

宜蘭縣政府地方稅務局復查決定書

申請人：陳○○ 君

地址：宜蘭縣○○鄉○○村○○路 156 號

申請人因 105 年房屋稅事件，不服本局 105 年房屋稅繳款書所為處分，申請復查，本局依法決定如下：

主文

原處分撤銷，重新核定 105 年房屋稅稅額為 3 萬 8,526 元。

事實

緣申請人所有○○鄉○○村○○路 156 號房屋(稅籍編號：XXXX02571X1，下稱系爭房屋)，經本局核定 105 年房屋課稅總現值為 366 萬 9,100 元，105 年房屋稅稅額為新台幣(以下同)4 萬 4,027 元，申請人不服，遂提起本件復查。

理由

一、按「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：本縣房屋稅依房屋現值按下列稅率課徵之：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。」分別為房屋稅條例第 10 條第 1 項及第 11 條第 1 項所明定。次按「89 年 1 月 28 日以後取得建造執照之農業用地未作農業使用房屋，有下列未作農業使用態樣者，依農業用地面積減除核准農業設施使用面積後，依所適用之標準單價加價。1.

未作農業使用態樣：圍牆、擋土牆（未經容許或超出容許使用範圍）、違規填土、違規新（增）建建築物、水泥地（容許使用之曬場除外）、庭園造景及與農業無關之設施等。2. 加價標準：農業用地面積減除合法農業設施使用面積，在 1,000 平方公尺以上至 2,000 平方公尺者，按所適用之標準單價加價百分之 100；2,001 平方公尺以上至 3,000 平方公尺者，加價百分之 200；3,001 平方公尺以上者，加價百分之 300。同時符合第 1 項第 5 款及第 6 款者，從高適用加價規定。」為宜蘭縣政府 104 年 6 月 24 日府稅財字第 1040112533 號令公告之「宜蘭縣房屋標準單價表」備註第 6 點所明訂，該府 104 年 8 月 19 日府稅財字第 1040113148B 號令修正發布之宜蘭縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點(下稱作業要點)第 11 點第 6 款亦有相同規定。

二、卷查系爭房屋業經宜蘭縣○○鄉公所核發 97 年 9 月 26 日○鄉工字第 12070 號、100 年 3 月 14 日○鄉工字第 3164 號建照執照，及 97 年 12 月 19 日○鄉工字第 15416 號、102 年 11 月 14 日○鄉工字第 16803 號使用執照，並經本局於 97 年 12 月 26 日以宜稅財字第 0970047321 號函核准設立房屋稅籍在案，其坐落基地為○○鄉○○段 1028 地號土地(下稱系爭土地)，土地面積為 1,530 平方公尺，土地編定為特定農業區農牧用地，其中未作農業使用面積計 765 平方公尺，原經本局核定 700 平方公尺及 65 平方公尺分別按自用住宅用地稅率及一般稅率核課地價稅，餘 765 平方公尺仍符合課徵田賦。嗣經本局辦理 104 年度農舍清查作業，於 104 年 10 月 14 日現場勘查查得全部土地面積 1,530 平方公尺現況已存在擴大填土、設置擋土牆

等未作農業使用情形，遂以 104 年 12 月 18 日宜稅土字第 1040133477 號函通知申請人系爭土地自 105 年起，除 700 平方公尺維持適用自用住宅用地稅率外，餘 830 平方公尺均按一般用地稅率課徵地價稅；又系爭土地面積減除合法農舍 1 樓面積 152.3 平方公尺後，其未作農業使用土地面積為 1,377.7 平方公尺，應適用前揭作業要點按標準單價加價百分之 100 為核定單價之規定，本局乃以 105 年 1 月 29 日宜稅財字第 1050110713 號函通知申請人系爭房屋自 104 年 7 月 1 日起予以加價百分之 100，105 年房屋稅增加 2 萬 1,788 元。申請人分別於 105 年 1 月 15 日及同年 3 月 1 日向本局主張系爭土地係合法申請興建農舍、農路為法定留設面積，晒場亦為從事農業耕作生產所必需，且部分面積已種植果樹及飼養禽畜及未設置封閉式之圍牆，其基地面積扣除合法申請及農作面積後並不足以 1,000 平方公尺，房屋標準單價不應加價百分之 100 等語，向本局申請重新審核。為釐清系爭土地是否符合作業使用，本局除函請農業主管機關宜蘭縣政府協助認定外，並另函請宜蘭縣員山鄉公所查告系爭土地施設之農路及曬場是否為合法農業設施。案經宜蘭縣政府 105 年 1 月 28 日以府農務字第 1050010672 號函審認，現況有擴大填土及鋪面，施設擋土牆及庭園造景，非農地農用，並據宜蘭縣○○鄉公所 105 年 3 月 16 日○鄉農字第 1050003020 號函檢附之農業設施容許使用同意書所示，農路現況(鋪面)與核定施設之農路構造種類(碎石級配)，顯不相同。爰上，本局於 105 年 2 月 1 日及同年 3 月 21 日分別以宜稅土字第 1050000553 號及宜稅財字第 1050002937 號函復申請人，系爭土地自 105 年起維持原核定 700 平方公尺

及 830 平方公尺分別按自用住宅及一般用地稅率課徵地價稅，並依前開核定情形按原標準單價每平方公尺 5,500 元加價百分之 100 後每平方公尺 11,000 元為核定單價，並據房屋稅計算公式：房屋現值=房屋核定單價×面積×(1-折舊率×折舊經歷年數)×房屋地段率：11,000×311.9×〔1-〈1%×2〉〕×100%+11,000×30×〔1-〈1%×7〉〕×100%≐3,669,100；房屋稅=房屋現值×稅率：3,669,100×1.2%≐44,027，計得系爭房屋 105 年房屋稅課稅總現值為 366 萬 9,100 元，房屋稅應納稅額為 4 萬 4,027 元。

三、申請人不服，主張農業用地未作農業使用面積不足 1,000 平方公尺，房屋標準單價不應加價百分之 100，且以土地面積多寡作為房屋標準單價加價之計算因素顯不合理，及房屋標準單價評定事項欠缺法令依據且違反憲法等語。

四、首按「憲法第 19 條規定，人民有依法律納稅之義務，係指國家課人民以繳納稅捐之義務或給予人民減免稅捐之優惠時，應就租稅主體、租稅客體、稅基、稅率等租稅構成要件，以法律或法律明確授權之命令定之。」、「至主管機關依法律概括授權所發布之命令若僅屬細節性、技術性之次要事項者，並非法所不許。」為司法院大法官釋字第 620 號及第 559 號解釋所釋明。可知，在憲法第 19 條租稅法律主義下，租稅構成要件固應以法律明定，惟稅基之計算如屬細節性、技術性質者，自得授權主管機關自行訂定。又「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：…」、「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。」、「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：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 3 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。」分別為房屋稅條例第 5 條第 1 項前段、第 9 條第 1 項、第 10 條第 1 項及第 11 條所明定。揆諸上揭法條，除授權不動產評價委員會評定及由直轄市、縣（市）政府公告，以符合租稅法律主義要求外，依其法律規定之意旨，應含有評定客觀的房屋標準價格，以利稽徵經濟之效率，以及在合理範圍，按房屋各種價格因素，各別評定房屋標準價格，以達量能課稅目的。至於在法定事項範圍內，如何調配各種價格因素，評定其房屋標準價格，以便於稽徵經濟及量能課稅之達成，依法律保留原則層級化之理論，核屬執行法律之細節性、技術性次要事項，應屬行政裁量之範圍。此行政裁量事項，需考量各地差異情形，以收因地制宜之效。準此，本縣 104 年不動產評價委員會據上開房屋稅條例之授權，重新評定「宜蘭縣房屋標準單價表」、「宜蘭縣折舊率標準表」及「宜蘭縣房屋地段加減率表」，並經宜蘭縣政府 104 年 6 月 24 日府稅財字第 1040112533 號公告自 104 年 7 月 1 日起施行在案，本局以之為準據核定 105 年房屋稅，洵屬有據。申請人稱本局所為標準單價加價之計算欠缺法令依據乙節，委不足採。

五、次按「…本次修正重點如下：一、本縣農業用地上興建房屋取

得使用執照後，陸續施作圍牆、擋土牆、違規填土、違規新（增）建建築物、水泥地、庭園造景及與農業無關之設施等，超限使用情形嚴重，為實現地方稅受益原則及社會成本負擔原則，增訂條文第 5 點第 6 款及第 11 點第 5 款、第 6 款，對本縣『農業用地未作農業使用房屋』之標準單價予以加價，並調整『獨院式或雙拼式房屋』加價比重。」為「宜蘭縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點部分規定修正總說明」所明示。經查系爭土地所施設之農路，原經宜蘭縣員山鄉公所 97 年 8 月 13 日員鄉農字第 09896 號「農業用地容許作農業設施使用同意書」在案，惟農路現況為水泥鋪面，與上揭同意書所核定農路之構造種類為碎石級配並不相同，顯有違反使用之情形，且農業主管機關宜蘭縣政府亦已審認系爭土地現況有擴大填土及鋪面，施設擋土牆庭院造景，非農地農用；準此，系爭土地全部面積不符土地稅法第 22 條課徵田賦之要件，已臻明確，自應全筆土地課徵地價稅。是本局依地價稅核課其未作農用使用面積 1,530 平方公尺減除合法農舍 1 樓面積 152.3 平方公尺後，其未作農業使用土地面積為面積為 1,377.7 平方公尺，適用前揭作業要點按標準單價加價百分之 100 作為系爭房屋 105 年核定單價之規定，洵屬有據。申請人主張系爭土地合法申請興建農舍、農路為法定留設面積、晒場亦為從事農業耕作生產所必需、且部分面積已種植果樹及飼養禽畜及未設置封閉式之圍牆或作其他違反使用，其基地面積扣除合法申請及農作面積後並不足以 1,000 平方公尺云云，亦不足採。

六、綜上，系爭房屋既係 89 年 1 月 28 日以後取得建造執照之農舍，又系爭土地業經農業主管機關認定有擴大填土及鋪面，施

設擋土牆及庭園造景，非農地農用之情形，即符合上揭作業要點所定加價要件。本局 104 年 10 月 14 日現場勘查始查得全部土地面積 1,530 平方公尺未作農業使用，則應就系爭土地面積減除合法農舍面積自 104 年 10 月至 105 年 6 月依上開規定以標準單價每平方公尺 5,500 元加價百分之 100 後每平方公尺 11,000 元為核定單價，104 年 7 月至 9 月仍維持原標準單價每平方公尺 5,500 元為核定單價，並依「宜蘭縣折舊率標準表」及「宜蘭縣房屋地段加減率表」核定系爭房屋 105 年課稅總現值；惟本局未查，就 105 年房屋稅課稅期間（104 年 7 月起至 105 年 6 月止）均按標準單價加價百分之 100 後每平方公尺 11,000 元為核定單價即有違誤，經重核系爭房屋 105 年課稅總現值應為 366 萬 9,100 元，即 104 年 7 至 9 月所計得之課稅現值： $\{5,500 \times 311.9 \times [1 - \langle 1\% \times 2 \rangle] \times 100\% + 5,500 \times 30 \times [1 - \langle 1\% \times 7 \rangle] \times 100\% \div 1,834,700\}$ 加 104 年 10 月至 105 年 6 月所計得之課稅現值： $\{11,000 \times 311.9 \times [1 - \langle 1\% \times 2 \rangle] \times 100\% + 11,000 \times 30 \times [1 - \langle 1\% \times 7 \rangle] \times 100\% \div 3,669,100\}$ ；105 年房屋稅稅額為 3 萬 8,526 元，即 $1,834,700 \times 1.2\% \times 3/12 + 3,669,100 \times 1.2\% \times 9/12 = 38,526$ 。

據上論結，本件復查之申請為部分有理由，爰依稅捐稽徵法第 35 條第 4 項之規定決定如主文。

中 華 民 國 1 0 5 年 8 月 2 2 日

- 一、本案申請人如有不服，應於收到本決定書之次日起 30 日內，向本局提出訴願書（應附繕本），經由本局轉陳宜蘭縣政府受理訴願。
- 二、本局地址：宜蘭市中山路 2 段 165 號。