

臺北市政府 90.12.12. 府訴字第九〇一六九一三六〇一號訴願決定書

訴 願 人 〇〇股份有限公司

代 表 人 〇〇

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因課徵九十年房屋稅事件，不服原處分機關九十年八月十日北市稽法丙字第九〇六三四二四六〇〇號復查決定，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市〇〇〇路〇〇段〇〇號地下〇〇樓、地下〇〇樓及地上〇〇樓至〇〇樓房屋，經原處分機關松山分處依其房屋評定現值及實際使用情形核課其九十年應繳納之房屋稅計新臺幣（以下同）一四、七八九、四七九元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十年八月十日北市稽法丙字第九〇六三四二四六〇〇號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於八月二十七日送達，訴願人猶表不服，於九十年九月十九日向本府提起訴願，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。」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及第二款規定：「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。二、非住家用房屋其為營業用者，按其現值課徵百分之三，其為私人醫院、診所、自由職業事務所、補習班及人民團體等非營業用者，按其現值課徵百分之二。」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）訴願人所有系爭房屋，經原處分機關核定九十年房屋稅共計一四、七八九、四七九元，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，請酌予降低系爭房屋課稅現值，以減輕訴願人不當之租稅負擔。
- （二）系爭房屋有部分樓層空置，依財政部七十五年十一月二十六日臺財稅第七五七五〇八八號函釋，應按非住家非營業用稅率課徵房屋稅。至原處分機關稱松山分處於九十年六月二十六日派員至現場勘查，並無部分樓層空置之情形，查訴願人各樓層確有部分空置情形，不容否認，原處分機關並未逐樓逐櫃詳為調查，遽為論斷無空置情形，顯與實情不符。

三、卷查本件訴願人所有之系爭房屋課稅現值，係原處分機關松山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」等評定核計，並依實際使用情形分別按非住家非營業用及營業用稅率課徵房屋稅共計一四、七八九、四七九元，揆諸首揭規定，洵屬有據。本件訴願人主張系爭房屋有部分樓層空置乙節，經松山分處派員於九十年六月二十六日赴現場勘查結果，並未有部分樓層空置之情事，此有該分處之勘查表乙份附卷可稽。且訴願人亦未依房屋稅條例第七條規定向原處分機關申報房屋使用情形變更，原處分機關依其實際使用情形分別按非住家非營業用及營業用稅率課徵房屋稅，並無不合。況訴願人亦未具體舉證其究係何樓層空置未用，實難對其為有利之認定，是其所訴理由，不足為採。

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，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、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，由本府公告。本案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，此有系爭房屋九十年年度各樓層之房屋課稅現值計算表乙份附卷可稽，於法並無違誤，訴願人之主張，難謂有理。從而，原處分機關松山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 曾忠己

委員 劉興源

委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 年 十 二 月 十 二 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：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）