

訴 願 人：陳○○

原 處 分 機 關：臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關中南分處 96 年 11 月 8 日北市稽中南乙字第 09632122403 號函所為處分，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山區中山北路○○段○○巷○○號○○樓房屋，原經原處分機關中南分處按 120/100 房屋街路等級調整率評定房屋現值課徵房屋稅，嗣該分處辦理 96 年加強房屋稅籍及使用清查作業計畫時，查得系爭房屋所在地段之本市中山北路○○段（起迄點為忠孝西路至長安東西路），依本府 94 年 2 月 14 日府財稅字第 09406256500 號公告修訂之臺北市房屋街路等級調整率評定表規定，調整率為 280/100（迄今未再調整），按臺北市房屋街路等級調整率評定表說明三、四規定，巷內第 2 層照街路等級調整率在 160/100（包括 160/100）以上者除應減 2 級外再減 4 級，第 3 層起照第 2 層等級每層遞減 1 級，是中南分處核定系爭房屋評定現值適用之房屋街路等級調整率應減 9 級為 190/100，並以 96 年 11 月 8 日北市稽中南乙字第 0963212 2403 號函通知訴願人，自 96 年 7 月起更正系爭房屋街路等級調整率為 190/100。訴願人不服，於 96 年 12 月 7 日向本府提起訴願，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，均應視為原處分機關之處分，合先敘明。
- 二、按房屋稅條例第 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。.....」第 9 條規定：「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。不動產評價委員會應由當地民意機關及有關人民團體推派代表參加，人數不得少於總額五分之二，其組織規程由財政部定之。」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，申請重新核計。」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、房屋所處街道村裡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 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，由臺北市政府公告之。」

臺北市政府 94 年 2 月 14 日府財稅字第 09406256500 號公告之「臺北市房屋街路等級調整率評定表」規定：「..... 說明三、巷內房屋照街路等級調整率在 160/100（包括 160/100）以上者減 2 級..... 四、..... 巷內第 2 層照街路等級調整率在 160/100（包括 160/100）以上者除依說明二前段規定減級外再減 4 級..... 第 3 層起照第 2 層等級每層遞減 1 級。.....」

三、本件訴願理由略以：

查中山北路○○段○○巷俗稱「二條通」，係一破舊老巷弄，兩旁屋齡均超過 30 年或 40 年以上，既未拓寬亦未更新，緊鄰之「一條通」拓寬為市民大道，五條通、六條通，七條通，八條通均經市府及○○區公所規劃更新為條通文化商區（地面全鋪地磚）且 33 巷往東無法直通林森北路，有如死巷，其方便性與價值均不如鄰近巷弄，差距甚大。

原處分機關依長安東路（原四條通）以南，市民大道（原一條通）以北之範圍為比照之地段，僅剩 53 巷（三條通）、33 巷，為巷

弄，且三條通比二條通寬很多，不像巷，可稱街道，並可直通林森北路，自無法相互比照。因此調整率應依實際狀況調升或調降而非比照附近巷弄為調整之依據。

- 訴願人居住公寓第 5 層樓，無電梯或昇降機設備，依目前生活品質無人願意每天爬 5 層樓，在房屋市場其價值性自然降低許多。
- 原處分機關所稱「誤植」地段調整率，顯係藉口，為何會有原來之調整率（120 %）其來應有據，行經多年均未發現有誤，而用「誤植」為藉口任意調升調整率，讓訴願人無法信服，將政府誠信置於何地？

四、卷查訴願人所有本市中山區中山北路○○段○○巷○○號○○樓房屋，原經原處分機關中南分處核定按 120/100 房屋街路等級調整率評定房屋現值課徵房屋稅。複查依本府 94 年 2 月 14 日府財稅字第 09406256500 號公告修訂之臺北市房屋街路等級調整率評定表規定，系爭房屋所在地段本市中山北路○○段（起迄點為忠孝西路至長安東西路）調整率為 280/100（迄今未再調整），再按臺北市房屋街路等級調整率評定表說明三、四規定，巷內第 2 層照街路等級調整率在 160/100（包括 160/100）以上者除應減 2 級外再減 4 級，第 3 層起照第 2 層等級每層遞減 1 級，是系爭房屋評定現值適用之房屋街路等級調整率應減 9 級為 190/100，此有系爭房屋房屋稅主檔查詢表、臺北市房屋街路等級調整率評定表附卷可稽。則原處分機關中南分處核認自 96 年 7 月起按 190/100 房屋街路等級調整率評定系爭房屋之房屋現值，自屬有據。

五、至於訴願人主張調整率應依實際狀況核認而非比照附近巷弄為調整依據，原處分機關所稱本件課稅錯誤，應係藉口調升調整率等節。經查稽徵機關應依不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值，而不動產評價委員會則係依據房屋所處街道之商業交通及房屋供求概況等實況，訂定評定標準，為前揭房屋稅條例第 9 條及第 11 條所明定。而系爭房屋評定現值所適用之房屋街路等級調整率為 190/100，係依據臺北市不動產評價委員會審議公告之「臺北市房屋街路等級調整率表」及「臺北市房屋街路等級調整率評定表」核定。本件因原處分機關中南分處誤核定為 120/100，業如前述，是以中南分處依規定據以更正，並無違誤。訴願主張，委難憑採。從而，原處分機關中南分處核認系爭房屋評定現值所適用之房屋街路等級調整率應為 190/100，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 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 陳淑芳  
委員 陳石獅  
委員 陳媛英  
委員 紀聰吉  
委員 程明修  
委員 戴東麗  
委員 蘇嘉瑞

中 華 民 國 97 年 1 月 30 日

市長 郝龍斌

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)