

訴願人 〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關九十年一月二十日北市稽法乙字第九〇九〇一三六七〇〇號復查決定，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，經原處分機關中南分處辦理八十九年度加強房屋稅籍及使用情形清查作業時，發現系爭房屋之課稅面積漏列系爭房屋附屬建物平臺部分之十二平方公尺未課徵房屋稅，乃依法更正系爭房屋之課稅面積，並據以發單課徵八十九年度房屋稅。訴願人不服，先後於八十九年四月二十九日及同年五月十二日向該分處就有關系爭建物課徵營業用稅率及系爭房屋屋後增建部分之相關問題提出異議，經該分處查核後另發現訴願人於系爭房屋屋後增建面積約十二平方公尺之違章建築，乃以八九年五月二十九日北市稽中南乙字第八九〇一一九九三〇〇號書函更正八九年房屋稅之課稅面積，及全部改按非住家非營業用稅率課徵八十九年度房屋稅，並補徵其八十五至八十八年度之房屋稅。訴願人仍不服，申請復查，經原處分機關以九十年一月二十日北市稽法乙字第九〇九〇一三六七〇〇號復查決定：「原核定八十九年期房屋稅額准予更正為新臺幣五、三七四元；另補徵八十五年至八十八年度房屋稅部分分別更正為新臺幣三六二元、三五五元、三四八元、及三四一元。」上開決定書於二月七日送達，訴願人仍表不服，於九十年三月八日提起訴願，三月十五日補正程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按九十年六月二十日修正前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。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。……」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……」第十五點規定：「房屋具有左列情形達三項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用之標準單價之七成核計，具有四項者按六成核計，具有五項者按五成核計，具有六項者按四成核計，具有七項者按三成核計：（一）高度未達二・五公尺。（二）無天花板（鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）。（三）地板為泥土或石灰三合土。（四）無窗戶或窗戶為水泥框窗。（五）無衛生設備。（六）無內牆或內牆為粗造紅磚面。（內墙面積超過全部面積二分之一者視為有內牆。）（七）無牆壁。」

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m<sup>2</sup>以下（含）者為店舖，超過五〇〇m<sup>2</sup>者為餐廳。」

## 二、本件訴願理由略謂：

(一) 依據系爭房屋六五使字第XXXX號使用執照○○樓竣工平面圖顯示，系爭房屋係單純之集合住宅。原處分機關僅依據使用執照上總表式之記載，曲解為系爭房屋所有範圍同時包含餐廳及集合住宅兩種用途，實係為浮收弱勢納稅義務人稅款之錯誤作為後所作狡辯及推諉之辭。

(二) 原處分機關係全部按住家用稅率課徵系爭房屋稅，是其並非不知系爭房屋係空置狀態，而依規定空置房屋之使用執照若屬營業用途，其房屋稅應以非住家非營業用稅率計

課。是原處分機關雖以正確稅率課稅，但為維持前所作錯誤之用途核定，仍不惜造成不適法之假象。

- (三) 關於課稅面積部分，因地政事務所所測繪供產權登記及計算課稅面積之建物勘測成果表（圖）所測繪系爭房屋區分所有權範圍及面積有錯誤，應先予更正，再按正確的面積計算應納稅額，始為合理。
- (四) 財政部依所得稅法第五十一條第二項及第一百二十一條規定所訂「固定資產耐用年數表」，為營利事業固定資產每年折舊費用分攤計算之依據。因營利事業之房屋設備亦同時是房屋稅課徵之標的，因此其耐用年數表應一體適用同一標準。「固定資產耐用年數表」既係財政部所擬訂，呈由行政院核定函頒，故不動產評價實施要點中各類房屋之耐用年數，實無須再由直轄市、縣（市）政府指派具有專門學驗人員，分赴各區里鄉鎮實施分別調查。
- (五) 系爭房屋屋後增建部分已構成簡陋房屋之要件，原處分機關若認不符規定，亦應說明理由。

三、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自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。故本件訴願人主張應按財政部依所得稅法第五十一條第二項及第一百二十一條規定所訂「固定資產耐用年數表」，核計系爭稅額乙節，顯與前揭法令規定不合，不足採據，合先敘明。

四、次查本件原處分機關中南分處原係以三七・八平方公尺按營業用稅率核課系爭房屋之房屋稅，嗣經該分處辦理八十九年度加強房屋稅籍及使用情形清查作業時，發現系爭房屋之課稅面積漏列系爭房屋附屬建物平臺部分之十二平方公尺（以平臺面積扣除主建物面積八分之一之免稅部分核計： $16.7 - 37.8 \times 1/8$ ）未課徵房屋稅，乃依法更正系爭房屋之課稅面積，並據以課徵八十九年度房屋稅【主建物面積三七・八平方公尺，按營業用稅率課徵；附屬建物面積一六・七平方公尺，按住家用稅率課徵；課稅現值計新臺幣（以下同）三九九、八〇〇元】。訴願人不服，先後於八十九年四月二十九日及同年五月十二日向該分處就有關系爭建物課徵營業用稅率及系爭房屋屋後增建部分之相關問題提出異議及說明。經該分處查核後另發現訴願人於系爭房屋屋後增建面積約十二平方公尺之違章建築，乃以八九年五月二十九日北市稽中南乙字第890-119300號書函更正八九年房屋稅之課稅面積，及全部改按非住家非營業用稅率課徵其八十九年度

房屋稅，並補徵其八十五至八十八年度之房屋稅，尚非無據。

五、惟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二二五九號使用執照影本所示，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」，乃於復查決定時，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，並按住家用稅率核算系爭房屋稅。又原處分機關中南分處於復查中再經審查後另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—三組第一款所規定之項目，應歸類項目為店舖，乃於復查決定中併將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。另關於訴願人於系爭房屋屋後增建面積約十二平方公尺之違章建築部分，經原處分機關中南分處派員赴系爭房屋實地勘查後，則改按其實際之構造別木石磚造（標準單價一、一九〇元），並按住家用稅率核課系爭房屋稅，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云云。惟按適用「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」核課房屋稅之間題，訴願人前揭主張，應屬誤解，不足採憑。

七、另訴願人主張系爭房屋屋後增建部分已構成簡陋房屋之要件，原處分機關若認不符規定，應說明理由乙節，據原處分機關九十年四月十日北市稽法乙字第〇六一一六五七〇〇號答辯書理由七所載：「……經查系爭房屋屋後增建部分係與主建物連接合併使用，並非獨立建物，是並無『簡陋房屋』規定之適用……」卷查系爭房屋屋後增建部分

確係與系爭主建物合併使用，並非與主建物可明確區隔之獨立建物，此有現場照片四幀附案可稽，原處分機關認系爭房屋增建部分應不構成該規定之簡陋房屋，揆諸前揭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十五點規定之意旨，應無不合。據前揭之說明，本件原處分機關於復查時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，再依系爭房屋之土地建物登記資料及其查得之實際使用情形更正課稅面積，並全部按住家用稅率核算更正其八十九年度之房屋稅額為五、三七四元；另補徵八十五年至八十八年度房屋稅部分則分別更正為三六二元、三五五元、三四八元、及三四一元，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

八、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 薛明玲

委員 楊松齡

委員 王惠光

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 七 月 二 十 五 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 請假

執行秘書 王曼萍 代行

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。