

# 調 查 報 告

壹、案 由：據訴，宜蘭縣政府對違規農舍<sup>1</sup>105年度房屋稅違法加徵1至3倍稅金，嗣又擬將加徵之稅金加計利息退還納稅人，涉有違失等情案。

## 貳、調查意見：

據訴，宜蘭縣政府對違規農舍<sup>1</sup>民國(下同)105年度房屋稅違法加徵1至3倍稅金，嗣又將加徵之稅金加計利息退還納稅人，涉有違失等情案，經函請宜蘭縣政府說明及財政部查明回復。全案已調查完竣，調查意見如下：

一、宜蘭縣政府對違規農舍105年度房屋稅加徵1至3倍稅金之措施，在房屋稅條例第11條第1項第1款至第3款基準範圍內，核計房屋現值，如不逾市場交易價格，即符合房屋稅條例之規定。

(一)按房屋稅條例第11條規定：「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。」復依財政部頒定之修正前89年版不動產評價實施要點(下稱實施要點)第7點：「本要點所規定之各項調查事項，及各項表格，由直轄市、縣(市)政府製訂，轉直轄市財政局、縣(市)稅捐稽徵處辦理。各直轄市、縣(市)政府並得斟酌各直

---

<sup>1</sup>指農地未作農業使用的違規農舍。

轄市、縣(市)實際情形，增訂補充要點或有關評價參考資料。前項調查表格及補充要點，應報請財政部備案。」依前揭規定，房屋標準價格授權由不動產評價委員會評定之。惟中央政府針對房屋標準價格並無訂定統一評量基準或標準，依財政部頒定之實施要點及「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」，由各縣市政府自行斟酌縣市實際情形，增訂評定價格之補充要點或有關評價參考資料。

- (二)自89年1月28日農業發展條例修正施行開放農地自由買賣後，加上95年雪山隧道通車，促使宜蘭縣的農地迅速出現許多農舍。該縣自99至103年核發農舍建造執照件數分別為683、697、669、650、651件。許多農舍變相未作農業使用，尤其未經申請或違規擅自改變地形者不少，影響防洪排水，破壞生態。該縣過去針對農舍未有訂定房屋稅加價規定，104年該縣農業用地興建房屋超限使用情形嚴重，宜蘭縣政府乃於不動產評價委員會提案，就農舍基地超限使用，房屋稅加價項目及倍數部分進行討論。其加價標準係甲種建築物用地公告地價約為周邊農地3、4倍。經會議討論決議通過未作農業使用基地面積減除按核准用途使用之建築物第一層面積，在1,000平方公尺至2,000平方公尺者，按所適用之標準單價加價100%；2,001平方公尺以上至3,000平方公尺，加價200%；3,001平方公尺以上者，加價300%。該縣按前揭事項檢討並調高房屋標準單價，於104年6月12日經該縣不動產評價委員會重行評定。是以，宜蘭縣政府於104年6月12日經該縣不動產評價委員會常會決議通過「農地未作農用之房屋加價課徵房屋稅」措施，依法於104年6月24日公告，自104

年7月1日起按重行評定之標準單價，核定現值課徵房屋稅。換言之，即對農舍坐落之農地有違規狀況面積超過1,000平方公尺以上者，將其房屋標準單價分別予以加價1倍至3倍。希望能藉此導正農地違規行為，遏止農地繼續流失。同時修正「宜蘭縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」，並於同年10月20日經財政部備案。該縣104、105年核發農舍建造執照件數分別為390、161件，相對於99至103年核發農舍建造執照件數減少許多。

(三)上開對違規農舍105年度房屋稅加徵1至3倍稅金之措施，是否涉有違失一節，據財政部表示略以：

- 1、房屋稅條例第11條第1項第1款評價標準之立法意旨係基於房屋之重建費用考量，爰規定應按各類建造材料所建房屋，區分種類及等級（通稱房屋標準單價）。宜蘭縣政府104年6月24日公告宜蘭縣房屋標準單價表(下稱單價表)，適用104年7月1日起建造完成並核發使用執照房屋，就各種不同構造別房屋（例如鋼骨造、鋼筋造、加強磚造、鋼鐵造、木石磚造），分別依房屋用途及總層數，定有不同單價，對經認定為未作農業使用之違規農舍，以「農業用地面積減除合法農業設施使用面積」超過1,000平方公尺以上者，依違規農舍所適用單價表，按違規農業用地面積加價100%至300%調整其房屋標準單價，該單價表及單價加價方式均屬不動產評價委員會職權，目的為合理評定違規農舍之房屋標準單價。
- 2、宜蘭縣政府對違規農舍之認定及按單價表規定之房屋標準單價加價調整其房屋標準單價，參照最高行政法院104年度4月份第2次庭長法官聯席會議決議，在房屋稅條例第11條第1項第1款至第3

款基準範圍內，核計房屋現值，如不逾市場交易價格，即符合房屋稅條例之規定意旨，無違反法律保留原則及租稅法定主義等語。

(四)本院同意財政部上開見解。

(五)綜上，宜蘭縣政府對違規農舍105年度房屋稅加徵1至3倍稅金之措施，在房屋稅條例第11條第1項第1款至第3款基準範圍內，核計房屋現值，如不逾市場交易價格，即符合房屋稅條例之規定。

二、宜蘭縣政府對違規農舍加價規定之單價表，係屬宜蘭縣不動產評價委員會依房屋稅條例第11條第1項第1款規定辦理評定房屋標準價格之評議事項，不動產評價委員會具有法律上之地位，該府106年11月29日依縣務會議決議辦理之公告，與房屋稅條例第11條第1項規定未合，自應另為適法之處理。

(一)宜蘭縣政府嗣考量房屋稅條例第11條有關房屋標準價格3年重行評定1次之規定，適用該重行評定標準之3年自應一致<sup>2</sup>，依行政程序法第6條規定，「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇」，106年2月23日，該縣不動產評價委員會(臨時會)以房屋稅之課徵回歸房屋稅條例規定全國一致之項目範圍，決議自106年起停止適用加價規定，並經財政部核備在案。倘105年度仍依104年6月12日不動產評價委員會決議標準核課，將致105年房屋稅課稅標準與後2年度標準不相同。為避免民眾同一事項於前後年度被不對等對待，乃提該府106年11月14日第719次縣務會議檢討後，認為該縣為執行農地農用政策，創

---

<sup>2</sup>按房屋稅條例第11條規定：「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。」

設農地上之房屋依其坐落農地未作農用之土地面積加價課徵房屋稅之規定有欠妥適，爰決議將105年溢課之房屋稅加計利息退還。並主動公告105年房屋稅農業用地未作農業使用之面積加價部分課稅處分失效，因認其屬「其他可歸責於政府機關之錯誤」之應辦理退稅事由，包含已提起行政救濟之案件，均依稅捐稽徵法第28條第2項及第3項規定，加計利息退還。

- (二)上開取消對違規農舍之房屋稅加徵1至3倍稅金，並將105年溢課之房屋稅加計利息退稅，是否涉有違失一節，據財政部表示略以：宜蘭縣政府於106年11月29日公告「104年為執行農地農用政策，創設農地上之房屋依其坐落農地未作農用之土地面積加價課徵房屋稅之規定，經本府第719次縣務會議檢討認為有欠妥適，決議『依稅捐稽徵法第28條第2項及第3項規定，將105年溢課之房屋稅加計利息退還。』」辦理公告周知後，由宜蘭縣政府地方稅務局依上開公告據以作成行政處分個別通知退稅。惟違規農舍加價規定之單價表，係屬宜蘭縣不動產評價委員會依房屋稅條例第11條第1項第1款規定辦理評定房屋標準價格之評議事項，不動產評價委員會具有法律上之地位，上開106年11月29日依縣務會議決議辦理之公告，與房屋稅條例第11條第1項規定未合，單價表似仍未失效，仍宜由該府補正等語。
- (三)綜上，宜蘭縣政府對違規農舍加價規定之單價表，係屬宜蘭縣不動產評價委員會依房屋稅條例第11條第1項第1款規定辦理評定房屋標準價格之評議事項，不動產評價委員會具有法律上之地位，該府106年11月29日依縣務會議決議辦理之公告，與房屋稅條例第11條第1項規定未合，自應另為適法之處理。

三、宜蘭縣政府及該縣不動產評價委員會依職權依法召開臨時會，修正房屋標準單價表備註，完成法定作業及公告程序，係屬執行房屋稅條例第11條第1項規定之事項，與該規定尚無不合。

(一)房屋稅條例第11條第1項規定，房屋標準價格，由不動產評價委員會依法評定之，並由直轄市、縣(市)政府公告之。有關宜蘭縣政府於106年11月29日公告前揭事項，係依該縣縣務會議決議辦理，與上開房屋標準價格應由縣政府不動產評價委員會依法評定之規定未合，爰財政部107年6月13日台財稅字第10700555391號函請宜蘭縣政府補正，已如前述。

(二)據宜蘭縣政府表示，該府業於107年9月6日該縣不動產評價委員會臨時會，會議決議該府104年6月24日公告修正之房屋標準單價表備註第1點第6款、第6點第1項第6款及第6點關於「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加價之規定」溯自104年7月1日起失其效力，並於107年9月18日以府財稅產字第1070113999號公告前揭規定溯自104年7月1日起失其效力，完成補正法定作業及公告程序，前依稅捐稽徵法第28條第2項及第3項規定辦理退稅，於法洵屬有據等語。

(三)另據財政部表示，宜蘭縣政府及該縣不動產評價委員會依職權依法召開臨時會，修正房屋標準單價表備註，完成法定作業及公告程序，係屬執行房屋稅條例第11條第1項規定之事項，與該規定尚無不合等語。本院亦同此見解。

綜合上述，根據財政部意見，完成補正程序後，宜蘭縣政府加退稅措施均與房屋稅條例第11條第1項規定，尚無不合。另，宜蘭縣政府房屋稅加徵稅款於法尚非無據，退稅過程雖有瑕疵，惟並未實質影響民眾權益，且

已依規定補正完畢，相關行政疏失請該府本於職權自行究處。

**參、處理辦法：**

- 一、影附調查意見，函請宜蘭縣政府檢討改進見復。
- 二、影附調查意見，函復陳訴人。
- 三、調查報告之案由、調查意見及處理辦法上網公布。

調查委員：賴振昌