

訴願人 〇〇〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因補徵八十五至八九年期房屋稅事件，不服原處分機關九十年五月二十八日北市稽法丙字第九〇六一四六九四〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

### 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於收受決定書之次日起六十日內另為處分。

### 事 實

緣訴願人所有本市大安區〇〇〇路〇〇段〇〇號〇〇樓房屋，依「臺北市房屋街路等級調整率評定表」記載，房屋街路等級調整率（以下簡稱地段率）為百分之二七〇，系爭房屋八十二年至八十八年期房屋稅因〇〇系統〇〇線工程施工，地段率調降百分之十，應按百分之二四三地段率計算房屋課稅現值核課，惟原處分機關大安分處誤以百分之一九七地段率核計系爭房屋稅，案經該分處發現，乃按百分之二四三地段率計算發單補徵訴願人八十五年至八十八年期差額地價稅；又因上開捷運工程已於八十八年十一月二十一日施工完成，系爭建築物應自完工次月起回復按原地段率百分之二七〇核課房屋稅，該分處爰再行補徵訴願人八十八年十二月至八十九年六月間因捷運施工調降百分之十之地段率百分之二十七計課之差額房屋稅，總計補徵八十五至八九年期房屋稅稅額計新臺幣（以下同）三五、三二一元，訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年五月二十八日北市稽法丙字第九〇六一四六九四〇〇號復查決定：「復查駁回」，上開決定書於九十年六月十一日送達。訴願人仍不服，於九十年七月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、按稅捐稽徵法第二十三條第一項前段規定：「稅捐之徵收期間為五年，自繳納期間屆滿之翌日起算；應徵之稅捐未於徵收期間徵起者，不得再行徵收。」

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。」

本府六十八年一月十五日府稅二字第0一七二九號公告修正之「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八二〇二三七九三號公告之「調整降低捷運工程及重大工程施工期間延限房屋之街路等級調整率明細表」規定：「工程名稱：○○系統工程○○線，街路名稱：○○○路自○○○路至○○路，街路等級調整率：調降百分之十。」八十八年八月十三日府財稅字第八八〇五三〇五六〇一號公告之「臺北市政府興建公共工程施工期間臺北市稅捐稽徵處辦理調整房屋街路等級調整率作業要點」及調整部分街路等級調整率公告事項第二項規定：「捷運系統工程地下穿越土地之地上房屋，街路等級調整率調降一級。」、公告事項第四項規定：「第二、三項調整街路等級調整率部分，房屋稅自八十八年度（即八十七年七月一日）起實施，契稅自公告日起實施。」

臺北市政府興建公共工程施工期間臺北市稅捐稽徵處辦理調整房屋街路等級調整率作業要點（以下簡稱調整房屋街路等級調整率作業要點）第六點規定：「公共工程於地面工程完竣，圍籬拆除，車道、人行道全部施設完成並開放通行，次月回復調降前之調整率。」第七點規定：「調降及回復調整率作業方式如下……各分處接獲總處轉送施工單位通報之公共工程完工通報表或現場勘查地面工程已完工時，應異動房屋稅主檔及註記房屋稅籍紀錄表，於次月回復調降前之調整率。」

## 二、本件訴願理由略謂：

民國七十九年十二月二十四日○○線開挖並至八十八年十二月三十一日始完工，系爭房屋位於施工路段，因進行工程無法居住、營業，訴願人只好另行租屋，不解於如此情形下原處分機關為何仍任意調高房屋稅，且自八十年迄今系爭地段之公告地價並無大幅調

高，所謂調高地段率百分之二七〇實屬無理。又系爭房屋自八十七年起實際課稅未按比例計算，請查明並退還溢繳之房屋稅，加計利息。

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。卷查本件系爭房屋之地段率原為百分之二七〇（該地段之地段率為百分之三二〇，因系爭房屋係位於設有電梯之房屋之第八層，減五級後為百分之二七〇）。又系爭房屋八十二年至八十八年期房屋稅因○○系統○○線工程施工，依本府八十二年四月十四日府財稅字第八二〇二三七九三號公告，地段率調降百分之十，應按百分之二四三地段率計算房屋課稅現值核課，惟原處分機關大安分處誤以百分之一九七地段率核計系爭房屋稅，案經該分處發現發單補徵訴願人八十五年至八十八年期差額地價稅；又因本府捷運工程局東區工程處九十年一月三日北市東土四字第八九六一三〇〇九〇〇號函通知該分處上開捷運工程已於八十八年十一月二十一日施工完成，則依據調整房屋街路等級調整率作業要點之規定，系爭房屋應自完工次月起回復按原地段率百分之二七〇核課房屋稅，該分處再行補徵訴願人八十八年十二月至八十九年六月間因捷運施工調降百分之十之地段率百分之二十七計課之差額房屋稅，總計補徵八十五至八十九年期房屋稅稅額計三五、三二一元，此有「臺北市房屋街路等級調整率評定表」、本府八十二年四月十四日府財稅字第八二〇二三七九三號公告、本府捷運工程局東區工程處前揭函及系爭房屋稅籍紀錄表等資料附卷可稽，原處分機關大安分處據以補徵爭系房屋稅，洵屬有據。

四、惟按本府八十八年八月十三日府財稅字第八八〇五三〇五六〇一號公告，公告事項第二項規定：捷運系統工程地下穿越土地之地上房屋，街路等級調整率調降一級。公告事項第四項規定：第二、三項調整街路等級調整率部分，房屋稅自八十八年度（即八十七年七月一日）起實施，契稅自公告日起實施。本件系爭房屋係屬捷運工程及重大工程施工沿線房屋，則是否亦屬上開公告規定適用之範圍？系爭房屋之地段率自八十八年度是否應調降一級而為百分之二六〇？又按本府八十二年四月十四日府財稅字第八二〇二三七九三號公告調降系爭房屋之地段率百分之十，系爭房屋八十八年度地段率是否應為百分之二三四？原處分機關既未依上開本府八十八年八月十三日府財稅字第八八〇五三〇五六〇一號公告調降，亦無足資說明之相關資料附卷，遽均以地段率百分之二四三作為補徵系爭房屋八十五至八十九年期房屋稅之基準，尚嫌率斷。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關查明後於收受決定書之次日六十日內另為處分。另關於訴願人申訴系爭房屋自八十七年起實際課稅並未依照房屋使用情形按比例計算部分，按本案係訴願人對於原

處分機關就其大安分處因系爭房屋地段率計算錯誤所為補稅處分之復查決定不服提起訴願者，系爭房屋之房屋稅核課計算比例是否有誤，與本案無涉，應由原處分機關大安分處另為查明後函復，併予敘明。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第八十一條之規定，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 一 月 二 十 八 日 市 長 馬 英 九 休  
假

副市長 歐晉德 代行

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：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)