

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人因房屋稅等事件，不服原處分機關民國 111 年 6 月 28 日北市稽法乙字第 1113000945 號復查決定，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、訴願人所有本市大安區○○○路○○段○○號○○樓房屋（權利範圍 1,001/3,000，下稱系爭房屋），原經原處分機關依訴願人持有本市非自住住家用房屋戶數，按非自住之其他住家用稅率 3.6% 課徵房屋稅。嗣訴願人及案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 5 人（下稱訴願人及案外人等 5 人）於民國（下同）110 年 12 月 21 日填具房屋出租使用變更申報書並檢附系爭房屋租賃契約向原處分機關所屬大安分處（下稱大安分處）申請使用情形變更；經原處分機關依臺北市房屋稅徵收自治條例（下稱徵收自治條例）第 4 條第 1 項第 2 款等規定，以 110 年 12 月 23 日北市稽大安乙字第 11053110491 號函核定，系爭房屋因出租他人供工作室或營業使用，自 111 年 1 月起按營業用稅率 3% 課徵房屋稅。訴願人復於 111 年 3 月 7 日填具房屋重大漏水整修情形使用申報書，以系爭房屋出租後尚未營業，主張應按非住家非營業用稅率 2% 課徵房屋稅，並為解決系爭房屋漏水問題增建屋頂鐵皮棚架（下稱系爭棚架），申請房屋使用情形變更。案經大安分處於 111 年 3 月 10 日派員前往現場會勘，並製作會勘紀錄表後，經原處分機關審認系爭房屋出租供住家使用並增建系爭棚架，爰依房屋稅條例第 3 條及第 10 條第 1 項、徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 2 目等規定，以 111 年 3 月 14 日北市稽大安乙字第 11153016971 號函（下稱 111 年 3 月 14 日函）核定系爭房屋自 111 年 1 月起按非自住之其他住家用稅率 3.6% 課徵房屋稅；另查系爭棚架面積 93 平方公尺，核定 111 年系爭棚架評定現值為新臺幣（下同）41 萬 3,900 元，自 111 年 3 月起併原有建物按非自住之其他住家用稅率 3.6% 課徵房屋稅，並依財政部 70 年 7 月 14 日台財稅第 35738 號函釋（下稱財政部 70 年 7 月 14 日函釋）意旨免徵房屋稅。

二、訴願人及案外人等 5 人不服原處分機關 111 年 3 月 14 日函，於 111 年 3 月 2 日向原處分機關申請復查，經原處分機關以 111 年 3 月 23 日北市稽法乙字第 1113000610 號函通知訴願人及案外人等 5 人改按訴願程序辦理。案經原處分機關重新審查後，以 111 年 4 月 19 日北市稽大安乙字第 1115302897 號函（下稱 111 年 4 月 19 日函）通知訴願人及案外人等 5 人自行撤銷 111 年 3 月 14 日函，另核定更正系爭棚架評定現值為 33 萬 1,100 元，並依財政部 70 年 7 月 14 日函釋規定免徵房屋稅，系爭房屋 111 年房屋稅部分則依其等持有本市非自住房屋戶數，按非自住之其他住家用稅率分別核定訴願人及案外人○○○之稅率 3.6%課徵房屋稅各 1,861 元及 1,857 元，案外人○○○、○○○及○○○等 3 人核定稅率 2.4%課徵房屋稅，分別為○○○免徵（0 元），○○○及○○○等 2 人各 619 元。上開房屋稅核課稅額處分部分，經本府以 111 年 5 月 2 日府訴一字第 1116083129 號函將該部分移請原處分機關依復查程序辦理；另訴願人不服原處分機關 111 年 3 月 14 日函部分，經本府以 111 年 7 月 21 日府訴一字第 1116082188 號訴願決定：「訴願不受理。」在案。

三、訴願人及案外人等 5 人不服上開原處分機關 111 年 4 月 19 日函有關係爭房屋房屋稅核課稅額處分及系爭棚架評定現值，經原處分機關以 111 年 6 月 28 日北市稽法乙字第 1113000945 號復查決定：「復查駁回。」該復查決定書於 111 年 6 月 30 日送達訴願人，訴願人仍不服，於 111 年 7 月 15 日向本府提起訴願，8 月 8 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 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 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 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。」

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。」

財政部賦稅署 70 年 7 月 14 日台財稅第 35738 號函釋：「屋頂搭建具有頂蓋、樑柱或牆壁之棚架，係屬增加房屋使用價值之建築物，應併同房屋核課房屋稅。惟未設有門窗、牆壁之屋頂棚架，除供遮陽防雨外，其所能增加房屋之使用價值非常有限，為減輕納稅人之負擔，此類簡陋之棚架自七十年下期起，免予課徵房屋稅。但屋頂棚架如設有門窗、牆壁或供遮陽防雨以外之目的使用者，仍應依法課徵房屋稅。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項第 1 款第 2 目、第 2 款、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：…（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。」「非住家用房屋：供營業……使用者，百分之三。……」

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…
 …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（未領使用執照者依建造執照）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。……未領使用執照（或建造執照）之房屋，以現場勘定調查之資料為準。」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：……（六）第十六點規定之簡陋房屋。……」第16點規定：「房屋具有下列情形達3項者，為簡陋房屋，按該房屋所適用之標準單價之七成核計，具有4項者按六成核計，具有5項者按五成核計，具有6項者按四成核計，具有7項者按三成核計：（一）高度未達2.5公尺。（二）無天花板（鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用）。（三）地板為泥土或石灰三合土。（四）無窗戶或窗戶為水泥框窗。（五）無衛生設備。（六）無內牆或內牆為粗造紅磚面。（內牆面積超過全部面積二分之一者視為有內牆。）（七）無牆壁。」第17點規定：「鋼鐵造房屋面積在……『未達200平方公尺』，以每層面積為準。」

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	18	19	20	21
調整率（%）	280	270	260	250	240	230	220	210	200

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	○○	○○	○○○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				

臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表（節錄）

構造	加強磚造 (C)		
用途	.....	第三類	
單價	.....	2,110	
總層數	.....	4	

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）

構造	鋼鐵造		
	.....	未達 200 平方公尺 (J)	
適用期間	.....	110 年 7 月至 112 年 6 月	
用途	.....	各種用途	
單價	.....	4,450	
總層數	.....	1	

臺北市房屋折舊率及耐用年數表（適用於 103 年 7 月起房屋構造標準單
價評定現值之房屋）（節錄）

房屋構造種類	代號	每年折舊率	最高折舊年數	殘值率
鋼鐵造	J U	1.38%	52	28.24%
備註： 3.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				

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。……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 系爭房屋於 111 年 1 月 1 日出租他人供工作室使用，不應以未取得執照為由，按 3.6% 稅率核課囤房稅。
- (二) 系爭房屋為 55 年危老建物，並以鐵皮棚架方式修繕漏水，無房屋稅條例第 3 條有增加房屋使用價值之事實，原處分機關以不實會勘紀錄，增列系爭棚架評定現值為 33 萬 1,100 元（持分 1,001/3,000 共 13 萬 8,100 元），比 4 樓主建物高達 2 倍，有違事實及常理，且系爭棚架為 1 樓至 4 樓公共使用之建物，不應將該評定現值僅增列至訴願人房屋稅現值。請撤銷復查決定。

三、查系爭房屋經原處分機關以 111 年 4 月 19 日函核定更正系爭棚架現值為 33 萬 1,100 元，依財政部 70 年 7 月 14 日函釋免徵房屋稅，並核定系爭房屋按非自住之其他住家用稅率 3.6% 課徵房屋稅，訴願人對系爭房屋房屋稅稅額及系爭棚架評定現值不服，經原處分機關依復查程序辦理。嗣原處分機關審認 111 年 4 月 19 日函有關核定系爭房屋適用稅率、稅額及增設系爭棚架評定現值，分別符合徵收自治條例及臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點規定，有系爭房屋建物標示部及所有權部資料、訴願人所有本市房屋適用住家用稅率彙整表、房屋稅主檔查詢、大安分處 111 年 3 月 10 日會勘紀錄表及現場勘查照片等影本附卷可稽，原核課處分及復查決定自屬有據。

四、至訴願人主張系爭房屋於 111 年 1 月 1 日出租他人供工作室使用，不應按 3.6% 課徵房屋稅，為修繕漏水而增建系爭棚架，系爭棚架評定現值過高，不應將評定現值增列至訴願人房屋稅現值云云。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 5 條、第 10 條

、第 11 條規定，房屋依房屋現值依用途不同稅率課徵；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：1、按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；前開房屋標準價格，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；未設有門窗、牆壁之屋頂棚架，除供遮陽防雨外，其所能增加房屋之使用價值非常有限，為減輕納稅人之負擔，免予課徵房屋稅。查系爭房屋經大安分處於 111 年 3 月 10 日派員現場勘查後，原處分機關查認系爭棚架係建築法第 4 條所稱之建築物，依本市 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），構造種類為鋼鐵造每平方公尺為 4,450 元，面積為 93 平方公尺，且為簡陋房屋，並符合臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 16 點規定達 6 項者按 4 成核計單價，每年折舊率為 1.38%，且適用臺北市房屋街路等級調整率評定表為 200%【○○○路○○段路面路段率 280%-路面第 2 層減 50%-第 3 層起照第 2 層等級每層遞減 10%（即 3 至 5 層）計減 30%】，爰核定系爭棚架現值為 33 萬 1,100 元【核定單價 1,780 元（4,450 元 x 40%）（元/m²）x 93（整層面積 m²）x（1-0x1.38%）x 200%（街路等級調整率）=33 萬 1,100 元（取至百位，百位以下四捨五入）】，惟未設有門窗、牆壁，且供防雨使用，依財政部 70 年 7 月 14 日函釋意旨，系爭棚架免徵房屋稅，尚無違誤。

（二）次按房屋稅條例第 5 條、徵收自治條例第 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%。依卷附系爭房屋建物所有權資料、訴願人所有本市房屋適用住家用稅率彙整表及系爭房屋 111 年

度房屋稅主檔查詢影本所示，訴願人所有之本市松山區○○街○○號○○樓之○○適用自住使用稅率 1.2%課徵房屋稅，另訴願人持有本市非自住之其他供住家用房屋計有松山區○○○路○○號○○樓、松山區○○○路○○號○○樓之○○及系爭房屋等 3 戶。又系爭房屋依本市 35 層以下房屋構造標準單價表，構造種類為加強磚造，每平方公尺為 2,110 元，每年折舊率為 1.2%最高折舊年數 52 年，適用臺北市房屋街路等級調整率評定表為 210%【○○○路○○段路面路段率 280%-路面第 2 層減 50%-第 3 層起照第 2 層等級每層遞減 10%（即 3 至 4 層）計減 20%】，核定現值為 15 萬 4,900 元【核定單價 2,110 元（元/m²）x93（系爭房屋稅籍主檔 m²）x（1-52x1.2%）x210%（街路等級調整率）=15 萬 4,900 元（取至百位，百位以下四捨五入）】，訴願人持有之權利範圍為 1,001/3,000，是訴願人應核課系爭房屋現值為 5 萬 1,700 元（15 萬 4,900 元 x1,001/3,000=5 萬 1,700 元（取至百位，百位以下四捨五入）】，原處分機關審認訴願人持有含系爭房屋在內之本市非自住房屋計 3 戶，乃核定系爭房屋房屋稅稅率 3.6%，並據以核課訴願人持有系爭房屋權利範圍之 111 年房屋稅 1,861 元（5 萬 1,700 元 x3.6%=1,861 元，元以下無條件捨去），並無違誤。另訴願人主張系爭房屋出租供個人工作室營業一節，依大安分處 111 年 3 月 10 日會勘紀錄表及原處分機關 111 年 7 月 29 日北市稽法乙字第 1113001428 號函所附答辯書理由四（三）記載略以，系爭房屋仍裝修作出租之住家使用，其現況為裝修之住家且尚未營業，並據承租人說明系爭房屋為私人住家使用。是系爭房屋現況為非供自住之其他住家用房屋，洵堪認定。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為之原核課系爭房屋稅之處分及系爭棚架評定現值，並無違誤，復查決定遞予維持，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 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 10 月 31 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）