

# 臺北市稅捐稽徵處復查決定書

申請人：○○○

地 址：臺中市○○區○○路○○段○○號○○樓之○○

申請人因108年房屋稅事件，不服本處所核定稅額，申請復查，本處依法決定如下：

## 主 文

復查駁回。

## 事 實

緣申請人所有本市○○區○○路○○號○○樓之○○房屋（權利範圍全；下稱系爭房屋），經本處核定108年房屋稅計新臺幣（下同）21,076元。申請人不服，申請復查。

## 理 由

- 一、房屋稅條例第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。」同條例第5條第1項第2款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：二、非住家用房屋：……供人民團體等非營業使用者，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二點五。」同條例第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。」同條例第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。……。」同條例第 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。」

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。」

臺北市房屋稅徵收自治條例第 1 條規定：「本自治條例依房屋稅條例第 24 條規定制定之。」同自治條例第 4 條規定：

「本市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……二、非住家用房屋：……供人民團體及其他性質可認定為非供營業用者，百分之二。……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。……。」

同自治條例第 8 條規定：「房屋稅條例第 11 條所稱之房屋標準價格，稽徵機關應依同條第 1 項第 1 款至第 3 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（下稱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。」同要點第 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。……。」同要點第4點規定：「……核計房屋現值時，……面積則以地政機關核發之建物測量成果圖為準。……。」

財政部66年2月26日台財稅第31250號函釋(下稱財政部66年函釋)規定：「一、各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、……等使用而未收取費用或未出租或由所有權人按月分擔水電、清潔、維護費而非營業者，均應予免徵房屋稅。……。」

財政部67年3月4日台財稅第31475號函釋(下稱財政部67年函釋)規定：「房屋稅係以附著於土地之各種房屋及有增加房屋使用價值之建築物為課徵對象，無照違章建築房屋，自不例外。……。」

財政部賦稅署81年3月27日台稅三發第810781076號函釋(下稱財政部賦稅署81年函釋)規定：「依房屋稅條例第3條規定：……所稱之『建築物』依建築法第4條規定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。……。」

二、本件復查理由略以：稅籍編號A○○○(系爭房屋)之應繳稅額21,076元，遠超出權狀所登載之面積，對超出之稅額特表不服；依房屋稅條例第11條第1項第3款規定，路段率應減除地價，對重複計算之路段率特表不服。

三、本件申請人所有系爭房屋經本處核定108年房屋稅之事實，有臺北市不動產數位資料庫建物所有權查詢資料、102使字

第○○號使用執照存根、臺北市政府都市發展局 103 年 8 月 20 日北市都建字第○○○號函、106 年 11 月 28 日北市都建字第○○○號函、本處 103 年 11 月 27 日北市稽○○甲字第○○○號函、107 年 3 月 27 日北市稽○○甲字第○○○號函及本處○○分處(下稱○○分處)107 年 3 月 12 日現場勘查照片等附卷可稽。是原核定洵屬有據。

四、至申請人主張系爭房屋課稅面積遠超出權狀所登載之面積等語。按房屋稅條例第 3 條、建築法第 4 條、財政部 67 年及該部賦稅署 81 年函釋規定，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；無照違章建築房屋，自不例外；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。經查系爭房屋為本市○○區○○段○○小段○○○建號建物，依臺北市○○地政事務所建物測量成果圖及臺北市不動產數位資料庫建物所有權查詢資料所載，系爭房屋主建物面積為 78.88 平方公尺，共有部分○○段○○小段○○○及○○○建號建物(總面積分別為 6,115.42 平方公尺及 411.84 平方公尺，權利範圍分別為 1125/100000 及 3690/100000)持分面積分別為 68.7 平方公尺及 15.1 平方公尺，合計 83.8 平方公尺。次依本處房屋稅籍主檔所載，系爭房屋主建物面積 78.8 平方公尺、共有部分面積計 83.8 平方公尺(含各樓層共同使用部分、地下層停車空間及防空避難室，其中防空避難室面積 8.5 平方公尺免徵房屋稅)，與地政登記

資料相符；另○○分處前於 103 年 8 月及 106 年 11 月查得系爭房屋旁有頂蓋、窗戶及牆壁，屬房屋稅課稅範圍之增建建物，本處爰核定該增建面積分別為 45 平方公尺及 20 平方公尺，合計 65 平方公尺併原有建物課徵房屋稅。是本處核定系爭房屋 108 年課稅總面積計 219.1 平方公尺(=主建物面積 78.8 平方公尺+共有部分面積 83.8 平方公尺-免稅面積 8.5 平方公尺+增建面積 65 平方公尺)，洵屬有據。申請人主張，核不足採。

- 五、申請人復主張依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款規定，路段率應減除地價，對重複計算之路段率特表不服一節。按房屋稅條例第 10 條及第 11 條第 1 項規定，房屋現值係按不動產評價委員會依據下列事項訂定之房屋標準價格，據以核計之：
- 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。其中第 3 款規定通稱路段率，而訂定路段率之主要目的，係因房屋位處商業繁榮、交通便利及房屋供求程度不同之地區，產生使用效益及價值亦有不同，乃以路段率為房屋評價之調整因子，使相同建材構造之房屋，因所處街路不同，而有不同之房屋現值，以符合量能課稅原則。是上開第 3 款規定，比較各該不同地段之「房屋買賣價格減除地價部分」為訂定路段率考量因素之一，具比較性及相對性，並非謂課徵房屋稅須減除地價。本市於

評定調整路段率時，係就全市觀點通盤考量，檢討全市各街路房屋生活機能、商業繁榮及交通發展狀況，以合理訂定各街路之路段率。故土地價格並未納入房屋稅稅基，自無未減除地價及重複計算路段率之問題。申請人主張，顯有誤解。從而，本處原核定系爭房屋 108 年房屋稅計 21,076 元，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件之申請為無理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條規定決定如主文。

處 長 ○ ○ ○

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

申請人對復查決定如有不服，應依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件復查決定書到達之翌日起 30 日內，書寫訴願書，以正本向本處（地址：臺北市中正區北平東路 7-2 號）遞送，並將副本抄送臺北市政府法務局（地址：臺北市信義區市府路 1 號 8 樓東北區）。訴願之提起，以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日。