

1 彰化縣政府訴願決定書（案號 113—803）

2 府行訴字第 1130235748 號

3 訴 願 人 ○○○

4 住○○縣○○市○○路○段○○○巷○○號

5 法定代理人 ○○○

6 住同上

7 訴願人因房屋稅事件，不服本縣地方稅務局員林分局 113 年 5 月
8 6 日彰稅員分二字第 1130206380 號函（下稱系爭函文），提起訴願，
9 本府依法決定如下：

10 主 文

11 訴願不受理。

12 理 由

13 一、緣訴願人所有坐落本縣○○市○○里○○路○段○○○巷○
14 ○號房屋（稅籍編號：05390396○○○，持分為 932722/1000
15 000，下稱系爭房屋），按自住住家用稅率課徵房屋稅在案，又
16 訴願人前經臺灣彰化地方法院 108 年度監宣字第 196 號裁定
17 為受監護宣告之人，並選定○○○為訴願人監護人之一。○
18 ○○認為系爭房屋經臺灣高等法院臺中分院 110 年度再易字
19 第 35 號判決（下稱系爭判決）確定後使系爭房屋坐落之土地
20 形成袋地，房屋價值因而降低，遂於 113 年 5 月 2 日提出申
21 請書向本縣地方稅務局員林分局申請調整系爭房屋評定價值
22 及房屋稅。案經該分局以 113 年 5 月 6 日彰稅員分二字第 11
23 30206380 號函即系爭函文回復略以，系爭房屋於 78 年 1 月
24 建築完成，原核計房屋現值為新臺幣（下同）98 萬 1,000 元，

1 折舊至 113 年房屋現值為 59 萬 3,800 元，房屋評定現值係作
2 為房屋相關賦稅之課徵基準，並非市場價值等語。訴願人不
3 服，遂提起本件訴願。

4 二、按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之
5 行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本
6 法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」第 18 條規定：
7 「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及
8 利害關係人得提起訴願。」第 20 條第 1 項及第 3 項規定：
9 「（第 1 項）無訴願能力人應由其法定代理人代為訴願行為。
10 （第 3 項）關於訴願之法定代理，依民法規定。」第 77 條第
11 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之
12 決定：……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍
13 內之事項提起訴願者。」民法第 1098 條第 1 項規定：「監護
14 人於監護權限內，為受監護人之法定代理人。」第 1113 條規
15 定：「成年人之監護，除本節有規定者外，準用關於未成年人
16 監護之規定。」行政程序法第 101 條規定：「（第 1 項）行政
17 處分如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，處分機關得隨
18 時或依申請更正之。（第 2 項）前項更正，附記於原處分書及
19 其正本，如不能附記者，應製作更正書，以書面通知相對人及
20 已知之利害關係人。」

21 三、次按房屋稅條例第 3 條規定：「房屋稅，以附著於土地之各
22 種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」
23 第 5 條第 1 項規定略以：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率
24 課徵之：一、住家用房屋：（一）供自住、公益出租人出租使
25 用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使
26 用者，為其房屋現值百分之一點二。」第 9 條規定：「（第 1
27 項）本條例所定不動產評價委員會，由直轄市或縣(市)政府組
28 織之；其組織及運作辦法，由財政部定之。（第 2 項）前項委

1 員會委員，由相關行政機關代表、具有不動產估價、土木或結
2 構工程、建築、都市計畫專長之專家學者或屬該等領域之民間
3 團體代表組成，其中專家學者及民間團體代表，不得少於委員
4 總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。」

5 第 10 條規定：「（第 1 項）主管稽徵機關應依據不動產評價
6 委員會評定之標準，核計房屋現值。（第 2 項）依前項規定核
7 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
8 如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請

9 重行核計。」第 11 條規定：「（第 1 項）房屋標準價格，由
10 不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣
11 （市）政府公告之一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等
12 級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街
13 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
14 地段實價登錄之不動產交易價格減除土地價格部分，訂定標
15 準。（第 2 項）前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並
16 應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」第 24 條規定：

17 「房屋稅徵收細則，由各直轄市及縣（市）政府依本條例分別
18 擬定，報財政部備查。」彰化縣房屋稅徵收細則第 9 條規定：

19 「本條例第 11 條所稱之房屋標準價格，應依同條例第 1 項第
20 1 款至第 3 款規定之房屋種類、等級、耐用年數、折舊標準及
21 地段增減率等事項調整擬定，經由不動產評價委員會評定後，
22 由本府公告之。」

23 四、復按不動產評價委員會組織組織及運作辦法第 6 條規定：「本
24 會議事範圍如下：一、關於房屋標準單價及有關房屋位置所在
25 之段落等級之評定事項。二、關於各類房屋之耐用年數及折舊
26 標準之評定事項。」第 7 條規定：「前條有關評定房屋標準單
27 價及房屋之位置所在段落等級等，應由直轄市、縣（市）地方稅
28 捐稽徵機關派員調查，作成報告，經本會召集會議評定後，送

1 由直轄市、縣(市)政府公告。」不動產評價實施要點第 2 點
2 規定：「各直轄市、縣(市)不動產價格應先由直轄市、縣(市)
3 稽徵機關蒐集評價所需資料，必要時得實地分別調查，其調查
4 項目如下：(一)按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
5 (二)按房屋所處街道區村里之商業交通發展情形及房屋之供
6 求概況，並比較各該不同地段所在之房屋買賣價格減除地價
7 部分之有關資料，作為擬訂房屋位置所在段落等級之依據。
8 (三)各類房屋之耐用年數及其折舊標準。」第 3 點規定：「各
9 直轄市、縣(市)稽徵機關辦理不動產價格調查時，得與毗鄰直
10 轄市、縣(市)密切取得聯繫，依據前點調查項目，分別擬訂
11 有關房屋標準單價表、房屋位置所在段落等級表、折舊率標準
12 表，連同調查報告及其他參考資料等，送請評價會召開會議評
13 定之。」

14 五、再按財政部 74 年 4 月 15 日台財稅字第 14347 號函釋略以：
15 「按房屋稅條例第十條第二項規定，主管稽徵機關應將依同
16 條第一項核計之房屋現值通知納稅義務人者，係指納稅義務
17 人已依同條例第七條規定申報房屋現值經主管稽徵機關予以
18 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
19 第十一條規定，重行評定之房屋標準價格，係由直轄市、縣
20 (市)政府公告之，現行條例尚無個別通知納稅義務人之規定。
21 房屋稅繳納通知書上已載明房屋之課稅現值，納稅義務人對
22 房屋稅稅額如有不服，可依稅捐稽徵法第三十五條之規定申
23 請復查，包括房屋現值之計算亦在復查範圍之內。」

24 六、另按最高行政法院 101 年度判字第 1022 號行政判決略以：
25 「依房屋稅條例第 10 條、第 11 條規定，納稅義務人對於稽
26 徵機關所核計之房屋現值如有不服，本得依同條例第 10 條第
27 2 項規定，申請重行核計以為救濟；惟稽徵機關依不動產評價
28 委員會評定之房屋標準價格後，開徵房屋稅時，於繳納通知書

1 上除應納稅額外，尚載明房屋之課稅現值，納稅義務人對房屋
2 稅稅額如有不服，可依稅捐稽徵法第 35 條之規定申請復查，
3 包括房屋現值之計算亦在復查範圍之內。同一復查程序中，得
4 就房屋稅課稅處分及所核定之房屋現值等 2 處分為救濟，惟
5 房屋現值之核定係於房屋完工時為之，一經核定確定後，往後
6 僅以耐用年限及折舊率逐年遞減其價值，凡相關稅賦之價值
7 判斷如贈與、買賣等價值之認定均以之為標準，房屋稅亦是如
8 此，不再逐年核定。」

9 七、又按改制前行政法院 75 年度判字第 693 號行政判決略以：

10 「由上開各有關規定，可知房屋稅之『稅額』係由稅捐稽徵機
11 關依據納稅義務人所申報之現值及不動產評價委員會評定之
12 標準，核算而得。然後再依算得之稅額，執行徵收稅款。稅捐
13 稽徵機關本身無房屋稅額增減之權。本件被告機關依據納稅
14 義務人(即原告)所申報之現值，並參照台北市政府七十三年
15 四月十五日府稅法字第一四八五五號公告規定之標準，核計
16 房屋現值，課徵系爭房屋稅。原告如認為中華路地段因修築地
17 下鐵路，營業不振，房屋現值已大為降低，房屋地段率應按成
18 數折減，應向台北市政府及市議會反應，由不動產評價委員會
19 另作適合之評定，方為正途。在房屋現值標準未更改前，為執
20 行機關之稽徵單位無法自為減低稅額。是以本件被告機關所
21 為課徵之處分，揆諸首揭各有關法條規定，並無違誤。」

22 八、末按高雄高等行政法院 103 年度訴字第 455 號行政判決略以：

23 「所謂『依法申請之案件』係指人民依據個別法令之規定，有
24 向該管機關請求就某一特定具體事件作成行政處分，或應為
25 特定內容行政處分之權利而言。倘法令僅係規定行政機關之
26 職權行使，並非賦予人民有請求行政機關為行政處分之公法
27 上權利者，人民之請求行政機關作成行政處分，性質上僅是促
28 使行政機關發動職權，並非屬於『依法申請之案件』，行政機

1 關所為答覆，對於該人民之權利或法律上利益不生任何准駁
2 之效力，自非屬行政處分。……惟遍查房屋稅條例並無賦予人
3 民有請求行政機關調整地段調整率之公法上權利，揆諸前揭
4 規定及說明，原告請求被告依原告之申請，將系爭房屋之地段
5 率從原 120%調降為 80%，即非屬『依法申請』之案件，被告
6 依原告此部分之申請所做之答覆，亦非行政處分，原告亦不得
7 主張其有權利或法律上利益受損害，並訴請被告應為行政處
8 分或應為特定內容之行政處分。」

9 九、卷查，本件原係由○○○主張系爭房屋因系爭判決確定後使
10 房屋坐落之土地形成袋地，房屋價值因而降低緣故，於 113 年
11 5 月 2 日提出申請書向本縣地方稅務局員林分局申請調整系
12 爭房屋評定價值，案經本縣地方稅務局員林分局以系爭函文
13 回復後，○○○遂以自己名義提起訴願。又於訴願程序進行
14 中，該分局因系爭房屋之所有權人為○○○，○○○係共同監
15 護人之一，核認○○○應原係基於○○○法定代理人身分提
16 出申請，故依行政程序法第 101 條規定，以 113 年 6 月 11 日
17 彰稅員分二字第 1136206772 號函更正系爭函文受文者名義為
18 ○○○先生法定代理人○○○。嗣原訴願人○○○再依本府 1
19 13 年 6 月 12 日府行訴字第 1130222193 號函，補正提出訴願
20 更正書更正訴願人為○○○，俾合於訴願法第 18 條、第 20 條
21 及民法第 1098 條之規定，先予敘明。

22 十、查原訴願人○○○提出 113 年 5 月 2 日房屋稅申請書，表示
23 系爭房屋因系爭判決有袋地致車輛無法正常出入而要求重新
24 評估房屋稅及訴願書載明重新召開委員會重新評估房價等
25 語，觀其意旨，係向本縣地方稅務局員林分局申請調整房屋評
26 定價值重新核算房屋稅，然此申請是否屬於「依法申請之案
27 件」？系爭函文之性質是否為行政處分？茲分述如下。

1 十一、經查，依上開規定及實務見解，房屋稅之核課，係稅捐稽徵機
2 關依據不動產評價委員會評定之標準價格，核計房屋現值，再
3 依房屋現值計課房屋稅額。而房屋標準價格，乃由不動產評價
4 委員會依據：1. 按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
5 2. 各類房屋之耐用年數及折舊標準。3. 按房屋所處街道村里
6 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
7 房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準，分別評定，並由直轄
8 市、縣（市）政府公告之。故房屋標準價格之評定係屬各直轄
9 市及縣（市）不動產評價委員會之權責，此觀前揭房屋稅條例
10 第 10 條、第 11 條規定自明。準此，本縣之「房屋標準單價
11 表」、「耐用年數及折舊率標準表」、「房屋地段等級表」每
12 3 年重行評定 1 次，亦符合房屋稅法第 11 條之規定，並依本
13 府 111 年 2 月 9 日府授稅房字第 1110041108 號公告重行評
14 定之彰化縣房屋標準價格相關事項在案。又稅捐稽徵機關本
15 身無房屋稅額增減之權，稽徵機關依不動產評價委員會評定
16 之房屋標準價格後，開徵房屋稅時，於繳納通知書上除應納稅
17 額外，尚載明房屋之課稅現值，納稅義務人對房屋稅稅額如有
18 不服，可依稅捐稽徵法第 35 條之規定申請復查，包括房屋現
19 值之計算亦在復查範圍之內。

20 十二、次查，本件訴願人倘認系爭房屋坐落之土地有袋地情形而影
21 響房屋評定價值，故應就地段率為調整者，除於開徵房屋稅
22 時，以房屋稅納稅通知書依稅捐稽徵法第 35 條之規定申請復
23 查外，揆諸高雄高等行政法院 103 年度訴字第 455 號行政判
24 決意旨，遍查房屋稅法等相關法規，並無規定人民享有申請調
25 整系爭房屋評定價值之公法上請求權，亦未規定行政機關應
26 依人民申請調整房屋評定價值。是訴願人向本縣地方稅務局
27 申請調整系爭房屋價值應非屬「依法申請」之案件，而僅屬陳
28 情性質，本縣地方稅務局依訴願人之申請所為之答復為既存

1 事實之敘述及理由之說明，核屬觀念通知，不直接對外發生公
2 法上權利義務得喪變更之法律效果，訴願人亦不得主張其有
3 權利或法律上利益受損害，系爭函文並非行政處分，非屬訴願
4 救濟範圍內之事項，尚不得提起訴願。

5 十三、綜上所述，訴願人於 113 年 5 月 2 日以申請書向本縣地方稅
6 務局員林分局申請調整房屋評定價值，非依法申請之案件，本
7 縣地方稅務局員林分局所為答復，對於訴願人之權利或法律
8 上利益不生任何准駁之效力，自非屬行政處分，非屬訴願救濟
9 範圍內之事項。準此，訴願人提起本件訴願，於法尚有未合，
10 應不受理。

11 十四、據上論結，本件訴願為不合法，爰依訴願法第 77 條第 8 款規
12 定，決定如主文。

13 訴願審議委員會	主任委員	林田富（請假）
14	委員	吳蘭梅（代行主席職務）
15	委員	張奕群
16	委員	常照倫
17	委員	蕭淑芬
18	委員	林宇光
19	委員	呂宗麟
20	委員	王育琦
21	委員	劉雅榛
22	委員	蕭源廷

23
24 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

1 縣 長 王 惠 美

2 本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內

3 向臺中高等行政法院高等行政訴訟庭提起行政訴訟。

4 (臺中高等行政法院地址:臺中市南區五權南路 99 號)