

最 高 行 政 法 院 判 決

108年度判字第325號

上 訴 人 國聚開發股份有限公司

代 表 人 盧明德

上 訴 人 德杰建設股份有限公司

代 表 人 王明德

共 同

訴訟代理人 張福源 會計師

被 上 訴 人 臺北市稅捐稽徵處

代 表 人 蘇鈞堅

上列當事人間房屋稅事件，上訴人對於中華民國107年10月25日臺北高等行政法院107年度訴字第122號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人國聚開發股份有限公司（下稱「國聚公司」）所有臺北市○○區○○○路○段○號4樓房屋（下稱「4樓房屋」）及上訴人德杰建設股份有限公司（下稱「德杰公司」）所有同號5樓房屋（下稱「5樓房屋」，並與4樓房屋合稱「系爭房屋」），坐落基地所興建地上22層、地下6層共22戶的建築物，領有臺北市政府都市發展局民國103年9月17日核發的103使字第0233號使用執照（下稱「系爭使用執照」），該建築物的構造種類為鋼骨造，用途為集合住宅。經被上訴人所屬松山分處審認系爭房屋的總面積均為80坪以上，房地總價均達新臺幣（下同）80,000,000元以上，且所在建築物符合行為時臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點（下稱「103年作業要點」，自103年7月1日起實施）第15點所定高級住宅的8項特徵。被上訴人乃核定系爭房屋為高級住宅，並依臺北市政府103年2月11日府財稅字第10330000500號公告「臺北市35層以下房屋構造標準單價表（103年7月起適

用)」、「臺北市○○街路等級調整率評定表」及「臺北市○○街路等級調整率表」等，按房屋坐落地點的街路等級調整率(下稱「路段率」)270%加成核計系爭房屋的房屋構造標準單價，並核定房屋現值。復因系爭房屋符合行為時(下同)都市更新條例第46條第2款規定，自103年10月至105年9月期間減半徵收房屋稅2年。嗣106年房屋稅開徵，被上訴人續核定系爭房屋為高級住宅，並按非自住之其他住家用房屋在3戶以上稅率3.6%分別對之課徵(105年7月至9月減半課徵)106年房屋稅，各計2,319,117元。(一)德杰公司不服，申請復查，經被上訴人以106年7月31日北市稽松山甲字第10648265500號函核定，5樓房屋自106年5月起改按非自住之其他住家用房屋稅率2.4%課徵房屋稅，更正後106年房屋稅為2,171,872元，並退還溢繳稅額147,245元。(二)國聚公司嗣後申報4樓房屋於106年5月1日起變更為營業使用，被上訴人乃以106年6月2日北市稽松山甲字第10648030400號函核定，4樓房屋自106年5月起改按營業用稅率3%課徵房屋稅，並更正核定106年房屋稅為2,245,494元及退還溢繳稅額73,623元。上訴人對上開處分均不服，循序提起行政訴訟，經原審判決駁回後，提起本件上訴，並聲明：原判決廢棄；訴願決定及原處分均撤銷。

二、上訴人起訴的主張及被上訴人在原審的答辯，均引用原判決所載。

三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據的結果，以：

(一)依納稅者權利保護法第3條規定可知，地方政府的自治條例為依法律納稅所稱的法律。又依房屋稅條例第6條、第24條規定，房屋稅徵收率地方政府應以自治條例為之，而房屋稅徵收細則雖無須以自治條例為之，但法亦無限制不得以自治條例為之，故行為時(下同)臺北市房屋稅徵收自治條例(下稱「臺北市自治條例」)針對房屋稅條例第6條的房屋稅徵收率及房屋稅條例第24條的徵收細則，一併以自治條例方式為之，就徵收細則的內容係採較為嚴謹的地方自治法規為

01 之，更有地方民意機關的審查機制參與，當無疑義。

02 (二)臺北市自治條例第4條第1項第1款是按不同的房屋類型及使用
03 狀況與持有數量為不同的稅率規定，其所採取的分類（住
04 家用房屋、非住家用房屋；公有房屋、私有房屋；供自住、
05 非自住之其他供住家用房屋；或供公益性質而出租使用）與
06 規範目的（給予不同稅率）的達成之間，存有一定程度的關
07 聯性（參照司法院釋字第682、694號解釋），應無違平等原
08 則。

09 (三)房屋現值核計公式為：房屋標準單價 $\times$ （1－折舊率 $\times$ 折舊
10 年數） $\times$ 路段率 $\times$ 面積，是基於房屋稅條例第10條、第11
11 條而來，其評定事項為房屋種類等級、耐用年數、折舊標準
12 及路段增減率等，於法有據。又103年作業要點涉及兩部分
13 ，其一「房屋標準價格之評定」，其二「房屋現值之核計」
14 。就法規而言，房屋稅條例第11條第1項「房屋標準價格，
15 由不動產評價委員會（下稱『評委會』）依據下列事項分別
16 評定」所為評定的內容為「各種建造材料所建房屋，區分種
17 類及等級（即為房屋構造標準單價表）」、「各類房屋之耐
18 用年數及折舊標準（即為耐用年數及折舊標準表）」、「房
19 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
20 各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分（房屋街路等級
21 調整率表）」。而豪宅加成核計公式為：一般房屋現值 $\times$ （
22 1＋路段率），該「加成核計」的計算基礎是按該棟房屋坐
23 落地點的路段率，再次加成核計，是評價「房屋所處街道村
24 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
25 之房屋買賣價格減除地價部分」的方法，只是藉由路段率數
26 據上的差異，來彰顯高級住宅的商業交通情形及房屋供求概
27 況，並不是「一般房屋現值」所計算的路段率（該部分的路
28 段率，為房屋稅條例第11條第1項所應斟酌的範圍），故未
29 發生重複評價的情形。參以本院104年度4月份第2次庭長法
30 官聯席會議決議（下稱「104年聯席會議決議」）意旨，100
31 年1月24日修正公告臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作

業要點（下稱「100年作業要點」）第15點係依據房屋建材及其他影響房屋交易的價格因素，區分及限制高級住宅的適用範圍，並定其標準價格，係在房屋稅條例第11條第1項規定的3款基準範圍內，核計房屋現值，如不逾市場交易價格，即符合房屋稅條例第11條第1項規定旨意，無違法律保留原則及租稅法定主義。比較上開聯席會議決議所指100年作業要點第15點與103年作業要點第15點對高級住宅認定標準的異同可知，103年是按戶認定（房地總價在80,000,000元以上，且建物所有權登記總面積達80坪以上或每坪單價1,000,000元以上），而100年是逐棟認定（未規範總價），但就豪宅加成核算部分（房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之路段率加成核計）並無差異，故103年作業要點第15點也有本院104年聯席會議決議的適用。是以，103年作業要點第15點，以按房屋所處街道村里的商業交通情形及房屋供求概況，並比較各該不同地段的房屋買賣價格減除地價部分，經認定為高級住宅者，按路段率加成核計，所斟酌者合於中央法規房屋稅條例第11條，也合於地方法規臺北市自治條例第8條，所示房屋標準價格是由評委會依據房屋稅條例第11條第1項第1款至第3款事項訂定標準，參酌司法院釋字第394號解釋意旨，法律是否已授權，應以法律總體規範意旨為斷，即使作業要點涉及房屋稅稅基的加成核計，亦應屬法律保留的範疇。

(四)系爭房屋已具備下列高級住宅8項特徵，業經被上訴人敘明在卷：1.獨棟建築：所在社區為1幢1棟地上22層、地下6層共22戶的建物，未與其他建物或建案相連結。2.外觀豪華：外觀華麗的設計風格，搭配高級建材元素，兼顧現代化及獨特的造型表現；並設有豪華門廳、接待室及庭院造景等。3.地段絕佳：位處敦化南路1段與市○○道○段交叉口，交通便利；鄰近東區商圈，生活機能極為發達；附近有敦化國小、敦化國中等學校。4.景觀甚好：鄰近吉仁公園，基地規劃良善。5.每層戶少：1層1戶，戶數單純。6.戶戶車位：依系爭

01 使用執照所載，總計81個汽車停車位，177個機車停車位，
02 大於總戶數22戶。7.保全嚴密：設有24小時保全人員及監視
03 系統。8.管理週全：有物業管理公司進駐管理，外來訪客與
04 洽公人員必須登記，該當103年作業要點第15點，應無疑義
05 。另上訴人所稱足以比對的編號1至9及12、13共11戶的交易
06 總價均未超過40,000,000元，顯然不能作為與總價80,000,
07 000元以上的高級住宅比較的基礎，自無法認定上訴人所稱
08 差異到370%的事實。

09 (五)106年1月23日修正發布的作業要點（下稱「106年作業要點
10 」）第15點，就高級住宅，仍以其房屋構造標準單價按該棟
11 房屋坐落地點的路段率加成核計，惟增訂但書「但適用『房
12 屋構造標準單價表（103年7月起適用）』者，以120%加價核
13 計房屋現值。」修正理由稱「消除高級住宅以路段率加價重
14 複課稅之疑慮」而改採（1+120%）為加價比率云云，正是因
15 為103年作業要點第15點高級住宅加成核計，在形式上簡略
16 以路段率為加價比率，但其實質內容業經本院104年聯席會
17 議決議闡釋在案，並無重複評價的疑義。

18 (六)綜上，原處分（含復查決定）並無違誤，訴願決定遞予維持
19 ，亦無不合，乃判決駁回上訴人在第一審之訴。

20 四、本院經核原判決駁回上訴人在第一審之訴，並無違誤。茲就
21 上訴理由再予補充論述如下：

22 (一)房屋稅條例第5條第1項規定：「房屋稅依房屋現值，按下列
23 稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使
24 用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，最低
25 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
26 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
27 ……」第6條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實
28 際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，
29 提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」第10條
30 第1項規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定
31 之標準，核計房屋現值。」第11條規定：「（第1項）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。（第2項）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。」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。」次按都市更新條例第46條第2款規定：「更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：……。二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收2年。」再按臺北市政府依據房屋稅條例第24條規定授權所訂定的臺北市自治條例第4條第1項第1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：（一）供自住或公益出租人出租使用者，為百分之一點二。（二）持有本市非自住之其他供住家用房屋在2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。（三）公有房屋供住家使用者，除法規另有規定外，一律按百分之一點五計課。」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。」第14條第3項規定：「本自治條例中華民國103年10月9日修正條文，自中華民國103年7月1日施行。」

（二）依憲法第19條明定「稅捐法定主義」的內涵，於我國釋憲實務上，是指國家的稅捐稽徵機關應就稅捐主體、客體、稅捐客體的歸屬、課稅基礎、稅目、稅率、納稅方法以及稅捐減免及加重等稅捐構成要件，以法律定之；逾越法律解釋的範圍，而增減法律所定的稅捐義務者，並非憲法第19條規定的稅捐法定主義所許，為貫徹此原則，納稅者權利保護法第3

01 條第1項明定：「納稅者有依法律納稅之權利與義務。」又
02 依地方稅法通則的規定，地方自治團體得開徵地方稅，因此
03 同條第2項明定：「前項法律，在直轄市、縣（市）政府及
04 鄉（鎮、市）公所，包括自治條例。」故地方自治團體固得
05 制定自治條例以為人民納稅的依據，惟應係指其依地方稅法
06 通則規定以自治條例開徵地方稅的情形而言。而房屋稅則係
07 由中央立法（房屋稅條例）開徵的地方稅，基於尊重地方自
08 治立法權及地方自治財政權的精神，房屋稅條例第5條第1項
09 第1款及第6條，針對「其他供住家用房屋」（即供自住或公
10 益出租人出租使用以外的住家用房屋）的稅率，除明定「最
11 低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過3.6%」外，並授
12 權直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在上述稅率範
13 圍內，分別規定房屋稅徵收率；又同條例第24條規定，亦明
14 文授權各地方政府分別訂定不同的房屋稅徵收細則。則各地
15 方政府於上開規定授權的範圍內，自得選擇以訂定自治規則
16 ，抑或由更具民意基礎的地方立法機關以更嚴謹程序通過自
17 治條例的方式（地方制度法第25條規定參照），予以補充規
18 範。從而，前引臺北市自治條例第4條第1項第1款針對住家
19 用房屋稅徵收率的規定，以及第8條針對房屋標準價格如何
20 評定的規定，符合房屋稅條例第6條及第24條的授權意旨，
21 且未逾越授權的範圍，亦未增加法律所無的租稅負擔，核與
22 法律保留原則及租稅法律主義均無違背。原判決關於「地方
23 政府之自治條例為依法律納稅所稱之法律」的論述，固未盡
24 周延，惟其關於臺北市得針對房屋稅條例第6條授權的房屋
25 稅徵收率及同條例第24條授權的徵收細則，一併以自治條例
26 予以規定的論述，則無違誤。上訴意旨以臺北市自治條例係
27 依房屋稅條例第24條所制定，非納稅者權利保護法第3條第2
28 項所稱的法律，且房屋稅條例第24條授權臺北市政府擬訂的
29 徵收細則，係指法規命令，而非自治條例，惟原判決以地方
30 自治條例為依法律納稅所稱的法律，且法無限制徵收細則不
31 得以自治條例為之，已違反房屋稅條例第24條立法意旨，有

判決適用法規不當的違法，應予廢棄等語，實不足採。

(二)臺北市府103年2月11日公告的103年作業要點第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。」第15點規定：「(第1項)房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在8,000萬元以上，且建物所有權登記總面積達80坪以上或每坪單價100萬元(不含車位價)以上者，得酌參下列特徵，認定為高級住宅：(一)獨棟建築(二)外觀豪華(三)地段絕佳(四)景觀甚好(五)每層戶少(六)戶戶車位(七)保全嚴密(八)管理週全。(第2項)依前項認定為高級住宅者，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計。(第3項)第1項之價格，依市場行情定之；如查無市場行情者，得參考相同路段或臨近區域之高級住宅市場行情。(第4項)第1項認定標準，除已依第14點規定加成課徵之房屋外，自103年7月1日起實施。」又依本院104年聯席會議決議意旨，房屋稅係依房屋現值按規定的稅率課徵，房屋現值則由主管稽徵機關依據評委會評定的標準核計而得，評委會評定的房屋標準價格，應以房屋稅條例第11條第1項規定的3款基準為依據，並由直轄市、縣(市)政府公告之，各直轄市及縣(市)政府依同條例第24條規定，有訂定房屋稅徵收細則的權限，準此，臺北市府於100年1月24日修正公告的100年作業要點第15點第1項規定，是依據房屋建材及其他影響房屋交易的價格因素，區分及限制高級住宅的適用範圍，並定其標準價格，係在上開3款基準範圍內，核計房屋現值，如不逾市場交易價格，即符合前揭房屋稅條例的規定旨意，無違法律保留原則及租稅法律主義。而103年作業要點第15點僅係將100年作業要點第15點第1項規定，分列為2項，並在第1項增列「用途為住宅，經按戶認定房地總價在8,000萬元以上，且建物所有權登記總面積達80坪以上或每坪單價100萬元(不含

車位價)以上者」此一更為嚴格的限制規定，至於本件爭執所在，經認定為高級住宅者，「其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調整率加成核計」規定，兩者並無不同。故本院上開決議對於103年作業要點第15點第1項、第2項規定所為的闡釋，亦得予適用。系爭4樓、5樓房屋，符合103年作業要點第15點第1項所定高級住宅的標準，經被上訴人依上述規定核計房地總現值分別為126,700,000元、125,410,000元，均未逾越系爭房屋以內政部不動產交易實價推算市場行情的房地總價343,670,000元及311,320,000元，為原審依法確定的事實，足認上述103年作業要點第15點規定，與法律保留原則及租稅法律主義無違。上訴人執其一己的見解，主張100年作業要點第15點與103年作業要點第15點就高級住宅的認定，除規定不同外，尚有基礎事實、豪宅加成因素及逐棟與逐戶認定方式的不同，不應比附援引，詎原判決以103年作業要點第15點，應有本院104年聯席會議決議的適用，惟就上訴人主張尚有基礎事實、豪宅加成因素及逐棟與逐戶認定方式不同的指摘付之闕如，有判決不備理由的違法；又依司法院釋字第524號解釋意旨，103年作業要點第15點即屬違憲的授權模式，原判決認上開要點無違法律保留及租稅法律主義，有消極不適用上開解釋的違法；另原判決就上訴人於原審主張「稅率」及「違反法律保留原則」的爭點恕置未論，有判決不備理由的違法等語，均不足採。

(四)103年作業要點第15點，訂定房屋類型級別的判別標準，按房屋質量是否明顯高於一般情形，區分高級住宅及一般住宅兩類，並於法定事項及合理範圍內，依相關價格因素分別評定其房屋標準價格，並就高級住宅合理加價課徵房屋稅。而關於臺北市一般房屋現值的計算，其中房屋構造標準單價是房屋評定現值的主要因素之一，反映房屋的建材及人工價格等實際工程造價；惟房屋構造標準單價僅表彰房屋取得造價成本及關於○○區位路段生活機能的部分使用收益價值，並未完全反映其房屋的全部收益價值及房屋交易價值。另觀諸

01 臺北市政府於103年2月11日公告「臺北市○○街路等級調整
02 率評定表」的說明，可知該評定表是根據房屋所處位置在巷
03 內、路面、路角地、堤防外及山區等地的差異，訂定不同的
04 調整率，故103年作業要點第15點第1項、第2項規定，是依
05 據房屋建材及其他影響房屋交易的價格因素，區分及限制高
06 級住宅的適用範圍，並定其標準價格，係屬在房屋稅條例第
07 11條第1項各款法定事項及合理範圍內，依相關價格因素評
08 定房屋現值，且若經認定為「高級住宅」，其對應的稅基量
09 化調整效果，須「按坐落地點之街路等級調整率」加成核計
10 ，考慮的因素仍是建物的地理區段，而非素（土）地價值，
11 該第2項規定自難謂違反房屋稅條例第11條第1項第3款「減
12 除地價部分」規定的意旨，亦不生與地價稅重複課稅的情事
13 。

14 (五)103年作業要點第15點規定，是先以第1項明定高級住宅的認
15 定標準，符合該項規定的高級住宅，則依同要點第2項規定
16 ，按該棟房屋坐落地點的路段率，加成核計房屋構造標準單
17 價，已如前述。至於該點第1項本文所定「房地總價在8,000
18 萬元以上」，則是因應我國不動產買賣市場以房地合併計價
19 的交易習慣，所訂定的高級住宅判斷基準之一，並非房屋標
20 準價格的評定依據，故依上述規定所核算的稅基仍為房屋現
21 值，而非上訴人所謂的市價。又因房地價格包括土地成本、
22 建造（房屋）成本與管銷費、廣告費、利息等總計成本及利
23 潤，其中土地成本及房屋成本，通常會因為所坐落的區段、
24 建築型態及不同建材而有極大的差異，總計成本及利潤，更
25 會因為不同建商間的主客觀因素不同而異。尤其房屋現值又
26 與房屋市價有相當的落差，故尚難僅以房屋現值或房屋市價
27 是否低於房地合一售價的30%，據以判斷其評定結果有無混
28 入土地價值。況上訴人所述「房地合一出售的市場價格分配
29 予土地部分最高不會大於70%的常態經驗法則」如果成立，
30 則房屋市價一定會大於房地總價的30%，而非小於30%。是上
31 訴人主張依房屋稅條例第10條、第11條規範意旨，並非以市

價為稅基，且依房地合一出售的市場價格分配予土地部分最高不會大於70%的常態經驗法則，房屋不會超過房地合一市價的30%，被上訴人核算系爭房屋所坐落土地平均每坪交易單價約為1,524,200元，乘以30%，得出每坪房屋市價為457,260元，而依103年作業要點第15點及本件標的核定（鋼骨造22樓，每平方公尺18,850元）計算的每坪房屋現值則為507,238元，已逾市價，詎原判決以系爭4樓、5樓房屋合計房地現值分別為126,700,000元、125,410,000元，未逾越內政部不動產交易實價推算市場行情的房地總價343,670,000元及311,320,000元，有判決不適用房屋稅條例第10條及第11條規定的違法云云，實非可採。

(六) 103年作業要點第15點第2項規定，針對符合第1項規定的高級住宅，按該棟房屋坐落地點的路段率，加成核計房屋構造標準單價，並無與地價稅重複課稅的情形，且系爭房屋依上述規定核計的房屋現值，亦未超過系爭房屋的市場交易價格，均如前述。故臺北市政府於106年1月23日修正發布106年作業要點，雖因103年7月起之新標準單價漲幅達原來的2.6倍，為減緩適用該標準單價房屋因一次性大幅調整，產生稅負遽增的衝擊，凡適用103年7月起新標準單價表核計房屋現值的房屋，於修正後的第2點第3項明定「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」，以達減輕納稅義務人租稅負擔的政策目的，然而，尚難因此即謂103年作業要點第15點的規定違反比例原則。是上訴人主張106年作業要點已「調降」稅基量化的計算，足證其指摘「103年作業要點第15點之高級住宅，已適用103年7月1日調整增為2.6倍之新標準單價，如再以（1+路段率）為加成，將會發生高於該房屋實際單價之結果，致稅基量化之計算逾比例原則」有理由，惟原判決未就上訴人上開指摘為說明，有理由不備的違法等語，尚難憑採。又106年作業要點第15點第1項及第2項分別規定：「房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在8,000萬元（含車位價

01) 以上者，認定為高級住宅。」及「依前項認定為高級住宅
02 者，其房屋構造標準單價按該棟房屋坐落地點之街路等級調
03 整率加成核計。但適用『房屋構造標準單價表（103年7月起
04 適用）』者，以120%加價核計房屋現值。」除刪除原第15點
05 第1項關於高級住宅的面積達80坪以上或每坪單價1,000,000
06 元以上及酌參8大項目等規範，以簡化高級住宅的認定標準
07 外，另「因高級住宅係按其所處地點之『路段率』加價課徵
08 房屋稅，惟路段率也是計算房屋評定現值之重要因子，且新
09 建房屋已適用新標準單價，如再以路段率加價之方式，恐高
10 於該房屋之實際造價，且滋生重複課稅疑慮。為合理評價高
11 級住宅，改按固定比率加價方式，重新評定房屋現值」（第
12 2項修正理由參照），惟上述修正規定，臺北市政府明令自
13 106年7月1日起生效；又106年7月20日修正公布的臺北市自
14 治條例（下稱「106年臺北市自治條例」）第4條第3項，雖
15 增訂但書及後段規定：「……但起造人持有待銷售之住家用
16 房屋，於起課房屋稅3年內未出售者，按其現值百分之一點
17 五課徵。中華民國103年7月1日以後核發使用執照或建造完
18 成，於本自治條例中華民國106年7月5日修正施行後2年內未
19 出售者，亦同。」惟同條例第14條第4項亦明定自106年7月1
20 日施行，均不適用於本件106年房屋稅的開徵。況上述修正
21 規定，前者是屬於高級住宅標準的簡化及針對高級住宅加乘
22 核計路段率的調整，後者則是針對起造人持有待銷售住家用
23 房屋稅率的調整，均非屬財政部所發布的解釋函令或稅務違
24 章案件裁罰金額或倍數參考表，亦非法令見解的變更，自無
25 稅捐稽徵法第1條之1第1項及第4項規定的適用。上訴人以其
26 一己的見解，主張106年臺北市自治條例第4條及106年作業
27 要點第15點皆屬法令見解的變更，自有稅捐稽徵法第1條之1
28 規定的適用，原處分、訴願決定認事用法均有違誤，原判決
29 違反行政訴訟法第243條第1項、第2項第6款規定而當然違法
30 等語，亦非可採。

31 (七)綜上所述，原判決駁回上訴人在第一審之訴，經核並無違誤

。上訴意旨指摘原判決違背法令，請求廢棄，並撤銷訴願決定及原處分，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段、第104條，民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 7 月 3 日

最高行政法院第二庭

審判長法官 吳 東 都

法官 高 愈 杰

法官 胡 方 新

法官 程 怡 怡

法官 張 國 勳

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 108 年 7 月 10 日

書記官 張 玉 純