

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因申請加計利息退還溢繳八十四年至八十八年度房屋稅事件，不服原處分機關中南分處八十九年十月二十四日北市稽中南乙字第八九〇三一一九九〇〇號及八九年十二月四日北市稽中南乙字第八九〇三四〇八四〇〇號書函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人及〇〇〇〇等十人所有本市中山區〇〇路〇〇號〇〇樓房屋，於八九年五月三十日依稅捐稽徵法第二十八條規定向原處分機關中南分處申請加計利息退還溢繳之八十四年至八十八年度房屋稅，經該分處先後以八九年十月六日北市稽中南丙字第八九〇二八六三九〇〇號、八九年十月二十四日北市稽中南乙字第八九〇三一一九九〇〇號及八九年十二月四日北市稽中南乙字第八九〇三四〇八四〇〇號書函分別准予退還訴願人八十四年至八十八年度房屋稅計新臺幣（以下同）三七、六一八元（〇〇樓部分）、八六二元（地下室部分）及六五四元，其利息則分別核退八、七八五元、二〇〇元及一四九元。訴願人就該分處前揭八九年十月二十四日北市稽中南乙字第八九〇三一一九九〇〇號及八九年十二月四日北市稽中南乙字第八九〇三四〇八四〇〇號書函之處分，係以系爭房屋使用執照所載用途別作為評定系爭房屋標準單價之依據部分不服，於八九年十一月二十一日向本府提起訴願，十二月二十六日補充理由（聲明不服中南分處八九年十二月四日北市稽中南乙字第八九〇三四〇八四〇〇號書函），並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，均應視為原處分機關之行政處分，合先敘明。
- 二、按房屋稅條例第五條第一款規定：「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。」第六條規定：「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。……」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。」第十條規定：「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，申請重行核計。」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，各縣（市）（局）於呈請省政府核定後公告之：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四條第一項第一款規定：「本市房屋稅稅率規定如左：一、住家用房屋按其現值課徵百分之一點三八。」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。」本府八十二年四月十四日府財稅字第八二〇二三七九二號公告之「臺北市房屋構造標準單價表」中房屋構造標準單價評定方法說明第二點規定：「房屋現值之核計，以『房屋構造標準單價表』、『折舊及耐用年數表』及『房屋街路等級調整率評定表』為準據。」第三點規定：「『房屋構造標準單價表』內用途之歸類，依『用途分類表』為準。」第四點規定：「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、總層數及面積等，應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……。」

本府八十八年三月二十二日府財稅字第八八〇一五〇九八〇一號公告使用執照用途歸類表第十四—三組第款規定：「項目：餐廳，歸類項目：面積在五〇〇m²以下（含）者為店舖，超過五〇〇m²者為餐廳。」

三、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 原處分機關無視於訴願人所提示之六五使字第xxxx號使用執照〇〇樓竣工平面圖該圖說已確切證明系爭房屋係單純之集合住宅，並無一屋有兩種用途之情況。系爭建物使用執照所載餐廳用途，係指門牌為〇〇路〇〇號區分所有權範圍。原處分機關僅依據使用執照上總表式之記載，認定系爭房屋同時包含餐廳及集合住宅兩種用途，各以二分之一計算系爭房屋課稅現值，已損及訴願人權益。
- (二) 系爭處分書所引臺北市政府財政局七十一年六月二十四日財二字第一三九五八號函釋，經查係未經發布之函釋，即使曾發布亦應屬不再被援用之函釋。且該函釋所述內容係針對地下室及稅率之適用作說明，但原處分機關卻援引為地面層之標準單價之評定及計算，顯非合理。

(三) 系爭房屋面積僅三七·八平方公尺，即使使用執照上之用途是餐廳，亦不足歸類為用途分類表第二級之餐廳用途，僅能歸類於與住宅同屬第三類之店舖之用途項目。因此其評定單價應與住宅之評定單價相同。

(四) 原處分機關中南分處八十九年十二月四日北市稽中南乙字第八九〇三四〇八四〇〇號書函針對訴願人前述主張仍以使用執照所載餐廳用途為認定基礎，與系爭房屋係單純集合住宅之用途的事實不符。雖店舖與集合住宅在用途分類表同屬第三類用途，且評定單價相同，但系爭房屋用途既為集合住宅，即應依住宅用途項目予以核定及說明始為適當。

四、按房屋稅係依房屋現值及規定稅率課徵，而房屋現值係由主管稽徵機關依據納稅義務人之申報並參照不動產評價委員會評定之標準核計，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。是本件原處分機關中南分處應依臺北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」及「臺北市房屋街路等級調整率評定表」，依法評定系爭建物之房屋現值，再依其應適用之稅率核算其應課徵之房屋稅。

五、次按本府八十二年四月十四日府財稅字第八二〇二三七九二號公告之「臺北市房屋構造標準單價表」中房屋構造標準單價評定方法說明第三點及第四點規定，房屋構造標準單價表內用途之歸類，依用途分類表為準；又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、總層數及面積等，應依建築管理機關核發之使用執照所載之資料為準。查本件系爭建物所領用本府核發之六五使字第XXXX號使用執照影本，系爭建物之構造別係「鋼筋混凝土造」，用途別則為「餐廳、集合住宅」。原處分機關中南分處未察，原僅以其「餐廳」之用途別，依據「臺北市房屋構造標準單價表」評定系爭房屋每平方公尺標準單價為四、〇六〇元，嗣查知系爭房屋使用執照所載用途別係「餐廳」及「集合住宅」，乃據以更正每平方公尺標準單價分別為四、〇六〇元及三、八一〇元，並依本府財政局七十一年六月二十四日財二字第一三九五八號函：「房屋地下室，其使用執照若記載為防空避難室兼店舖與其他用途，而在平面圖上，兩者之面積並未劃分者，在空置期間，准以其面積二分之一分別徵、免房屋稅。」之意旨，以其面積各二分之一分別徵收房屋稅，並按家用稅率核算訴願人溢繳八十四年至八十八年房屋稅計八六二元，於八十九年十月二十四日以北市稽中南乙字第八九〇三一九九〇〇號函准予退還訴願人上開溢繳稅款。嗣原處分機關中南分處再經審查後發現系爭房屋主建物面積係三七·八平方公尺，核屬本府八十八年三月二十二日府財稅字第八八〇一五〇九八〇一號公告使用執照用途歸類表第十四—三組第（二）款所規定之項目，應歸類項目為店舖，乃復以八九年十二月四日北市稽中南乙字第八九〇三四〇八四〇〇號書函通知訴願

人前揭餐廳部分之標準單價四、〇六〇元，改按店舖之標準單價三、八一〇元核計系爭房屋現值，並再准予退還溢繳稅款六五四元及利息金額九、四六一元（嗣中南分處復以八十九年十二月十三日北市稽中南乙字第890三八二二四〇〇號函更正為九、一三〇元），揆諸前揭規定，應屬有據。

六、至訴願人所爭執系爭房屋之實際用途係集合住宅，原處分機關應以集合住宅核定系爭房屋現值乙節，按適用「房屋構造標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，應依建築管理機關核發之使用執照所載之資料為準，而非依其實際使用狀況為準，此為本府八十二年四月十四日府財稅字第八二〇二三七九二號公告之「臺北市房屋構造標準單價表」中房屋構造標準單價評定方法說明第四點所明定，原處分機關依該規定適用「房屋構造標準單價表」核計系爭房屋現值，難謂其與法有違。至房屋實際使用情形，應係關乎系爭房屋究應適用何種「稅率」核課房屋稅之問題，訴願人前揭主張，應屬誤解，不足憑採。查本件原處分機關既依臺北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」及「臺北市房屋街路等級調整率評定表」，依法更正評定系爭建物之房屋現值為每平方公尺標準單價三、八一〇元，再依其實際使用情形按住家用稅率核算其應課徵之房屋稅及訴願人溢繳之稅額，並加計利息退還予訴願人，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

七、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 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中　　華　　民　　國　　九　　十　　年　　五　　月　　二　　四　　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。