核定系爭房屋為高級住宅；而非以其實際交易價格評定系爭房屋現值，並據以課徵房屋稅；是訴願人稱原處分違反平均地權條例第 47 條等規定，容有誤解。是原處分機關核定系爭房屋為高級住宅，並依評定作業要點第 2 點第 2 項、第 3 項及第 15 點第 3 項規定，適用「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，並無違誤。末查訴願人主張本府應先改善系爭房屋所在社區之排水設施，再判定是否為高級住宅課徵房屋稅一節，與本案認定系爭房屋為高級住宅，重行核計房屋現值無涉。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為處分，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 王 韻 茹
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 109 年 12 月 23 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）