

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因核定房屋現值事件，不服原處分機關民國 115 年 1 月 8 日北市稽大同乙字第 1154000076B 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人所有本市大同區○○路○○段○○號○○樓之○○房屋（權利範圍全，下稱系爭房屋），坐落基地所興建之 1 棟地上 32 層、地下 6 層共 127 戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同）111 年 9 月 30 日核發之 xxx 使字第 xxxx 號使用執照（下稱系爭使照），該建築物之構造種類為鋼骨造，用途為集合住宅等。經原處分機關所屬大同分處（下稱大同分處）依實價登錄資料，查得系爭房屋房地交易總價已逾新臺幣（下同）8,000 萬元，符合 112 年 7 月 1 日修正實施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 點規定之高級住宅認定標準，原處分機關乃以 115 年 1 月 8 日北市稽大同乙字第 1154000076B 號函（下稱原處分）通知訴願人，核定系爭房屋為高級住宅，並自 115 年期起房屋構造標準單價以 120%加價核計房屋現值，房屋現值經重行評定後調整為 1,418 萬 2,700 元。原處分於 115 年 1 月 9 日送達，訴願人不服，於 115 年 1 月 27 日向本府提起訴願，同年 3 月 31 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。」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 項規定：「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、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值百分之一點二。……」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。」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 9 條第 1 項、第 2 項規定：「本條例所定不動產評價委員會，由直轄市或縣（市）政府組織之；其組織及運作辦法，由財政部定之。」「前項委員會委員，由相關行政機關代表、具有不動產估價、土木或結構工程、建築、都市計畫專長之專家學者或屬該等領域之民間團體代表組成，其中專家學者及民間團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。」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……一百一十二年十二月十九日修正之第四條至第七條、第十二條及第十五條，自一百一十三年七月一日施行。」

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。」

不動產評價委員會組織及運作辦法第 1 條規定：「本辦法依房屋稅條例第九條第一項、契稅條例第十三條第二項規定訂定之。」第 2 條規定：「直轄市或縣（市）政府應依本辦法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房屋位置所在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：「前條第一款規定之評定事項，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（下稱房屋稅自治條例）第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例（以下簡稱本條例）第五條第五項、第六條第一項及第二十四條規定制定之。」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、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為百分之一點二。……」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。」行為時第 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。」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。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；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 8 點第 1 項規定：「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 9 點規定：「房屋之夾層，地下室或地下層，按該房屋所適用之標準單價八成核計。……」第 15 點第 1 項、第 2 項、第 3 項、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；……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 日府授財稅字第 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。……八、臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表(103 年 7 月起適用)，如附表 4。……十七、修正臺北市房屋街路等級調整率表，如附表 13。……十九、臺北市房屋折舊率及耐用年數表，如附表 15。」

附件

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	18	19	20	21	22	23
調整率(%)	230	220	210	200	190	180

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。以上各項均減至 100% 為止不再遞減，但設有電梯、昇降機者自第 3 層起不再遞減。地下層房屋之街路等級調整率及減級方式比照第 2 層房屋辦理。」

附表 1

行政區域	街路名稱	段數	起迄點		調整率 (%)	
			起	止	修正前	修正後
大同區	承德路	1	鄭州路	南京西路	230	230

二、本件訴願及補充理由略以：原處分以系爭房屋於特定時點之成交價格逾 8,000 萬元，即認定為高級住宅，然該成交價格為社區歷史唯一高點，不具市場代表性；原處分機關未審酌該成交價格是否具市場常態性、是否能代表評定年度之合理市價、價格形成背景，逕以一次性交易結果，作為評定房屋現值之依據，已違反實質課稅原則，與高級住宅制度之立法目的不符；系爭房屋實際使用性質為自住住宅，原處分致房屋稅大幅增加，對訴願人造成長期且重大之經濟負擔，違反比例原則，屬裁量濫用；系爭房屋為該社區最小坪數之房型，主建物面積僅 33 坪，同社區內相同房型、相近樓層之其他戶別，以及坪數更大之房屋，卻未被認定為高級住宅，原處分未說明僅對系爭房屋為高級住宅認定之理由，違反平等原則，且未揭示裁量基準，致人民無從預見其法律效果。原處分機關未審酌訴願人提出之反向市場證據，已違反調查義務、證明責任及理由說明義務；原處分機關認定系爭房屋為高級住宅之過程違反行政程序法第 6 條、第 7 條、第 9 條、第 10 條、第 36 條、第 37 條、第 43 條及納稅者權利保護法關於要求依法行政、裁量合理及程序正當之規定。請撤銷原處分，於重新評定前，暫緩對系爭房屋適用房屋構造標準單價 120% 加成之計算方式。

三、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（含車位價）以上，為高級住宅，乃依同要點第 2 點等規定，核定系爭房屋 115 年期起房屋現值為 1,418 萬 2,700 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、115 年房屋稅主檔查詢、大同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、臺北市政府地政局- 臺北市不動產交易實價查詢服務畫面、財政部國有財產署北區分署（下稱北區分署）113 年 7 月 1 日 113 財臺房地售字第 AA113E0600006 號出售國有房地產權移轉證明書（下稱 113 年產權移轉證明書）、臺北市建成地政事務所建物測量成果圖（下稱建物測量成果圖）等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分以系爭房屋之一次性交易結果，作為評定房屋現值之依據，違反實質課稅原則，與高級住宅制度之立法目的不符，屬裁量濫用，違反比例原則、平等原則等云云：

- (一) 按房屋稅向房屋所有人徵收之；房屋稅依房屋現值按房屋稅條例第 5 條第 1 項等規定之稅率課徵之；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；房屋稅條例行為時及現行第 11 條所稱之房屋標準價格，原處分機關應依同條第 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；前開房屋標準價格，每 3 年重行評定 1 次，並依其耐用年數予以折舊；為房屋稅條例第 4 條第 1 項前段、第 5 條、第 10 條、行為時及現行第 11 條、房屋稅自治條例第 3 條、第 4 條第 1 項、第 7 條規定所明定。是房屋稅課稅客體稅額之計算，係以房屋現值，亦即課稅時點之市場交易價格為準。為趨近房屋稅課稅時點之市場交易價格，房屋稅條例行為時及現行第 11 條第 2 項規定，每 3 年重行評定 1 次房屋標準價格，以作為核計房屋現值之依據，另該條第 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，以符合租稅法定主義，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。
- (二) 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）80 坪以下者，應計入 2 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；另按房屋樓層之高度在 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；房屋之地下室或地下層，按該房屋所適用之標準單價八成核計；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 9 點、第 15 點第 1 項至第 4 項所明定。
- (三) 查本件訴願人所有系爭房屋坐落基地所興建之 1 棟地上 32 層、地下 6 層共 127 戶之建築物，領有 111 年 9 月 30 日核發之系爭使照，依該使照記

載其構造種類為鋼骨造（鋼筋混凝土以上構造等級），用途為集合住宅等。復依系爭房屋建物標示部、所有權部、建物測量成果圖及 115 年房屋稅主檔查詢等影本所示，系爭房屋不含停車位部分之總面積（含主建物、附屬建物、共有部分）為 196.24 平方公尺（約 59.36 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及臺北市政府地政局「臺北市不動產交易實價查詢服務之查詢結果，系爭房屋於 113 年 7 月 1 日交易，成交房地總價（含停車位）分別為 8,771 萬 4,000 元及 8,771 萬元；另依北區分署出售系爭房屋及其土地予訴願人並於 113 年 7 月 1 日發給訴願人之 113 年產權移轉證明書影本所示，房地移轉總價為 8,771 萬 3,899 元。是原處分機關依評定作業要點第 15 點第 4 項關於房地總價依市場行情定之規定，審認系爭房屋之房地總價已逾 8,000 萬元，符合評定作業要點第 15 點第 1 項所定之高級住宅要件，且系爭房屋之系爭使照核發日（111 年 9 月 30 日）係屬該要點第 2 點但書所定「90 年 7 月 1 日至 112 年 6 月 30 日間」，爰依評定作業要點第 2 點、第 15 點規定核定系爭房屋為高級住宅，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）」，並自 115 年期起（即 114 年 7 月 1 日起）房屋構造標準單價以 120%加價核計房屋現值，自屬有據。另依評定作業要點之用途分類表及上開標準單價表，系爭房屋 31 層主建物及附屬設施部分為第 3 類（住宅），且總層數 32 層之鋼骨造之第 3 類房屋之每平方公尺單價為 2 萬 2,000 元，並以 120%加計房屋現值；系爭房屋共有部分之地下 6 層至地上 1 層為停車空間，其中地下 1 層為停車空間兼防空避難室，均為第 4 類，依上開規定每平方公尺單價為 2 萬 800 元；又地下 6 層至地下 1 層為地下層，按評定作業要點第 9 點前段規定，按標準單價八成核計；復依系爭使照存根影本所示，因地上 1 層之房屋高度為 4.2 公尺，依評定作業要點第 8 點規定增加標準單價 2.5%。是原處分機關審認系爭房屋之門牌係編釘為本市大同區○○路 1 段之街路門牌，乃依本府 112 年 6 月 26 日公告、調整率表、調整率評定表等規定，核定系爭房屋按所在本市大同區○○路 1 段之房屋街路等級調整率 230%，重行評定系爭房屋 115 年房屋課稅現值為 1,418 萬 2,700 元，並無違誤。

- （四）另訴願人主張原處分機關以系爭房屋一次性交易結果，作為評定房屋現值依據，違反實質課稅原則等節。據原處分機關於 115 年 3 月 16 日北市稽法甲字第 1153204170 號函附訴願答辯書（二）（下稱答辯書）之理由五、（二）所陳，本府所訂評定作業要點規定，係為確實反映當期房屋價值，達成核實課

稅目的，由臺北市不動產評價委員會於法定評定房屋標準價格因素之範圍內，依本市實際情形，區分及限制高級住宅之適用範圍，定其標準價格，並由本府修正評定作業要點，規範房屋現值核定方式，使其合理反映高級住宅應有價值及稅捐負擔。查如前所述，系爭房屋及其基地係訴願人於 113 年 7 月 1 日標售取得，依前開北區分署 113 年產權移轉證明書及系爭房屋實價登錄查詢資料等影本所示，系爭房屋之房地總價（含車位）為 8,000 萬元以上，符合評定作業要點第 15 點所定高級住宅之認定要件。另訴願人所稱其提出之反向市場證據部分，依其 115 年 1 月 27 日（收文日）訴願書所附資料顯示，北區分署於 113 年、114 年、115 年就系爭房屋所在社區之其他房屋標售金額、底價等，均超過 8,000 萬元；又依訴願人所附系爭房屋所在社區建造期間之預售屋實價登錄資料，該等預售屋固未超過 8,000 萬元，然所載資料係 107 年、108 年資料，且為預售屋實價登錄資料，核與原處分機關依照上開系爭房屋 113 年實際交易總價認定之情形不同；則訴願人所提資料尚不影響原處分機關所為系爭房屋房地總價在 8,000 萬元以上而屬高級住宅之認定。復查，原處分機關業於上開 115 年 3 月 16 日函附答辯書理由四載明系爭房屋 115 年期起之房屋現值評定及計算之理由依據，同函並副知訴願人在案，依行政程序法第 114 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，原處分已補正理由，其瑕疵業經治癒。至訴願人稱同社區內與系爭房屋同房型或較系爭房屋坪數大之房屋，未被認定為高級住宅，違反平等原則等語；查建物面積及外觀特徵並非評定作業要點第 15 點所定認定高級住宅之要件，亦與系爭房屋是否為自住使用無涉。據上，本件原處分機關核定系爭房屋為高級住宅及自 115 年期起房屋現值為 1,418 萬 2,700 元，於法有據，並無訴願人主張違反實質課稅原則、平等原則、比例原則、裁量濫用、未揭示裁量基準、未依法行政等情事。訴願主張各節，均不足採。從而，本件原處分機關所為原處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另訴願人就原處分申請停止執行（請求暫緩加成）一節，業經本府審酌並無依訴願法第 93 條第 2 項規定停止執行之情事，以 115 年 3 月 10 日府訴一字第 1156082257 號函復訴願人在案；又訴願人請本府訴願審議委員會命原處分機關就其市場行情判斷基礎及比較戶差異基礎提出具體說明及資料一節，經本府審酌本件事證已臻明確，尚無調查證據之必要；併予敘明。

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（請假）

委員 張 慕 貞 (代行)  
委員 盛 子 龍  
委員 邱 駿 彥  
委員 李 瑞 敏  
委員 陳 衍 任  
委員 周 宇 修  
委員 陳 佩 慶  
委員 邱 子 庭  
委員 陳 陽 升

中 華 民 國 115 年 5 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）