

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵差額房屋稅事件，不服原處分機關民國 113 年 7 月 3 日北市稽大安甲字第 1135406413G 號函及 113 年 11 月 11 日北市稽法甲字第 1133001609 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○號○○樓房屋（權利範圍為全部，下稱系爭房屋），坐落基地所興建之 1 棟地上 19 層、地下 6 層共 80 戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同）102 年 1 月 3 日核發之 XXX 使字第 X XXX 號使用執照（下稱系爭使照），該建築物之構造種類為鋼筋混凝土造，用途為一般事務所、集合住宅等。經原處分機關依 112 年 7 月 1 日修正生效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，參考與系爭房屋同一使用執照之其他房屋交易實價登錄資料，審認系爭房屋房地總價在新臺幣（下同）8,000 萬元以上，乃以 113 年 3 月 8 日北市稽大安甲字第 1135402208E 號函（下稱 113 年 3 月 8 日函）通知訴願人，核定系爭房屋為高級住宅，並自 112 年 7 月起適用房屋構造標準單價為每平方公尺 6,860 元，再以 120%加價核計房屋現值，重新核定系爭房屋之 113 年房屋現值為 520 萬 900 元，按自住之住家用稅率 1.2%課徵 113 年房屋稅 6 萬 22 元。

二、嗣經原處分機關查認系爭房屋應依評定作業要點第 2 點規定，自 112 年 7 月起適用「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）」之房屋構造標準單價為每平方公尺 1 萬 5,250 元，再以 120%加價核計房屋現值，乃以 113 年 4 月 23 日北市稽大安甲字第 1135403647D 號函（下稱 113 年 4 月 23 日函）撤銷 113 年 3 月 8 日函，重新核定系爭房屋之 113 年房屋現值為 1,104 萬 8,200 元，依行為時臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱行為時房屋稅自治條例）第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目規定，按自住之住家用稅率 1.2%課徵 113 年房屋稅 13 萬 189 元在案。

三、復經原處分機關查認系爭房屋共有部分建物之停車空間及防空避難室部分，漏未

按評定作業要點所定房屋構造標準單價每平方公尺 1 萬 4,700 元核計房屋現值；另系爭房屋所分配該棟建築物第 1 層共有部分之停車空間面積 5.2 平方公尺部分（266.38 平方公尺×權利範圍 195/10,000），原經核定併同主建物按自住之住家用稅率 1.2%課徵房屋稅，經查得未經核准變更供門廳使用，依行為時房屋稅自治條例第 4 條第 2 項規定，應自 112 年 7 月起改按非住家非營業用稅率 2.5%課徵房屋稅；原處分機關乃以 113 年 7 月 3 日北市稽大安甲字第 1135406413G 號函（下稱原處分）通知訴願人，更正系爭房屋 113 年房屋現值為 1,131 萬 9,100 元，分別按自住之住家用稅率 1.2%及非住家非營業用稅率 2.5%課徵 113 年房屋稅共計 13 萬 1,502 元；又因訴願人前已繳納 6 萬 22 元房屋稅，爰依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 113 年差額房屋稅 7 萬 1,480 元。訴願人不服原處分核定之房屋稅額，申請復查，經原處分機關以 113 年 11 月 11 日北市稽法甲字第 1133001609 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 113 年 11 月 13 日送達，訴願人不服原處分及復查決定，於 113 年 12 月 9 日經由原處分機關向本府提起訴願，114 年 1 月 22 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、查本件訴願書雖僅記載不服復查決定，然觀諸訴願理由訴願人係不服系爭房屋 113 年房屋稅額，揆其真意，應亦對原處分不服，並經本府法務局以電話向訴願人確認其亦對原處分不服，有該局 114 年 3 月 11 日公務電話紀錄附卷可稽，合先敘明。

二、按稅捐稽徵法第 21 條第 1 項第 2 款、第 2 項規定：「稅捐之核課期間，依下列規定：……二、依法……應由稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。」「在前項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰……。」第 22 條第 4 款規定：「前條第一項核課期間之起算，依下列規定：……四、由稅捐稽徵機關按稅籍底冊或查得資料核定徵收之稅捐，自該稅捐所屬徵期屆滿之翌日起算。」

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 項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」行為時第 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……。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；供人民團體等非營業使用者，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二點五。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之。」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一。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。」

行為時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。」第 2 條規定：「本市房屋稅之徵收，除法規另有規定外，依本自治條例之規定辦理。」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 2 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……。」「房屋之使用執照所載用途別為停車場或防空避難室，未經核准變更使用，而改變為其他用途者，住家用按其現值百分之三點六課徵；非住家非營業用按其現值百分之二點五課徵；營業用、私人醫院、診所或自由職業事務所使用，按其現值百分之五課徵。」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（以下簡稱市政府）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。但使用執照核發日或房屋建造完成日於 90 年 7 月 1 日至 112 年 6 月 30 日間之高級住宅，自 106 年 7 月起按『房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）』核計房屋現值。……」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；房屋使用執照有 2 種以上用途分類者，依其類別之面積分別評定；如各類別之面積無法區分時，依各該用途類別數均分。」第 4 點規定：「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。……。前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數……。」第 8 點規定：「房屋樓層之高度在 4 公尺以上者，其超出部分，以每 10 公分為 1 單位，增加標準單價 1.25%，未達 10 公分者不計……。」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）』或『房屋構造標準單價表（112 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 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，如附件 1。……」

三、本件訴願及補充理由略以：

- （一）依復查決定附表 1 之內容，原處分機關參考系爭房屋同一使用執照另 2 戶房屋交易價格，認定系爭房屋房地總價逾 8,000 萬元，然 2 筆標的交易日期分別為 112 年 2 月 22 日及 112 年 6 月 19 日，並非本次房屋稅之課稅週期（112 年 7 月 1 日至 113 年 6 月 30 日），又 2 筆樓層分別為○○樓之○○及○○樓，依不動產移轉交易之經驗法則，愈高樓層單價愈高，而以本棟最高 2 層樓層之高單價推論系爭房屋之市價，有可議之處。
- （二）內政部不動產交易實價查詢服務網之實際交易價格資料，尚有 1 筆更貼近系爭房屋，交易日期 113 年 5 月 3 日合乎本案課稅週期，樓層為○○樓之○○僅高於系爭房屋 1 層樓之移轉資料，按此筆公示資料面積 100.81 坪，成交總價（含車位 300 萬元）為 9,306 萬元，故扣除車位之成交價為 9,006 萬元，實價登錄單價（不含車位）則為 89.34（萬／坪），若以此較符合本案市價之單價，乘上系爭房屋之坪數 80.01 坪，再加計 1 個車位 300 萬元總價為 7,448 萬元，則未逾 8,000 萬元，即不適用高級住宅之規定甚明。為何捨棄○○樓交易資料羅織系爭房屋為高級住宅，恐有觸犯刑法第 129 條之嫌。
- （三）有關 1 萬 5,250 元及 1 萬 4,700 元部分，同 1 棟大樓建造之成本一體適用，復查決定讓人摸不著頭緒。請原處分機關恪遵納稅者權利保護法第 11 條第 1 項有利不利一律注意原則，撤銷原處分，重新核定系爭房屋房屋稅。

四、查本件訴願人所有系爭房屋經原處分機關依評定作業要點第 15 點等規定，審認系爭房屋房地總價在 8,000 萬元以上，乃依同要點第 2 點等規定，重新核定系爭房屋 113 年房屋現值，並如事實欄所述分別按自住之住家用稅率 1.2% 及非住家非營業用稅率 2.5% 課徵 113 年房屋稅 13 萬 1,502 元，另因訴願人前已繳納 6 萬 22 元，爰依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵系爭房屋 113 年差額房屋稅 7 萬 1,480 元；有系爭房屋建物標示部及所有權部列印資料、系爭使照存根、系爭使照之一層平面圖、系爭房屋 113 年房屋稅課稅明細表及計算詳表、原處分機關所屬大安分處高級住宅處理意見表、內政部不動產交易實價查

詢服務網、臺北地政雲-買賣實價查詢畫面、復查決定附表 1 等影本附卷可稽。原處分及復查決定自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關參考交易價格之 2 戶房屋，其等以 112 年 2 月 22 日及 112 年 6 月 19 日交易日期之實價登錄，並非本次房屋稅之課稅週期（112 年 7 月 1 日至 113 年 6 月 30 日）；且該 2 筆樓層分別為○○樓之○○及○○樓之高單價，推論系爭房屋之市價可議；113 年 5 月 3 日有該棟○○樓移轉資料，無論是樓層及交易時點，均更貼近系爭房屋，係對訴願人之有利事實云云：

（一）按房屋稅向房屋所有人徵收之；供自住或非住家非營業用之房屋，分別按其房屋現值 1.2%、2.5% 課徵房屋稅；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；房屋稅條例行為時第 11 條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第 1 項第 1 款至第 3 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，由本府公告之，並送臺北市議會備查；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、行為時房屋稅自治條例第 3 條、第 4 條第 1 項、第 2 項、第 8 條所明定。次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，認定為高級住宅；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；每戶停車位數量未達上開規定者，全數計入；使用執照核發日或房屋建造完成日於 90 年 7 月 1 日至 112 年 6 月 30 日間之高級住宅，自 106 年 7 月起按「房屋構造標準單價表（103 年 7 月起適用）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；房屋樓層之高度在 4 公尺以上者，其超出部分，以每 10 公分為 1 單位，增加標準單價 1.25%，未達 10 公分者不計；為本府 112 年 6 月 26 日公告於 112 年 7 月 1 日實施之評定作業要點第 2 點第 1 項、第 8 點、第 15 點第 1 項至第 4 項所明定。

（二）本件訴願人所有系爭房屋坐落基地所興建之 1 棟地上 19 層、地下 6 層共 80 戶之建築物，領有 102 年 1 月 3 日核發之系爭使照，依該使照記載其構造種類為 RC 造（鋼筋混凝土造），用途為一般事務所、集合住宅等。復依系爭房屋建物標示部及所有權部及復查決定之附表 1 等影本記載，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 264.5 平方公尺（約 80.01 坪），另有 1 個停車位。依內政部不動產交易實價查詢

服務網之實際交易價格資料查詢結果，查無系爭房屋之實際交易價格，惟參考與系爭房屋同一使用執照之其他房屋於 112 年 1 月至 12 月間，有 2 筆房地總價在 8,000 萬元以上交易案件，該 2 筆交易為與系爭房屋同門牌號碼○○樓之○○、○○樓，不含車位之平均每坪交易單價分別為 118.97 萬元、125 萬元，及車位平均單價為 300 萬元，原處分機關乃以該 2 筆房地平均每坪交易單價 121.99 萬元，核算系爭房屋之房地總價約為 1 億 70 萬元（121.99 萬元×80.01 坪+車位價 300 萬元×1 個車位）已逾 8,000 萬元。

- (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 點所定之高級住宅，且系爭房屋之系爭使照核發日（102 年 1 月 3 日）係 90 年 7 月 1 日以後，爰依評定作業要點第 2 點、第 15 點規定核定系爭房屋自 112 年 7 月起為高級住宅，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）」，自屬有據。另依系爭房屋 113 年房屋稅課稅明細表計算詳表影本及原處分機關 113 年 12 月 30 日函附訴願答辯書理由六所示，依評定作業要點之用途分類表及上開標準單價表，住宅為第 3 類且 19 層之鋼筋混凝土造之第 3 類房屋之每平方公尺單價為 1 萬 5,250 元，並以 120%加計房屋現值；又系爭房屋共有部分建物之停車空間及防空避難室部分，屬第 4 類，依上開規定每平方公尺單價為 1 萬 4,700 元，且系爭房屋所分配該棟建築物第 1 層共有部分建物（○○段○○小段○○建號）之停車空間面積 5.2 平方公尺部分（依系爭使照之一層平面圖停車空間為 26 6.38 平方公尺 x 權利範圍 195/10,000），經查未經核准變更供門廳使用，應自 112 年 7 月起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，復依系爭使照存根影本所示，因地上 1 層之房屋高度為 4.15 公尺，並增加標準單價 1.25%。則原處分機關審認系爭房屋 113 年房屋課稅現值為 1,088 萬 5,600 元，分別按自住之住家用稅率 1.2%及非住家非營業用稅率 2.5%課徵 113 年房屋稅計 13 萬 1,502 元，並補徵系爭房屋 113 年差額房屋稅 7 萬 1,480 元，並無違誤。至訴願人主張與系爭房屋同一使用執照之○○樓交易金額對其更有利一節。依原處分機關 114 年 2 月 14 日函附訴願補充答辯書所示，依該○○樓之○○房屋內政部不動產交易實價查詢服務網及臺北地政雲買賣實價查詢網，查得該房屋不含車位價格之每坪交易單價計 100 萬元，車位移轉價格為 300 萬元，以該單價及車位價格計算系爭房屋總價為 8,301 萬元，亦屬高級住宅。訴願主張，不足採據。從而，原處分核定系爭房屋 113 年房屋稅額及補徵房屋稅，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、另訴願人主張原處分機關公務員恐有觸犯刑法第 129 條規定等節，尚非本件訴願所得審究，併予敘明。

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 連 堂 凱
委員 張 慕 貞
委員 盛 子 龍
委員 邱 駿 彥
委員 王 士 帆
委員 陳 衍 任
委員 周 宇 修
委員 陳 佩 慶
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 4 月 14 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）