

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市稅捐稽徵處

右訴願人因九十二年房屋稅事件，不服原處分機關九十二年七月七日北市稽法甲字第0九二六一九五四000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、○○號地下一樓房屋，經原處分機關中正分處核定上開土地九十二年房屋稅分別為新臺幣（以下同）三、四五一元及五二、三四七元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以九十二年七月七日北市稽法甲字第0九二六一九五四000號復查決定：「復查駁回。」上開復查決定書於九十二年七月十七日送達。訴願人仍不服，於九十二年七月二十三日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按房屋稅條例第四條第一項規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。……」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。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。……」第十條第一項規定：「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。」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。」  
財政部七十四年七月二十二日臺財稅第一九一八0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。……」

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。主建物有兩種以上不同用途者，分別按其用途之實際面積比例計算，依所適用之稅率課徵。」

## 二、本件訴願理由略謂：

訴願人所有本市〇〇〇路〇〇段〇〇號、〇〇號地下一樓房屋之合法課稅面積，依建物所有權狀所載均為三一七平方公尺，房屋稅額應更正為一五、六一七元及七三六元。上開〇〇號地下一樓為地下室，及〇〇號為一樓不必使用電梯、安全梯、管理室，實際使用面積為零，應屬免稅之公共設施。且公共設施並不包括防空避難設施、地下室、騎樓、停放車輛處、陽臺及抽水機等，標準單價為應更正為十二層，第四類四、八三〇元，原處分機關誤用十三層。市府工務局要求變更使用執照，灌水增加標準單價，及原處分機關據以課稅，應屬違憲，侵害訴願人權益。

三、卷查訴願人所有本市〇〇〇路〇〇段〇〇號、〇〇號地下一樓房屋之房屋評定現值，主管稽徵機關係依房屋稅條例第十條規定，按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」、「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」及「臺北市房屋街路等級調整率評定表」所載評定方法予以核定，其九十二年度房屋評定現值分別為二八七、六〇〇元及一、七四四、九〇〇元，此有原處分機關檢送系爭房屋之房屋稅主檔現值查詢及徵銷查詢等資料附卷可稽。

四、復查依原處分機關檢送系爭房屋之地籍地價地籍圖資料電傳資訊服務系統及房屋稅主檔稅值查詢等資料，其應課稅面積及稅額計算式如下：

- (一) 本市〇〇〇路〇〇段〇〇號房屋：一樓主建物（建號：〇〇段〇〇小段〇〇號，權狀面積四一·六一平方公尺）面積為二六·二三平方公尺，其中騎樓一五·三八平方公尺未計入課稅面積。其中之一共同使用部分（建號：〇〇段〇〇小段〇〇號，權狀總面積一、〇三〇·六八平方公尺，包括水箱五八·五九平方公尺、電梯樓梯間七八·七九平方公尺、機械房五八·五九平方公尺、管理員室三〇·四一平方公尺、通道六六·四五平方公尺，合計二九二·八三平方公尺，及防空避難室七三七·八五平方公尺，權利範圍：一萬分之六三）面積為一·八四平方公尺，其中水箱及機械房並未計入課稅面積，及防空避難室係屬免稅，應稅之公共設施面積為一·一平方公尺。另一共同使用部分（建號：〇〇段〇〇小段〇〇號，權狀總面積為四八·八平方公尺，權利範圍：一萬分之一七六三）面積為六·三七平方公尺，其中騎樓一二·六二平方公尺部分未列入課稅面積。總課稅面積為三三·七平方公尺，應按住家用稅率核定房屋

稅為三、四五一元。

(二) 本市○○○路○○段○○號地下一樓房屋：主建物（建號：○○段○○小段○○號）面積為三一七·五一平方公尺。其中之一共同使用部分（建號：○○段○○小段○○號，權狀總面積一、〇三〇·六八平方公尺，包括水箱五八·五九平方公尺、電梯樓梯間七八·七九平方公尺、機械房五八·五九平方公尺、管理員室三〇·四一平方公尺、通道六六·四五平方公尺，合計二九二·八三平方公尺，及防空避難室七三七·八五平方公尺，權利範圍：一萬分之三八五）面積為一一·二七平方公尺，水箱及機械房未計入課稅面積，另防空避難室係屬免稅，應稅之公共設施面積為六·七六平方公尺。另一共同使用部分（建號：○○段○○小段○○號，權狀總面積為一七·四八平方公尺，權利範圍：一萬分之五〇〇〇）面積為八·七四平方公尺。總課稅面積為三三三平方公尺，其中屬於一般零售業（房屋稅為二六、九四六元）及健身服務業（房屋稅為二五、四〇一元）之使用用途，均應按營業用稅率核定房屋稅合計五二、三四七元。

五、至訴願人主張系爭房屋不必使用電梯、安全梯、管理室，實際使用面積為零，應屬免稅之公共設施，且公共設施並不包括防空避難設施、地下室、騎樓、停放車輛處、陽臺及抽水機云云。經查前揭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，但不包括供公眾通行之騎樓，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、停放車輛等使用之現值；及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。主建物有兩種以上不同用途者，分別按其用途之實際面積比例計算，依所適用之稅率課徵。本件原處分機關中正分處核算系爭房屋之應課稅面積及稅額時，並未將騎樓、防空避難室、水箱及機械房等面積計入；又系爭房屋供共同使用之電梯及公共設施之房屋稅，自應依該主建物供一般零售業及健身服務業等使用之實際面積比例分攤課稅，按營業用稅率課徵房屋稅，已如前述，殆無疑義。是訴願人前述主張，顯屬誤解，尚難採據。從而，原處分機關中正分處核定系爭土地九十二年房屋稅分別為三、四五一元及五二、三四七元，及原處分機關復查決定予以駁回，揆諸首揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 十 二 月 十 一 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)