

訴 願 人 ○○○

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○○處九十二年三月五日北市稽萬華乙字第0九二六0一七六九00號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人原所有本市萬華區○○街○○之○○號○○層樓房屋，前於八十九年間遭火災焚燬；並經訴願人與案外人○○○、○○○、○○○等四人於八十九年十一月十五日以鐵架等材質重為興建，一、二樓面積各為四四·七平方公尺。嗣訴願人為辦理地價稅自用住宅用地優惠稅率，於九十一年十月三十日申請重新設立房屋稅籍，經原處分機關○○處以九十一年十一月十一日北市稽萬華乙字第0九一六一七五五八00號函核定系爭房屋課稅現值為新臺幣（以下同）一七九、九00元；訴願人復於九十一年十二月十二日申請更正房屋評定現值，經原處分機關○○處以九十一年十二月二十三日北市稽萬華乙字第0九一六二0四0600號函復訴願人原核定房屋現值並無違誤。訴願人於九十二年二月二十一日再次申請更正房屋現值，經原處分機關○○處於九十二年三月三日派員現場勘查，乃以九十二年三月五日北市稽萬華乙字第0九二六0一七六九00號函復訴願人，系爭房屋符合「臺北市房屋構造標準單價評定作業要點」簡陋房屋之規定，一樓房屋按原評定現值五折、二樓房屋按原評定現值七折，重新核定後房屋評定現值一樓為五0、八00元、二樓為五三、三00元，計一0四、一00元，並准溯自九十一年七月起適用。訴願人不服，於九十二年六月三十日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、本市各稅捐分處為原處分機關所屬單位，其所為之處分，仍應視為原處分機關所為之處分；又本件提起訴願日期（九十二年六月三十日）距原處分書發文日期（九十二年三月五日）雖已逾三十日，惟原處分機關未查明處分書送達日期，致訴願期間無從起算，故無訴願逾期問題，合先敘明。
- 二、按房屋稅條例第三條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」第四條規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。……」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二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值

百分之一點二。」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檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；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：「主管稽徵機關應依據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，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四條第一項第一款規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋，百分之一點二。」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。」

臺北市房屋構造標準單價評定作業要點第一點規定：「為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特訂定本要點。」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。（內牆面積超過全部面積二分之一者視為有內牆。）（七）無牆壁。」

三、本件訴願理由略以：

系爭房屋現況如訴願人於九十二年二月二十日所補述詳情，即該屋為舊有之鐵皮屋，火災半燬後，簡易換修總費用不逾十萬元，供自家住用，仍請優予降低評定標準。

四、卷查系爭本市萬華區○○街○○之○○號○○層樓房屋因火災焚燬後重為興建，前經原處分機關萬華分處以九十一年十一月十一日北市稽萬華乙字第0九一六一七五五八00號函核定課稅現值為一七九、九00元。嗣訴願人於九十二年二月二十一日申請更正房屋現值，經原處分機關萬華分處於九十二年三月三日派員現場勘查，查得該址一樓無天花板、無窗戶、無內牆、無衛生設備且無牆壁；二樓無天花板、無內牆且無衛生設備，

屬前揭臺北市房屋構造標準單價評定作業要點第十五點規定所稱之簡陋房屋，該分處乃依上開規定重新評定系爭房屋現值，一樓部分按該房屋所適用之標準單價即原評定現值之五成核計，二樓部分按七成核計，自屬有據。次按上開臺北市房屋構造標準單價評定作業要點第二點規定，房屋現值之核計，係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【課稅現值＝標準單價×（1－折舊率×經歷年數）×街路等級調整率，課稅現值之個位數及十位數均為0，即十位數四捨五入個位數一律為0】。訴願人雖於九十二年二月二十一日申請書主張系爭房屋因火災半燬修繕總費用不逾十萬元，原處分機關評定房屋現值似嫌過高云云；惟查系爭房屋係二層鋼鐵造，一、二樓面積各為四四·七平方公尺，房屋標準單價為一、一五0元／平方公尺，此有訴願人出具之本市未辦妥保存登記（所有權登記）之房屋申請設立房屋稅籍承諾書及原處分機關九十一年十月三十日收件之房屋稅申報書、本市房屋構造標準單價評定表、本市房屋折舊率及耐用年數表等資料附卷可稽。又系爭房屋坐落本市○○街及○○街間之○○街路段，依本市房屋街路等級調整率評定表所載，街路調整率原應為二二0%，原處分機關萬華分處經實地勘查該址因位於巷內，參照街路調整率為二00%以上者，巷內依路面調整率減二級；街路調整率為二00%者，路面房屋二樓減五級，是本件業已針對個案考量將系爭房屋街路調整率之一樓部分減為二00%，二樓部分減為一五0%。從而，本案經原處分機關萬華分處重新核定系爭房屋現值一樓為五0、八00元（ $1150 \times 44.7m \times (1 - 1.2\% \times 1) \times 200\% \times 50\%$ （五折）=50800）、二樓為五三、三00元（ $1150 \times 44.7m \times (1 - 1.2\% \times 1) \times 150\% \times 70\%$ （七折）=53300），合計一〇四、一〇〇元，並准溯自九十一年七月起適用之處分，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 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 十 月 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）