

訴 願 人 戴○○

訴 願 代 理 人 張○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因補徵 95 年及 96 年房屋稅事件，不服原處分機關民國 99 年 10 月 8 日北市稽法甲字第 0

9932664600 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市中山區新生北路○○段○○ 巷○○號房屋（下稱系爭房屋），門牌改編前為本市中山區林森北路○○之○○號，與同區林森北路○○、○○號等房屋領有本府工務局核發之民國（下同）66 年 1 月 21 日 66 使字第 xxx 號使用執照。訴願人向原處

分機關所屬中山分處（現為中南分處）申請設立房屋稅籍時，經該分處查認系爭房屋位於林森北路與新生北路○○段○○巷及○○巷之巷口，係屬路角地建築之房屋，乃核定系爭房屋應從高按林森北路房屋街路等級調整率 260%評定房屋現值課徵房屋稅。嗣訴願人以系爭房屋之門牌號碼於 68 年 10 月 15 日業已改編為本市中山區新生北路○○段○○巷○○號，系爭房屋應按新生北路○○段巷內房屋之街路等級調整率 180%評定房屋現值課徵房屋稅為由，不服系爭房屋 70 年上期及 71 年上期之房屋稅，分別申請復查、提起訴願，均未獲變更，訴願人不服，遂提起行政訴訟，分別經行政法院 71 年度判字第 1027 號及 73 年度判字第 460 號判決駁回確定在案。

二、嗣訴願人於 93 年 4 月 26 日再以系爭房屋之房屋稅額過高為由，向原處分機關所屬中南分處申請查對更正稅額，經該分處以 93 年 5 月 6 日北市稽中南乙字第 09360421500 號函，

核

定系爭房屋之街路等級調整率應為 180%，並退還訴願人 88 年至 92 年溢繳之房屋稅共計新臺幣（下同）3 萬 2,247 元。訴願人復於 95 年 4 月 10 日向原處分機關所屬中南分處

申

請退還系爭房屋 70 年至 87 年因房屋街路等級調整率錯誤致溢繳之房屋稅，經該分處審認訴願人未依稅捐稽徵法第 28 條規定，於繳納之日起 5 年內提出申請，乃以 95 年 4 月 11 日北市稽中南乙字第 09560268100 號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於 95 年 5 月

訴
簡
。

10日向本府提起訴願，經本府以95年7月24日府訴字第09584351100號訴願決定：「願駁回。」訴願人不服，提起行政訴訟，經臺北高等行政法院以96年3月15日95年度字第758號判決：「原告之訴駁回……。」訴願人猶不服，向最高行政法院提起上訴，經該院以97年2月27日97年度裁字第1512號裁定：「裁定駁回……。」確定在案。

三、嗣原處分機關所屬中南分處辦理96年度房屋街路等級調整率清查作業計畫時，查得系爭房屋街路等級調整率應為260%而非180%，乃以96年3月26日北市稽中南乙字第09631716800號函更正系爭房屋之街路等級調整率為260%，並補徵93年至95年之差額房屋稅。訴願人不服，向本市議會提出陳情，經原處分機關現場進行勘查結果，發現系爭房屋確於本市中山區新生北路○○段○○巷之面向設有主要出入門戶，乃以96年5月16日北市稽中南乙字第09630496400號函通知訴願人系爭房屋改適用新生北路○○段巷內房屋之街路等級調整率（即180%），原補徵93年至95年房屋稅註銷，並更正96年房屋稅為1萬3,380元。

四、嗣訴願人於98年4月27日以系爭房屋非屬路角地建築不應從高計算街路等級調整率為由，向原處分機關所屬中南分處申請退還系爭房屋68年至92年（按：應為87年）溢繳之房屋稅，經該分處以訴願人無稅捐稽徵法第28條第2項規定之適用，以98年8月17日北市

稽
提

中南乙字第09832253200號函復訴願人否准所請。訴願人不服，於98年11月8日向本府提起訴願。經原處分機關重新審查後，以其所屬分處係內部單位，倘欲對外作成行政處分，應以原處分機關名義為之，乃以98年12月2日北市稽中南字第09831193000號函通知訴願人，並副知本府訴願審議委員會，撤銷上開中南分處98年8月17日北市稽中南乙字第09832253200號函及仍維持原核定之處分，嗣本府以原處分已不存在為由，乃以99年1月4日府訴字第09870162800號訴願決定：「訴願不受理。」在案。訴願人對於上開98年12月2日北市稽中南字第09831193000號函仍表不服，於98年12月18日向本府提起

訴

願，經本府以99年3月19日府訴字第09970028900號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起90日內另為處分。」

五、經原處分機關依訴願決定撤銷意旨重新審查，以99年6月9日北市稽中南字第0993023580

0 號函復否准所請，該函於 99 年 7 月 31 日送達；其間，原處分機關所屬中南分處查認系
爭
房屋 88 年至 96 年房屋街路等級調整率應更正為 260%，乃以 99 年 5 月 26 日北市稽中南
乙
字第 09932182000 號函通知訴願人，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 94 年至 96 年房
屋
街路等級調整率 180%與 260%之差額房屋稅，訴願人對上開 99 年 5 月 26 日北市稽中南
乙字第 09932182000 號函及 99 年 6 月 9 日北市稽中南字第 09930 235800 號函均表不服
，
於 99 年 8 月 17 日向本府提起訴願，關於訴願人不服 99 年 6 月 9 日北市稽中南字第
099
30235800 號函，申請退還 68 年至 87 年房屋稅部分，經本府以 99 年 12 月 9 日府訴字第
099
70134100 號訴願決定：「訴願駁回。」關於訴願人不服 99 年 5 月 26 日北市稽中南乙字
第 09932182000 號函部分，經查其係對補徵 94 年至 96 年房屋稅之稅額不服，經本府訴願
審議委員會依稅捐稽徵法第 35 條規定，以 99 年 8 月 31 日北市訴（申）字第
09930720710
號函請原處分機關依復查程序辦理。嗣經原處分機關以 99 年 10 月 8 日北市稽法甲字第 0
9932664600 號復查決定：「撤銷原核定補徵 94 年差額房屋稅計新臺幣 6,114 元；其餘
復查駁回。」上開復查決定書於 99 年 10 月 12 日送達，訴願人對於補徵 95 年及 96 年房屋
稅
部分仍表不服，於 99 年 10 月 21 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 12 月 22 日補充
訴
願理由及補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。
理由
一、按稅捐稽徵法第 21 條規定：「稅捐之核課期間，依左列規定.....二、依法.....應由
稅捐稽徵機關依稅籍底冊或查得資料核定課徵之稅捐，其核課期間為五年。.....在前
項核課期間內，經另發現應徵之稅捐者，仍應依法補徵或並予處罰；在核課期間內未經
發現者，以後不得再補稅處罰。」
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 6 條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」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三十日內，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，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 8 條規定：「房屋稅條例第十一條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第一項第一款至第三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。」

行為時臺北市房屋街路等級調整率表規定（節錄）：「.....街路名稱 / 林森北路.....起迄點 / 起 / 南京東路.....止 / 到底.....調整率%/260.....街路名稱 / 新生北路.....段數/2、3.....起迄點 / 起 / 迄 / 全部.....調整率%/200.....。」行為時臺北市房屋街路等級調整率評定表說明二及四規定：「巷內房屋照街路等級調整率在 160%（包括 160%）以上者減二級.....。」、「路角地建築之房屋從高計算。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- （一）路角地建築房屋其定義應當限定為「房屋所有權人所擁有之房屋主建物面臨兩種以上不同街路等級調整率之房屋」才是，即其主要顧客出入口及其生意招牌可設於左右臨接之兩條道路上。大樓為四方型或長方型建物面積也許可達 1,000 坪，面臨四個方向，所有權人 20 人以上，則各房屋所有權人之主建物面向路、街、巷、弄，其價值相差數倍以上，不能不詳細規定，以免行政機關任意擴大解釋。

- (二) 房屋稅為查定課稅稅目，課稅錯誤責任在稅務機關，凡有課稅錯誤時，責任即在原處分機關，即應依稅捐稽徵法第 28 條第 2 項規定，自錯誤年度起計算退還，本案雖有行政法院判決確定，但係屬冤案，自應予以從始課年度起計算退稅，以符公允。
- (三) 原處分機關於 96 年 12 月修正臺北市房屋稅稽徵作業手冊，並經財政部報備核准實施。其中第 3 章關於路角地定義文字修正為「所稱路角地建築為左右臨接兩種以上不同街路等級調整率之房屋」，並省略連棟式建築之圖例、解說，是系爭房屋自 97 年元月起改核定按新生北路 2 段巷內房屋之街路等級調整率 180% 課徵房屋稅。原處分既已退還 88 年至 92 年之 5 年溢繳稅款，自應依稅捐稽徵法第 28 條第 2 項規定，再予退還

還

70 年至 87 年溢繳稅款，豈可再補徵 95 年及 96 年稅款。

- (四) 97 年元月以前系爭房屋位子一直未變動，也非該作業手冊所稱連棟式建築，也不是新規定的臨接 2 種以上的街、路房屋，而系爭房屋既然以巷內地段率核定課稅，怎可恢復以前的地段率加以補徵差額，請撤銷原處分。

三、查系爭房屋門牌改編前為本中山區林森北路○○之○○號，訴願人向原處分機關所屬中山分處（現為中南分處）申請設立房屋稅籍時，經該分處查認系爭房屋位於林森北路與新生北路○○段○○巷及 60 巷之巷口，係屬路角地建築之房屋，乃核定系爭房屋應從高按林森北路房屋街路等級調整率 260% 評定房屋現值課徵房屋稅。嗣訴願人以系爭房屋之門牌號碼於 68 年 10 月 15 日業已改編為本市中山區新生北路○○段○○巷○○號，系爭房屋應按新生北路 2 段巷內房屋之街路等級調整率 180% 評定房屋現值課徵房屋稅為由，不服系爭房屋 70 年上期及 71 年上期之房屋稅，分別申請復查、提起訴願，均未獲變更，訴願人不服，遂提起行政訴訟，分別經行政法院 71 年度判字第 1027 號及 73 年度判字第 460 號判決駁回確定在案。嗣訴願人於 93 年 4 月 26 日再以系爭房屋之房屋稅額過高為由，向原處分機關所屬中南分處申請查對更正稅額，經該分處以 93 年 5 月 6 日北市稽中南乙字第 09360421500 號函，核定系爭房屋之街路等級調整率應為 180%，並退還訴願人 88 年至 92 年溢繳之房屋稅共計 3 萬 2,247 元。又原處分機關所屬中南分處辦理

96

年度房屋街路等級調整率清查作業計畫時，查得系爭房屋街路等級調整率應為 260% 而非 180%，乃以 96 年 3 月 26 日北市稽中南乙字第 09631716800 號函更正系爭房屋之街路等級調整率為 260%，並補徵 93 年至 95 年之差額房屋稅。訴願人不服，向本市議會提出陳情，經原處分機關現場進行勘查結果，發現系爭房屋確於本市中山區新生北路○○段○○巷之面向設有主要出入門戶，乃以 96 年 5 月 16 日北市稽中南乙字第 09630496400 號函通知訴願人系爭房屋改適用新生北路 2 段巷內房屋之街路等級調整率（即 180%），

原補徵 93 年至 95 年房屋稅註銷，並更正 96 年房屋稅為 1 萬 3,380 元。嗣原處分機關所屬

中南分處審認系爭房屋與同區林森北路○○、○○號等房屋領有同一使用執照，為臨接林森北路與新生北路兩種不同街路等級調整率之路角地建築，依臺北市房屋街路等級調整率評定表規定，其調整率應從高按林森北路之街路等級調整率 260%計算，乃以 99 年 5 月 26 日北市稽中南乙字第 09932182000 號函，更正系爭房屋 88 年至 96 年房屋街路等級調整率為 260 %，並依稅捐稽徵法第 21 條規定，補徵 94 年至 96 年房屋街路等級調整率

180%與 260%之差額房屋稅，惟因上開 94 年房屋稅之核課期間為 94 年 5 月 1 日至 94 年 5 月 31 日，94 年房屋稅補徵繳款書於 99 年 7 月 31 日送達時，已逾越稅捐稽徵法第 21 條

所定之 5 年核課期間，原處分機關復查決定乃撤銷原核定補徵 94 年房屋稅部分，並維持原核定補徵 95 年及 96 年差額房屋稅，自屬有據。

四、至訴願人主張路角地建築房屋其定義應當限定為「房屋所有權人所擁有之房屋主建物面臨兩種以上不同街路等級調整率之房屋」才是，即其主要顧客出入口及其生意招牌可設於左右臨接之兩條道路上。本案雖有行政法院判決確定，但係屬冤案，自應予以從始課年度起計算退稅，以符公允云云。按房屋現值之核計，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，有臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 2 點所明定。復按路角地建築之房屋其街路等級調整率應從高計算，為臺北市房屋街路等級調整率評定表說明 4 之規定。另房屋街路等級調整率，倘係大廈或大樓建築，其房屋街路等級調整率，應以同一建築執照之整棟大廈或大樓為單位調整其路角率。又所謂路角地建築之房屋，係指依一般社會通念，享有兩面臨街或實質上位處商業交通繁華地區，兼享有臨街又臨巷之商業上實益者而言，並不以兩面臨街為必要，有行政法院 73 年 4 月 27 日判字第 460 號判決可資參照。本件訴願人所有系爭

房屋係屬鋼筋混凝土造之 12 層建築之第 1 層，於 65 年 11 月 20 日建竣，該大樓並與林森北

路緊鄰，主要出入口設於林森北路面向，而系爭房屋亦無與林森北路隔絕，則系爭房屋兼享有臨街又臨巷之商業上實益，自屬位處路角地之房屋，依行為時臺北市房屋街路等級調整率評定表所定，應按較高之街路等級調整率核計其房屋現值，即林森北路地段調整率 260%計算其房屋現值。上開事實，業經行政法院 71 年 8 月 26 日判字第 1027 號及 73

年

4月27日判字第460號判決所肯認。至於系爭房屋是否屬於路角地之認定，事涉房屋現值之核定，應由稅捐核課主管機關本於權責認定，原處分機關依其自行訂定之行為時臺北市房屋稅稽徵作業手冊審認系爭房屋為路角地，並無違誤。

五、又訴願人主張原處分機關於96年12月修正臺北市房屋稅稽徵作業手冊，關於路角地定義文字修正為「所稱路角地建築為左右臨接兩種以上不同街路等級調整率之房屋」，並省略連棟式建築之圖例、解說，是系爭房屋自97年元月起改核定按新生北路2段巷內房屋之街路等級調整率180%課徵房屋稅。原處分既已退還88年至92年之5年溢繳稅款，豈可再補徵95年及96年稅款等節，經查，關於系爭房屋88年至96年之房屋街路等級調整率

部分，業經原處分機關所屬中南分處以99年5月26日北市稽中南乙字第09932182000號函更正為260%，此際，因系爭房屋88年至94年房屋稅，已逾稅捐稽徵法第21條所定5年之核課期間，不得再補稅，而95年及96年房屋稅部分，既在5年核課期間內，原處分機關所屬中南分處予以補徵差額房屋稅，並無違誤。另關於訴願人主張系爭房屋業經原處分機關核定自97年起改為適用新生北路巷內街路等級調整率180%計算房屋稅乙節，經查，原處分機關係以系爭房屋之主要出入口有變更為由，乃核定系爭房屋自97年起改按新生北路巷內街路等級調整率180%核計房屋稅，惟查上開核定是否適法，尚非本件訴願審理範圍，訴願人執此主張，尚難對其為有利之認定。從而，原處分機關所屬中南分處補徵95年及96年房屋稅，復查決定駁回該部分之復查申請，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，依訴願法第79條第1項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 覃 正 祥

中華民國 100 年 3 月 10 日

市長 郝龍斌公假

副市長 陳威仁代行訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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）