

## 調 查 意 見

壹、案由：據訴及據報載，臺北市政府及新北市政府似未依合法正當程序通知納稅義務人，即逕行調整徵收房屋稅，有恣意增加人民稅賦負擔之虞，且影響人民財產權至鉅，認有深入調查之必要。

貳、調查意見：

我國房屋稅稅收（民國 100 年度稅額約新臺幣 575 億餘元）約占年度總稅收之 3%，近 10 年來平均則約占地方總稅收之 21%，其與土地增值稅、地價稅同屬不動產稅中之主要稅種，為地方政府重要自主財源之一。由於房屋稅係基於受益負擔之概念，而以造價成本與使用價值為課徵內涵之財產稅，而房屋現值為其稅基所在，其現值之核定是否公平合理，除對地方財政有重要影響之外，亦關乎租稅之公平、效率，以及納稅義務人之權益。

有鑑於房屋評定現值長期來偏低，影響地方政府稅收及課稅之公平性，臺北市政府及新北市政府爰就近年來因捷運通車等發展快速之地區，於民國（下同）100 年公告大幅調整房屋街路等級調整率，致該等路段 101 年度房屋稅增加；且臺北市政府另亦擇定所謂高級住宅予以加價課徵房屋稅（即俗稱「豪宅稅」），致引發部分民眾及陳訴人之質疑。究房屋街路等級調整率之設定、高級住宅加價課徵房屋稅，以及房屋現值核定後之通知程序是否符合租稅理論及房屋稅條例之規定，殊值進一步探究。案經本院立案調查，並向財政部、臺北市政府及新北市政府等機關函詢並調閱卷證資料，嗣經詢問臺北市政府與所屬財政局、稅捐稽徵處及財政部賦稅署相關主管人員，再經諮詢財稅、法律及不動產等領域之專

家學者，爰經調查竣事，茲將調查意見列敘如下：

一、各縣市政府以房屋街路等級調整率評定房屋標準價格及核定房屋現值，雖據財政部認與房屋稅條例規定之精神尚無不符，惟其執行方式尚有諸多制度性課題亟待檢討，該部允應進一步通盤研究縝密檢討，並督促各縣市政府依法妥處：

(一)按房屋稅條例第 5 條規定，房屋稅係以房屋現值按該條所規定之稅率課徵之（例如依該條第 1 款規定：「住家用房屋最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二。但自住房屋為其房屋現值百分之一點二」）。而房屋現值，依同條例第 10 條第 1 項規定，則由主管稽徵機關依據不動產評價委員會評定之標準予以核計。次按同條例第 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。」是以房屋標準價格係兼採估價方法之成本法（上開條文第 1 款及第 2 款）及比較法（第 3 款）進行估價，二者同為評定房屋標準價格之重大支柱，各肩負其重要評價功能。至房屋標準價格實際評定方式，依財政部前於 72 年 11 月 30 日訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」（自 73 年 7 月 1 日起實施）第 2 點前段規定：「房屋現值之核計，以『房屋標準單價表』、『折舊率標準表』及『房屋位置所在段落等級表』為準據。」（按財政部業於 92 年 5 月 19 廢止該要點，並於同日訂頒「簡化評定房屋標準價

格及房屋現值作業之參考原則」，該原則仍保留上開規定），各縣市政府則依據該要點自行訂定房屋構造標準單價表、房屋折舊率及耐用年數表、房屋街路等級調整率（下稱「路段率」）等據以核定房屋現值，其計算方式略以：「房屋現值＝房屋構造標準單價×（1－折舊年數×折舊率）×房屋街路等級調整率×房屋面積」。

（二）據財政部、臺北市政府及新北市政府表示，依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款規定，各縣市政府不動產評價委員會於評定房屋標準價格時，應「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。」而路段率之評定係就同一縣市內所有街路之交通便利、繁榮程度及房屋交易情形，劃分等級予以評定（例如 100%～400%），俾就坐落不同路段之房屋，按其周邊公共建設效益大小及財產價值消長情形，藉由調整路段率之方式，區隔不同價值房屋之租稅負擔，以分攤政府公共建設成本，是以其符合受益負擔原則及量能課稅原則，亦未逾越上開房屋稅條例規定之精神等語。

（三）惟按房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款僅原則性規定如上條文，並無明確規定路段率調整及其估計方式，財政部既認以設定路段率之方式評定房屋標準價格符合上開條文規定，且訂有前揭「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」（現為「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」），經各縣市政府據為公告轄區各街路之路段率，以為評定房屋標準價格之一項依據，則有關路段率設定之公平合理與否，該部自負有監督之責。經查目前以路段率評定房屋標準價格之方式仍存有諸多制

度性課題亟待檢討，茲舉其較具體者如下，財政部允應進一步通盤研究縝密檢討，並督促各縣市政府依法妥處：

- 1、以房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款規定據以訂定路段率，究有無違反法律明確性原則？該條例有無再予明確化之必要？不無疑義。
- 2、房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款：「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」之規定，以及各縣市政府據以訂定之路段率，究與地價稅之課徵有無存在重複課稅問題？仍有待確實釐清。
- 3、目前路段率之調整尚乏一客觀之估計方式與規範，諸如如何加成、減成？其標準及計算步驟為何？又其與房屋之市價關係為何？
- 4、目前路段率之調整似未進一步具體考量房屋之個別表現，諸如建物規模、建物機能與建物管理、周遭公共設施齊備度等。
- 5、按公寓大廈建物各樓層效用有別，目前路段率之調整有無確實考量其立體價值之差異？有無契合建物樓層別效用比？仍有待商確。

二、臺北市政府及新北市政府考量近年來捷運等建設帶動地區發展，而調整 100 年房屋街路等級調整率，既係依房屋稅條例第 11 條第 2 項有關房屋標準價格每 3 年重行評定 1 次之規定調整，並依同條第 1 項規定經其所組織之不動產評價委員會評定後予以公告，其調整理由及辦理程序尚難遽認有不當；惟納稅義務人如認調整幅度有違公平合理而不服房屋稅核定稅額者，尚得循行政救濟程序處理：

(一)據臺北市政府說明該市路段率調整情形如下：

1、該府曾於 91 年、94 年、97 年局部性調整該市路段率，嗣因該市各捷運系統陸續完工通車，便利之交通網帶動其周邊商業發展，致房價高漲，且該市各區之發展現況（由西區移轉至東區發展）與早期有顯著不同，原適用之路段率，甚多不符實際，實有全面檢討之必要。以該市內湖區為例，自 98 年 7 月捷運文湖線通車以來，該區房價漲幅居該市之冠，捷運線帶動新興區域發展及周邊房屋增值效益，不言而喻。鑑此，該市稅捐稽徵處為落實房屋稅條例第 11 條第 2 項每 3 年重行評定房屋標準價格之規定，爰依「臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點」（89 年 10 月 7 日訂頒，100 年 1 月 24 日修正）及「臺北市房屋街路等級調整率作業計畫」（97 年 8 月研訂）之規定，自 97 年 9 月即啟動 100 年不動產評價前置作業，通盤檢討該市各街路房屋生活機能、商業繁榮及交通發展狀況，並採捷運站周圍及繁榮中心路段為基準，以全市觀點跨區衡平考量，檢視各區最高及最低路段率之適當性，其執行過程並經該市稅捐稽徵處派員現場實地勘查各街路之商業、交通情形，且已適當反映各區房價之高低。案經依法定程序擬訂各街路合理之路段率，提報該市不動產評價委員會 100 年常會審議通過，嗣經該府以 100 年 1 月 24 日府財稅字第 10030212100 號公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項（含「修訂臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」、「修訂臺北市稅捐稽徵處房屋街路等級調整率作業要點」及「修訂臺北市房屋街路等級調整率作業表」等），綜述該市路段率調整之理由如下：

- <1>多條捷運系統通車，促進各區商業繁榮、交通便利，並進而提高房屋交易價格。
- <2>各項公共建設完成(如公園、綠地、道路規劃、運動中心等)，周邊房屋之生活機能更趨完善。
- <3>與鄰近房屋比較，路段率明顯偏低，為衡平而調整。

- 2、該府 100 年 1 月 24 日公告重行評定該市房屋稅路段率之結果，經考量區域發展及商業繁榮度已相對沒落之路段(如萬華、大同區)，計調降 49 條路段，自公告生效當年期即 100 年適用，其 100 年 5 月開徵之房屋稅計收減少新臺幣(下同)2 仟 800 餘萬元；另調升 452 條及新增 40 條路段，自 100 年 7 月 1 日起適用(即適用 101 年 5 月開徵之房屋稅)，其 101 年 5 月開徵之房屋稅計約可增加 6 億餘元。以高房價的該市大安區、中正區為例，目前最高路段率為 320%，而信義計畫區區塊，近年來房價高漲，其路段率也自 91 年之 200%，逐次調升至 100 年之 280%；反之房價較低的北投區、文山區等，其最高路段率為 160%。
- 3、又該市因路段率調升增加稅額者約有 37 萬戶，其中 52% (計 19.5 萬戶)，所增加稅額均在 500 元以下，而增加稅額在 1,500 元以下者，合計高達 81%，足見對一般民眾租稅負擔影響不大。又本次路段率調整後，該市因路段率調升而不服原核定稅額並申請復查之案件僅有 8 件，且截至 7 月底止，101 年房屋稅徵起率達 99.14%，較 100 年同月份之徵起率 98.24% 為佳，顯示納稅人於瞭解稅負增加情形及政策實施之目的後，大多能給予認同與肯定。

(二)次據新北市政府說明該市路段率調整情形如下：

- 1、新北市近 10 年來，捷運新店線、板南線、中永和線及蘆洲線陸續通車、新北環河快速道路及東西向快速道路開通，新板特區、新莊副都心等區域及台北國際商港的開發，各項重大公共設施陸續完備到位，帶動該市房地產價格大幅上揚，例如該市板橋區縣民大道從 91 年至 99 年有相當顯著之改變，而其路段率仍維持為 140%，又 99 年該市瑞芳區濱海路與板橋區陽明街之商業交通情形差異懸殊，其路段率卻同為 110%，故無論是從縱向(同一街路不同時期)及橫向(不同地區街路)比較，該市迄 99 年之路段率均顯著失衡。
- 2、考量該市面積 2,052 平方公里遼闊幅員，計逾 2,000 條街道、155 萬戶房屋，稽徵人力於 99 年預算編制員額僅 520 人，顯相對不足；且轄內 29 個行政區之城鄉差距懸殊，各地區路段率之衡平調整相對困難。故該市於 100 年重行評定房屋標準價格，以各街路公告土地現值平均數之相關性作為本次路段率評定之參考基準，並按各街路公告土地現值平均數之相關性轉換成路段率，嗣經派員實地勘查，據以全面、通盤性之檢討並初擬路段率。
- 3、案經提新北市政府不動產評價委員會 100 年第 1 次會議審議通過，嗣經該府以 100 年 4 月 8 日北府財稅字第 1000026000 號公告「新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」(該要點附件 5 即「房屋坐落地段等級調整率評定表」)。其調降者計 387 路段，適用 100 年開徵之房屋稅，約減少稅收 5 千餘萬元；維持不變者計 1,370 路段；調升者計 1,069 路段(適用 101 年開徵之房

屋稅)，調幅最大之前三者調幅為 90%、70%及 60%，預計增加稅收 6 億餘元，其因而增加稅額者計 73.1 萬戶(約占開徵戶數 178 萬戶之 41%)，其中稅額增加 300 元以下者(約 29.4 萬戶)約占 40.2%，稅額增加 1,000 元以下者(約 60.8 萬戶)合計約占 83.1%。又本次路段率調整後，該市因路段率調升不服原核定稅額而申請復查之案件僅 26 件。

(三)經核臺北市政府及新北市政府考量近年來捷運等建設帶動地區發展，而調整 100 年房屋街路等級調整率，既係依房屋稅條例第 11 條第 2 項有關房屋標準價格每 3 年重行評定 1 次之規定調整，並依同條第 1 項規定經其所組織之不動產評價委員會評定後予以公告，其調整理由及辦理程序尚難遽認有不當。又納稅義務人對於核定稅捐之處分如有不服，稅捐稽徵法第 35 條定有復查及訴願等行政救濟程序規定，故房屋稅納稅義務人如認前揭路段率之調整幅度有違公平合理而不服房屋稅核定稅額者，尚得循行政救濟程序處理。

三、目前各縣市政府公告之房屋構造標準單價、耐用年數及折舊率業已沿用 30 年而未作合理調整，且房屋標準單價表亦多未依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 1 款規定，確實按各種建造材料並區分種類及等級予以設計，致房屋標準價格嚴重偏離實際情形而無法覈實核定房屋現值，造成租稅不公及影響財政稅收。財政部為租稅中央主管機關，長期來疏於督導，允應依法檢討妥處，並督促各縣市政府確實改進。至上開各縣市政府累積數十年而怠於調整之房屋構造標準單價，究應如何檢討以避免對納稅義務人造成過度衝擊，財政部亦應審慎研究妥為因應：



- (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。」是以房屋標準價格係兼採估價方法之成本法（上開條文第 1 款及第 2 款）及比較法（第 3 款）進行估價，二者同為房屋標準價格之第二大支柱，各肩負其重要評價功能。至實際評定方式，依財政部前於 72 年 11 月 30 日訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」（自 73 年 7 月 1 日起實施）第 2 點前段規定：「房屋現值之核計，以『房屋標準單價表』、『折舊率標準表』及『房屋位置所在段落等級表』為準據。」（按財政部業於 92 年 5 月 19 廢止該要點，並於同日訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」，該原則仍保留上開規定），各縣市政府則依據該要點自行訂定房屋構造標準單價表、房屋折舊率及耐用年數表、房屋街路等級調整率（下稱「路段率」）等據以核定房屋現值（如前述）。基此，房屋稅條例中央主管機關財政部對各縣市政府是否覈實訂定及調整房屋標準單價與折舊率標準，負有督導之責。
- (二)次按上開房屋稅條例第 11 條規定第 2 項原規定：「前項房屋標準價格，如物價總指數有百分之 30 以上增減時，應重行評定，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」由於大部分縣市房屋標

準價格所依據之房屋構造標準單價、耐用年數及折舊率等，係於 70 年間依該條規定評定，嗣基於房屋重置成本（如建材價格等）陸續上漲而物價指數卻不升反降，卻無法依該規定重行評定，致房屋課稅現值相對偏低，且考量影響房屋價格變動因素非僅物價水準變動一項等理由，該條文爰於 90 年 6 月 20 日修正為：「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」（立法院公報第 90 卷第 26 期第 284 頁參照）。

- (三)再按前行政院賦稅改革委員會於 98 年 3 月 9 日曾就「土地稅及房屋稅減免規定之檢討」議題作成決議：「請地方政府覈實評定房屋標準價格」，嗣經財政部於 98 年 5 月 12 日以台財稅字第 09804527240 號函將該會議記錄送請各縣市政府辦理，並敘明：「實務上各縣市評定房屋標準價格時，對於各種建造材料僅就構造區分，尚無考量建造材料等級，惟各建造材料等級之價格差異甚大，對於採用豪華建材之房屋，造成其標準價格偏低，致其房屋稅稅負相對較低，甚至與一般房屋相同，實有違租稅公平，爰經行政院賦稅改革委員會會商決議，請地方政府覈實評定使用不同等級建造材料之房屋標準價格。」
- (四)查目前各縣市房屋構造標準單價、耐用年數、折舊率係於 30 年前之民國 70 年間評定而沿用迄今，與目前建築工程造價存在明顯差異，致目前依據上開房屋構造標準單價所核定之房屋現值嚴重脫離現實，進而造成租稅極度不公及影響財政稅收。詢據臺北市政府相關人員指稱，以該市 12 層樓鋼筋混凝土造之住家用房屋為例，其房屋構造標準單價為

5,080 元/m<sup>2</sup>，惟參考都市更新等建物價格推估造價則約 26,400 元/m<sup>2</sup>，其差距近 5 倍；又以該市復興南路 16 層每戶 42 坪市價約 4 千萬之房屋為例，其房屋稅（14,881 元）及地價稅（2,263 元）合計僅 17,144 元，實質稅率（稅費/市價）亦僅 0.43%（相較市價 100 萬元之 2,000c.c. 汽車，每年即需負擔牌照稅及燃料費 17,440 元，顯不合理）；尤有甚者，如係高級住宅，則房屋現值與市價差距更大，以該市仁愛路及松智路上億元之高級住宅為例，原房屋核定現值與市價差估計差距更達 20 倍，其住家用稅額亦僅 6 萬至 15 萬元，足見房屋核定現值偏離現實之一斑。

(五) 惟查各縣市政府自房屋構造標準單價於 30 年前評定後，迄 90 年間歷經 20 年未調整而早存有明顯不符實際情形，嗣又未確實依 90 年修正後之房屋稅條例第 11 條第 2 項有關每 3 年重行評定之規定，以及上開前行政院賦稅改革委員會 98 年 3 月 9 日會議之決議，依法積極調整（除宜蘭縣已於 100 年調整之外），乃房屋稅條例中央主管機關財政部長期來未積極督促各縣市政府按實際情形調整房屋構造標準單價，任令房屋標準價格長期偏離實際情形而致房屋現值無法覈實評定，嚴重影響租稅公平及財政稅收，而此一積弊已久之問題，甚至造成臺北市政府因忌憚於調整房屋標準價格恐影響層面過大，而改採高級住宅加價課徵房屋稅之措施，卻陷於民眾質疑其適法性之窘境（如後述）。顯見財政部確有督導不周，允應依法檢討妥處，並督促各縣市政府確實改進。至上開各縣市政府累積數十年而怠於調整之房屋構造標準單價，究應如何檢討以避免對納稅義務人造成過度衝擊，財政部亦應審慎

研究妥為因應。

(六)末按房屋稅條例第 11 條第 1 項第 1 款規定，房屋標準價格，應按各種建造材料並區分種類及等級，據以評定。惟長期來各縣市政府所定用以評定標準價格之房屋構造標準單價表，僅就房屋之主要構造材料加以區分，並無考量材料等級，因而造成使用豪華建材之住宅，房屋課稅價值偏低，致其房屋稅與一般房屋之房屋稅相同，有違公平之虞，足見該房屋標準單價之設計亟待檢討，併予指明。

四、目前房屋評定現值嚴重偏離實際造價及市價，尤以高級住宅為最，臺北市政府乃基於租稅公平及量能課稅原則，針對高級住宅予以加價課徵房屋稅（俗稱「豪宅稅」），惟其是否符合租稅法律主義，及其所定要件是否失諸客觀，茲以陳訴人既已就個案另提起行政救濟，允宜靜候有關機關之處理：

(一)按臺北市政府為針對高級住宅加價課徵房屋稅，前於 100 年 1 月 24 日公告修正「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」（自 100 年 7 月 1 日起實施），該要點第 15 點第 1 項規定：「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）管理周全。」嗣臺北市稅捐稽徵處再訂定「臺北市高級住宅審查作業注意事項」，經該市不動產評價委員會 101 年 5 月 21 日臨時會准予備查後，以同年 5 月 31 日北市稽財丙字第 10131242101 號函所屬各分處辦理。該注意事項除就上開 8 項要件進一步定義外（第 2 點參照），另

增訂 3 項要件：「(一)每戶總價 8,000 萬元以上。(二) 每坪單價 100 萬元以上或每戶面積 80 坪以上。(三)每棟房屋符合上述要件之戶數達 70%以上者，則整棟列入。」(第 3 點參照)

- (二)詢據臺北市政府相關人員指稱，由於房屋構造標準單價等近 30 年未調整，未能合理反映房屋建造成本及市場價格，甚至與市價差近 5 倍，致房屋稅負擔長期偏低，極不合理，尤以高級住宅為甚(如前述)。又前行政院賦稅改革委員會於 98 年 3 月會商決議，請地方政府覈實評定使用不同等級建造材料之房屋標準價格，財政部嗣於 98 年 5 月間行文請地方政府依上開決議覈實評定房屋標準價格(如前述)，臺北市稅捐稽徵處隨即成立房屋稅改進小組，全面檢討房屋課稅問題。而鑑於目前高級住宅房屋現值評價標準因與一般住宅相同，其房屋稅與房價不成比例，稅負更是明顯偏低，惟考量全面調整房屋構造標準單價，影響層面太廣，故乃在現行法令架構下，研議先就高級住宅加價課徵房屋稅。案經該處蒐集相關資料，並函詢臺北市建築師公會、臺北市地政士公會、臺北市不動產估價師公會，及洽詢各大房仲業提供豪宅定義及條件之意見，並於 98 年 10 月、99 年 3 月間邀集專家學者舉辦研討會，始審慎研訂高級住宅認定標準、加價方式等，並據以自 100 年 7 月 1 日起實施高級住宅加價課徵房屋稅，經統計截至 101 年 6 月底止，已核定為高級住宅者有 137 棟，約 2,900 戶，為市庫挹注近 3 億元稅收，徵起率達 96%。又稱，鑑於高級住宅房屋核定現值嚴重偏離市場價值，故將高級住宅加價課徵房屋稅，具正當性，且符合租稅公平及量能課稅原則；再按房屋稅條例第 5 條規定，房屋稅稅基

已明定為房屋現值，而房屋現值之計算係屬細節性、技術性事項，係由該條例第 11 條授權該市不動產評價委員會予以評定，並經該府訂定臺北市房屋價格及房屋現值評定作業要點以資遵循，並未逾越授權範圍等語。

(三)次據財政部相關人員指稱，依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 1 款規定，不動產評價委員會應按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級，故房屋標準價格之評定除可就不同建造材料訂定評價標準外，亦可依同一建造材料所興建之各類型態房屋(包括建築用途或形式等)區分種類及等級，臺北市就各類建造材料興建之高級住宅加價課稅，尚無逾越房屋稅條例第 11 條規定授權範圍，應不生違反行政程序法第 10 條規定逾越法定裁量權或法規授權目的之問題。

(四)查為解決房屋核定現值脫離現實情形，正本清源之道乃應全面正視房屋標準價格嚴重脫離造價及市價之制度性問題。至臺北市政府針對高級住宅加價課徵房屋稅，雖有其租稅公平及量能課稅之理由，惟該府所定之前揭要件是否逾越房屋稅條例第 11 條規定而增加法律所無之要件？是否符合租稅法律主義？以及其所定要件是否失諸客觀？茲以陳訴人既已就個案另提起行政救濟，允宜靜候有關機關之處理。

五、有關臺北市稅捐稽徵處未先將核定房屋現值通知納稅義務人，即逕以寄發房屋稅繳款書一節，基於課稅經濟及不影響納稅義務人之救濟權利觀之，尚難遽認有不當，惟對於採約定轉帳方式繳納房屋稅，其轉帳通知書及繳納證明書未予加註行政救濟方式及期限，該處應予以檢討改進：

- (一)按房屋稅條例第 10 條規定：「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。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起 30 日內，檢附證件，申請重行核計。」又行政程序法第 100 條第 1 項規定：「書面之行政處分，應送達相對人及已知之利害關係人；書面以外之行政處分，應以其他適當方法通知或使其知悉。」
- (二)詢據財政部相關人員指稱，查 56 年修正後房屋稅條例第 7 條規定，納稅義務人應於房屋建造完成之日起 30 日內，向當地主管稽徵機關申報房屋現值及使用情形，同時修正第 10 條條文，明定稽徵機關應就納稅義務人依同條例第 7 條規定所申報之現值，參照不動產評價委員會評定之標準核計房屋現值，並通知納稅義務人。是以，房屋稅條例第 10 條並未規定地方政府依同條例第 11 條重行評定房屋標準價格時須通知納稅義務人，甚為明確，該部 74 年 4 月 15 日台財稅第 14347 號函亦釋明有案。嗣為簡化稽徵程序，90 年再修正上開 2 條文，規定納稅義務人僅須於房屋建造完成之日起 30 日內申報房屋稅籍及使用情形，至於房屋現值無須由納稅義務人申報，改由稽徵機關依據房屋標準價格核定，亦未規定重行評定房屋標準價格須個別通知納稅義務人。是以房屋稅條例第 10 條第 2 項規定主管稽徵機關應將依同條第 1 項核計之房屋現值通知納稅義務人者，係指納稅義務人已依本條例第 7 條規定申報房屋稅籍有關事項經主管稽徵機關予以核計房屋現值之情形而言。至於不動產評價委員會依同條例第 11 條規定重行評定之房屋標準價格，係

由直轄市、縣（市）政府公告之，現行條例並無應個別通知納稅義務人之規定。

- (三)案經本院諮詢專家學者表示，主管機關將房屋課稅現值載明於房屋稅繳款書，一併通知納稅義務人，就稅捐稽徵效率而言，應無不可，且亦不影響納稅義務人之救濟權利。
- (四)另對於採約定轉帳方式繳納房屋稅者，臺北市稅捐稽徵處寄發之轉帳通知書及繳納證明書未予加註行政救濟方式及期限，顯非妥適，該處允應檢討改進。

調查委員：錢林慧君