

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 112 年 5 月 16 日北市稽法乙字第 1123000650 號復查決定，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○○樓之○○及同路段○○號○○樓等 2 戶房屋（權利範圍均為全部；下稱系爭 A、B 屋，合稱系爭 2 屋），坐落基地所興建之 1 幢 1 棟總層數 12 層，為設有電梯之建築物，領有 69 使字第 xxxx 號使用執照，建築物構造種類為鋼筋混凝土造，其中第○○層及第○○層之用途為辦公室。嗣民國（下同）111 年房屋稅開徵，原處分機關依本府 108 年 12 月 31 日府財稅字第 10860028191 號公告修正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 2 點第 1 項、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臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點等規定，按房屋坐落地點之街路等級調整率 190% 加成核計系爭 2 屋構造標準單價，據以核定房屋現值，並依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款前段及第 2 款、住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條、臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目及第 2 款等規定，查認系爭 A 屋為自住住家用房屋使用、系爭 B 屋為營業使用，分別按自住用房屋稅率 1.2% 及營業用稅率 3% 課徵房屋稅，各計新臺幣 6,682 元及 2 萬 3,355 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 112 年 5 月 16 日北市稽法乙字第 1123000650 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 112 年 5 月 18 日送達，訴願人不服，於 112 年 6 月 17 日經由原處分機關所屬內湖分處向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書之行政處分書發文日期及文號欄記載：「112/05/16 北市稽法乙字第 11230000650 號復察決定書」揆其真意，訴願人應係不服原處分機關 112 年 5 月 16 日北市稽法乙字第 1123000650 號復查決定，訴願書所載發文字號應係誤繕，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……。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……前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。」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。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 1 條規定：「本標準依房屋稅條例第五條第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。」

行為時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 4 條第 1 項規定：「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、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……。」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。」第 2 點第 1 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。」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……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……。」「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……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……。」

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 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……二、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，如附件 4。……十四、修正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（節錄）

等級	17	18	19	20	21	22
調整率（%）	240	230	220	210	200	190

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……但設有電梯、升降機者自第 3 層起不再遞減……。

附表 10

臺北市房屋街路等級調整率表（大安區）（節錄）

行政區域	街路名稱	段數	起迄點		調整率（%）	
大安區	○○○路	○○	起	止	修正前	修正後
			○○路	○○○路	240	240

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……。」

- 三、本件訴願理由略以：系爭 2 屋之現行路段率，並未依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款規定減除地價，請撤銷復查決定。
- 四、查訴願人所有系爭 2 屋坐落基地所興建之 1 幢 1 棟總層數 12 層，為設有電梯之建築物，又系爭 2 屋均為路面第 3 層以上樓層，並設有電梯，原處分機關爰按系爭 2 屋坐落地點之路段率 240% 減 5 級至 190%，核定 111 年房屋現值，並按系爭 2 屋實際使用情形，分別依自住用房屋稅率 1.2% 及營業用稅率 3% 課徵 111 年房屋稅，有系爭 2 屋建物標示部及所有權資料、69 使字第 XXXX 號使用執照存根、房屋稅主檔查詢、全國自住用管制檔查詢作業及營業稅稅籍查詢等影本附卷可稽，原核課系爭 2 屋房屋稅之處分及復查決定自屬有據。
- 五、至訴願人主張系爭 2 屋之現行路段率，並未依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款規定減除地價云云。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；不動產評價委員會依據各種建造材料所建房屋，區分種類及等級，並按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分等事項，評定房屋標準價格；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；為房屋稅條例第 9 條第 1 項、第 10 條第 1 項及第 11 條所明定。查本市不動產評價委員會於 108 年 11 月 25 日召開常會，決議評定之「房屋街路等級調整率評定表」及「房屋構造標準單價表」，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，尚無訴願人所稱未減除地價之問題。訴願主張，容有誤解。從而，原處分機關所為原核課系爭 2 屋房屋稅之處分，並無違誤，復查決定遞予維持，揆諸前揭規定，亦無不合，均應予維持。

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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 王 曼 萍
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 112 年 8 月 9 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，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭（112 年 8 月 14 日以前）或向臺北高等行政法院（112 年 8 月 15 日以後）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；臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）