

臺北市政府 94.06.23. 府訴字第 0 九四一三 0 九四四 0 0 號訴願決定書

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 93 年地價稅及房屋稅事件，不服原處分機關 94 年 3 月 4 日北市稽法乙字第 0936

3211600 號復查決定，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地及○○○路○○段○○號房屋、○○號地下室，分別經原處分機關中正分處核定課徵 93 年地價稅、房屋稅計新臺幣（以下同）30,418 元、8,526 元及 51,722 元，其中有關○○○路○○段○○號房屋之地價稅，訴願人曾於 93 年 5 月 20 日向該分處申請更正，亦經該分處以 93 年 7 月 19 日北市稽中正乙字第 09

360689700 號函核定維持原課徵稅額；另中正區○○段○○小段○○及同段同小段○○地號土地係供巷道使用已核定免繳 93 年地價稅。訴願人對上開核定之稅額不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 3 月 4 日北市稽法乙字第 09363211600 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍未甘服，於 94 年 3 月 24 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地稅法第 16 條規定：「地價稅基本稅率為千分之十。……」

房屋稅條例第 4 條規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。……」第 5 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。但自住房屋不得超過百分之一點二。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。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 11 條第 1 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。」

土地稅減免規則第 10 條規定：「供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，……」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 8 條規定：「房屋稅條例第 11 條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第 1 項第 1 款至第 3 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 74 年 7 月 22 日臺財稅第 19180 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 66 年 2 月 26 日臺財稅第 31250 號函規定免徵房屋稅。未設有門窗、牆壁供遮陽防雨使用之屋頂棚架，依本部 70 年 7 月 14 日臺財稅第 35738 號函規定免徵房屋稅。」

74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 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、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地課稅面積應為 10.49 平方公尺。
- （二）訴願人所有本市○○○路○○段○○號房屋、○○號地下室課稅面積應分別為 10.49 及 317 平方公尺，93 年房屋稅應分別更正為 15,619 元及 716 元。

三、卷查訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○及同段同小段○○地號土地係供巷道用地使用，業經原處分機關中正分處核定免徵 93 年地價稅；另訴願人就其所有本市○○○路○○段○○號地下室經原處分機關中正分處核定課徵 93 年度房屋稅部分不服，業於 93 年 5 月 24 日向原處分機關申請復查，經原處分機關以 93 年 7 月 12 日北市稽法甲字第 0936

1533300 號復查決定：「復查駁回。」並經本府以 93 年 10 月 20 日府訴字第 09318427100 號訴願決定：「訴願駁回。」在案，且訴願人已依法提起行政訴訟，是原處分機關就此二部分復查予以駁回，於法並無不合。

四、復查訴願人所有本市中正區○○段○○小段○○地號持分土地，宗地面積為 771 平方公尺，其持分比例為萬分之四三六，其中依首揭土地稅減免規則第 10 條規定，應免徵地價稅之騎樓面積為 0.62 平方公尺，是以系爭土地課稅面積應為 33 平方公尺（即 $771 \text{ 平方公尺} \times 436 / 10000 - 0.62 \text{ 平方公尺} = 33 \text{ 平方公尺}$ ），93 年應課徵地價稅額為 30,418 元（即 $93 \text{ 年申報地價 } 92,177 \text{ 元} \times 33 \text{ 平方公尺} \times \text{基本稅率千分之十} = 30,418 \text{ 元}$ ），此有土地稅主檔線上查詢作業畫面及相關課稅明細查詢等影本附卷可稽。據此，原處分機關中正分處

就系爭土地核定課徵地價稅額 30,148 元，自屬有據。

五、再查，訴願人所有本市○○○路○○段○○號房屋，依卷附本市市政資料庫建物標示部資料顯示，涉及 3 個部分之建號，其相關登記面積如下：（一）○○樓主建物（建號為本市中正區○○段○○小段○○號，權狀面積為 41.61 平方公尺）面積為 26.23 平方公尺，其中騎樓面積為 15.38 平方公尺，依首揭財政部 74 年 7 月 22 日臺財稅第 19180 號函

釋意旨，係屬免稅。（二）共同使用部分（建號為本市中正區○○段○○小段○○號，權狀面積為 1030.68 平方公尺），包括防空避難室面積 737.85 平方公尺、水箱面積 58.59 平方公尺、電梯樓梯間面積 78.79 平方公尺、機械房面積 58.59 平方公尺、管理員室面積 30.41 平方公尺、通道面積 66.45 平方公尺。其中防空避難室、水箱及機械房所占部分，依首揭財政部 74 年 7 月 22 日臺財稅第 19180 號函釋意旨係屬免稅，應稅之公共設施面積為 1.1 平方公尺【即（電梯樓梯間面積 78.79 平方公尺+管理員室面積 30.41 平方公尺+通道面積 66.45 平方公尺） $\times 63/10000 = 1.1$ 平方公尺】。（三）共同使用部分（建號為本市中正區○○段○○小段○○號，權狀面積為 48.8 平方公尺），包括騎樓面積 12.62 平方公尺、電梯樓梯間面積 36.18 平方公尺，其中騎樓所占部分，依首揭財政部 74 年 7 月 22 日臺財稅第 19180 號函釋意旨係屬免稅，訴願人持分比例萬分之一七六三，應稅之公共設施面積為 6.37 平方公尺【即電梯樓梯間面積 36.18 平方公尺 \times 萬分之一七六三=6.37 平方公尺】。是以，系爭房屋之總課稅面積為 33.7 平方公尺（即 26.23 平方公尺+1.1 平方公尺+6.37 平方公尺=33.7 平方公尺）。原處分機關中正分處據此核定課徵房屋稅額 8,526 元，並無不合。

六、至訴願人雖主張應更正系爭土地及房屋之課稅面積及課徵金額，惟並未有具體事證以實其說，自難遽對其為有利之認定。何況，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 11 條第 1 項第 1 款至第 3 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，數值客觀而確定，尚非原處分機關所得逕行變更調整，此揆諸首揭規定亦明。且系爭房屋之折舊、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，訴願人未有具體理由，空言主張應調整房屋稅額云云，顯難採憑。再者，有關係爭房屋之課稅面積為原處分機關中正分處核定課徵系爭房屋稅之先決事實，此一重要事實，業經訴願人於歷次行政救濟程序中為反覆之主張，並分別經臺北高等行政法院 92 年簡字第 188 號及 93 年簡字第 210 號等判決理由中為適當之判斷，核與前開原處分機關所認定之課稅面積相同，訴願人對系爭房屋課稅面積再事爭辯，

難謂有理。從而，原處分機關中正分處核定課徵地價稅及房屋稅，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及函釋意旨，均無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠

副主任委員 王曼萍

委員 陳 敏

委員 曾巨威

委員 陳淑芳

委員 林世華

委員 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 6 月 23 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)