

訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因課徵九十年期房屋稅事件，不服原處分機關九十年七月二十五日北市稽法丙字第90六二六八三〇〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有之本市士林區〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓房屋，經原處分機關士林分處依其實際使用情形按住家用稅率核課九十年期房屋稅計新臺幣（以下同）九、〇四四元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年七月二十五日北市稽法丙字第90六二六八三〇〇〇號復查決定「復查駁回。」訴願人仍表不服，於九十年八月六日向本府提起訴願，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。……」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，報請或層轉財政部核定。……」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。

」

本府六十八年一月十五日府稅二字第〇一七二九號公告修正之「臺北市房屋街路等級調整率評定表」說明第三點規定：「路面第二層照街路等級調整率在百分之二〇〇（包括百分之二〇〇）以上者減五級，……街路等級調整率在百分之一五〇（包括百分之一五〇）以下者減一級……第三層起照第二層等級每層遞減一級……但設有電梯、升降機者自第三層起不再遞減……」

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。」

## 二、本件訴願理由略謂：

- (一) 本市〇〇路〇〇段街路等級調整率為百分之一四〇，惟該路段之〇〇至〇〇號僅有二十八家商店，其餘三分之二路段並無任何商業行為。入夜後一片昏暗寂靜，而〇〇路沿街商店鱗次櫛比，異常繁榮，入夜後燈火似白晝，然調整率為百分之一三〇。相較之下，〇〇路一段調整率顯已偏高。
- (二) 另〇〇百貨及〇〇棒球場所帶來之人潮與車潮，勢必使〇〇路之交通狀況向下沉淪，何來生活機能之提昇？且目前房屋價格持續下跌，附近生活圈十年來未曾拓寬道路，亦未規劃新社區。〇〇運動公園所帶來之人潮及車潮，均屬短暫，何來帶動地區繁榮之說？
- (三) 房屋稅條例第十一條規定，房屋價格於物價總指數有百分之三十以上增減時，始應重行評定。惟查行政院主計處公告臺灣地區躉售物價指數銜接表，七十六至九十年總指數在九二・七二「一〇一・五二浮動，未曾有百分之三十之增減。是財政部七十二年九月二十六

日臺財稅第三六八二一號函釋謂在物價總指數雖未有百分之三十以上增減時，仍可重行評定乙節，顯已違反母法規定。

(四) 近十年來房地產高漲期未見原處分機關鑑定漲價，反而近三年來房地產不景氣，屋價普遍下跌，甚至賣不出去，財產縮水，土地增值稅研擬調降中，原處分機關以不成理由之事實及不動產評價委員會之審議漲價結果核課系爭房屋稅，顯不合理、不合情、不合法。

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，此揆諸首揭規定甚明。卷查本件系爭房屋原經本府八十九年三月六日府財稅字第八九〇二〇七五七〇二號公告調整其房屋街路等級調整率為百分之一五〇，嗣本府復以九十年四月十日府財稅字第九〇〇〇七六三一〇一號公告調整其房屋街路等級調整率為百分之一四〇，並自八十九年七月一日實施。因系爭房屋係設有電梯之房屋之第八層，原處分機關士林分處爰依前揭本府九十年四月十日府財稅字第九〇〇〇七六三一〇一號公告及臺北市房屋街路等級調整率評定表說明第三點規定，以百分之一三〇為系爭房屋之街路等級調整率，並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」及「臺北市房屋折舊及耐用年數表」，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九十年期房屋稅計九、〇四四元，依法並無違誤。

四、至本件訴願人所指摘各節理由均係關乎系爭房屋所在路段之房屋街路等級調整率過高，致原核定之房屋課稅現值偏高，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之房屋種類及等級、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，尚非原處分機關得逕行變更調整。是訴願人所訴各節，顯有誤解。從而，原處分機關士林分處依臺北市不動產評價委員會評定之九十年期房屋課稅現值，核課系爭房屋房屋稅，原處分機關於復查決定時續予維持，揆諸首揭規定，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 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 王惠光  
委員 陳 敏  
委員 曾巨威  
委員 劉興源  
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 十 月 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。