

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 107 年 9 月 4 日北市稽松山乙字第 10749052500 號函

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市松山區○○○路○○巷○○弄○○號○○樓之○○房屋（權利範圍全，下稱系爭房屋），坐落基地所興建之地上 17 層、地下 3 層 3 棟 71 戶之建築物，領有本府工

務局【建築管理業務自民國（下同）95 年 8 月 1 日起移撥本府都市發展局】核發之 88 年 10

月 22 日 88 使字第 xxx 號使用執照，該等建築物之構造種類為鋼筋混凝土（RC 造），用途為集合住宅。系爭房屋前經原處分機關審認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 點所定之高級住宅，乃核定系爭房屋為高級住宅，並按系爭房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計系爭房屋之房屋構造標準單價，核定房屋現值並課徵 106 年房屋稅。

二、嗣 107 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，參考鄰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。且系爭房屋之使用執照核發日（88 年 10 月 22 日）係在 90 年 6 月 30 日以前，原處分機關依同要點第 2 點第 1 項、

第 15 點

第 1 項、第 2 項規定，按房屋坐落地點之街路等級調整率 250%加成核計系爭房屋房屋構造標準單價，據以核定房屋現值，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 107 年房屋稅計 8 萬 3,396 元，並經訴願人繳納在案。嗣訴願人以系爭房屋已非屬

關

高級住宅為由，於 107 年 8 月 27 日申請更正房屋稅及退還 107 年溢繳稅款。經原處分機關審認系爭房屋房地總價逾 8,000 萬元，符合上開評定作業要點第 15 點高級住宅之規定，爰以 107 年 9 月 4 日北市稽松山乙字第 10749052500 號函復訴願人否准所請。該函於 107

年

9 月 5 日送達，訴願人不服，於同日經由原處分機關所屬松山分處向本府提起訴願，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。」

稅捐稽徵法第 28 條第 1 項及第 2 項規定：「納稅義務人自行適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，得自繳納之日起五年內提出具體證明，申請退還；屆期未申請者，不得再行申請。」「納稅義務人因稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政府機關之錯誤，致溢繳稅款者，稅捐稽徵機關應自知有錯誤原因之日起二年內查明退還，其退還之稅款不以五年內溢繳者為限。」

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：「本會議事範圍如左：……二、關於各類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。」

按 臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目規定：「本市房屋稅依房屋現值，

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（以下簡稱市政府）公告之，並送臺北市議會備查。」

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 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）

用途	構造	
分類		鋼筋混凝土造
第三類	44	住宅

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.....（四）臺北市房屋街路等級調整率評定表及其說明，如附件 4.....（五）臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表，如附表 1.....（十四）修訂臺北市房屋街路等級調整率表，如附表 10.....。」

附件 4

臺北市房屋街路等級調整率評定表（節錄）

等級	13	14	15	16	17
調整率（%）	280	270	260	250	240

「說明：一、本市房屋街路等級調整率評定方式依本表規定辦理，本表未規定者，依其他相關規定辦理。.....三、巷內房屋照街路等級調整率在 160% 以上者減 2 級，街路等級調整率在 150% 以下者減 1 級，但不能通行汽車之巷道及死巷得減 2 級至 3 級，均減至 100% 為止.....。」

附表 1 臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表（節錄）

單位：元/平方公尺

構造	鋼筋混凝土造(B)
單價	用途
總層數	第三類
17	6,360

附表 10

臺北市房屋街路等級調整率表（節錄）

行政區域	街路名稱	起迄點		調整率（%）
		起	止	
松山區	敦化北路	八德路	民生東路	270

二、本件訴願理由略以：本社區 6 樓房屋 107 年 4 月成交價已低於 8,000 萬元，系爭房屋為 4 樓

，107 年市場價格合理推估低於 8,000 萬元，自不屬高級住宅。原處分機關以 106 年及 107 年平均成交價格推估，罔顧房價下跌趨勢，請予以更正並退還溢繳稅款。

三、按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 6 月 30 日以前之高級住宅，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。上開價格，依市場行情定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或鄰近區域之高級住宅市場行情；觀諸評定作業要點第 2 點第 1 項、第 15 點第 1 項至第 3 項規定自明。經

查

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 262.2 平方公尺（約 79.32 坪）。依內政部不動產交易實價查詢服務網查詢結果，同一使用執照之他戶房屋，於 106 年 7 月至 107 年 6 月 107 年房屋稅課稅期間有 2 筆成交紀錄，

交易總價分別為 9,200 萬元、7,980 萬元，建物總面積均約為 79.32 坪，經核算平均每坪交易單價約為 108.29 萬元，以該交易單價核算，系爭房屋房地總價 8,589 萬元，已逾 8,000 萬元。有系爭房屋之建物所有權相關部別列印、建物標示部、88 使字第 xxx 號使用執照存根、內政部不動產交易實價查詢服務網查詢畫面等影本附卷可稽。是原處分機關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，乃依上開規定按「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表」核計房屋現值，並據以課徵 107 年房屋稅，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋 107 年市場價格合理推估低於 8,000 萬元，已不屬高級住宅；原處分機關以 106 年及 107 年平均成交價格推估，罔顧房價下跌趨勢云云。

(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) 本府依房屋稅條例第 9 條、第 10 條、第 11 條及不動產評價委員會組織規程行為時第 6 條

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。按評定作業要點第 2 點第 1 項、第 15 點第 1 項及第 2 項規定，使用執照核發日或房屋建造完成日於 90 年 6 月 30

日以前之高級住宅，係按房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計房屋之構造標準單價，核定房屋現值。前開評定作業要點相關規定係由本府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，並定其標準價格，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旨意，其適法性並無疑義，且經本府以 106 年 1 月 23 日府財稅字第 10630004700 號公告，自 106 年 7 月 1 日起實施在案。

次按評定作業要點第 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；價格依市場行情或參考相同路段或臨近區域之高級住宅市場行情認定之。

(三) 查本件系爭房屋領有本府工務局 88 年 10 月 22 日核發之 88 使字第 xxx 號使用執照，用途

為住宅，經原處分機關參考同一使用執照之他戶房屋，於 107 年房屋稅課稅期間（106 年 6 月 30 日至 107 年 7 月 31 日）共有 2 筆成交紀錄，作為判斷市場行情之依據，並以該 2

戶房屋平均每坪交易單價核算，認定系爭房屋房地總價已逾 8,000 萬元，屬高級住宅

，已如前述，並無訴願人所稱認定房地總價不符市場行情之情事。是原處分機關依評
定作業要點第 2 點第 1 項、第 15 點第 1 項至第 3 項規定，按系爭房屋坐落地點之街路等

級

調整率 250% 加成核計房屋構造標準單價，核定房屋現值，並按自住用房屋稅率 1.2%
，課徵 107 年房屋稅 8 萬 3,396 元，自無不合。本件並無稅捐稽徵法第 28 條所稱之自

行

適用法令錯誤、計算錯誤或稅捐稽徵機關適用法令錯誤、計算錯誤或其他可歸責於政
府機關之錯誤而溢繳稅款之情事，原處分機關否准訴願人退還溢繳房屋稅之申請，並
無違誤。訴願主張，不足採據。是原處分機關核定系爭房屋按自住用房屋稅率 1.2%
課徵 107 年房屋稅，並否准訴願人退稅之申請，並無違誤。從而，原處分機關所為處
分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、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（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 柯 格 鐘

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 11 月 19 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）