

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 113 年 6 月 19 日北市稽法甲字第 1130090720 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市萬華區○○路○○段○○號房屋（權利範圍為 1/10，下稱系爭房屋），經原處分機關依房屋稅條例行為時第 5 條第 1 項第 1 款及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目規定，按自住住家用稅率課徵民國（下同）113 年房屋稅新臺幣（下同）259 元。訴願人不服，申請復查。經原處分機關以 113 年 6 月 19 日北市稽法甲字第 1130090720 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 113 年 6 月 21 日送達，訴願人不服，於 113 年 6 月 26 日經由原處分機關所屬萬華分處向本府提起訴願，6 月 28 日補正訴願程式，7 月 5 日補正訴願程式及補充訴願理由，7 月 10 日、12 日、15 日、19 日、8 月 2 日、14 日、19 日、23 日、9 月 5 日、6 日、11 日、19 日、23 日、30 日、10 月 4 日、11 日、15 日、23 日及 30 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。」行為時第 4 條第 1 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之……。」行為時第 5 條第 1 項第 1 款規定：「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……。」行為時第 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。」行為時第 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。」行為時第 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。」行為時第 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。」

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第二項……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 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定事項。二、關於各類房屋之耐用年數及折舊標準之評定事項。」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，應由直轄市、縣（市）地方稅稽徵機關派員調查，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 3 條規定：「房屋稅條例第四條第一項所稱之房屋所有人，指已辦竣房屋所有權登記之所有權人及未辦理所有權登記之實際房屋所有人。」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。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點（下稱評定要點）行為時第 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……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。」

附表 1

臺北市房屋折舊率及耐用年數表（節錄）

房屋構造種類	代號	每年折舊率	最高折舊年數	殘值
加強磚造	C	1.2%	52	37.6%

臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點第 2 點規定：「調整率應每三年重行檢討一次。」第 6 點規定：「經臺北市不動產評價委員會審議通過並經臺北市政府公告調整率之街路，其房屋稅自公告之次年期實施。」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。……。」

臺北市政府 112 年 6 月 26 日府財稅字第 11230011453 號公告（下稱 112 年 6 月 26 日公告）：「主旨：公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項，並自 112 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 112 年 6 月 8 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。……十七、修正臺北市房屋街路等級調整率表，如附表 13……。」

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 1

臺北市房屋街路等級調整率表（萬華區）（節錄）

行政區域	街路名稱	段數	起迄點		調整率（%）	
			起	止	修正前	修正後
萬華區	西園路	2	艋舺大道	寶興街	200	210

二、本件訴願及補充理由略以：原處分機關課徵系爭房屋 113 年房屋稅 259 元，較 112 年 245 元多 14 元，不服房屋稅折舊率，並對復查決定不服。

三、查訴願人所有系爭房屋係編釘○○路○○段路面之門牌，層數 2 層及頂樓增建共計 3 層，原處分機關依本府 112 年 6 月 26 日公告自同年 7 月 1 日實施之街路等級調整率，按系爭房屋坐落地點之 1 樓路段率為 210%、2 樓減 5 級即 160%、其頂樓增建再遞減 1 級即 150%，核定 113 年房屋現值，並按系爭房屋實際使用情形，依自住住家用稅率及訴願人權利範圍 1 / 10 課徵 113 年房屋稅 259 元；有系爭房屋之建物標示部及所有權部列印資料、本府 112 年 6 月 26 日公告之臺北市房屋街路等級調整率評定表及臺北市房屋街路等級調整率表（萬華區）、113 年房屋稅課稅明細表及房屋稅主檔查詢等影本附卷可稽，原核課處分及復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張不服房屋稅折舊率，系爭房屋 113 年房屋稅 259 元較 112 年房屋稅多 14 元云云。按房屋稅向房屋所有人徵收之；供自住或公益出租人出租使用之房屋，按其房屋現值 1.2% 課徵房屋稅；為房屋稅條例行為時第 4 條第 1 項及行為時第 5 條第 1 項第 1 款、臺北市房屋稅徵收自治條例第 3 條及第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目所明定。查本件依卷附系爭房屋建物標示部、所有權部列印資料及房屋稅主檔查詢等影本顯示，系爭房屋主要建材為加強磚造，層數二層，系爭房屋 1 樓及 2 樓經歷年數迄今為止共計 60 年、頂樓增建經歷年數迄今為止共計 19 年，依評定要點附表 14「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。復依本府 112 年 6 月 26 日公告附件 4 及附表 13 所示，系爭房屋坐落地點之房屋街路等級調整率自 200% 提高到 210%，折舊率並未調整，是原處分機關依課稅現值計算公式〔核定單價 X 面積 X (1- 折舊年數 X 折舊率) X 地段調整率〕核定系爭房屋現值為 21 萬 6,300 元〔計算式如下：系爭房屋 1 樓核定單價為 1,780 元（元/m²）X 63.5（面積 m²）X (1-52X1.2%) X 210%（路段率）≒ 8 萬 9,200 元、系爭房屋 2 樓核定單價為 1,780 元（元/m²）X 80.5（面積 m²）X (1-52X1.2%) X 160%（路段率）≒ 8 萬 6,200 元、系爭房屋頂樓核定單價為 883 元（元/m²）X 40（面積 m²）X (1-19X1.2%) X 150%（路段率）≒ 4 萬 900 元〕，另訴願人所有系爭房屋權利範圍為 1 / 10，經原處分機關依訴願人對系爭房屋實際使用情形核定系爭房屋按自住住家用稅率 1.2% 課徵 113 年房屋稅為 259 元〔 21 萬 6,300 元 X 1.2% X 1 / 10 ≒ 259 元（小數點以下不計）〕，於法並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原核課處分，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。

五、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 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 李 瑞 敏
委員 陳 衍 任
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）