

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 兼 ○○○

共同訴願代理人

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 3 人因房屋稅等事件，不服原處分機關民國 110 年 7 月 16 日北市稽法甲字第 1103001295 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○○○、○○○、○○○等 3 人（下稱訴願人等 3 人）於民國（下同）110 年 2 月 9 日立約購買本市內湖區○○街○○巷○○弄○○號○○樓之○○之房屋（下稱系爭房屋），並於同年 3 月 4 日完成該房屋之所有權移轉登記，權利範圍分別為 1/2、1/4、1/4，並經其等完納系爭房屋之契稅新臺幣（下同）7 萬 9,707 元及印花稅 1,343 元。系爭房屋坐落基地所興建之 6 幢 9 棟地上 15 層、地下 2 層共 347 戶之建築物，領有本府都市發展局 109 年 4 月 24 日核發之 109 使字第 xxxx 號使用執照（下稱系爭使用執照；其附表記載本案係都市更新案件，經本府 103 年 1 月 9 日府都新字第 10232048302 號函核備都市更新計劃），該等建築物之構造種類為 RC 造（即鋼筋混凝土造），用途為集合住宅等。
- 二、嗣 110 年房屋稅開徵，原處分機關依房屋稅條例第 10 條及第 11 條、臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點（下稱作業要點）第 2 點及第 4 點等規定，審認系爭房屋現值為 134 萬 3,300 元，並依都市更新條例第 67 條第 1 項、房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款及臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條第 1 項第 1 款等規定，分別課徵訴願人等 3 人 110 年系爭房屋房屋稅各 1,249 元、624 元、624 元。訴願人等 3 人不服，向原處分機關所屬內湖分處申請更正系爭房屋現值、110 年房屋稅繳款書，同時請求退還 110 年 2 月 9 日立約並申報取得系爭房屋所溢繳之契稅、印花稅。經原處分機關重新審查後，以 110 年 5 月 3 日北市稽內湖乙字第 1105902951 號函（下稱 110 年 5 月 3 日函）通知訴願人等 3 人，維

持原核定房屋現值及 110 年房屋稅，且無溢繳契稅及印花稅情事。訴願人等 3 人不服，申請復查，經原處分機關以 110 年 7 月 16 日北市稽法甲字第 1103001295 號復查決定：「變更 110 年房屋稅各……499 元、499 元及 999 元；其餘部分復查駁回。」該復查決定書於 110 年 7 月 20 日送達復查代理人（同本件訴願代理人），訴願人等 3 人不服，於 110 年 7 月 21 日在本府法務局網站聲明訴願，7 月 26 日補具訴願書，7 月 27 日補正訴願程式，8 月 9 日補充訴願資料，8 月 18 日、8 月 20 日、8 月 23 日補充訴願理由，8 月 24 日補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、訴願人等 3 人於 110 年 8 月 18 日補充訴願理由，於主旨欄雖載明：「申請撤銷 貴處 110 年 7 月 16 日北市稽法甲字第 1103001295 號復查決定及 110 年 5 月 3 日北市稽內湖乙字第 1105902951 號函處分書……」然訴願人等 3 人不服原處分機關 110 年 5 月 3 日函，前已向原處分機關申請復查，並經原處分機關作成復查決定在案，揆其真意，訴願人等 3 人應係不服原處分機關 110 年 7 月 16 日北市稽法甲字第 1103001295 號復查決定，合先敘明。
- 二、按稅捐稽徵法第 28 條第 1 項、第 2 項規定：「納稅義務人自行適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，得自繳納之日起五年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請。」「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。」

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：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 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 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。」

契稅條例第 2 條規定：「不動產之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報繳納契稅。但在開徵土地增值稅區域之土地，免徵契稅。」第 3 條第 1 款規定：「契稅稅率如下：一、買賣契稅為其契價百分之六。」第 13 條規定：「第三條所稱契價，以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準。但依第十一條取得不動產之移轉價格低於評定標準價格者，從其移轉價格。不動產評價委員會組織，由財政部定之。」

印花稅法第 1 條規定：「本法規定之各種憑證，在中華民國領域內書立者，均應依本法納印花稅。」第 7 條第 4 款規定：「印花稅稅率或稅額如左：……四、典賣、讓售及分割不動產契據：每件按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票。」

都市更新條例第 67 條第 1 項第 2 款、第 4 款規定：「更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：……二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。……四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。」

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。」第 6 條規定：「本會議事範圍如下：一、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。二、關於各類房屋之耐用年數及折舊標準之評議事項。」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 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例第六條及第二十四條規定制定之。」行為時第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目規定：「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。」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 10 條規定：「房屋典賣、移轉在當月十五日以前者，房屋稅自當月起向承受人課徵，在當月十六日以後者，自次月向承受人課徵。移轉當期前業主應負擔而尚未開徵之稅額，應即予開徵。」

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：……（四）10 層樓以上之房屋……。」

用途分類表（節錄）

構造 用途 分類	鋼筋混凝土造	
第三類	44	住宅
第四類	62、63	停車場、防空避難室

財政部 66 年 2 月 26 日台財稅字第 31250 號函釋：「……一、各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅……。」

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 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）……。」

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

構造構造	鋼筋鋼筋混凝土造（B）	
適用期間	108 年 7 月至 110 年 6 月	
用途	第三類	第四類

單價		
總層數		
15	11,040	10,560

- 三、本件訴願及補充理由略以：訴願人等 3 人所有系爭房屋僅 7 層，系爭使用執照雖記載其上為 6 幢 9 棟地上 15 層之建築物，惟臺北市建築管理工程處（下稱建管處）110 年 7 月 16 日北市都建使字第 1103049536 號函（下稱 110 年 7 月 16 日函）之說明二已指出，經查閱原核准圖說，部分建築物最高樓層為 7 樓。又訴願人等 3 人於 110 年 2 月 9 日購買系爭房屋，並於同年 3 月 4 日完成移轉登記後，發現該房屋所有權狀以 15 層登記，並非正確，即函請臺北市中山地政事務所更正，該所亦更正上開權狀層數為 7 層。原處分機關僅參酌系爭使用執照，以 15 層建築物之標準單價核定房屋現值課徵房屋稅，完全忽略訴願人所有系爭房屋僅為 7 層之事實。請撤銷復查決定。
- 四、查訴願人等 3 人於 109 年 2 月 9 日立約購買系爭房屋，系爭房屋坐落基地所興建之建築物並領有系爭使用執照，其上記載為 6 幢 9 棟地上 15 層、地下 2 層共 347 戶之建築物，構造種類為 RC 造（即鋼筋混凝土造）；且系爭房屋用途為集合住宅，有系爭使用執照及系爭房屋建物標示部等影本附卷可稽。是原處分機關依房屋稅條例第 10 條及第 11 條、臺北市房屋稅徵收自治條例第 10 條、契稅條例第 3 條第 1 款、印花稅法第 7 條第 4 款、都市更新條例第 67 條第 1 項第 2 款及第 4 款、作業要點第 2 點及第 4 點、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）等規定，核計房屋現值為 134 萬 3,300 元，分別課徵訴願人等 3 人 110 年房屋稅各 999 元、499 元、499 元；並依核計房屋現值及訴願人等 3 人 110 年 2 月 9 日建築改良物所有權買賣移轉契約書所載價款 134 萬 3,300 元，課徵其等契稅 7 萬 9,707 元及印花稅 1,343 元，自屬有據。
- 五、至訴願人等 3 人主張原處分機關僅參酌系爭使用執照，以 15 層建築物之標準單價核定房屋現值課徵房屋稅，忽略訴願人所有系爭房屋僅為 7 層之事實云云。經查：
- （一）按印花稅法規定之各種憑證，在中華民國領域內書立者，均應繳納印花稅；讓售不動產契據，由立約或立據人依不動產契據金額千分之一貼印花稅票，揆諸印花稅法第 1 條及第 7 條第 4 款規定自明。次按因不動產之買賣而取得所有權者，應繳納契稅；買賣之契稅為其

契價百分之六；契價，以當地不動產評價委員會評定之標準價格為準；為契稅條例第 2 條、第 3 條第 1 款及第 13 條所明定。再按房屋稅，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。另房屋稅條例第 11 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。未按稅捐主管機關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；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；作業要點第 4 點亦有明文。

- （二）查本件訴願人等 3 人所有系爭房屋坐落基地所興建之建築物領有系爭使用執照，其存根之「幢層戶數」欄位記載為 6 幢 9 棟地上 15 層、地下 2 層共 347 戶，構造種類為 RC 造（即鋼筋混凝土造）；又系爭房屋用途為集合住宅，有系爭使用執照及系爭房屋建物標示部等影本附卷可稽。原處分機關爰依作業要點第 2 點、第 4 點及臺北市 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），以系爭使用執照所載資料即房屋總層數 15 層之標準單價核計系爭房屋現值為 134 萬 3,300 元，並依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款、契稅條例第 3 條第 1 款、都市更新條例第 67 條第 1 項第 2 款及第 4 款、臺北市房屋稅徵收自治條例第 10 條等規定，課徵訴願人等 3 人 110 年房屋稅各 999 元、499 元、499 元；並以前開核計房屋現值課徵其等契稅 7 萬 9,707 元，並無違誤。次查系爭房屋之建築改良

物所有權買賣移轉契約書所載價款為 134 萬 3,300 元，原處分機關乃依印花稅法第 7 條第 4 款按契據金額千分之一課徵訴願人等 3 人印花稅 1,343 元，亦無違誤。至訴願人等 3 人雖檢附建管處 110 年 7 月 16 日函，指出建管處於該函中表示，經查閱原核准圖說，系爭使用執照部分建築物最高樓層為 7 樓；並主張地政事務所已更正系爭房屋所有權狀層數為 7 層等語；惟查系爭使用執照之「幢層戶數」欄位僅記載 6 幢 9 棟地上 15 層，未有數種樓層數之記載，且原處分機關為釐清疑義，乃函詢建管處系爭使用執照記載之樓層數是否有數種、最高樓層數為 7 層之門牌地址及可否補述登載各棟總樓層數等情，經建管處以 110 年 8 月 3 日北市都建使字第 1106172486 號函復略以，系爭使用執照原核准圖說，部分建築物最高樓層為 7 樓，詳細建物情況則依系爭使用執照圖說登記為主。是原處分機關依作業要點第 4 點規定，以系爭使用執照所載「6 幢 9 棟地上 15 層」資料，並依前揭規定核定系爭房屋現值並據以課徵訴願人等 3 人系爭房屋之契稅及 110 年房屋稅，並無違誤。又本件並無溢繳契稅及印花稅情事，自無稅捐稽徵法第 28 條第 1 項及第 2 項規定之適用。另訴願人等 3 人雖檢附其他地方政府所訂之房屋現值評定規範，惟本件之房屋現值核定方式已如前述，訴願人等 3 人尚不得主張以其他地方政府之規範內容比附援引。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。

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 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 11 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）