

# 宜蘭縣政府地方稅務局復查決定書

申請人：簡○○ 君

地址：○○市○○里○○○路 13-1 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

復查駁回。

## 事實

緣申請人所有○○市○○里○○○路 13-1 號房屋(下稱系爭房屋)為地面 6 層之建築物，經本局核定 105 年房屋稅課稅總現值 163 萬 7,900 元，應納稅額新台幣(以下同)3 萬 6,475 元，申請人不服，遂提起本件復查。

## 理由

一、首按「主管稽徵機關應依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 1 次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」為房屋稅條例第 10 條第 1 項、第 11 條所明定。次按「本條例第 11

條所稱之房屋標準價格，應依同條例第 11 條第 1 項 1 至 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，交由本縣不動產評價委員會審查評定後，由縣政府公告之。」為宜蘭縣房屋稅徵收細則第 9 條所明定。

二、卷查系爭房屋(稅籍編號 XXXX04002X8)為地面 6 層、構造別為鋼筋混凝土造之建築物，自 72 年 8 月起課徵房屋稅，其建物總面積合計 618.8 平方公尺，本局依據前揭規定，按「宜蘭縣房屋標準單價表」、「宜蘭縣房屋構造別折舊率」、「宜蘭縣房屋地段加減率表」為準據，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：3300\*569.9\*(1-1%\*33)\*130%≐1,637,900；房屋稅=房屋現值\*稅率：904,500\*3%(營業用)+665,900\*1.2%(自用)+67,500\*2%(非住家非營業用)=36,475，核算系爭房屋 105 年房屋稅課稅總現值為 163 萬 7,900 元，105 年房屋稅應納稅額為 3 萬 6,475 元。

三、申請人主張略以，台北市財政局 104 年 4 月 16 日記者會，臺北市稅捐稽徵處黃處長素津自承路段率未依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款規定減除地價，如連台北首都，都有此違法，則原處分適用之路段率亦恐有相同違法，原處分應予撤銷。

四、首查「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。從而可知，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。

五、次查，按課稅客體稅額之計算，亦即稅基之計算，應以課稅時點之市場實際價值為準，若有交易行為，以雙方實際交易價格為基準，又稱之為實質課稅原則，此係自量能課稅原則衍伸而來。次按「房屋稅依『房屋現值』，按左列稅率課徵之：…」房屋稅條例第 5 條第 1 項定有明文。由是可知，房屋稅之稅基係以房屋之「現值」，非以房屋之「過往價值」計算。法條文義既曰「現值」，則愈能呈現房屋之真正現值者，則其課稅之稅基愈正確，愈符合量能課稅以及實質課稅原則。而房屋之價值常伴隨諸多社會環境因素（例如政治、經濟或都市開發等）之變遷而改變，是以，理論上房屋現值為何應逐年透過鑑價或相關調查程序確認，以符合法條文義所稱之「現值」。惟主管機關因為成本考量或其他因素現實上無法逐年調查調整，為期平衡真實與現實之差距，法律乃明定每 3 年應重行評定 1 次（房屋稅條例第 11 條第 2 項規定參照），由於評定係以 3 年為期，是以，期初評定之房屋現值自難以正確反映嗣後各年度之房屋真正價值，惟其評定結果尚不致與各年度現值差距過大。又主管機關為確認房屋之真正現值若干，依房屋稅條例第 11 條第 1 項規定，係「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。」上開規定除明定判斷房屋標準價格之相關事項外，並在授權不動產評價委員會評定，而不動產評價委員會得依據各種價格因素，合理評定不同類別房屋之價值，並由各直轄市、縣（市）政府公告之，以收「因地制宜」之效，此有最高行政法院 105 年度判字第 101 號判決可資參照。

六、未查房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款之規定，通稱地段率，主要為使房屋之評價更為合理，以避免相同建材之房屋於不同繁榮地區為相同之課稅評價。例如在本縣宜蘭市與南澳鄉之相同建材房屋，其房屋價值應有不同，爰以地段率作為房屋評價之調整。另實務上通常係房屋與坐落基地併同交易，故該款規定比較各該不同地段之房屋買賣價格時，應減除土地價格部分。依上，土地價格自始未納入房屋稅稅基，並無未扣除土地價值而重複課稅問題。

七、爰上，本縣 104 年不動產評價委員會依據房屋稅條例第 11 條之授權，重行評定「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 日以府稅財字第 1040112533 號公告自 104 年 7

月 1 日起施行在案，本局據以核算系爭房屋 105 年房屋稅課稅現值合計為 163 萬 7,900 元，應納稅額 3 萬 6,475 元，於法洵屬有據。申請人以連台北市首都，路段率未依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款規定減除地價乙節，容有誤解，委不足採。

據上論結，本件復查之申請為無理由，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 1 9 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。