

臺北市政府 95.10.05. 府訴字第 09584668300 號訴願決定書

訴 願 人：○○股份有限公司

代 表 人：○○○

訴 願 代 理 人：○○○律師

訴 願 代 理 人：○○○律師

訴 願 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因 93 年度房屋稅事件，不服原處分機關 95 年 6 月 12 日北市稽法甲字第 095607567

00 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

一、緣訴願人所有本市信義區○○路○○號地下 5 層至地上○○樓、地下 1 層、地下 1 層之 1、○○樓、○○樓、○○樓、○○樓、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○等房屋（即臺北○○大樓地上 8 層、地下 5 層，以下簡稱系爭房屋），經原處分機關信義分處核定課徵 93 年度房屋稅計新臺幣（以下同） 128,934,052 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 94 年 6 月 9 日北

市

稽法乙字第 09363253600 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於 94 年 7 月 8 日經

由原處分機關向本府提起訴願。嗣經原處分機關重新審查後，以 94 年 11 月 7 日北市稽法乙字第 09491157400 號函撤銷原處分及原復查決定，並責由原處分機關信義分處另為適法之處分。

二、嗣原處分機關信義分處乃分別以 94 年 12 月 15 日北市稽信義乙字第 09490459400 號、94 年 1

2 月 26 日北市稽信義乙字第 09490464600 號及 95 年 3 月 1 日北市稽信義乙字第 09590033700

號函核定退還訴願人溢繳 93 年房屋稅計 4,284,408 元及行政救濟利息計 30,566 元。其間，訴願人不服原處分機關信義分處 94 年 12 月 15 日北市稽信義乙字第 09490459400 號函

向

本府提起訴願，經原處分機關信義分處以 95 年 4 月 14 日北市稽信義乙字第 09590103000 號函通知訴願人 93 年度房屋稅更正後稅額應為 124,649,644 元。本府訴願審議委員會遂依稅捐稽徵法第 35 條第 1 項規定，以本案未踐行復查程序為由，以 95 年 4 月 19 日北市訴

（和）字第 09530053800 號函移請原處分機關依復查程序處理，嗣並經原處分機關以 95 年 6 月 12 日北市稽法甲字第 09560756700 號復查決定：「維持原更正後之 93 年房屋稅額新

臺幣 124,649,644 元，並退還溢繳行政救濟利息差額新臺幣 889,267 元。」訴願人仍未甘服，於 95 年 7 月 4 日向本府提起訴願，7 月 25 日、9 月 18 日、10 月 2 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 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 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。前項房屋標準價格，每 3 年重行評定 1 次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」第 12 條規定：「房屋稅每年徵收 1 次，其開徵日期由省（市）政府定之。新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿 1 個月者不計。」行為時臺北市房屋構造標準單價評定作業要點第 1 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。但已領使用執照未辦理所有權第 1 次登記者，以使用執照所載資料為準；……」第 6 點規定：「房屋總層數超過『房屋構造標準單價表』內所列之總層數者，其標準單價應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。……」

本府 94 年 2 月 14 日府財稅字第 09406256500 號公告：「主旨：公告重行評定之臺北市房屋

標準價格及相關作業要點如公告事項。……公告事項：一、重行評定之臺北市房屋標準價格及相關作業要點如下：……（三）臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表如附表 3。……（五）修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點如附件 1。……二、重行評定之臺北市房屋折舊率及耐用年數表。……臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表。……房屋稅自 93 年 7 月 1 日起實施。……」

臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 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。……」

臺北市稅捐稽徵處因政府機關興建公共工程施工期間辦理調整房屋街路等級調整率作業要點第 2 點規定：「政府各機關興建公共工程，施工期間在 3 個月以上者，依施工單位函送之公共工程施工或完工通報表，辦理調降或回復房屋街路等級調整率（以下簡稱調整率）。」

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）臺北○○大樓○○樓（即系爭房屋）及塔樓（即臺北○○大樓地上 9 層至 101 層）兩部分，裙樓之高度為 8 層，塔樓為 101 層。裙樓於 92 年 5 月取得部分使用執照，塔

樓

則至 93 年 11 月才取得使用執照。93 年房屋稅之課稅標的為部分使用執照記載之裙樓，並非高達 101 層之塔樓，原處分機關應以 8 層而非以 101 層作為計算裙樓標準單價之基礎，此參諸 92 使字第 xxxx 號使用執照幢層戶數之記載甚明。另整座高低錯落同一建築之房屋，其構造、使用機能獨立分開者，得查明各棟建築物層數，據以評定房屋現值，此為財政部 85 年 8 月 14 日臺財稅字第 850452393 號函釋及高雄市稅捐稽

徵

處 83 年 2 月 2 日稽財字第 005720 號函所明示，本件裙樓與塔樓兩者地下室相同，地

面

層則以走廊相連，各自有獨立出入口，依前開規定自應分別據以評定房屋現值。

（二）修正前之臺北市房屋構造標準單價評定表內所列之樓層只到 35 層樓，類如臺北 ○○大樓之超高建築，本非該修正前之評定表所規範。在臺北市房屋構造標準單價評定作業要點修正公布時，訴願人 93 年度房屋稅之課稅處分尚未確定，自應依稅捐稽徵法第 1 條之 1 規定適用有利訴願人之修正後規定，惟原處分機關竟稱上開作業要

點為法規命令，不適用於本案，顯有誤解。

(三) 捷運信義線 CR283 標於 91 年底開工，並依第 1 階段 (92/3/1—93/4/15)、第 2 階段

(93/4/15—93/8/15) 及第 3 階段 (93/8/15—95/10 月底) 分別施工，原處分機關僅以第 3 階段認定系爭房屋遭受工程影響，顯與臺北市稅捐稽徵處因政府機關興建公共工程施工期間辦理調整房屋街路等級調整率作業要點規定不符。

(四) 系爭房屋屬於 93 年度房屋稅課稅標的者，僅為裙樓公設 5,664.6 平方公尺，屬於塔樓公設之 19,035.5 平方公尺，絕非 93 年度房屋稅課稅標的，原處分機關以 23,639.48 平方公尺課徵訴願人 93 年房屋稅，實有錯誤。

三、卷查訴願人所有本市信義區○○路○○號地下 5 層至地上○○樓、地下 1 層、地下 1 層之 1、○○樓、○○樓、○○樓、○○樓、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○、○○樓、○○樓之○○、○○樓之○○、○○樓之○○等房屋，係於 92 年 5 月 23 日 (按 93 年度房屋稅課稅期間為 92 年 7 月 1 日至 93 年 6 月 30 日) 取得使用執照，此有 92 使字第

XXXX

號使用執照影本附卷可稽。其中系爭房屋公一共用部分面積為 17,570.06 平方公尺，保留未分配持分為萬分之六七七六 (即保留予臺北○○大樓地上 9 層至 101 層之登記權利比例)，核計保留登記面積為 11,899.23 平方公尺 ((17,570.06 平方公尺—陽臺面積 9.21 平方公尺) × 6776/10000 = 11,899.23 平方公尺)，扣除免徵房屋稅面積 5,767.8 平方公尺 (公一共用部分免稅面積 8,512.11 平方公尺 × 6776/10000 = 5,767.8 平方公尺) 後，公一保留予臺北○○大樓地上 9 層至 101 層共用部分應課徵房屋稅面積為 6,131.42 平方公尺，復有臺北市松山地政事務所建物成果圖、訴願人簽予本市松山地政事務所有關保留登記權利範圍之切結書及臺北金融 ○○大樓公一應免稅明細表等影本附卷可按。另 92 使字第 XXXX 號使用執照核發範圍內未測繪登記面積為 12,803.9 平方公尺，亦有訴願人向原處分機關信義分處陳報之書面資料影本附卷可參。職是，原處分機關信義分處將前揭系爭房屋公一保留予臺北 ○○大樓地上 9 層至 101 層共用部分面積及 92 使字第

XX

XX 號使用執照核發範圍內未測繪登記面積，列入系爭房屋 93 年度房屋稅課稅面積加以計算，並課徵訴願人 93 年度房屋稅計 124,649,644 元，並無不合。

四、至訴願人主張系爭房屋屬於 93 年度房屋稅課稅標的者，僅為裙樓公設 5,664.6 平方公尺，屬於塔樓公設之 19,035.5 平方公尺，絕非 93 年度房屋稅課稅標的之乙節。經查，房屋稅課稅面積之認定，係以地政機關核發之建物測量成果圖為準，此為臺北市房屋構造標準單價評定作業要點第 4 點第 1 項所明定。系爭房屋公一共用部分面積保留予臺北 ○○大樓地上 9 層至 101 層之登記權利部分，既有建物測量成果圖附卷可稽，並經訴願人據以辦

理建物所有權第 1 次登記，自應納入 93 年房屋稅課稅面積加以計算。而 92 使字第 xxxx 號

使用執照核發範圍內未測繪登記面積，雖未經訴願人向地政機關申請測繪並據以辦理建物所有權第 1 次登記，然依同作業要點第 4 點第 1 項但書規定，上開未測繪登記面積既屬 92 使字第 xxxx 號使用執照核發範圍，亦應納入 93 年度房屋稅課稅面積加以計算，方屬合法。訴願主張，於法不合，自難採憑。

五、另訴願人主張原處分機關應以 8 層而非以 101 層作為計算系爭房屋標準單價之基礎等情。經查，依臺北市房屋構造標準單價評定作業要點第 4 點第 1 項規定，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，固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。惟臺北○○大樓為 1 棟地上 101 層、地下 5 層之建物，並有 87 年建字第 499 號建造執照影本附卷可憑，而 92 使字第

xx

xx 號使用執照僅為部分使用執照（即僅針對系爭房屋），核其情節，要與一般建築管理機關一次發給全部使用執照之情形有間，自不能單純以前開規定之表面上字義，遽以 92 使字第 xxxx 號使用執照所載之樓層數作為計算系爭房屋標準單價之基礎。次者，臺北○○大樓計有 2 張使用執照，即訴願人先前所申請核發系爭房屋之使用執照，及嗣後再申請核發地上 9 層至 101 層之使用執照，此對照 92 使字第 xxxx 號、93 使字第 xxxx 號使用

執

照及相關使用執照申請書之記載甚明，本件訴願人雖依建築法第 70 條之 1 規定取得系爭房屋之部分使用執照，惟此並不影響臺北○○大樓為 1 棟建築物之事實，核其情形顯與財政部 85 年 8 月 14 日臺財稅字第 850452393 號函釋及高雄市稅捐稽徵處 83 年 2 月 2 日稽

財字

第 005720 號函所示之圖例無涉，自無所謂「按各棟實際建築層數，適用其房屋標準單價，分別予以評定房屋現值」之問題。復查，房屋標準單價係參考建造材料種類、房屋總層數所訂定，本件系爭房屋自始為臺北○○大樓整棟之一部分，有關其房屋標準單價之計算，自不可忽略臺北○○大樓總層數為 101 層之重要事實，若系爭房屋僅以 92 使字第 xxxx 號使用執照所載之樓層數（8 層）據以計算房屋標準單價，訴願人嗣後取得 93 使字第 xxxx 號使用執照後，將發生 1 棟實際為 101 層之建物，原應依 101 層計算其房屋標

準

單價，卻有部分樓層以較低層數計算其房屋標準單價之不合理現象。況本件臺北○○大樓倘僅有建造執照而訴願人遲未申領使用執照時，依前開規定，亦係以建造執照所載樓層數（即 101 層）計算系爭房屋標準單價；而本件因訴願人就系爭房屋申請部分使用執照後，如解為應以該部分使用執照所載樓層數（即 8 層）計算系爭房屋標準單價，亦

將產生歧異之適用結果。職是，原處分機關信義分處以臺北○○大樓總層數 101 層計算系爭房屋標準單價，核屬適法。

六、再訴願人主張修正前之臺北市房屋構造標準單價評定表內所列之樓層只到 35 層樓，類如臺北 ○○大樓之超高建築，本非該修正前之評定表所規範。而在臺北市房屋構造標準單價評定作業要點修正公布時，訴願人 93 年度房屋稅之課稅處分尚未確定，自應適用有利訴願人之修正後規定等情。經查，行為時臺北市房屋構造標準單價評定作業要點第 6 點針對房屋總層數超過「房屋構造標準單價表」內所列總層數（即 35 層）之情形，業規定其標準單價應按臺北市房屋構造標準單價評定表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。原處分機關據此規定並按臺北市房屋構造標準單價評定表所載標準單價計算系爭房屋 93 年度房屋稅，並無違誤。復查，修正後之臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 6 點雖已規定「.....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。.....」等語，惟此等規定與「臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表」係自 93 年 7 月 1 日起開始實施（即 94 年度以後房屋稅始加以適用）

，
此參諸首揭本府 94 年 2 月 14 日府財稅字第 09406256500 號公告意旨甚明。況房屋標準價格

並非財政部所制定發布，性質上亦非依稅捐稽徵法或其他稅法所發布之解釋函，核與稅捐稽徵法第 1 條之 1 規定無涉。訴願主張，既與公告意旨不符，要難執為有利訴願人之認定。

七、另訴願人主張捷運○○線 CR283 標於 91 年底開工，並依第 1 階段（92/3/1—93/4/15）、第 2 階段（93/4/15—93/8/15）及第 3 階段（93/8/15—95/10 月底）分別施工，原處分機關僅以第 3 階段認定系爭房屋受工程影響，顯與臺北市稅捐稽徵處因政府機關興建公共工程施工期間辦理調整房屋街路等級調整率作業要點規定不符云云。按政府各機關興建公共工程，施工期間在 3 個月以上者，應依「施工單位函送之公共工程施工或完工通報表」辦理調降或回復房屋街路等級調整率，此為臺北市稅捐稽徵處因政府機關興建公共工程施工期間辦理調整房屋街路等級調整率作業要點第 2 點所明定。本件參諸卷附本府捷運工程局南區工程處 92 年 4 月 29 日北市南土九字第 09260522800 號函及其附件之記載

，
系爭房屋受捷運○○線 CR283 標影響期間為 93 年 8 月中至 96 年 11 月底，該期間並非 93 年度

房屋稅之課稅期間，訴願人要求原處分機關依前開規定調降房屋街路等級調整率，顯屬

無據。再者，有關臺北○○大樓所臨○○路、○○路之圍籬架設情形，經查，捷運○○線 CR283 標第 1 階段施工時，僅有○○路南側（臺北○○大樓對面一側）有架設圍籬，於第 2 階段施工時，施工單位亦僅於○○路中央分隔島架設圍籬；至○○路部分，於第 1、2 階段施工時均未有架設圍籬，此有相關施工圖附卷可資參照。上述情形對照臺北市稅捐稽徵處因政府機關興建公共工程施工期間辦理調整房屋街路等級調整率作業要點第 3 點所附圖例均有未合，尚難認系爭房屋可依前開規定辦理調降房屋街路等級調整率。從而，原處分機關信義分處更正系爭房屋 93 年度房屋稅額計 124,649,644 元，及原處分機關復查決定維持更正後之 93 年度房屋稅額，揆諸首揭規定及公告意旨，均無不合，應予維持。

八、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 蕭偉松

委員 陳石獅

委員 陳立夫

委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 10 月 5 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，得於本決定書送達之次日起 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）