



臺北高等行政法院新聞稿

發稿日期：107 年 5 月 8 日

發稿單位：庭長兼發言人

連絡人：庭長 許瑞助

連絡電話：02-2833-3822 分機 518 編號：107-009

臺北高等行政法院審理原告宜華國際股份有限公司與被告臺北市稅捐稽徵處間房屋稅事件(106 年度訴字第 141 號)，審理結果【原告敗訴】，說明如下：

一、主文：

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

二、事實概要：

原告所有臺北市中山區樂群二路○號○樓至○樓、○號○樓至○樓、○號○樓等 35 戶房屋（下稱系爭 35 戶房屋）及植福路○巷○號○樓至○樓等 3 戶房屋（下稱系爭 3 戶房屋）（共 38 戶，下稱系爭 38 戶房屋），坐落基地所興建之 1 幢 3 棟地上 42 層、地下 4 層共 236 戶之建築物，領有臺北市政府都市發展局民國 103 年 12 月 29 日核發之 103 使字第 0335 號使用執照，該等建築物之構造種類為鋼骨造（即鋼筋混凝土以上構造等級），用途為國際觀光旅館及一般旅館。嗣 105 年房屋稅開徵，被告並依房屋稅條例第 5 條第 1

項及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條第 1 項等規定，分別核定系爭 38 戶房屋按營業用稅率 3% 及非住家非營業用稅率 2%，課徵 105 年房屋稅共計新臺幣（下同）103,682,517 元。原告不服，循序提起復查、訴願均遭駁回，遂向本院提起行政訴訟。

三、判決理由摘要：

(一)臺北市於 103 年 7 月以前採行之房屋標準單價係 70 年所評定，其價格已遠低於現行房屋造價，不符量能課稅精神：

1. 近年來臺北市有房市過熱現象，部分質量較好的房屋，價格節節攀升，不但帶動市區房價上漲，造成住民購屋的沈重負擔，也產生高價房屋評定之房屋現值及所繳之房屋稅過低等不合理情況。
2. 臺北市不動產評價委員會為合理反映高級住宅應有的房屋評價，並通盤檢視臺北市各路段實際發展及繁榮程度，覈實評定房屋現值促進房屋稅負擔合理化，依房屋稅條例第 11 條規定，於 103 年常會決議增訂於 103 年 7 月 1 日（含）以後建造完成房屋適用之「臺北市 35 層以下房屋構造標準單價表」、「臺北市 36 層以上房屋構造標準單價表」，修訂「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）自 103 年 7 月 1 日起實施，並經臺北市政府以 103 年 2 月 11 日公告在案。

(二)被告就原告所有系爭房屋適用上述修正後規定課徵原告 105 年房

屋稅之課稅處分，適法有據：

1. 原告主張修正後評定作業要點，違反租稅法定主義；且公告自 103 年 7 月 1 日起實施違反法律不溯既往原則；又同一課徵年度之房屋卻適用不同之標準單價表，違反平等原則，原核課處分應予撤銷等情。
2. 查原告所有系爭 38 戶房屋領有系爭使用執照（領照日為 103 年 12 月 29 日），依該使用執照記載其興建之構造種類為鋼骨造（即鋼筋混凝土以上構造等級）之 1 幢 3 棟地上 42 層、地下 4 層共 236 戶之建築物；其中 1 至 19 層用途為國際觀光旅館，20 層至 34 層用途為一般旅館，並裝設有電扶梯、中央系統型冷氣機及游泳池；另系爭 3 戶房屋總層數 42 層，用途為一般旅館，其中 2 樓設有游泳池。被告依房屋稅條例第 5 條第 1 項及臺北市房屋稅徵收自治條例第 4 條規定，分別核定系爭房屋按營業用稅率 3% 及非住家非營業用稅率 2% 課徵 105 年房屋稅，核屬有據。
3. 依房屋稅條例第 5 條第 1 項規定可知，房屋稅之稅基係以房屋之「現值」計算。既曰「現值」，則愈能呈現房屋真正現值者，則其課稅之稅基愈正確，愈符合量能課稅及實質課稅原則。
4. 房屋稅條例第 11 條第 1 項規定，判斷房屋標準價格，係授權由不動產評價委員會依據相關法定事項分別評定後，由直轄

市、縣（市）政府公告。不動產評價委員會依據房屋稅條例第 11 條第 1 項規定之房屋各種價格因素，合理評定不同類別房屋之價值，乃細節性、技術性事項，需考量各地差異情形，以收因地制宜之效。是房屋稅條例第 24 條規定乃明文授權地方政府訂定房屋稅徵收細則，其意在此。

5. 臺北市政府依臺北市房屋稅徵收自治條例第 8 條規定之房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率「等事項」調查擬定，按該市實際情形補充制定房屋稅之相關規範以作為臺北市房屋標準價格審查評定之依據，並未逾越法律授權範圍，亦無違法律保留、租稅法定主義及平等原則。

6. 依房屋稅條例第 3 條及第 7 條規定可知，房屋於興建完成時始為房屋稅課徵對象，自應以房屋建築完成取得建築管理機關所核發使用執照記載之房屋構造、用途、總層數等資料及地政機關測量之面積，核計房屋現值課徵房屋稅。至於房屋起造時之房屋構造標準單價，於興建過程中非無調整之可能，自不得據為信賴之基礎。臺北市政府 103 年 2 月 11 日公告修訂之評定作業要點及公告各項房屋構造標準單價表，適用於在其實施日即 103 年 7 月 1 日之後取得使用執照之房屋，於法即無不合。

(三)結論：被告對原告課徵 105 年房屋稅之課稅處分，核無違誤。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

判決日期：中華民國 107 年 5 月 8 日

合議庭成員：審判長法官許瑞助、法官許麗華、法官洪慕芳

（本件得上訴）