

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因九十一年房屋稅事件，不服原處分機關九十一年九月二日北市稽法乙字第0九一六三四0三九00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

緣訴願人所有本市中正區○○○路○○段○○號房屋，經原處分機關中正分處核定九十一年房屋課稅現值為新臺幣（以下同）二九一、000元，並按住家用稅率課徵房屋稅三、四九二元。訴願人對系爭房屋稅課徵處分不服，申請復查，經原處分機關以九十一年九月二日北市稽法乙字第0九一六三四0三九00號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍表不服，於九十一年九月二十五日向本府提起訴願，同年九月二十六日、十月四日、十一月七日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按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。三、房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。」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，並由直轄市、縣（市）政府公告之：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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第八條規定：「房屋稅條例第十一條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同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，交由本市不動產評價委員會審查評定後，由臺北市政府（以下簡稱市政府）公告之。」第九條規定：「房屋變更使用，其變更日期在變更月份十六日以後者，當月份適用原稅率，在變更月份十五日以前者，當月份適用變更後稅率。」

財政部七十四年七月二十二日臺財稅第一九一八〇號函釋：「住家房屋現值，係指整戶住家房屋之現值，但不包括左列各項之現值：（一）供公眾通行之騎樓。……（三）純屬防空避難設施之地下室，或地下室僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用，合於本部六十六年二月二十六日臺財稅第三一二五〇號函規定免徵房屋稅。（四）未設有門窗、牆壁供遮陽防雨使用之屋頂棚架，依本部七十年七月十四日臺財稅第三五七三八號函規定免徵房屋稅。」

七十四年十二月十四日臺財稅第二六二七一號函釋：「房屋供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵。……」

## 二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）原處分機關應將騎樓併入課稅部分扣減十五點三八平方公尺。又課稅面積並非三十三點七平方公尺，應更正如權狀二十六點二三平方公尺。至房屋現值應更正為五三、三七一元；稅額亦應更正為七三六元。系爭房屋之折舊年限為十六年，至於房屋標準單價，應更正為十二層、第四類四、八三〇元；又系爭房屋位置偏僻，街路等級調整率應更正為百分之一百以下。
- （二）依財政部七十四年十二月十四日臺財稅第二六二七一號函釋，因系爭房屋位於一樓，不必使用電梯、安全梯等，故分攤面積為零。又依財政部六十六年二月二十六日臺財稅第三一二五〇號、七十年七月十四日臺財稅第三五七三八號、七十四年七月二十二日臺財稅第一九一八〇號函釋，房屋現值不包括騎樓、防空避難室、地下室、停放車輛、機器房、抽水機等公共設施，故房屋現值為零，應免課稅。

三、卷查訴願人所有之本市中正區〇〇〇路〇〇段〇〇號房屋，原處分機關中正分處核算其應課稅面積，依地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統、房屋稅籍紀錄表等資料顯示，除主建物面積為二六·二三平方公尺（建號為本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇建號），尚包含共同使用面積七·四九平方公尺（建物共同使用部分之建號分別為本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇號，總面積

為四八·八〇平方公尺，電梯樓梯間部分面積為三六·一八平方公尺，訴願人之應有部分為萬分之一七六三，其應分擔之面積為六·三八平方公尺【 $36.18 \times 1763 / 10000 = 6.38$ 】；及本市中正區〇〇段〇〇小段〇〇建號，總面積為一、〇三〇·六八平方公尺，電梯樓梯間部分面積為七八·七九平方公尺，管理員室【警衛室】部分面積為三〇·四一平方公尺，通道部分面積為六六·四五平方公尺，訴願人之應有部分為萬分之六三，其應分擔之面積為一·一一平方公尺【 $(78.79 + 30.41 + 66.45) \times 63 / 10000 = 1.11$ 】，共計為七·四九平方公尺【 $6.38 + 1.11 = 7.49$ 】，合計為三三·七二平方公尺，據上，中正分處核算訴願人應課稅面積，係將主建物面積加上一層電梯、門廳及公設面積，其課稅面積並不包括騎樓、防空避難室，亦未將水箱、機械房部分面積算入，有地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統、房屋稅籍紀錄表影本等資料附卷可稽；又系爭房屋係供住家使用，其供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，自應依該主建物之用途所適用之稅率分攤課稅，不得割裂。是中正分處核認訴願人應課稅面積，與前揭財政部函釋並無不合，則訴願人主張課稅面積應與權狀登載之面積相同云云，自難採憑。職是，原處分機關中正分處據以核算系爭房屋九十一年房屋稅計三、四九二元，並無不合。

四、未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，由本府公告，尚非原處分機關得逕行變更調整，此揆諸首揭規定甚明。又系爭房屋之折舊、標準單價及街路等級調整率，原處分機關係依「臺北市房屋折舊及耐用年數表」、「臺北市街路等級調整率評定表」及「臺北市房屋構造標準單價表」所載資料據以核定，是訴願人指摘房屋課稅現值過高，及訴請將房屋之折舊、標準單價及街路等級調整率更動並無理由。從而，原處分機關中正分處課徵系爭房屋九十一年房屋稅之處分，原處分機關於復查決定時續予維持，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，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 陳 敏

委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 曾巨威  
委員 曾忠己  
委員 劉靜嫻  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 三 月 三 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)