

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅事件，不服原處分機關民國108年7月8日北市稽法甲字第10830017261號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市中正區○○○路○○段○○巷○○號○○樓房屋（下稱系爭房屋），坐落基地所興建之2棟地上6層、地下2層共7戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同）102年2月1日核發之102使字第xxxx號使用執照。該等建築物之構造種類為RC造（即鋼筋混凝土以上構造等級），A棟1至6樓及B棟1至2樓用途為集合住宅。前經原處分機關審認系爭房屋符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點（下稱評定作業要點）行為時第15點（自 103年7月1日起實施）所定之高級住宅，乃核定系爭房屋為高級住宅，並自103年7月1日起按系爭房屋坐落地點之街路等級調整率（140%）加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，並重新評定房屋現值。
- 二、嗣 108年房屋稅開徵，原處分機關依評定作業要點（自106年7月1日起實施）第15點第1項、第 3項規定，參考臨近區域之高級住宅市場行情，審認系爭房屋房地總價在新臺幣（下同）8,000萬元以上，乃續核定系爭房屋為高級住宅。又系爭房屋之使用執照核發日（102年2月1日）係90年7月1日以後，原處分機關依同要點第2點第2項、第3項、第15點第2項規定，以系爭房屋自106年7月起改按「臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年7月起適用）（緩漲期間：106年7月至112年6月）」，再以120%加價核計房屋現值，並依房屋稅條例第5條第1項第1款前段及臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項第1款第1目等規定，核定系爭房屋按自住用房屋稅率1.2%，課徵108年房屋稅 7萬3,658元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以108年7月8日北市稽法甲字第10830017261號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於108年7月10日送達，訴願人不服，於108年8月12日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、查本件訴願人提起訴願日期（ 108年8月12日）距原處分機關108年7月8日北市稽法甲字第10830017261號復查決定之送達日期（108年 7月10日）雖已逾30日，惟訴願人提起訴願之期間末日原為 108年8月9日（星期五），因是日利奇馬颱風來襲，臺北市全天停止上班上課，而該休息日之次日（108年 8月10日）為星期六，依行政程序法第48條第4項規定及法務部92年4月8日法律字第0920011784號函釋意旨，應以星期日之次日（星期一）即108年8月12日為期間末日。是本件訴願人於108年8月12日提起訴願，並未逾期，合先敘明。
- 二、按房屋稅條例第 2條規定：「本條例用辭之定義如左：一、房屋，指固定於土地上之建築物，供營業、工作或住宅用者。二、增加該房屋使用價值之建築物，指附屬於應徵房屋稅房屋之其他建築物，因而增加該房屋之使用價值者。」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項前段規定：「房屋稅向房屋所有人徵收之。」第5條第1項第1款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為

其房屋現值百分之一點二.....。」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條第1項規定：「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。」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。」第24條規定：「房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別擬訂，報財政部備案。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第1條規定：「本自治條例依房屋稅條例第二十四條規定制定之。」第4條第1項第1款第1目規定：「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一 住家用房屋：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。」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，並送臺北市議會備查。」第14條第4項規定：「本自治條例中華民國一百零六年七月五日修正條文，自中華民國一百零六年七月一日施行。」

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。『房屋構造標準單價表』之適用，依使用執照核發日或房屋建造完成日認定。前項使用執照核發日或房屋建造完成日於90年7月1日以後之高級住宅，自106年7月起改按『房屋構造標準單價表（103年7月起適用）』核計房屋現值。適用『房屋構造標準單價表（103年7月起適用）』核計房屋現值者，自106年7月1日至112年6月30日止採6年標準單價折減之緩漲機制，並增列每2年適用之單價表。」第3點前段規定：「『房屋構造標準單價表』內用途之歸類，依『用途分類表』為準.....。」第4點第1項前段規定：「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.....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。」第15點第1項、第2項、第3項規定：「房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在8,000萬元（含車位價）以上者，認定為高級住宅。」「依前項認定為高級住宅者，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計。但適用『房屋構造標準單價表（103年7月起適用）』者，以120%加價核計房屋現值。」「第一項之價格，依市場行情定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或臨近區域之高級住宅市場行情。」

臺北市政府106年1月23日府財稅字第10630000700號公告：「主旨：公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項，並自106年7月1日起實施。依據：一、房屋稅條例第11條。二、臺北市不動產評價委員會105年12月16日常會決議。公告事項：一、重行評定臺北市房屋標準價格及相關作業要點如下：（一）修訂臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點.....（五）臺北市35層以下房屋構造標準單價表，如附表1.....（八）臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年7月起適用）.....（十一）臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年7月起適用）（緩漲期間：106年7月至112年6月），如附表

7。」

附表 7 臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年 7月起適用）（緩漲期間：106年7月至112年 6月）（節錄）

單位：元/平方公尺

構造構造	鋼筋鋼筋混凝土造(B)
適用期間	106年7月至108年6月
用途	
單價	第三類
總層數	
6	7,800

構造構造	鋼筋鋼骨造(P)
適用期間	106年7月至108年6月
用途	
單價	第三類
總層數	
6	9,200

用途分類表（節錄）

用途	構造	鋼筋混凝土造
分類		
第三類		住宅

三、本件訴願理由略以：

- （一）系爭房屋之房屋稅，103年、104年分別為1萬6,398元、3萬8,635元，107年改按臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年7月起適用），以120%加價核計房屋現值，該年房屋稅為7萬4,586元。同一房屋短短4年內，既無加蓋，亦無翻修，房屋稅額增加4.54倍。108年房屋稅僅因折舊而略減938元。
- （二）系爭房屋僅6層，構造種類為鋼筋混凝土等級。本市10層以上之房屋結構，至少採鋼骨結構。兩者建造成本相去甚遠，原處分機關卻將系爭房屋改按臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年7月起適用）之標準核算現值。
- （三）系爭房屋，並無豪華外觀，1樓作住宅用，並無金碧輝煌之大廳、高級家具、設施。面臨巷道，周圍均屬老舊4樓公寓。因位於古蹟保留區，建築面積、容積、高度均受限制，僅能蓋6樓，如何比照周圍之高級住宅。又因地處市中心，總價中，地價占7、8成，並非房價高。原處分機關以房地總價8,000萬元以上，認系爭房屋屬高級住宅，與事實不符。
- （四）房屋現值涉及房屋稅之稅基計算標準，非僅屬執行細節或技術性事項，影響人民應納稅額及財產權，屬於重要事項，應以法律或法律明確授權之命令定之。臺北市政府卻依房屋稅條例第24條授權，訂定臺北市房屋稅徵收自治條例，再依該自治條例第8條授權訂定評定作業要點。涉及稅基標準之評定作業要點違反租稅法律主義與法律保留原則。請撤銷原處分。

四、按自106年7月1日起，本市房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定

房地總價在 8,000萬元（含車位價）以上者，為高級住宅；使用執照核發日或房屋建造完成日於90年7月1日以後之高級住宅，自106年 7月起改按「房屋構造標準單價表（103年7月起適用）（緩漲期間：106年7月至112年6月）」核計房屋現值，並以120%加價核計房屋現值。上開價格，依市場行情定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或臨近區域之高級住宅市場行情；為評定作業要點第 2點第2項、第3項、第15點第1項至第3項所明定。經查：

- （一）訴願人所有系爭房屋領有 102使字第XXXX號使用執照，依該使用執照記載其興建之構造種類為RC造（即鋼筋混凝土以上構造等級）之2棟地上6層、地下2層共7戶之建築物。復依地籍登記資料記載，系爭房屋總面積（含主建物、附屬建物、公共設施及停車場面積）為485.51平方公尺（約146.86坪）。
- （二）依原處分機關高級住宅及實價登錄查詢系統查詢結果，查得系爭房屋於102年6月19日之成交紀錄金額為總價1億4,000萬元。另依原處分機關高級住宅及實價登錄查詢系統查詢結果，雖查無同一使用執照之其他房屋交易紀錄，惟臨近區域之高級住宅107年7月至 108年6月間有1筆成交紀錄，交易總價為1億1,000萬元，建物移轉總面積140.58坪，經核算平均每坪交易單價約為 78.24萬元。以該交易單價核算，系爭房屋房地總價已逾8,000萬元以上。有系爭房屋之建物所有權相關部別列印、102使字第XXXX號使用執照存根、原處分機關高級住宅及實價登錄查詢系統畫面等影本附卷可稽。
- （三）是原處分機關依上開評估結果，審認系爭房屋符合評定作業要點第15點認定為高級住宅之規定，乃依上開規定自106年7月起改按「臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年7月起適用）（緩漲期間：106年7月至112年6月）」，再以 120%加價核計房屋現值，並據以課徵 108年房屋稅，自屬有據。

五、至訴願人主張系爭房屋僅 6層，構造種類為鋼筋混凝土等級，原處分機關卻依鋼骨結構等級，依臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年7月起適用）之標準核算現值之違法等語。查「臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年 7月起適用）（緩漲期間：106年7月至112年6月）」，業已按不同總層數（1層至35層）、用途、構造種類（鋼筋混凝土造、鋼骨造、加強磚造等），標列不同單價，據以核算房屋現值。以總層數 6樓、用途為住宅而言，系爭房屋構造為鋼筋混凝土造，單價為7,800元/平方公尺，如為鋼骨造，單價則為9,200元/平方公尺，二者構造種類不同，單價自不相同。並無房屋構造、總層數、用途不同，採單一房屋構造標準單價情事。訴願主張，顯屬誤解。

六、又訴願人主張系爭房屋並無豪華外觀，1樓為住宅用非大廳，並無高級家具、設施，面臨巷道，周圍為老舊公寓，總價中，地價占7、8成，並非房價高，以房地總價 8,000萬以上，認系爭房屋屬高級住宅，與事實不符一節。惟按評定作業要點第15點第1項、第3項規定，房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在 8,000萬元（含車位價）以上者，認定為高級住宅；前述價格，依市場行情定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或臨近區域之高級住宅市場行情。是高級住宅之認定標準，依上開規定係按戶依市場行情定之。查系爭房屋於 102年6月19日之成交紀錄金額為總價1億 4,000萬元，另107年7月至108年6月間查無同一使用執照之其他房屋交易紀錄，惟臨近區域之高級住宅有1筆成交紀錄，經核算平均每坪交易單價約為78.24萬元。以該交易單價核算，系爭房屋房地總價已逾 8,000萬元以上，已如前述。是原處分機關經參酌臨近區域之高級住宅市場行情，認定系爭房屋仍為高級住宅，與房屋外觀、內部設施、周遭環境及房地價值比例等因素無涉。訴願主張，洵無足採。

七、另訴願人主張房屋現值涉及房屋稅之稅基計算標準，非僅屬執行細節或技術性事項，影響人民應納稅額及財產權，屬於重要事項，應以法律或法律明確授權之命令定之，臺北

市政府卻依房屋稅條例第24條授權，訂定臺北市房屋稅徵收自治條例，再依該自治條例第8條授權訂定評定作業要點，涉及稅基標準之評定作業要點違反租稅法律主義與法律保留原則云云。

- (一) 按房屋稅，依房屋現值按房屋稅條例第5條第1項規定之稅率課徵之；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；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。為房屋稅條例第5條第1項、第10條第1項、第11條所明定。是房屋稅課稅客體稅額之計算，即稅基之計算，係以房屋現值，亦即課稅時點之市場交易價格為準。為趨近房屋稅課稅時點之市場交易價格，房屋稅條例第11條第2項即規定，每3年重行評定1次房屋標準價格，以作為核計房屋現值之依據；另該條第1項亦規定，上開判斷房屋標準價格相關事項，授權不動產評價委員會評定後，由直轄市、縣（市）政府公告。是臺北市不動產評價委員會依房屋稅條例第11條規定，依上開判斷房屋標準價格相關事項所為評定後，經本府106年1月23日府財稅字第10630000700號公告，即已符合租稅法律主義之要求。
- (二) 查評定作業要點係為確實反映當期房屋價值，達成核實課稅目的，由臺北市不動產評價委員會依本市實際情形，區分及限制高級住宅之適用範圍，定其標準價格，作為高級住宅之房屋現值計算依據，屬技術性、細節性之補充規範，核其內容並未改變房屋稅係以房屋「現值」為稅基之法律規定，其標準價格，如不逾市場交易價格，即符合前揭房屋稅條例之規定意旨；該規定並經本府修正發布自106年7月1日起生效在案，並無違反租稅法律主義及法律保留原則。是原處分機關審認系爭房屋符合評定作業要點第2點第2項、第3項、第15點第1項至第3項規定，以系爭房屋自106年7月起改按「臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年7月起適用）（緩漲期間：106年7月至112年6月）」，再以120%加價核計房屋現值，並按自住用房屋稅率1.2%，課徵108年房屋稅7萬3,658元，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為復查決定，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

八、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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	盛	子	龍
委員	劉	昌	坪
委員	洪	偉	勝

中華民國 108 年 11 月 11 日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起2個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路1段248號）