臺北市政府 110.11.22.　府訴一字第 11061055862 號訴願決定書

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 110 年 7 月 16 日北市稽法甲字第 11030012711 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○號○○樓房屋（權利範圍 1,001/3,000，下稱系爭房屋），經原處分機關按非自住之其他住家用稅率 3.6%課徵民國（下同）110 年房屋稅計新臺幣（下同）1,861 元。嗣訴願人於 110 年 5 月 4 日填具房屋稅更正申請書，以系爭房屋為已逾 50 年之危老建物，自 109 年 1 月起已申報會勘不堪使用等為由，向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申請准予免徵房屋稅；經大安分處於 110 年 5 月 7 日派員前往現場會勘，並製作會勘紀錄表。嗣原處分機關審認系爭房屋係具有頂蓋、樑柱、牆壁之構造物，為房屋稅條例第 3 條規定之房屋稅課徵對象，且並未受災害毀損，亦未經工務機關或結構工程工業技師公會鑑定確有倒塌之虞，未達房屋稅條例第 8 條及第 15 條第 1 項第 7 款得免徵房屋稅程度，不符免徵房屋稅規定，且系爭房屋辦理停水、停電並非免徵房屋稅之要件，爰以 110 年 5 月 11 日北市稽大安乙字第 1105303401 號函否准所請。訴願人不服，向原處分機關申請復查，經原處分機關以 110 年 7 月 16 日北市稽法甲字第 11030012711 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 110 年 7 月 20 日送達，訴願人不服，於 110 年 8 月 16 日向本府提起訴願，9 月 6 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按房屋稅條例第 2 條第 1 款規定：「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。」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。……。」第 8 條規定：「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅。」第 12 條規定：「房屋稅每年徵收一次，其開徵日期由省（市）政府定之。新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。」第 15 條第 1 項第 7 款規定：「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……七、受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。」

建築法第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」

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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條第 1 項第 1 款第 1 目、第 2 目、第 3 項前段規定：「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。（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在二戶以下者，每戶均為百分之二點四；持有三戶以上者，每戶均為百分之三點六。」「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。……。」

財政部 83 年 9 月 9 日台財稅第 831609575 號函釋：「……地上房屋據報既隨時有倒塌之虞，按工務機關或結構工程工業技師公會鑑定該等房屋之受損程度，依房屋稅條例規定減免房屋稅……。」

臺北市政府 106 年 12 月 28 日府財稅字第 10630009000 號公告：「主旨：公告本市住家房屋免徵房屋稅現值標準。依據：一、房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款。……公告事項:本市住家房屋免徵房屋稅現值為新臺幣 10 萬 8,000 元，適用自 107 年期起房屋稅開徵案件。」

108 年 12 月 31 日府財稅字第 10860028191 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 109 年 7 月 1 日實施。依據：一

、房屋稅條例第 11 條。二、臺北市不動產評價委員會 108 年 11 月 25 日常會決議。公告事項：一、修正臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點……。二、臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點……四、臺北市房屋街路等級調整率評定表，如附件 4。……十四、修正臺北市房屋街路等級調整率表，如附表 10。十五、臺北市房屋折舊率及耐用年數表，如附表 11。……。」

附件 4

等級	13	14	15	16	17	18	19	20
調整率（%）	280	270	260	250	240	230	220	210

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。……四、路面第 2 層照街路等級調整率在 200%以上者減 5 級……第 3 層起照第 2 層等級每層遞減 1 級……。」

附表 10

臺北市房屋街路等級調整率（大安區）（節錄）

行政區域	街路名稱	段數	起迄點		調整率（%）	
			起	止	修正前	修正後
大安區	○○○路	1	○○大道	○○○路	280	280

附表 11

臺北市房屋折舊率及耐用年數表（節錄）

房屋構造種類	代號	每年折舊率	最高折舊年數	殘值
加強磚造	C	1.2%	52	37.6%
備註: …… 2.核定單價 x (1-折舊年數 x 折舊率) x 街路等級調整率 x 面積=折舊後開徵當年房屋現值 ……				

二、本件訴願及補充理由略以：

（一）系爭房屋課稅評值未達 5 萬元，依財政部函釋及臺北市政府公告評值未達 10 萬元且供女兒住家及無出租兩要件之房屋，應屬免徵房屋稅。該房屋為已逾 50 年之危老建物，毀損不堪已無殘值可言，無水無電，有附圖可證。訴願人為配合政府政策，於 98 年已與建商簽訂重建合約在案，等待拆除也無法整修居住或出租使用，原處分機關

不應以不實之理由加稅變更稅率按 3.6%加稅。

（二）訴願人與子女 3 人共有 3 戶房屋均已成年居住，均供自用住宅使用，原處分機關不應臆測為非住家用按 3.6%加稅。又訴願人於臺北市松山區○○街○○號○○樓之○○房屋持分萬分之 1，其房屋評值也未達起徵點之課稅房屋，訴願人於復查時已聲明超過 3 戶，願放棄房屋優惠稅率在案。請比照友人臺北市中正區○○○路○○段○○號及○○號共 11 層大廈，多年前為政府機關租用，因整修外牆及門窗經獲准整修房屋稅停徵 1 年之情形。請撤銷復查決定。

三、查系爭房屋經核定按非自住之其他住家用稅率 3.6％課徵 110 年房屋稅計 1,861 元，嗣訴願人於 110 年 5 月 4 日向大安分處申請准予免徵房屋稅，經大安分處於 110 年 5 月 7 日派員前往現場會勘後，經原處分機關審認系爭房屋未達房屋稅條例第 8 條及第 15 條第 1 項第 7 款得免徵房屋稅程度，不符免徵房屋稅之規定，有系爭房屋建物標示部、所有權部資料、110 年房屋稅課稅明細表、房屋稅主檔查詢、大安分處 110 年 5 月 7 日會勘紀錄表及現場勘查照片等影本附卷可稽，原復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋課稅評值未達 5 萬元，該房屋係已逾 50 年之危老建物，毀損不堪已無殘值可言，無水無電，目前已與建商簽訂重建合約在案，等待拆除也無法整修居住或出租使用及原處分機關不應按 3.6%課徵房屋稅云云。本件查：

（一）按房屋稅條例第 3 條及建築法第 4 條規定，房屋稅係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；所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。次按房屋稅條例第 8 條、第 15 條第 1 項第 7 款規定及財政部 83 年 9 月 9 日台財稅第 831609575 號函釋意旨，房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期內，停止課稅；受重大災害，毀損面積佔整棟面積 5 成以上，必須修復始能使用者，免徵房屋稅；地上房屋按工務機關或結構工程工業技師公會鑑定該等房屋之受損程度，依房屋稅條例規定減免房屋稅。查本件訴願人於 110 年 5 月 4 日以系爭房屋為逾 50 年之危老房屋，無水無電且門窗、外窗損壞不堪使用等為由，向大安分處申請准予免徵房屋稅，經大安分處於 110 年 5 月 7 日派員現場勘查後，原處分機關審認系爭

房屋係具有頂蓋、樑柱、牆壁之構造物，為房屋稅課徵對象，且並未受災害毀損，亦未經工務機關或結構工程工業技師公會鑑定確有倒塌之虞，不符上開免徵房屋稅規定，有大安分處 110 年 5 月 7 日會勘紀錄表及現場勘查照片等影本在卷可稽；次查訴願人未提供系爭房屋遇有焚燬、拆除至不堪居住或受重大災害，毀損面積佔整棟面積 5 成以上必須修復始能使用之具體事證供核，尚難對其為有利之認定；又房屋稅之課徵與系爭房屋是否停水停電無涉，是原處分機關否准訴願人所請，並無違誤。

（二）次按房屋稅條例第 5 條、臺北市房屋稅徵收自治條例行為時第 4 條、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，房屋稅係依房屋現值按實際使用情形所適用稅率課徵之；自住使用係個人所有之住家用房屋無出租使用，並供其本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且本人、配偶及未成年子女全國合計 3 戶以內屬之，適用自住用稅率 1.2%；不符上開自住使用要件，則就納稅義務人持有本市非自住之其他供住家用房屋在 2 戶以下者，每戶適用之稅率均為 2.4%，持有 3 戶以上者，每戶之稅率均為 3.6%。本件稽之卷附建物所有權資料及房屋稅主檔查詢資料所示，訴願人及其配偶所有之本市大安區○○路○○段○○號○○樓之○○、松山區○○街○○號○○樓之○○及新北市三重區○○街○○號○○樓等 3 戶適用自住使用稅率 1.2%課徵房屋稅，另訴願人持有本市松山區○○○路○○號○○樓、松山區○○○路○○號○○樓之○○及系爭房屋計 3 戶，依上開規定，系爭房屋按本市非自住之其他供住家用房屋稅率 3.6%課徵 110 年房屋稅，尚無違誤。復查本件依卷附系爭房屋建物標示部資料影本顯示，系爭房屋主要建材為加強磚造，登記日期為 54 年 12 月 27 日，依房屋稅條例第 12 條規定，應自 55 年 1 月起課徵房屋稅，經歷年數迄今為止共計 55 年，依臺北市政府 108 年 12 月 31 日府財稅字第 10860028191 號公告之「臺北市房屋折舊率及耐用年數表」，構造種類為加強磚造之房屋，每年折舊率為 1.2%、最高折舊年數為 52 年；是原處分機關按最高折舊年數核算之折舊率 62.4%（1.2%x52 年）核定系爭房屋之房屋現值。又依卷附系爭房屋建物標示部資料顯示，其整層面積為 93.02 平方公尺，與稅籍主檔異動（編輯）資料所示之面積 93 平方公尺縱有不同，惟其整層房屋現值至少為 15 萬 4,900 元【核定單價 2,110 元（元/m2）X93（整層面積

m2）X（1-52X1.2%）X 210%（街路等級調整率）=15 萬 4,900 元（百位四捨五入）】，已超過本府 106 年 12 月 28 日府財稅字第 10630009000 號公告本市住家房屋免徵房屋稅現值標準。另系爭房屋現值為 5 萬 1,700 元【核定單價 2,110 元 X31.03（持分面積 m2）X（1-52X1.2%）X 210%（街路等級調整率）=5 萬 1,700 元（百位四捨五入）】，是原處分機關按非自住之其他供住家用房屋稅率 3.6％課徵系爭房屋 110 年房屋稅計 1,861 元（5 萬 1,700 元 X 3.6%），亦無違誤。另訴願人主張復查申請書申請放棄上開本市松山區〇〇街〇〇號〇〇樓之〇〇房屋之自住用稅率，惟系爭房屋業經大安分處現場勘查為空置，仍不符實際居住使用之自住規定。另訴願人主張其友人之房屋停徵房屋稅一節，惟系爭房屋應課徵房屋稅之判斷依據，已如前述，訴願人所陳，並未檢附具體資料供核，尚難對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為之復查決定，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（公出）
委員　張　慕　貞（代行）
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　洪　偉　勝
委員　范　秀　羽
委員　郭　介　恒

中華民國　110　年　11　月　22　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）