臺北市政府 97.03.05.　府訴字第 09770017200 號訴願決定書

訴　　願　　人：○○股份有限公司
代　　表　　人：荊○○
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 96 年 12 月 13 日北市稽法乙字第 09631733500 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

緣訴願人原所有本市松山區南京東路○○段○○號○○樓、○○樓等房屋（於 96 年 2 月 2 日因拍賣由案外人○○股份有限公司取得所有權），經原處分機關松山分處核定該等房屋 95 年 7 月至 96 年 1 月之房屋稅分別為新臺幣（以下同）51 萬 9,216 元、34 萬 5,553 元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以 96 年 12 月 13 日北市稽法乙字第 09631733500 號復查決定：「復查駁回。」訴願人仍不服，於 97 年 1 月 16 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、本件提起訴願日期距原復查決定書發文日期已逾 30 日，惟原處分機關未查明送達日期，訴願期間無從起算，自無逾期問題，合先敘明。

二、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 條第 1 項規定：「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 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』、『折舊率及耐用年數表』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；.... ..」

三、本件訴願理由略以：

本件系爭房屋稅繳款書所載各樓層之房屋現值，經原處分機關核定均高達數千萬元，顯與事實不符；且系爭房屋屋齡已十餘年，房屋附屬

設備老舊，每年均需花費鉅額修繕費用，故應酌予降低系爭房屋之現值，以減輕訴願人不當租稅負擔。

四、卷查訴願人所有本市松山區南京東路○○段○○號○○樓、○○樓等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 (營業用稅率或非住家非營業用稅率)核算其應課徵之 95 年 7 月至 96 年 1 月房屋稅，此有原處分機關房屋稅主檔查詢畫面、契稅申報書及臺灣臺北地方法院不動產權利移轉證明書等資料影本附卷可稽。是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。

五、至訴願人主張原處分機關核定系爭房屋之房屋現值過高應酌予降低，以減輕訴願人不當租稅負擔云云，經查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表之規定，核算系爭房屋之折舊率及該等房屋坐落地段評定房屋現值，是訴願人主張房屋現值過高，既未舉證以實其說，不足採憑。從而，原處分機關松山分處依法核課訴願人所有系爭房屋 95 年 7 月至 96 年 1 月房屋稅，原處分機關復查決定駁回復查之申請，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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　林明昕

委員　戴東麗

委員　蘇嘉瑞

委員　李元德

中　華　民　國　97　年　3　月　5　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）