

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8月27日北市稽法甲字第1083002135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○○路○○巷○○號○○樓等10戶房屋（如附表，下稱系爭10戶房屋），坐落基地所興建之1幢3棟地上42層、地下4層共236戶之建築物，領有本府都市發展局民國（下同）103年12月29日核發之103使字第xxxx號使用執照，該等建築物之構造種類為鋼骨造（即鋼筋混凝土以上構造等級）用途為集合住宅等，訴願人為起造人之一。原處分機關前審認系爭10戶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10戶房屋為高級住宅，並自 103年7月1日起按該等房屋坐落地點之街路等級調整率（160 %）加成核計其房屋構造標準單價及評定房屋現值。
- 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 10戶房屋房地總價均在新臺幣（下同）8,000萬元以上，乃續核定系爭10戶房屋為高級住宅。且系爭11戶房屋之使用執照核發日（103年12月29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10戶房屋自106年7月起改按「臺北市36層以上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%加價分別核計房屋現值。又訴願人為起造人之一，系爭10戶房屋其中3戶供自住使用；另外7戶房屋空置不為使用，但屬103年7月1日後取得使用執照，且自臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱自治條例）106年7月5日修正施行後2年內未出售者，原處分機關依房屋稅條例第5條第1項第1款前段、自治條例第4條第1項第1款第1目、第3項及住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2條等規定，核定系爭10戶房屋分別按自住用房屋稅率1.2%（3戶）及起造人持有待銷售之住家用房屋稅率1.5%（7戶），課徵108年房屋稅計313萬1,482元。訴願人不服，申請復查，經原處分機關以108年 8月27日北市稽法甲字第1083002135號復查決定：「復查駁回。」。該復查決定書於108年8月29日送達，訴願人不服，於108年9月26日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、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款及第2項規定：「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；其他供住家用者，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三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別

稅率。」「前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。」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7條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形.....。」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。」

住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第1條規定：「本標準依房屋稅條例第五條第二項規定訂定之。」第2條規定：「個人所有之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：一、房屋無出租使用。二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用。三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。」

不動產評價委員會組織規程第1條規定：「本規程依房屋稅條例第九條、契稅條例第十三條之規定訂定之。」第2條規定：「直轄市或縣（市）政府均應依照本規程組織不動產評價委員會（以下簡稱本會）。」第4條規定：「本會開會分常會、臨時會二種，常會每三年一次，其日期由主任委員決定之，臨時會以主任委員、副主任委員認有必要或委員五人聯署，請經主任委員認可時召集之。」行為時第6條規定：「本會議事範圍如下：.....二、關於房屋標準單價及有關房屋位置所在之段落等級之評議事項。三、關於各類房屋之耐用年數及折舊標準之評議事項。」行為時第7條規定：「前條有關評定.....房屋標準單價及房屋之位置所在段落等級等，應先由直轄市、縣（市）地方稅稽徵機關派員實地調查，作成報告，經本會召集會議評定後，送由直轄市、縣（市）政府公告。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項第1款第1目、第3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：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。」「房屋空置不為使用者，應按其現值依據使用執照所載用途或都市計畫分區使用範圍認定，分別以非自住之其他住家用房屋或非住家用房屋稅率課徵。但起造人持有待銷售之住家用房屋，於起課房屋稅三年內未出售者，按其現值百分之一點五課徵。中華民國一百零三年七月一日以後核發使用執照或建造完成，於本自治條例中華民國一百零六年七月五日修正施行後二年內未出售者，亦同。」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（以下簡稱市政府）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』為準據。『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、第2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，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。」「前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數.....。」第5點規定：「下列房屋除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）或建物測量成果圖所載之資料為準外，得派員至現場勘查後，依本要點之規定，增減其房屋標準單價：.....（四）10層樓以上之房屋.....。」第10點第1項第3款及第2項規定：「第五點第（一）款至第（四）款之房屋有下列設備者，按所適用之標準單價另予加價如下：.....（三）金屬或玻璃帷幕外牆：面積超過外牆面積10%者，加價10%，但地下室或地下層部分不予加價。」「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，前項設備自106年7月1日起不再另予加價。」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。」

用途分類表（節錄）

構造 用途 分類	鋼骨造
第三類	44 住宅

財政部103年11月5日台財稅字第10304636460號令釋：「一、參照房屋稅條例第6條、第9條至第11條及第24條等規定，房屋稅徵收率及徵收細則均由各直轄市及縣（市）政府自行訂（擬）定之規定，各地方政府評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則。二、廢止本部99年2月26日台財稅字第09800596590號函。」

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）修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點.....（六）臺北市36層以上房屋構造標準單價表.....（九）臺北市36層以上房屋構造標準單價表（103年7月起適用）.....（十二）臺北市36層以上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8.....。」

附表8 臺北市36層以上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	鋼骨造(P)
適用期間	106年7月至108年6月
用途 單價 總層數	第三類
42-44	17,810

二、 本件訴願理由略以：

- (一) 臺北市政府以 103年2月11日府財稅字第10330000500號公告調整房屋標準價格，並規定103年7月1日後取得使用執照房屋適用，沒有任何緩衝期。財政部99年2月26日台財稅字第 09800596590號函釋重行評定房屋標準單價，僅適用重行評定後之房屋，又依103年11月5日台財稅字第 10304636460號令釋，各地方政府重行評定房屋構造標準單價，得自行決定適用原則，並廢止上開函釋，原處分機關卻違法適用已廢止之法令，以 103年7月1日完工日（使照核發日）作為適用新舊房屋標準單價之分界點，造成新舊房屋法律適用條件不同，違反比例原則及平等原則。另評定作業要點第 2點新增「房屋構造標準單價表」之適用，係依使用執照核發日或房屋建造完成日認定，違反房屋稅條例第11條授權明確之規定，亦有違信賴保護原則。
- (二) 評定作業要點第15點有關高級住宅之定義過於含糊，亦違反法律授權明確性之規定。
- (三) 另臺北市政府以106年1月23日府財稅字第10630000700號公告，自106年7月1日起針對適用103年後新房屋構造標準單價之高級住宅，改採固定比率120%加價計算，但評定作業要點調整第15點第1項、第2項將土地價值混於高級住宅之計算標準，有違房地分離課稅，構成重複課稅。請撤銷不利訴願人之復查決定。

三、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10戶房屋領有103年12月29日核發之103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鋼骨造（即鋼筋混凝土以上構造等級）之1幢3棟地上42層、地下4層共236戶之建築物。復依地籍登記資料記載，系爭10戶房屋總面積（含主建物、附屬建物、公共設施及停車場面積）約為585.99平方公尺（約177.26坪）至624.68平方公尺（約188.97坪）不等。
- (二) 依內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果畫面，查得同一使用執照之房屋，於107年7月至108年6月間有25筆成交紀錄，交易總價合計為58億 1,079萬元，建物移轉總面積3,973.79坪，平均每坪交易單價約為146.23萬元。以上開交易單價核算，系爭10戶房屋房地總價均已逾 8,000萬元以上。有系爭10戶房屋之建物所有權相關部別列印、建物標示部、103 使字第XXXX號使用執照存根及內政部不動產交易實價查詢結果資料等影本附卷可稽。
- (三) 是原處分機關依上開評估結果，審認系爭10戶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36層以上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。原復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張本府以 103年2月11日府財稅字第10330000500號公告調整房屋標準價格，適用於103年7月1日後取得使用執照之房屋，無緩衝期；評定作業要點第2點新增「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，違反房屋稅條例第11條授權明確之規定，亦有違信賴保護原則云云。經查：

- (一) 按直轄市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一；其議事範圍包括關於各類房屋標準單價、房屋位置所在之段落等級、各類房屋之耐用年數及折舊標準等之評議事項；不動產評價委員會應按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級，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等事項，訂定房屋標準價格；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，為前揭房屋稅條例第 9條、第10條及第11條、不動產評價委員會組織規程行為時第 6條所明定。本府爰依前揭規定及不動產評價委員會組織規程設置臺北市不動產評價委員會，評定本市房屋標準價格有關事項。依臺北市不動產評價委員會106年常會紀錄及本府106年1月23日府財稅字第10630000700號公告所示，該委員會於105年12月16日召開106年常會，為拉近新舊高級住宅稅制之差異，並減緩適用新標準單價房屋之一次性大幅調整，所產生稅負遽增之衝擊，決議增訂評定作業要點第 2點第2項及第3項規定，將使用執照核發日或房屋建造完成日於90年7月1日以後之高級住宅房屋，改按「房屋構造標準單價表（103年7月起適用）」核計房屋現值，且自106年7月1日起至112年6月30日止，採6年標準單價折減之緩漲機制。前開修訂之評定作業要點規定經本府修正發布，其適法性並無疑義。
- (二) 復按本府106年1月23日府財稅字第10630000700號公告，係依財政部103年11月 5日台財稅字第 10304636460號令釋意旨，由本市不動產評價委員會視地方實際情形自行決定適用原則，以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1日起，依新標準單價重行評價及改採固定比率加價，並取消部分加價項目及給予 6年緩漲等。查原處分機關依評定作業要點第2點第2項、第3項、第15點第1項至第3項規定，以系爭10戶房屋自106年 7月起改按「臺北市36層以上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%加價分別核計房屋現值，並依系爭10戶房屋實際使用情形，分別按自住用房屋稅率 1.2%及起造人持有待銷售之住家用房屋稅率1.5%，課徵108年房屋稅，與本府103年2月11日府財稅字第 10330000500號公告無涉。
- (三) 再按對有使用執照之房屋，依取得使用執照時之相關核計房屋現值之法令，評定房屋標準價格，並據以核計房屋現值，符合房屋稅條例第4條、第7條規定之規範意旨。至於房屋係何時取得建造執照，並不影響以取得使用執照時之相關核計房屋現值之法令評定房屋標準價格之判斷。房屋現值係主管稽徵機關依不動產評價委員會評定之標準核計，至房屋標準價格則係由不動產評價委員會依房屋稅條例第11條第 1項各款事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告。房屋構造標準單價，本即有調整之可能，且房屋於興建完成時，始為房屋稅課徵之對象，尚難以起造時之房屋構造標準單價，據為信賴之基礎。訴願主張，不足採據。

五、又訴願人主張評定作業要點第15點有關高級住宅之定義，過於含糊，違反法律授權明確性之規定云云。本件查：

- (一) 按房屋稅條例第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，並由直轄市政府公告之：1. 各種建造材料所建房屋，區分種類及等級；2.

各類房屋之耐用年數及折舊標準；3. 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。

- (二) 依臺北市不動產評價委員會 106年常會紀錄及本府106年1月23日府財稅字第10630000700號公告所示，該委員會召開106年常會，為簡化高級住宅定義及考量部分新建房屋如採街路等級調整率加成核計方式，將產生高於該屋實際造價情形，滋生重複課稅之嫌，乃修訂評定作業要點第15點規定，改以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，並改採 120%之固定比率加價方式重新評定房屋現值。查前開評定作業要點第15點規定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，其適法性自無疑義。訴願主張，不足採據。

- 六、另訴願人主張評定作業要點第15點第1項及第2項規定將土地價值混於高級住宅之計算標準，有違房地分離課稅，構成重複課稅等語。按依房屋稅條例第11條第 1項規定，評定房屋標準價格由不動產評價委員會依據房屋建造材料區分種類及等級、耐用年數、折舊標準、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，作出評定。次按評定作業要點第2點第2項、第3項、第15點第1項及第 2項規定，將使用執照核發日或房屋建造完成日於90年7月1日以後之高級住宅房屋，自106年7月1日起，改按房屋構造標準單價表（103年7月起適用），並以120%之固定比率加價方式重新評定房屋現值。是不動產評價委員會評定之「房屋構造標準單價表（103年7月起適用）」，業已依房屋稅條例第11條第 1項各款規定訂出標準，尚無訴願人所稱與地價稅重複課稅之問題。訴願主張，亦不足採據。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。

- 七、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。

附表

編號	房屋門牌：本市中山區○○路○○巷	總面積（單位：平方公尺/坪）	房地市價（單位：萬元）（按平均每坪交易單價146.23萬元核算）	稅率（%）	108年房屋稅額（單位：元）
1	○○號○○樓	624.68 (188.97坪)	27,633.08	1.5	332,902
2	○○號○○樓	586.67 (177.47坪)	25,951.44	1.2	266,257
3	○○號○○樓	624.57 (188.93坪)	27,627.23	1.5	332,822
4	○○號○○樓	624.57 (188.93坪)	27,627.23	1.5	332,822
5	○○號○○樓	593.96 (179.67坪)	26,273.14	1.5	337,899
6	○○號○○樓	593.83 (179.63坪)	26,267.29	1.2	270,776
7	○○號○○樓	585.99	25,920.73	1.2	264,715

		(177.26坪)			
8	○○號○○樓	623.89 (188.73坪)	27,597.99	1.5	331,499
9	○○號○○樓	623.89 (188.73坪)	27,597.99	1.5	330,895
10	○○號○○樓	623.89 (188.73坪)	27,597.99	1.5	330,895
合計稅額					3,131,482

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
 委員 張 慕 貞
 委員 范 文 清
 委員 王 韻 茹
 委員 吳 秦 雯
 委員 王 曼 萍
 委員 陳 愛 娥
 委員 盛 子 龍
 委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 12 月 24 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，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101號）