

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 114 年房屋稅核定稅額處分及 114 年 7 月 29 日北市稽法乙字第 1143000762 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人與案外人○○○（下稱○君）等 2 人分別共有建物門牌本市大安區○○○路○○段○○之○○、○○之○○號房屋〔該 2 門牌房屋於民國（下同）112 年 9 月 23 日辦竣合併登記為本市大安區○○段○○小段○○建號，建物總面積為 115.85 平方公尺；訴願人權利範圍為 5,029／10,000，持分面積 58.3 平方公尺；○君權利範圍為 4,971／10,000，持分面積 57.6 平方公尺；下稱系爭房屋〕。訴願人與案外人○君於上開 2 房屋辦竣合併登記後，以 112 年 10 月 2 日房屋合併申請書向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申請原 2 房屋稅籍合併，經原處分機關依財政部賦稅署 104 年 3 月 6 日臺稅財產字第 10304650430 號函釋（下稱 104 年 3 月 6 日函釋）意旨，審認訴願人與○君尚未至戶政機關申請門牌併編，乃以 112 年 10 月 5 日北市稽大安甲字第 1125309087 號函（下稱 112 年 10 月 5 日函）復訴願人及○君所請歉難辦理。是訴願人及案外人○君就其等共有系爭房屋之持分面積仍為不同房屋稅籍。

二、嗣訴願人與案外人○君以 114 年 4 月 7 日房屋使用申報書，向大安分處申報系爭房屋已打通合併為 1 戶 1 建號，出租作為餐廳使用，營業用房屋依法不應計入全國總戶數徵稅，系爭房屋為面對後巷○○巷○○弄及大樓停車場，其房屋街路調整率應依改制前行政法院 83 年度判字第 1630 號確定判決（下稱系爭確定判決）要旨，不應以○○○路○○段調整率認定評值，而應依後巷○○弄調整率評值核課房屋稅，並請大安分處發給系爭房屋之評值證明。經原處分機關以 114 年 4 月 10 日北市稽大安甲字第 1145303373A 號函（下稱 114 年 4 月 10 日函）檢送○○之○○號房屋 114 年課稅明細表（按：課稅面積為訴願人持分面積）予訴願人。案經原處分機關依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款及臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱房屋稅自治條例）第 4 條第 1 項第 2

款規定，核定訴願人共有系爭房屋持分面積 58.3 平方公尺之 114 年房屋稅（課稅所屬期間自 113 年 7 月至 114 年 6 月）按營業用稅率 3% 課徵新臺幣 1 萬 3,362 元。訴願人不服 114 年房屋稅核定稅額處分，申請復查，經原處分機關以 114 年 7 月 29 日北市稽法乙字第 1143000762 號復查決定（下稱復查決定）：「復查駁回。」該復查決定書於 114 年 7 月 31 日送達，訴願人不服，於 114 年 8 月 15 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、查本件訴願書雖記載：「……不服原處分機關 114 年 7 月 29 日北市稽法乙字第 1143000762 號所為之復查決定……」然事實理由欄記載：「……二、行政法院判決要旨：應以房屋面對巷弄為地段率認定之要件……三、系爭房屋為後棟○○巷○○弄，原為全所○○巷○弄八米停車場巷道非 40 米大馬路 320% 地段率，調整地段率及評值，違背據實課稅原則。……」揆其真意，訴願人應係對 114 年房屋稅核定稅額處分及復查決定不服，合先敘明。
- 二、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 項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之……。」第 5 條第 1 項第 2 款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……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。」第 6 條第 1 項規定：「直轄市及縣（市）政府在前條規定稅率範圍內訂定之房屋稅徵收率，應提經當地民意機關通過，報財政部備查。」第 6 條之 1 第 1 項規定：「房屋稅以每年二月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年五月一日起至五月三十一日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止。」第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起算三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建或移轉、承典時，亦同。房屋使用情形變更，除致稅額增加，納稅義務人應於變更之次期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報外，應於每期開徵四十日以前申報；經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報。房屋使用情形變更致稅額減少，逾期申報者

，自申報之次期開始適用；致稅額增加者，自變更之次期開始適用，逾期申報或未申報者，亦同。」行為時第 9 條第 1 項規定：「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。」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。」第 24 條規定：「房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別訂定，報財政部備查。」第 25 條第 2 項規定：「本條例修正條文自公布日施行。但中華民國……一百十二年十二月十九日修正之第四條至第七條……自一百十三年七月一日施行。」

行政訴訟法第 213 條規定：「訴訟標的於確定之終局判決中經裁判者，有確定力。」

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。」

財政部賦稅署 104 年 3 月 6 日臺稅財產字第 10304650430 號函釋：「主旨：有關個人將毗鄰房屋打通合併使用……戶數疑義乙案……說明：……二、…房屋稅籍之編配，係參據建築法第 4 條、土地登記規則第 80 條及財政部編印之房屋稅稽徵作業手冊等規定，以建號或門牌號碼為準，可獨立使用及移轉之個別房屋認定為 1 戶，並編配 1 個稅籍編號；至個人將毗鄰房屋打通合併使用，如業依地籍測量實施規則第 290 條規定辦理建物合併並向戶政機關申請門牌併編者，地方稅稽徵機關將併予釐正合併房屋稅籍。……。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 2 條規定：「臺北市（以下簡稱本市）房屋稅之稽徵，由臺北市稅捐稽徵處（以下簡稱稅捐處）辦理。」第 3 條第 1 項規定：「本條例第四條第一項所稱房屋所有人，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 款規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……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 7 條規定：「本條例第十一條所稱之房屋標準價格，稅捐處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，由市政府公告之，並送臺北市議會備查。」第 10 條規定：「本市房屋稅以每年二月之末日為納稅義務基準日，由稅捐處按房屋稅籍資料核定，於每年五月一日起至五月三十一日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止，並由稅捐處辦理公告。」第 12 條規定：「本自治條例自中華民國一百十三年七月一日施行。」

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。……」

臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點（下稱調整率作業要點）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（下稱本府 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……。」

附件 4

臺北市房屋街路等級調整率評定表（下稱調整率評定表）（節錄）

等級	4	5	6	7	8	9	10	11
調整率	370	360	350	340	330	320	310	300

(%)							
-----	--	--	--	--	--	--	--

<p><br /><br /></p>

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。」

附表 13

臺北市房屋街路等級調整率表（下稱調整率表）（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
大安區	忠孝東路	4	復興南路	延吉街	320	320

三、本件訴願理由略以：系爭房屋坐落非面臨大馬路之房屋地段率 320%，應更正為臨後棟巷弄之地段率 160%，非以門牌為要件，有系爭確定判決可稽；系爭房屋為 2 戶相鄰建物合併 1 戶、1 個建號，房屋稅籍也應據實合併為 1 戶稅籍核稅，原處分機關違背事實及常理，違背確定判決效力。

四、查原處分機關審認訴願人與案外人○君共有之系爭房屋如事實欄所述，於辦理建物合併登記後並未向戶政機關申請門牌併編，依財政部賦稅署 104 年 3 月 6 日函釋意旨，其等房屋稅籍無法合併；另審酌系爭房屋之門牌係編釘為本市大安區○○○路○○段之街路門牌，且無新增街路及改編資料，乃依調整率作業要點第 9 點規定，依系爭房屋所編釘之門牌適用之房屋街路等級調整率等規定，核定訴願人共有系爭房屋持分面積 58.3 平方公尺按房屋街路等級調整率 320%，核算持分面積房屋課稅現值，並按營業用稅率 3% 課徵 114 年房屋稅；有原處分機關 112 年 10 月 5 日函、系爭房屋建物所有權部、標示部查詢資料、本府 112 年 6 月 26 日公告、調整率表、調整率評定表、系爭房屋 XX 使字第 XXXX 號使用執照存根、本府民政局門牌整合檢索系統查詢畫面列印、臺北市古亭地政事務所建築改良物勘測成果表、房屋稅主檔、114 年 4 月 10 日函及所附 114 年課稅明細表、營業稅稅籍查詢畫面列印等影本附卷可稽，114 年房屋稅核定稅額處分及復查決定自屬有據。

五、至訴願人主張原處分機關應依系爭確定判決更正系爭房屋之調整率，其房屋稅籍應與案外人○君所共有部分合併為 1 戶稅籍核稅云云：

(一) 按房屋稅係依房屋現值及實際使用面積，分別按住家用、非住家用等稅率課徵；非住家用房屋依房屋現值，其房屋稅稅率最低不得少於其房屋現值 3%，最高不得超過 5%；本市非住家用房屋，供營業等使用者，以 3% 稅率課徵房屋稅；另按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；

房屋稅條例行為時及現行第 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；復按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；房屋街路等級調整率依其所編釘之門牌適用之；個人將毗鄰房屋打通合併使用，如業依規定辦理建物合併並向戶政機關申請門牌併編者，地方稅稽徵機關將併予釐正合併房屋稅籍；揆諸房屋稅條例第 5 條第 1 項第 2 款、第 10 條第 1 項、行為時第 11 條第 1 項、房屋稅自治條例第 4 條第 1 項第 2 款、第 7 條、調整率作業要點第 6 點、第 9 點等規定及財政部賦稅署 104 年 3 月 6 日函釋自明。

(二) 查本件依卷附資料所示，訴願人所有建物門牌本市大安區○○○路○○段○○之○○號房屋（層數為 1 層），前經核定房屋稅課稅面積為 58.3 平方公尺；嗣上開門牌建物與案外人○君所有建物門牌本市大安區○○○路○○段○○之○○號房屋（層數為 1 層）於 112 年 9 月 23 日辦竣合併登記為本市大安區○○段○○小段○○建號，訴願人共有系爭房屋持分面積為 58.3 平方公尺。案經其等 2 人向大安分處申請原 2 房屋稅籍合併，經原處分機關依財政部賦稅署 104 年 3 月 6 日函釋意旨，審認其等 2 人尚未至戶政機關申請門牌併編，爰以 112 年 10 月 5 日函否准所請，其等 2 人就分別共有系爭房屋之持分面積仍為不同房屋稅籍。是原處分機關審認系爭房屋之門牌係編釘為本市大安區○○○路○○段之街路門牌，且無新增街路及改編資料，亦非巷內房屋，乃依本府 112 年 6 月 26 日公告、調整率表、調整率評定表、調整率作業要點第 6 點及第 9 點等規定，核定系爭房屋按所在本市大安區○○○路○○段（○○○路至○○街）之房屋街路等級調整率 320%，據以核算系爭房屋之房屋課稅現值，且系爭房屋係作營業使用，並按營業用稅率 3% 課徵 114 年房屋稅，並無違誤。至訴願人主張原處分機關以調整率 320% 計算違背確定判決效力一節；據原處分機關於 114 年 9 月 3 日北市稽法乙字第 1143001207 號函附訴願答辯書理由四、（二）、3. 所陳，訴願人就其所有建物門牌本市大安區○○○路○○段○○之○○號房屋之 82 年房屋稅不服提起行政訴訟，經系爭確定判決指摘原處分機關未依當時適用之調整率評定表說明二之巷內房屋地段率，而以面臨○○○路街路等級計算有欠周延等，惟檢視當時適用之調整率評定表未具體說明房屋之地段率係依所編釘之門牌適用之，嗣於 94 年修正調整率作業要點第 9 點，已明定房屋地段率依其

所編釘之門牌適用之。是依行政訴訟法第 213 條規定，系爭確定判決就訴訟標的即上開房屋之 82 年房屋稅所為判決之既判力，不及於本案 114 年房屋稅核定稅額處分，則原處分機關依現行調整率作業要點第 9 點等規定，依系爭房屋編釘之門牌認定街路等級調整率據以計算房屋現值，自屬有據，訴願人此部分主張，應屬誤解法令，尚難採憑。

(三) 另訴願人主張系爭房屋之稅籍應與案外人○君共有部分合併為 1 戶稅籍核稅一節；依卷附系爭房屋建物標示部、本府民政局門牌整合檢索系統查詢畫面列印等影本，及原處分機關前開訴願答辯書理由四、(二)、5. 所陳，依財政部賦稅署 104 年 3 月 6 日函釋意旨，因系爭房屋僅辦理建物合併登記，未向戶政機關申請門牌併編，其等 2 人房屋稅籍無法合併；則系爭房屋經地政機關合併登記為 1 建號，核與原處分機關依上開函釋認定訴願人及案外人○君之房屋稅籍尚無法合併，仍應就其等持分面積各別課徵房屋稅，係屬二事。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為 114 年房屋稅核定稅額處分，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 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彦  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 11 月 11 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）