

發文字號：臺北市政府法規委員會 94.05.23 北市法二字第 09430847500 號函

發文日期：民國 94 年 05 月 23 日

要旨：依房屋稅條例組成不動產評價委員會，經評定並公告之房屋標準價格，其並非就個案決定，而係對多數不特定人民就一般事項所作抽象規範，性質上似屬法規命令，並經公告指定實施日期，則應自公告指定之日起實施

主旨：有關 93 年房屋稅復查未確定案件，可否依 94 年新修訂之房屋構造標準單價核定稅額乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴局 94 年 5 月 12 日北市財二字第 09431065600 號函。

二、查稅捐稽徵法第 1 條之 1 規定：「財政部依本法或稅法所發布之解釋函令，對於據以申請之案件發生效力。但有利於納稅義務人者，對於尚未核課確定之案件適用之。」

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、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。」本府依房屋稅條例之規定組成不動產評價委員會，評定房屋標準價格並公告之；經評定並公告之房屋標準價格（包括房屋折舊率及耐用年數表、房屋構造標準單價表、房屋街路等級調整率表等），其並非就個案為決定，而係對多數不特定人民就一般事項所作抽象規範，性質上似屬法規命令，並經本府公告指定實施日期，則應自公告指定之日起實施。房屋標準價格並非財政部所定，其性質並非依稅捐稽徵法或其他稅法所發布之解釋函令，故似無稅捐稽徵法第 1 條之 1 規定之適用。

三、次查，本案裙樓係 92 年 6 月領取使用執照，故其 92 年 7 月至 93 年 6 月之房屋稅，係按

93 年之房屋標準價格徵收；而主樓係 93 年 11 月始取得使用執照，故 93 年 7 月至 94 年

6

月之房屋稅，不分主樓裙樓，皆按 94 年之房屋標準價格徵收。因此房屋標準價格不同，係因課稅年期不同，似無 貴局所稱主樓與裙樓屬同一棟大樓，卻割裂採用不同評定單價之情形。

四、惟查，關於房屋稅條例第 11 條第 2 項房屋標準價格每三年重行評定一次之規定，本會認為似非單純之強制規定，而係最低義務之規定，亦即，房屋標準價格「至少」每三

年應重行評定一次，而非每三年「僅得」重行評定一次。本市為都市化高度發展地區，主管機關如認必要，應得順應經濟情勢，隨時召開不動產評價委員會，重行評定該年期之房屋標準價格，而非僅限於每三年調整一次。又鑒於本市於 92 年以前，並無 50 層以上超高房屋設籍繳稅，貴局如認為原評定房屋價格，未及考量 36 層以上房屋逐層遞增計價，在樓層超高時可能產生顯不合理之情形，似得依法召集不動產評價委員會，重行評定房屋價格，並予溯及既往適用，以解決本案爭議。

五、又如追溯既往重行評定房屋價格，在執行上有困難時，則在適用舊標準發生顯失公平之不合理情形時，應可適用稅捐稽徵法第 40 條規定給予救濟（參見陳清秀著，稅法總論，93 年 3 版，第 604 頁以下）。