最 高 行 政 法 院 判 決

109年度判字第469號

上　訴　人　皇翔建設股份有限公司
代　表　人　廖年吉
訴訟代理人　張芷　會計師
被 上訴 人　臺北市稅捐稽徵處
代　表　人　倪永祖
訴訟代理人　蔡善明
　　陳郁惠

上列當事人間房屋稅事件，上訴人對於中華民國107年12月13日臺北高等行政法院107年度訴字第391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

壹、本件被上訴人之代表人已由蘇鈞堅變更為倪永祖，茲經其具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、緣上訴人所有臺北市○○區○○路0段00巷0號3樓之1至10樓之1、13樓之1、14樓之1、10樓之2、同路段00巷0號12樓等12戶房屋（下稱系爭12戶房屋）及6樓之2（下稱6樓之2房屋）等13戶房屋，坐落基地所興建之1幢2棟地上25層、地下5層共63戶之建築物，領有臺北市政府都市發展局民國105年6月22日核發之105使字第0000號使用執照。該等建築物之構造種類為鋼骨造，用途為集合住宅。經被上訴人所屬中正分處於105年6月30日派員至現場進行勘查，審認上開13戶房屋符合行為時（自103年7月1日起實施）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15點所定之高級住宅。被上訴人乃核定上開13戶房屋為高級住宅，爰依臺北市政府103年2月11日府財稅字第10330000500號公告之「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，按房屋坐落地點之街路等級調整率（230%）加成核計上開13戶房屋之房屋構造標準單價，核定房屋現值。嗣106年度房屋稅開徵，被上訴人依房屋稅條例第5條第1項及行為時臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項等規定，分別按非自住之其他住家用房屋持有3戶以上每戶稅率3.6%及供自住或公益出租人出租使用稅率1.2%，課徵上開13戶房屋之房屋稅（其中系爭12戶房屋稅稅額合計新臺幣〈下同〉1,318萬6,835元）。上訴人不服，申請復查，經被上訴人106年8月9日北市稽法乙字第10630461000號復查決定，以6樓之2房屋之房屋稅額業經撤銷重新核定，原核定稅額已不存在，而不予受理；其餘復查駁回。上訴人對系爭12戶房屋稅復查決定駁回部分仍表不服，提起訴願，仍遭決定駁回，遂向臺北高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，聲明求為判決撤銷訴願決定及原處分（含復查決定）不利於上訴人部分，經原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴。

參、上訴人起訴主張及被上訴人在原審答辯及聲明，均引用原判決所載。

肆、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：㈠系爭12戶房屋領有105使字第0000號使用執照，依該使用執照存根記載其興建之構造種類為鋼骨造，總層數25層之集合住宅；復依地籍登記資料記載，系爭12戶房屋總面積（含主建物、附屬建物、公共設施及停車位面積）介於266.82平方公尺（約80.71坪）至1,089.82平方公尺（約329.67坪）之間，均大於80坪。再依內政部不動產交易實價查詢服務網，雖查無系爭12戶房屋實際交易價格，惟參照同一使用執照之其他房屋於105年11月至106年5月期間有6筆交易案件，交易總價（不含車位）合計為5億5,192萬元，建物移轉總面積（不含車位）共542.25坪，經核算平均每坪交易單價（不含車位）為100.63萬元，以此單價及同一使用執照之其他房屋附屬車位交易價格，計算系爭12戶房屋總價均逾8,000萬元以上。又系爭

12戶房屋前經被上訴人所屬中正分處派員現場勘查，審認已具備高級住宅之8項特徵，是被上訴人以系爭12戶房屋符合行為時房屋現值評定作業要點第15點規定，自屬高級住宅，按230%加成核計房屋構造標準單價，據以核定房屋現值，並依房屋稅條例第5條第1項及行為時臺北市房屋稅徵收自治條例第4條第1項規定，核定系爭12戶房屋按非自住之其他供住家用房屋在3戶以上者稅率3.6%課徵106年度房屋稅，自屬有據。㈡上訴人主張最近平均交易單價為954,058元一節，係就被上訴人查得之上開6筆交易案件另加計1筆非屬106年度房屋稅課稅期間之交易（簽約日期為106年7月1日）；及自上開6筆交易案件中排除較高樓層而自認無參考價值之2筆交易案件。然上訴人所加計之1筆既非屬106年度房屋稅課稅期間之交易，被上訴人不予採計，並無不合；另外2筆交易案則為坐落同路段巷0號16樓及18樓2戶房屋，既屬同一使用執照並於106年度房屋稅課稅期間交易之案件，且內政部不動產交易實價查詢服務網所載資料內容，並無裝潢款之欄位記載，被上訴人以登錄價格與其他交易案件採取均價計算，並無上訴人所指違反經驗法則等情事。上訴人主張所取樣0號18樓房地交易案件，為高樓層且交易價格含裝潢價格，無參考比較價值，亦非可採。至上訴人另謂系爭○○路0段00巷0號12樓房屋面積73.52坪，縱以平均每坪交易單價100.63萬元計算該戶房地總價未達8,000萬元，應非屬高級住宅。惟該買賣契約簽約日期為106年10月31日，已非屬106年度房屋稅課稅期間之交易，是上訴人此部分主張，仍難憑採。㈢綜上所述，被上訴人核定系爭12戶房屋106年度房屋稅稅額合計1,318萬6,835元，於法並無違誤，復查及訴願決定予以維持，核無不合等語，因將訴願決定及原處分不利上訴人部分均予維持，駁回上訴人之訴。

伍、上訴意旨略以：

㈠系爭12戶房屋所屬建築物為1幢3棟主建物樓層高度落差達14樓高，參差不齊且14樓以下之樓層戶數約2至3戶，棟棟相連

結構，難謂有符合高級住宅8大特徵，原判決不察，逕為不利上訴人之認定，有違行政訴訟法第189條規定，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，原判決有不該適用高級住宅評價而適用之違法。

二、按日常生活所得通常經驗，房屋所在樓層高低會影響房屋買賣價格，相同事物價格，始有可比較基礎且具有相同處理原則之適用，原處分以高樓層大坪數房屋價格計入適用不同區域中低樓層價格，違反可比較之比例原則，原判決未加指摘，有該適用中低樓層售價平均價格為基準計算，算定系爭12戶房屋市場售價評定是否符合高級住宅而不適用，顯有違誤。

三、內政部不動產交易實價查詢服務網資料，旨在提供業已完成買賣交易資料網路平台，對於未交易房地自無交易登錄紀錄，系爭12戶房屋乃尚未成交待銷售房屋，不符內政部交易實價登錄平台要件，自無交易價格。又原判決未考量房屋衰退比率參數，估算上訴人市場已滯銷房屋價格，執稱系爭12戶房屋總價高於8,000萬元，仍屬高級住宅。對於納稅義務人利與不利情形未予一併考慮，有違行政訴訟法第133條職權調查證據原則及第189條應斟酌全辯論意旨判斷事實之真偽，要與本院61年判字第70號判例有違，其認事用法顯有違誤等語。

陸、本院查：本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴，並無違誤。茲就上訴理由再予論述如下：

一、房屋現值評定作業要點於100年1月24日修正公告之第15點第1項：「房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，經逐棟認定具有下列8項標準，為高級住宅，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：（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」，無違法律保留原則及租稅法定主義，經本院104年度4月份第2次庭長法官聯席會議決議在案。而本件所適用之行為時103年2

月11日修正後之房屋現值評定作業要點第15點：「（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。」比較修正後之房屋現值評定作業要點第15點第1項、第2項與修正前房屋現值評定作業要點第15點第1項規定內容可知，前者乃是後者分成兩項，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」之規定。所變動之項目亦無違法律保留原則及租稅法定主義，上開本院決議自亦適用於修正後之房屋現值評定作業要點第15點第1項及第2項規定，亦即該等規定無違法律保留原則及租稅法定主義，先此敘明。

二、經查，原判決業已詳述系爭12戶房屋符合行為時房屋現值評定作業要點第15點規定，屬高級住宅，被上訴人按系爭12戶房屋坐落地點臺北市○○路○段巷內房屋之路段率即230％加成核計房屋構造標準單價，據以核定房屋現值，核屬有據，以及上訴人於原審主張系爭12戶房屋成交價均未達房屋現值評定作業要點所定之高級住宅房地總價8,000萬元以上，且登記每坪單價亦未超過100萬元，被上訴人計算取樣之6筆交易案件，有違一般生活經驗房屋買賣交易市場比價機制法則，及違反行政程序法第9條之利益衡平原則、租稅法律主義、實質課稅與量能課稅原則云云，如何不可採等其事實認定

之依據及得心證之理由，核與卷內事證並無不符；經核並無違背論理法則或經驗法則，亦無判決不適用法規或適用不當、不備理由等違背法令情事。上訴意旨以：系爭12戶房屋所屬建築物為1幢3棟主建物樓層高度落差達14樓高，參差不齊且14樓以下之樓層戶數約2至3戶，棟棟相連結構，難謂有符合高級住宅8大特徵云云，無非就原審取捨證據、認定事實之職權行使，任意指摘原判決有違背法令情事，並非可採。

三、再者，上開房屋現值評定作業要點所列標準無非依據房屋建材及其他影響房屋交易之價格因素，區分及限制高級住宅之適用範圍，並定其標準價格，核計房屋現值，係屬制定房屋現值評定作業要點之行政機關裁量，符合前揭房屋稅條例之規定旨意，即無違法律保留原則及租稅法定主義，業如前述。又查，本件因內政部不動產交易實價查詢服務網資料，並無系爭12戶房屋實際交易價格，被上訴人乃依行為時房屋現值評定作業要點第15點第3項後段規定，參考同一使用執照之其他房屋於105年11月至106年5月計6筆案件之交易價格，經核算平均每坪交易單價（不含車位）為100.63萬元，自屬有據，上訴意旨另以：原處分以高樓層大坪數房屋價格計入適用不同區域中低樓層價格，違反可比較之比例原則；又原判決未考量房屋衰退比率參數，估算上訴人市場已滯銷房屋價格，對於納稅義務人利與不利情形未予一併考慮，有違行政訴訟法職權調查證據原則云云，係對於非屬房屋現值評定作業要點所列標準之事項，再予爭執，要難謂原判決有違背法令之情事。

四、從而，上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

柒、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　17　　日

最高行政法院第四庭

審判長法官　鄭　小　康

法官　王　碧　芳

法官　帥　嘉　寶

法官　林　玫　君

法官　劉　介　中

以　上　正　本　證　明　與　原　本　無　異

中　華　民　國　109　年　9　月　17　日

書記官　劉　柏　君