

訴願人 ○○股份有限公司

代表人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因八九年房屋稅事件，不服原處分機關八九年七月二十八日北市稽法丙字第8909230600號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市○○○路○○段○○號○○樓及○○樓建物，經原處分機關中正分處依其實際使用情形，按非住家用稅率核課八十九年度應繳納之房屋稅分別為新臺幣（以下同）一、四九九、一七〇元及九九三、四六〇元。嗣訴願人以系爭房屋為十餘年之老舊房屋及房地產不景氣等為由，申請復查，經原處分機關以八九年七月二十八日北市稽法丙字第8909230600號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八月七日送達，訴願人仍表不服，於八九年八月二十五日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按房屋稅條例第五條規定：「房屋稅依房屋現值，按左列稅率課徵之：一、住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點三八，最高不得超過百分之二。但自住房屋不得超過百分之一點三八。二、非住家用房屋，其為營業用者，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。其為私人醫院、診所，自由職業事務所及人民團體等非營業用者，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。....」第七條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內，向當地主管稽徵機關申報房屋現值及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉承典時亦同。」第九條第一項規定：「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。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。」第十條第一項、第二項規定：「主管稽徵機關依據納稅義務人所申報之現值，並參照不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」「依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重新核計。」第十一條第一項規定：「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，直轄市由市政府公告之.....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。」

臺北市房屋稅徵收細則第十二條規定：「本條例第十一條所稱之房屋標準價格，應依同條第一項一至三款規定房屋種類、等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，交由市不動產評價委員會審查評定後，由市政府公告之。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 訴願人所有本市○○○路○○段○○號○○樓及○○樓房屋，經原處分機關分別依房屋現值及使用情形課徵八十九年房屋稅共計二、四九二、六三〇元，經查房屋稅繳款書所載各樓層房屋現值，均高達數千萬元，顯與事實不符，因系爭房屋屋齡已十餘年，房屋附屬設備老舊，每年均需花費巨額費用修繕，加上近年房地產不景氣，房價大幅滑落，原核定課稅現值確實偏高，造成訴願人不當之租稅負擔。
- (二) 原處分機關謂其業將房屋老舊及外在經濟不景氣、房價低落之事實列入考量，惟並未於復查決定中詳細說明。

三、卷查本件訴願人所有之系爭建物課稅現值，係原處分機關中正分處依據訴願人申報之現值，並參照本市不動產評價委員會評定之「臺北市房屋構造標準單價表」、「臺北市房屋折舊及耐用年數表」、「臺北市房屋街路等級調整率評定表」等評定，依法核計分別為七四、九五八、五〇〇元及四九、六七三、〇〇〇元，並按非住家非營業用稅率課徵房屋稅分別為一、四九九、一七〇元及九九三、四六〇元，揆諸首揭規定，並無不合。

四、至訴願人主張系爭房屋為屋齡十餘年之老舊房屋且近年房地產不景氣，房價大幅滑落，原核定之房屋課稅現值偏高乙節，惟查房屋現值之核計，係原處分機關依據納稅義務人之申報並參照不動產評價委員會之評定所核計，且房屋標準價格係依房屋稅條例第十一條第一項第一款至第三款規定房屋種類及等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項調查擬定，再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。本案系爭房屋稅既經原處分機關依房屋稅條例第五條、第十條第一項及第十一條第一項規定，核定系爭房屋之現值，且依臺北市房屋折舊率及耐用年數表按每年之折舊率計算折舊後之房屋現值課徵房屋稅，於法並無違誤，訴願人之主張，難謂有理。從而，原處分並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

委員 黃茂榮

委員 楊松齡

委員 薛明玲

委員 王惠光

委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中華民國八十九年十一月二十八日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市和平東路三段一巷一號)