臺北市政府 95.02.23.　府訴字第 09427668000 號訴願決定書

訴　　願　　人：○○有限公司

代　　表　　人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 94 年房屋稅事件，不服原處分機關 94 年 9 月 29 日北市稽法甲字第 09461326900 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

緣訴願人所有本市松山區○○路○○段○○號○○樓、○○樓、○○樓、地下○○樓、地下○○樓、地下○○樓及地下○○樓等 7 戶房屋，經原處分機關松山分處核定 94 年房屋稅計新臺幣（以下同）47,973,922 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 9 月 29 日北市稽法甲字第 09461326900 號復查決定：「復查駁回。」上開決定書於 94 年 10 月 3 日送達，訴願人不服，於 94 年 10 月 27 日經由原處分機關向本府提起訴願，94 年 11 月 25 日補送訴願理由書，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按房屋稅條例第 3 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 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。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 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 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 9 條第 1 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 10 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 30 日內，檢附證件，申請重行核計。」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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項規定：「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。二、非住家用房屋，其為營業用者，百分之三。其為私人醫院、診所、自由職業事務所、幼稚園、托兒所、兒童托育中心、補習班、人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。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 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。」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 1 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 2 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 4 點規定：「適用『房屋構造標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，依建築管理機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準。面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準。但已領有使用執照未辦理所有權第一次登記者，以使用執照所載資料為準；……」第 5 點規定：「下列房屋除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）或建物測量成果圖所載之資料為準外，得派員至現場勘查後，依本要點之規定，增減其房屋標準單價：……（二）百貨公司及大型商場。……」第 6 點規定：「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表內未列者，其標準單價按表內最高樓層與次高樓層之標準單價之差額逐層遞增計算；36 層以上超高樓層之房屋，以每 3 層為一級距，以 35 層與 34 層之差額逐級遞增，並以每 15 層為一範圍；第 51 層起

每一範圍增加之單價按前一範圍之加價減 20 元。 5 層樓以下鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造房屋，其標準單價應按表內次低樓層與最低樓層之標準單價之差額逐層遞減計算。其未設置昇降機（電梯）者，應減價百分之二十。」第 8 點規定：「房屋樓層之高度在 4 公尺以上者，其超出部分，以每 10 公分為 1 單位，增加標準單價百分之一·二五，未達 10 公分者不計。但房屋樓層高度超過 12 公尺，其挑高空間無法使用，或僅

係供採光、景觀考量者，高度以 12 公尺計。房屋樓層之高度在 2 公尺以下者，其減價計算公式如左：（一）偏低減價額＝ 3 公尺－樓板高度/3 公尺 x 50% x 標準單價（二）前款計算超高或偏低之標準單價，於標準單價應予加價或減成時，仍應按未加價或減成之標準單價計算。……」第 10 點規定：「第 5 點第（一）款至第（四）款之房屋左列設備者，按所適用之標準單價另予以加價如左：（一）中央系統型冷氣機：加價百分之五。（二）電扶梯：每部加價百分之二（以裝設之樓層為限）。（三）金屬或玻璃帷幕外牆：面積超過外牆面積百分之十者，加價百分之十，但地下室或地下層部分不予加價。（四）游泳池：依下列情形加價百分之五。 1 室內游泳池：屬公共設施，依所有權登記方式按分攤游泳池所有權
之各戶全戶面積予以加價；如為設置游泳池之該戶單獨所有，僅就設置之該戶全戶面積予以加價；如游泳池與其設置之該棟房屋為同一所有權人單獨所有者，該棟全棟房屋予以加價。 2 屋頂游泳池：比照室內游泳池方式加價。」
臺北市獎勵民間投資自治條例第 5 條規定：「投資人購置或新建供投資案直接使用且坐落於本市之不動產；其年度房屋稅及地價稅應繳稅額得向市政府申請前 2 年全額補貼，後 3 年補貼百分之五十。」
臺北市獎勵民間投資實施辦法第 5 條規定：「委員會對於申請案件審查，除其是否合於本自治條例第 3 條規定外，並就下列事項綜合審核之：一、投資計畫之可行性及對臺北市產業發展之貢獻度。二、申請獎勵項目及內容之合理性。三、公司財務穩健度及未來發展性。」
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。（二）陽臺、屋簷、雨遮依建築技術規則規定免計入建築面積之部分。（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。……」
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。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。」
75 年 8 月 15 日臺財稅第 7562653 號函釋：「房屋稅條例第 7 條規定：『納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 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。』依上規定，房屋使用情形如有變更，應由納稅義務人於 30 日內向當地主管稽徵機關申報變更後之使用情形。來函所〇〇〇號房屋，依函附有關資料，原供〇〇股份有限公司營業，於 73 年 9 月 12 日遷往他處營業並已辦竣變更營業地址登記，該房屋納稅義務人遲至 74 年 5 月 14 日始向該管稽徵機關申報使用情形

變更。按房屋稅稅率係依房屋使用情形分為住家用、非住家營業用與非住家非營業用 3 種。本案房屋自○○股份有限公司於 73 年 9 月 12 日遷出後，至房屋稅納稅義務人於 74 年 5 月 14 日申報使用情形變更為止之期間，究係供住家用、非住家營業用或非住家非營業用，既未據納稅義務人依限申報，稽徵機關無法追溯查明其使用情形，依首揭條文規定應自 74 年 5 月 14 日申報之當月起適用變更後之稅率，經核尚無不合。」

75 年 10 月 17 日臺財稅第 7570223 號函釋：「主旨：稽徵機關適用『房屋標準單價表』核計房屋現值時，對房屋用途之歸類，應以使用執照所載之資料為準。說明：二. 依本部『簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點』第 4 項規定，稽徵機關適用『房屋標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，應依建築管理機關核發之使用執照所載之資料為準。貴市××號 5 層樓房屋，其使用執照所載用途： 1 層為工廠、辦公室； 2、 3 層為工廠； 4 層為員工餐廳； 5 層為員工宿舍。關於辦公室部分，應依『用途分類表』第 3 類適用標準單價核計房屋現值。員工餐廳及員工宿舍部分，其用途性質與『用途分類表』第 3 類之住宅相似，准按第 3 類適用標準單價核計房屋現值。」

二、本件訴願理由略以：

（一）本件訴願人所有系爭房屋，雖有部分於 92 年 7 月 1 日至 93 年 2 月 17 日供○○有限公司登記營業使用，惟於 93 年 2 月 18 日起該公司業已停業，該部分房屋因相關返還租賃物訴訟尚未終結，訴願人雖未依規定申報變更使用情形為空置，然自 93 年 2 月 18 日至 93 年 6 月 30 日期間，該部分房屋應改按以非住家非營業用稅率課徵。

（二）系爭房屋地下 4 樓部分區域原屬超級市場之區域，已與原承租人○○股份有限公司協議至 94 年 8 月 31 日止終止租約，且該區域已於同年 7 月 31 日起停止營業，緣該區域實際面積 183 坪，自同年 9 月 1 日起至同年 10 月進行設計與改裝工程，迄同年 10 月始正式對外營業。系爭房屋 10 樓自 93 年 3 月間起已部分空置，未曾營業，是原處分機關猶依一般營業用稅率課徵，實有不合。又地下 3 樓及地下 4 樓部分區域作停車場使用，原處分機關逕依營業用稅率核課，顯然違法。

（三）本件訴願人所建系爭房屋，依使用執照記載，建物高度 59.85 公尺，新建鋼骨造。訴願人申報房屋現值時，原處分機關依據行為時「臺北市房屋構造標準單價評定表」及財政部所訂「簡化評定標準價格及房屋現值作業之參考原則」核計建物之超高單價，

惟該評定表並未就每層標準樓高定出評定標準，則每層高度如何分別依超高或偏低單價核計，訴願人實無從審究其計價標準是否客觀，賦稅是否合於公平原則。上開參考原則為行政規則，顯與法律牴觸，應屬無效。依房屋稅條例第 7 條規定，原處分機關不應以房屋構造標準單價及使用執照所載之工程造價來核計房屋現值。

（四）本件系爭房屋係屬鋼骨造，於 90 年 11 月建造完成。原處分機關於建立房屋稅籍時，未依據「臺北市一般房屋構造標準單價標準表」評定房屋課稅現值，亦未按「臺北市耐用年數及折舊標準表」，依鋼骨造房屋之最高折舊年數為 60 年，每年折舊百分之一之規定，逐年提列折舊。又原處分機關亦未依上開規定派員至現場勘查，其未踐行正當行政程序，自有違誤。

（五）查原處分機關就系爭房屋從第 3 類之辦公室、店舖、診所、禮堂、開放空間等，誤歸類為第 2 類之百貨公司、餐廳等，蓋訴願人之房屋係屬購物中心，則各專賣店之性質為店舖，並非百貨公司。再按文化會館、表演館、員工休息更衣室及育嬰室等，非以營利為目的，應按非住家非營業用稅率課徵。

（六）財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅字第 26271 號函釋：「房屋共同使用之電梯及公共設施之

房屋稅，准按該主建物之用途所適用之稅率分攤課徵」，本件訴願人所有系爭房屋主建物之公共設施面積與該營業用房屋毫不相干，蓋房屋之公共設施部分非係增加該房屋使用價值之建築，從而，財政部前開函釋以房屋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，與房屋稅條例規定相違背，原處分機關援引為課徵本件系爭房屋稅之依據，實有未合。又本件系爭房屋稅之建物登記謄本登記僅載明主建物面積，未有公共設施持分之登記，應無分攤公共設施面積問題，原處分機關自應將公共設施持分面積剔除，不應計入該面積核算房屋稅。

（七）依房屋稅條例第 15 條第 2 項第 4 款規定，受重大災害，毀損面積占整棟面積三成以上不及五成之房屋，其房屋稅應減半徵收。經查訴願人於課稅年度內屢受水災與震災等所苦，復曾遭人縱火，致系爭房屋有腐化、剝落等情形，惟訴願人一時不察，漏未於事實發生之日起 30 日內申報原處分機關調查核定，致已逾期申報，則依同條第 3 項末段規定，尚可自申報日當月份起減免房屋稅。訴願人雖自行修復，惟確曾屬受有重大災害，應可適用減半徵收房屋稅之規定。

（八）原處分機關依「臺北市房屋街路等級調整率評定表」規定，按本市〇〇路地段率核課本件系爭房屋之房屋稅，惟上開評定表並未考量面臨市民大道引道部分之八德路房屋所處橋段，平面交通受臺鐵松山機場阻隔難有商業活動等情，未將該路段房屋與市民大道為相同處理，有違房屋稅條例第 11 條之規定。

（九）臺北市獎勵民間投資自治條例第 5 條及臺北市獎勵民間投資實施辦法第 5 條規定，投

資人購置或新建供投資案直接使用且坐落於本市之不動產，其年度房屋稅及地價稅應繳納稅額得向市政府申請前 2 年全額補貼，後 3 年補貼百分之五十。訴願人係東南亞第一大購物中心，刻正提出 94 年度房屋稅之全額補助，原處分機關應協同該審查委員會重行檢討訴願人 94 年度房屋稅之核定。

三、卷查訴願人所有本市松山區○○路○○段○○號○○樓、○○樓、○○樓、地下○○樓、地下○○樓、地下○○樓及地下○○樓等 7 戶房屋之房屋評定現值，原處分機關松山分處係依首揭房屋稅條例第 10 條及臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 2 點規定，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上開房屋現值，再依訴願人申報之房屋使用現況分別適用之稅率（營業用稅率及非住家非營業用稅率）核算其應課徵之 94 年房屋稅共計 47,973,922 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。是以原處分機關松山分處所為系爭房屋房屋稅之核課，洵屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關未派員至現場勘查系爭房屋，對於樓層超高、折舊之計算有誤，及房屋街路等級調整率應與市民大道為相同處理云云，經查原處分機關業依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 8 點規定，按房屋樓層之高度在 4 公尺以上者，其超出部分，以每 10 公分為 1 單位，增加標準單價百分之一‧二五，未達 10 公分者不計；房屋樓層高度超過 12 公尺，其挑高空間無法使用，或僅係供採光、景觀考量者，高度以 12 公尺計算。訴願人雖主張樓層超高之計算不客觀云云，惟既未舉證以實其說，其空言主張，不足採憑；且原處分機關業依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之規定，核算系爭房屋之折舊率及其房屋坐落地段率評定房屋現值，訴願人主張原處分機關未予折舊，實有誤會；訴願人另主張應適用市民大道之地段率，於法無據，尚難採據。再按首揭評定作業要點第 4 點第 1 項、第 5 點規定，適用「房屋構造標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，原則係依建築管理機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準，對於百貨公司及大型商場「得」派員至現場勘查。職是，原處分機關核算系爭房屋之房屋現值時，逕依使用執照所載之資料（包括各層樓用途別）為準，未派員至現場勘查，於法並無不合，訴願人主張原處分機關未踐行行政程序，用途別之評定有誤云云，應屬誤解，自不足採。

五、又訴願人主張系爭房屋部分使用情形有變更為空置、停車場、文化會館、表演館、員工休息更衣室及育嬰室等，非以營利為目的，應按非住家非營業用稅率課徵乙節，依首揭房屋稅條例第 7 條規定，房屋使用情形如有變更，應由納稅義務人於 30 日內向當地主管

稽徵機關申報變更後之使用情形。查訴願人前於 93 年 6 月 24 日對於本件系爭房屋 93 年之
房屋稅申請復查時，業已主張其原供新洋餐飲有限公司登記營業使用之房屋，該公司自
93 年 2 月 18 日起業已停業，惟經原處分機關分別以 93 年 8 月 16 日北市稽法乙字第 09361
927910 號函及 93 年 9 月 17 日北市稽法乙字第 09362599300 號函請訴願人詳細說明其主張
與原核定房屋現值表之樓層及那一部分（按門牌號、層次、卡序別）變更使用狀況？那
些設備已不存在？從何時開始變動並提供具體事證供核，惟訴願人迄未提供具體事證，
尚難據以審核，且訴願主張之 93 年 2 月 18 日至 93 年 6 月 30 日期間，並非本件 94 年房屋稅
所屬課徵期間（94 年房屋稅課徵日期自 93 年 7 月 1 日至 94 年 6 月 30 日止）；再按訴願人
於 94 年 9 月間始向原處分機關松山分處申請系爭房屋 4 樓、 5 樓及 11 樓有關購物中心內
之文化會館、表演館、員工休息更衣室及育嬰室之變更使用，並經分處以 94 年 9 月 15 日
北市稽松山乙字第 09461100000 號函復，系爭房屋 5 樓之育嬰室面積 95.9 平方公尺，准
自 94 年 7 月起按非住家非營業用稅率課徵房屋稅，其餘仍按營業用稅率課徵房屋稅。
六、復按房屋供共同使用之公共設施，其房屋稅係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，此為財政部 74 年 12 月 14 日臺財稅第 26271 號函釋意旨。訴願人主張不須分攤公共
設施之房屋稅云云，於法不合，自難採憑。又訴願人主張系爭房屋係於 90 年間興建完工
，理應參照不動產評價委員會評定之標準核計系爭房屋現值乙節，經查原處分機關松山
分處依房屋稅條例第 10 條規定，參照本府 94 年 2 月 14 日府財稅字第 09406256500 號公告
略以：「……重行評定之『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』、『臺北市房屋街路等級調整率評定表』……房屋稅自 93 年 7 月 1 日起實施……
」之意旨，自 94 年 5 月起依不動產評價委員會 94 年之評定標準核課 94 年房屋稅，自屬
有據。
七、再查訴願人主張系爭房屋在課稅年度受重大災害，雖未於事實發生之日起 30 日申報，房
屋稅亦應減半徵收乙節，經查訴願人主張系爭房屋受重大災害之申報日（即復查申請日

94 年 9 月 14 日）已逾 94 年房屋稅所屬期間（94 年房屋稅開徵日期自 94 年 5 月 1 日至 94 年

5 月 31 日止），尚不影響系爭 94 年房屋稅之核課。又訴願人所有之房屋倘若受重大災害時，應儘速檢附其受重大災害毀損之具體事證逕向原處分機關松山分處申請自申請日起減免房屋稅，始為正辦。

八、末按訴願人主張依臺北市獎勵民間投資自治條例第 5 條及臺北市獎勵民間投資實施辦法第 5 條規定，其年度房屋稅及地價稅應繳納稅額得向市政府申請補貼，刻正提出 94 年度房屋稅之全額補助，原處分機關應協同該審查委員會重行檢討其 94 年度房屋稅之核定乙節，惟查本市獎勵民間投資係以補貼地價稅及房屋稅之方式為之，並非以減免房屋稅方式為之，訴願人既為系爭房屋之所有權人，依法即負有繳納房屋稅之義務，訴願人尚難以此為由要求減免房屋稅。是訴願人之主張，自不足採。從而，原處分機關松山分處依法核課訴願人系爭房屋 94 年房屋稅，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定及財政部函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

九、綜上論結，本件訴願為無理由，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　曾忠己

委員　陳淑芳

委員　林世華

委員　陳立夫

委員　陳媛英

中　華　民　國　95　年　2　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）