



加州物稅局委員

物稅局委員

BETTY T. YEE
第一區
San Francisco

SEN. GEORGE RUNNER (Ret.)
第二區
Lancaster

MICHELLE STEEL
第三區
Orange County

JEROME E. HORTON
第四區
Los Angeles

JOHN CHIANG
主計長

CYNTHIA BRIDGES
執行董事

住宅房地產 評估上訴

如何對住宅房地產的評估價值提出上訴——加州房地產業主指南

第30-C號刊物 • LDA
2003年3月
(Publication 30-C • LDA
March 2003)

納稅人權益保護

加州物稅局希望盡可能使房地產稅系統公平。所以，我們成立了納稅人權益保護辦公室來幫助您解決在其他層面無法解決的事宜。您可以透過下列地址聯絡該辦公室：

Taxpayers' Rights Advocate Office
State Board of Equalization
450 N Street, MIC:70
P.O. Box 942879
Sacramento, CA 94279-0070

電話： 916-324-2798
免費電話： 888-324-2798
傳真： 916-323-3319

內容：

	頁
1. 概要	1
2. 在您提出上訴之前	1
先與您所在縣的估稅官進行交談	
您當地上訴委員會的角色	
提出上訴前的其他考慮	
3. 常見的上訴類型及其提交期限	3
降低價值上訴	
基年價值上訴	
（所有權變動及完成新的建築）	
災害重估上訴	
登記變更及疏漏評估上訴	
4. 完成您的變更評估申請	5
獲得正確的申請表	
指南	
5. 為聽證作準備	9
可採信證據	
支持您房產價值意見的證據	
交換資料	
6. 您的評估上訴聽證	13
聽證通知	
參加聽證	
舉證責任	
作出決定	
提出退稅要求	
更多上訴權利	
7. 本刊物中使用的詞彙表	14
8. 更多資訊	15

註：本小冊子所陳述之內容為一般規範，並作為在封面所示日期之當前內容。

「收入與徵稅法規」、「房地產稅法規」，以及您當地的評估上訴委員會或縣物稅局的規定，均非常複雜並且可能會再作更新。如果在法律和本小冊子的內容之間存在衝突，決定性將根據法律而非本小冊子為準。如需了解關於如何獲得適用於上訴及物稅事宜的法規文件，請查閱第8章。

1. 概要

您所繳付的房地產稅是以您房地產的評估價值為基礎，該價值由您所在縣的估稅官決定的。如果您不同意估稅官提出的價值，您通常可以就該價值向您當地的上訴委員會或縣物稅局提出上訴。

本小冊子說明了在提出上訴前您應該做些什麼、您當地上訴委員會的角色以及提出並出席住宅評估上訴所要求的步驟等。本文僅對最常見上訴的類型進行了說明（見第3章）。如果您的問題未能在這裡找到答案，您可與縣估稅官或當地的上訴委員會聯絡。

本小冊子中的資訊由負責加州房地產稅系統管理的加州物稅局撰寫。

2. 在您提出上訴之前

先與您所在縣的估稅官進行交談

如果您先與您當地的縣估稅官辦公室工作人員進行交談，您或許沒有必要提出正式的上訴。他們可以

- 說明您房地產的評估價值
- 回答您關於評估的任何問題
- 查看您提供的其他相關資訊

如果估稅官辦公室的工作人員發現了錯誤，他們或可通過降低您房地產的評估價值來改正錯誤，如此您就沒有必要再提出上訴。

然而，如果您和縣估稅官無法達成一致共識，您通常可向您房地產所在地的上訴委員會或縣物稅局提出上訴。如果您提出了上訴，您必須提交變更評估申請，且您的申請必須及時提出（見第3章）。

您當地上訴委員會的角色

當地上訴委員會是獨立的機構，獨立於估稅官辦公室，是為裁決縣估稅官與像您一樣的業主之間的糾紛而設立的。加州所有的58個縣均有各自的評估上訴程序。在某些縣，當選的縣監事會以物稅局會議的方式直接聽取上訴。然而，在其他縣，將由監事會指定單獨的評估上訴委員會來完成此職責。此外，另有數縣設有聽證辦公室（見第13頁）。

如有適當的證據，聽證委員會可以

- 降低或提高房地產的評估價值
- 取消估稅官進行的罰款核定金額
- 推翻對所有權變動或新建築的重新評估

上訴委員會不得

- 僅僅因為您比您的鄰居繳納了更多稅金而降低您房產的評估價值
- 取消遲交房地產稅的罰款和利息
- 由於您無力支付而降低您的稅金
- 固定稅率、強行徵稅、或變更稅率

- 給予或拒絕減免
- 延長提出申訴期限
- 改變其他上訴委員會的決定
- 對已作出決定的事宜重新進行聽證

提出上訴前的其他考慮

誰可以提出上訴？

可由房地產業主或業主的配偶、父母或子女，或任何負責直接繳納房地產稅之人提出評估上訴，該人即為「申請人」。另外也可由授權代理人提出上訴。如果由加州註冊律師之外的某個代理人提出上訴，則必須提交有申請人簽名的書面授權書。

我應使用何種表格？

所有的上訴均應使用房地產所在縣採用的變更評估官方申請表方為有效。您應向上訴委員會工作人員索取該表格。我們在第7頁刊登了一份表格樣本以作示範（請勿將表格樣本提交給上訴委員會）。

如果我和估稅官在聽證之前達成了協議，該怎麼辦？

如果您和您的估稅官在您房地產的價值問題上達成了協議，該協議必須以書面列出，並由包括申請人、授權代理人、縣估稅官，及縣法律官員等在內的所有各方簽署。該書面協議將由估稅官提交給上訴委員會。上訴委員會可接受或拒絕該協議書。如果協議被拒絕，則仍將安排聽證。

我可以撤回我的申請嗎？

在一般情況下，您會被允許在舉行聽證前的任何時候撤回申請。但在某些縣，如果估稅官指出在聽證中會有證據支持更高的價值，則不允許您在未經估稅官同意時撤回申請。（您應了解，即使估稅官和申請人同意撤回上訴，上訴委員會仍可對評估進行重審。）

您應向上訴委員會的工作人員了解您在撤回上訴方面的權利。

如果我向縣估稅官出示證明文件，估稅官會將這些資料上呈給上訴委員會嗎？

如果您向縣估稅官提交了一份證據，該證據很可能不會提供給上訴委員會，除非您在聽證期間也同樣向上訴委員會呈交該份證據。上訴委員會考慮的唯一證據就是您和您的估稅官在聽證過程中出示的證據。委員會可能不會考慮您在申請中附加的任何資料，或是與估稅官辦公室或其他方面的討論，除非您在聽證中呈交同樣的證據。

我可以用一份申請為多個房地產提出上訴嗎？

不可以。每一處均必須提出獨立的申請。

如果我不同意對我房地產的評估價值，我仍必須繳稅嗎？

是。不管您是否在等待上訴，您都必須及時繳納房地產稅。無論您上訴的最後結果如何，未能按時繳稅將導致罰款和利息費用。如果您被批准降低價值，您會收到退稅和利息。

如果我提出要求降低評估價值的上訴，上訴委員會有可能會提高評估價值嗎？

有可能。根據證據的不同，上訴委員會可能會提高、或降低評估價值。

請務必正確填寫申請表並及時提交。

您必須按時繳納房地產稅，即使您已經提出了上訴。

3. 常見的上訴類型及其上訴期限

如果想就您房地產的價值提出上訴，您必須向您當地的上訴委員會提交一份變更評估申請（見第2頁關於誰可以提出上訴的資訊）。下一章中將提供如何完成申請表的指南。

根據您所提出上訴類型的不同，申請僅可在一定的時限內被接受。下一章將討論最常見的四種上訴形式及其上訴期限。如果您提出下列形式以外的上訴，您應和上訴委員會工作人員聯絡以討論上訴期限。

降低價值上訴

如果您相信您房地產的市場價值已經降低，已經不再等同於其評估價值，則您可提出目前年份的「降低價值」上訴。

降低價值上訴必須在您所在縣固定的評估提交期中提出，如下所示。

- 7月2日到9月15日。如果縣估稅官選擇將評估通知在8月1日前郵寄給所有的房地產業主，則這就是您縣內所有房地產固定的評估提交期。
- 7月2日到11月30日。如果縣估稅官不選擇將評估通知在8月1日前郵寄給所有的房地產業主，則這就是您縣內所有房地產固定的評估提交期。

如果您不了解您所在縣固定的評估提交期限，請向當地上訴委員會的工作人員查詢。每個縣均被要求在每年的4月1日之前確定固定的評估提交期，並在當地報紙上刊登提交期限。

您的上訴必須以您提出上訴當年1月1日時的市場價格為依據。例如，如果您在2003年提出上訴，您的上訴必須以您的房地產在2003年1月1日的市場價格為依據。

註：即使您已經提出並正在等待之前年度的降低價值上訴，您也必須在您不同意評估價值的每一年分別提出上訴。

如果您的上訴成功，將使用新的評估價值來決定您提出申訴年度的房地產稅。然而，您房地產的新的評估價值，並不會自動成為第二年的評估價值。一旦進行了一次價值降低，估稅官即必須每年都對您房地產的價值重新進行評估。他／她將您房地產的市場價格與房地產的基年價值加上通貨膨脹調整價格的價值進行比較（「基年價值」定義見第14頁）。估稅員將必須以此兩個價值中較低者來評估您的房地產。

基年價值上訴

（所有權變動及完成新的建築）

您的房地產可能出於下列原因而被重新評估：

- 所有權的變更（如，您購買了一處新的房地產）
- 完成了新的建築（如，您加蓋了一個臥室）

如果您的房地產由於以上原因被重新評估，您應收到一份補充評估通知，告知您房地產新的「基年價值」。基年價值是因所有權變動或完成新的建築而產生的重新評估價值。

您可以提出上訴，
要求更改重新評估
的價值，或提出上
訴要求推翻重新評
估的價值。

您可以提出上訴要求更改重新評估的價值、或提出上訴要求推翻重新評估的價值，因為您相信不存在需要重新評估的所有權的變動或沒有新的建築（「所有權變動」及「新的建築」的定義，見第14-15頁）。

您有兩個上訴的最後期限。您可在以下期限前提出您的上訴

- 在郵寄補充評估通知後的60天之內。（註：在某些縣，在郵寄補充稅單後，您也有60天時間提上訴。如果您不確定，請向當地上訴委員會的工作人員查詢。）

如果您的上訴是在您收到補充評估通知（在某些縣為稅單）後提出的，您妥善完成的申請將為當地上訴委員會的工作人員所接受。然而，您必須在通知或稅單上印出的郵寄日期、或寄出通知或稅單的郵戳日期後的60天之內提出上訴，以兩者中較晚日期為準。

如果您的上訴成功，您將同時免於補充評估及重新評估的價值。

如果您錯過了提出補充評估上訴，您仍可在您的房地產進入固定評估登記時提出上訴，其具體解釋如下。然而，您僅可對固定登記中出現的新的評估價值（新的「基年價值」）提出上訴，因為補充評估價值是最終性的。

- 在您房地產的價值首次被置於固定評估登記當年的7月2日到9月15日（或11月30日），或隨後3年內。

9月15日或11月30日的提交日期是由您所在縣的固定評估提交日期決定的（見第3頁）。

固定評估登記是一份詳列縣內已被評估房地產的清單。此登記是根據財政年度編寫的（7月1日到6月30日），反映了上一曆年或更早年度所發生的變更。

例如：您收到了對您在2002年購買房地產進行補充評估的通知。房產的新價值將成為2003到2004年財政年度固定評估登記的一部分。您可在2003年、2004年、2005年，或2006年的7月2日到9月15日（或11月30日）提出上訴。

註：建議您盡早提出上訴。如果您的上訴成功，新的基年價值將僅對您提出申請之年度及未來的年度產生影響。上訴委員會無法進行追溯減稅。因此，如果您延遲上訴，即使上訴委員會同意您的訴求，您也將不會獲得過去年度的退稅。

災害重估上訴

縣稅官有否由於自然災害或其他災害破壞了您的房地產而向您寄發了重新評估通知？如果您收到通知，但卻不同意所提出的價值，您必須在通知寄出日期後的六個月內提出上訴。

登記變更或疏漏評估上訴

一般情況下，登記變更或疏漏評估是對發生於之前年度、但卻未被估稅官發現的事件所進行的評估。例如，假設您於2000年9月在家中修建了一個游泳池，但估稅官

直到2002年9月才評估了游泳池的價值。如果您希望對估稅官對您游泳池的價值提出上訴，您必須在通知（在某些郡為稅單）上印出的郵寄日期、或寄出通知或稅單的郵戳日期後的60天之內提出上訴，以兩者中較晚日期為準。

4. 完成您的變更評估申請

請確認您使用的是
是您被評估的房
地產所在縣之上訴
申請表格。

獲得正確的申請表

必須用您房地產所在縣的官方表格上提出所有的上訴申請方為有效。您可與您當地上訴委員會的工作人員聯絡索取表格。

以下指南以第7頁上的表格樣本為依據。表格樣本僅作為示範。您所收到表格的格式可能與表格樣不完全相同。

指南

您的申請中必需填寫下列所有資訊方為有效：

1. 申請人資料

填寫您的姓名、郵寄地址及電話號碼。（註：申請表的底部要求您指出您是否為該房地產的擁有人或您是為其他房地產提出上訴。）代理人的地址不能替代您自己的郵寄地址。

2. 代理人資料

如果您安排了某個代理人作為您的代表，請填寫該代理人的名稱、地址及電話號碼。如果該代理人並非加州註冊律師，在提出申請時您還必須填寫「代理授權」部分或在申請表中附上代理授權書。如果您附上授權書，請先與上訴委員會的工作人員聯絡查詢以了解應提供哪些資料。如果附錄的授權書並未包含所需的資料，工作人員將不會接受您的申請。

3. 房地產鑑定

填寫稅單上所顯示的估稅官標註號碼（assessor's parcel number）及房地產地址。確保已勾選最適合您房地產類型的描述。同時指出您的房地產是否屬於業主自住單戶住宅。

4. 價值

- 欄目A：登記價值

如果您正在提出降低價值上訴，應聯絡您的縣評估員以決定您房產的「目前登記價值」。在申請表上填寫該價值。

如果您正在提出災害重估上訴，或是與所有權變動、新的建築、登記變更或疏漏評估有關的重估上訴，請查閱您收到的重新評估通知。在「總價值」一欄中填寫新的評估價值。

- 欄目B：申請人建議的價值

填寫您相信您的房地產所值的價格（合理市場價格）。

5. 可提出上訴評估的類型

- 上訴期限

填寫您上訴的登記年份。一般而言，這是您提出上訴那年從7月1日開始的財

請確保您已標記出上訴的正確理由。提交錯誤的上訴理由會導致您的上訴被退回。

政年度。例如，假設您在2002年提出上訴，2002年7月1日是2002-03財政年度的開始。因此，您在登記年份一欄中應填寫「2002-03」。

- 評估類型。勾選適用的方格。勾選
 - 固定評估，針對降低價值上訴，或所有權變動及新建築上訴，在補充評估通知或補充稅單寄出的60天後提出
 - 補充評估，針對所有權變動及新建築的上訴，在補充評估通知或補充稅單寄出的60天內提出
 - 登記變更／疏漏評估／災害重估，針對登記更正
疏漏評估
災害重估上訴

6. 事實（您上訴的依據）

標記合適的方格，表明您提出上訴的理由。

- 降低價值。如果您相信您房地產的市場價值已經降低，並已低於其評估價值，則在此方格前打勾。您的上訴必須以您提出上訴年度1月1日時的市場價格為依據（見第3頁）。
- 所有權變動。如果您相信有所有權的變動導致您房地產的市場價格低於評估價格、或是未曾發生所有權變動，則請勾選相應方格。
- 新建築。如果您相信由於新建築的完成，您房地產的市場價格已低於評估價格，或尚未進行新的建築，則請勾選相應方格。
- 災害評估。勾選此方格，表明您是在發生不幸或災害後對估稅官的重新評估提出上訴。

7. 書面事實調查結果

您可以要求一份對上訴委員會在對您的上訴做出裁決時所依據的事實和證據的書面總結。您可在聽證開始前的任何時候要求得到「事實調查結果」。您的要求必須以書面形式提出，並附上此服務的費用。如果您將向高等法院提出與委員會結論相反的上訴，您應要求一份「事實調查結果」副本（有關聽證權力的更多資訊，請查閱第14頁）。

8. 退稅申請

請閱讀此整個段落：如果您希望讓上訴申請同時成為退稅申請，則勾選「是」。這樣，如果上訴委員會在聽證時降低了您房地產的價值，縣方即會自動處理您的退稅，而不需要您採取其他行動。註：如果上訴委員會的決定並非對您有利，而您又打算向最高法院提出上訴，那麼該項自動退稅選擇可能並不會為您帶來最佳利益，因為這會影響到您可在法庭提出上訴的時間期限。如果您勾選了此方格，您必須在上訴委員會公佈其價值決定之日起的6個月內提出上訴。

❖ 簽署

變更評估的申請人必須獲得房地產所有人或所有人之配偶、父母或子女，或任何負責直接繳納房地產稅之人士的簽署。如果申請人在表格的代理人授權部分簽署，則代理人可代表申請人簽署。在事先得到申請人同意後，加州註冊律師可簽署申請表。在申請表上簽署即宣証了簽署者在作偽證後將受到法律懲罰的前提下，其申請表中所提供的資訊均真實而正確。

變更評估申請

此表格包含提出變更評估申請所必須填寫的所有資料要求。未能完整填寫此申請可導致申請被拒和/或上訴被駁回。
當估稅官提出要求時、或在聽證期間，申請人應準備提交更多資料。如未能提交上訴委員會認為必要的資料可導致聽證延誤。

請打字或用墨水正楷書寫—可查閱指南了解更多資訊

1. 申請人姓名 (姓, 名, 中間名首字母)

街道地址/郵政信箱號 (必須為申請人的郵寄地址)

城市	州	郵遞區號
日間電話 ()	其他電話 ()	傳真號碼 ()

電子信箱地址

2. 申請人代理人或律師

聯絡人 (如與上面不同) (姓, 名, 中間名首字母)

街道地址/郵政信箱號

城市	州	郵遞區號
日間電話 ()	其他電話 ()	傳真號碼 ()

電子信箱地址

代理人授權

如果申請人為一家公司, 則代理人授權部分必須由該業務實體的負責人或被授權的員工簽名。如果代理人並非加州註冊律師或受影響之人的配偶、子女或父母, 則必須填寫下列項目 (或在申請表後附上相關資訊—請查閱指南)。

正楷書寫代理人姓名和代理機構名稱

在此得到授權, 在本申請中作為我的代理人, 可查看估稅記錄, 作出協議, 並處理與該申請相關的其他事宜。

申請人/負責人/授權員工簽署

職銜

日期

3. 房地產識別資訊

抵押: 估稅官的標註號碼

未抵押: 帳戶/稅單號碼

房地產地址或地點

房地產類型

單戶住宅/公寓/聯排屋

套房 (單位數目 _____)

商用/工業用

空地

農用

其他 _____

商業個人房地產/固定設備

該房地產為業主自住單戶住宅嗎?

是

否

4. 價值

A. 登記價值

B. 申請人的價值意見

C. 僅供上訴委員會使用

土地

採礦權

增建/結構

樹木和藤蔓

固定設備

個人房地產

合計

處罰

5. 被上訴的評估類型 (勾選一項)

重要——查看指南中的提交期限

固定評估——目前年度1月1日時的價值

補充評估

登記年份

附上 _____ 份稅單或通知

稅單或通知日期 _____

登記變更/疏漏評估/災害重估

登記年份

附上 _____ 份稅單或通知

稅單或通知日期 _____

6. 我用以支持所要求價值變更根據的事實如下: 您可勾選所有適用項。如果您不確定應選擇哪一項, 請選擇「I.其他」並附上兩份您提出申請理由的簡要說明。在完成本部分前請先查閱相關指南。

A. 降低價值: 估稅官的登記價值超過了目前年度1月1日的市場價格。

B. 所有權變動

1. 於 _____ (日期)

所有權未曾發生變動或發生了其他應重新評估的事件。

2. 於 _____ (日期)

發生所有權變動的基年價值不正確。

C. 新建築

1. 於 _____ (日期)

無新建築或發生了其他應重新評估的事件。

2. 於 _____ (日期)

建成的新建築的基年價值不正確。

D. 災害重估: 估稅官對遭遇不幸或災害房地產降低後的評估價值不正確。

E. 個人房產/固定設備: 估稅官對個人房地產和/或固定設備的評估價值超過了市場價格。

1. 所有個人房地產/固定設備。

2. 僅為個人房產/固定設備的一部分。附上對這些項目的說明。

F. 罰款核定金額: 罰款核定金額不合理。

G. 分類: 估稅官的分類和/或對房地產價值的分配不正確。

H. 審計後的上訴: 必須包含對每一項房地產、正在上訴的事宜, 以及您的對價值的意見說明。請參閱指南。

1. 疏漏評估金額不正確。

2. 被評估人在該地點的其他房地產的評估不正確。

I. 其他: 在以下作出解釋或另附解釋。

7. 書面事實調查結果 (\$ _____ 每 _____)

必填項

非必填項

8. 是 否 您是否希望將此申請同時作為退稅要求? 請先查閱指引。

宣證

在作為證將受到加州法律制裁的前提下, 我宣證 (或聲明), 上述及在此的所有陳述, 包括任何隨同的陳述及文件, 在我的認知範圍內均真實、正確並完整; 我並且相信我是 (1) 該房地產的所有人或受影響的人 (如, 與繳納上訴房地產稅款有直接經濟利益的人——「申請人」), (2) 在本申請的第2項中得到申請人授權的代理人, 或 (3) 由申請人聘用並得到提出申請人之授權的加州執業註冊律師, 州律師號 _____。

簽名

簽於

城市

州

日期

姓名及頭銜 (請打字或以正楷書寫)

擁有人

代理

律師

配偶

子女

父母

受影響人

BOE-305-AH (S1) REV. 4 (3-02)

APPLICATION NUMBER: _____

APPLICATION FOR CHANGED ASSESSMENT

This form contains all the requests for information that are required for filing an application for changed assessment. Failure to complete this application may result in rejection of the application and/or denial of the appeal. Applicants should be prepared to submit additional information if requested by the assessor or at the time of the hearing. Failure to provide information the appeals board considers necessary may result in the continuance of the hearing.

PLEASE TYPE OR PRINT IN INK—SEE INSTRUCTIONS FOR FURTHER INFORMATION

1. APPLICANT'S NAME (last, first, middle initial)

STREET ADDRESS/P.O. BOX NUMBER (MUST be applicant's mailing address)

CITY _____ STATE _____ ZIP CODE _____

DAYTIME PHONE _____ ALTERNATE PHONE _____ FAX NUMBER _____
 () () ()

E-MAIL ADDRESS _____

2. AGENT OR ATTORNEY FOR APPLICANT

PERSON TO CONTACT (if other than above) (last, first, middle initial)

STREET ADDRESS/P.O. BOX NUMBER

CITY _____ STATE _____ ZIP CODE _____

DAYTIME PHONE _____ ALTERNATE PHONE _____ FAX NUMBER _____
 () () ()

E-MAIL ADDRESS _____

AGENT'S AUTHORIZATION

If the applicant is a corporation, the agent's authorization must be signed by an officer or authorized employee of the business entity. If the agent is not an attorney licensed in California or a spouse, child, or parent of the person affected, the following must be completed (or attached to this application—see instructions).

PRINT NAME OF AGENT AND AGENCY

is hereby authorized to act as my agent in this application and may inspect assessor's records, enter into stipulations, and otherwise settle issues relating to this application.

SIGNATURE OF APPLICANT/OFFICER/AUTHORIZED EMPLOYEE



TITLE _____ DATE _____

3. PROPERTY IDENTIFICATION INFORMATION

SECURED: ASSESSOR'S PARCEL NUMBER _____

UNSECURED: ACCOUNT/TAX BILL NUMBER _____

PROPERTY ADDRESS OR LOCATION _____

PROPERTY TYPE:

Single-Family Residence/Condo/Townhouse

Apartments (Number of Units _____)

Commercial/Industrial Vacant Land

Agricultural Other _____

Business Personal Property/Fixtures

Is this property an owner-occupied single-family dwelling?

Yes No

4. VALUE	A. VALUE ON ROLL	B. APPLICANT'S OPINION OF VALUE	C. APPEALS BOARD USE ONLY
LAND			
MINERAL RIGHTS			
IMPROVEMENTS/STRUCTURES			
TREES & VINES			
FIXTURES			
PERSONAL PROPERTY			
TOTAL			
PENALTIES			

5. TYPE OF ASSESSMENT BEING APPEALED (check one)

IMPORTANT — SEE INSTRUCTIONS FOR FILING PERIODS

Regular Assessment — Value as of January 1 of the current year

Supplemental Assessment **ROLL YEAR** _____

Attach _____ copies of Notice or Tax Bill

Date of Notice or Tax Bill _____

Roll Change/Escape Assessment/Calamity Reassessment **ROLL YEAR** _____

Attach _____ copies of Notice or Tax Bill

Date of Notice or Tax Bill _____

6. THE FACTS THAT I RELY UPON TO SUPPORT REQUESTED CHANGES IN VALUE ARE AS FOLLOWS: You may check all that apply. If you are uncertain of which item to check, please check "I. OTHER" and attach two copies of a brief explanation of your reason(s) for filing this application. PLEASE SEE INSTRUCTIONS BEFORE COMPLETING THIS SECTION.

- A. Decline in Value:** The assessor's roll value exceeds the market value as of January 1 of the current year.
- B. Change in Ownership:**
 - 1. No change in ownership or other reassessable event occurred on the date of _____.
 - 2. Base year value for the change in ownership established on the date of _____ is incorrect.
- C. New Construction:**
 - 1. No new construction or other reassessable event occurred on the date of _____.
 - 2. Base year value for the new construction established on the date of _____ is incorrect.
- D. Calamity Reassessment:** Assessor's reduced value is incorrect for property damaged by misfortune or calamity.
- E. Personal Property/Fixtures:** Assessor's value of personal property and/or fixtures exceeds market value.
 - 1. All personal property/fixtures.
 - 2. Only a portion of the personal property/fixtures. Attach description of those items.
- F. Penalty Assessment:** Penalty assessment is not justified.
- G. Classification:** Assessor's classification and/or allocation of value of property is incorrect.
- H. Appeal after an Audit:** MUST include description of each property, issues being appealed, and your opinion of value. Please refer to instructions.
 - 1. Amount of escape assessment is incorrect.
 - 2. Assessment of other property of the assessee at the location is incorrect.
- I. Other:** Explain below or attach explanation.

7. WRITTEN FINDINGS OF FACTS (\$ _____ per _____) Are requested Are not requested

8. Yes No Do you want to designate this application as a claim for refund? Please refer to instructions first.

CERTIFICATION

I certify (or declare) under penalty of perjury under the laws of the State of California that the foregoing and all information hereon, including any accompanying statements or documents, is true, correct, and complete to the best of my knowledge and belief and that I am (1) the owner of the property or the person affected (i.e., a person having a direct economic interest in the payment of the taxes on that property—"The Applicant"), (2) an agent authorized by the applicant under Item 2 of this application, or (3) an attorney licensed to practice law in the State of California, State Bar No _____, who has been retained by the applicant and has been authorized by that person to file this application.

SIGNATURE _____ SIGNED AT _____ CITY _____ STATE _____ DATE _____



NAME AND TITLE (please type or print)

- Owner Agent Attorney Spouse Child Parent Person Affected

註：更正或修改申請表

如果您需要對申請表進行修改，您必須在被上訴的評估類型之最後申請日的下午5時之前提出。在此時間之後，上訴委員會工作人員可能會允許對申請表進行文書性質的更改，但對申請表所進行的大改動僅可在委員會的允許下進行。請聯絡您上訴委員會的書記職員以瞭解更多詳情。

5. 為您的聽證作準備

按照法律規定，在您的申請被接受後，您會在舉行聽證前最少45天之前得到通知。為了準備聽證，您必須蒐集並整理您將帶到聽證會上支持您意見的可採信證據。如果不能向上訴委員會提交降低您房產價值所需的證據，您的上訴將被駁回。

請記住，上訴的目的是解決您和估稅官之間的糾紛。雖然聽證並不使用法庭採用的正式證據規則，但您呈交的任何證據均必須合適並有意義，方可被採信。

很多縣聽證委員會有當地的規定和聽證指南，可協助您為聽證作準備、告訴您如何得到排定聽證日期的延期審理、安排與估稅官辦公室交換資訊，並幫助您在每一次聽證中妥善地陳述相關證據。您應向上訴委員會的書記職員索取該規定的副本，以便協助您在聽證中進行適當的陳述。

可採信證據

上訴委員會能考慮的唯一證據就是您和您的估稅官在聽證過程中呈交的證據。委員會可能不會考慮在您申請中附加的任何資料，或是與估稅官辦公室或其他方面的討論等，除非您在聽證中呈交同樣的證據。

您的證據可以採用多種形式，包括：

- 您、您的代理、您的律師，或房地產估價鑑定人等專家證人的口頭證詞
- 其他證人
- 書面資料

如果您計劃提交一份估價鑑定、房地產經紀人的估價意見，或工程研究報告等，準備這些材料之人士必須出席聽證，回答上訴委員會或估稅官可能會提出的問題。估稅官、或對估稅官對您房產的估價鑑定有認識的代表，也將出席聽證以回答您或上訴委員會的問題。

宣誓證詞將不予採信，亦不會被上訴委員會於任何目的考慮這些證詞。

支持您房地產價值意見的證據

估價鑑定人將使用三種基本方法確定房地產的價值：相似可比房地產銷售額法；重置成本折舊法；及收入法。在大多數住宅房地產上訴中，支持您認為的「合理市場價值」最可靠的證據，就是與您房屋類似的產業的銷售案例。這被稱為「可比房地產」。

在您開始蒐集關於可比房地產的證據之前，您應先蒐集關於您自己房地產的資訊。應先確定您房地產的年齡、建築的大小、地塊大小等資料，然後與估稅官得出關於您房地產的資料進行比較。您可以與估稅官辦公室聯絡以獲取有關您房地產的資料。

以下資訊解釋了如何判斷一處已售出的房產是否與您的房地產存在可比性。

在大多數住宅房地產上訴中，最可靠並能支持您認為的「合理市場價值」的證據，就是與您房地產類似的產業銷售案例。

評估日期後90天以上的可比銷售額不能納為證據。

可比銷售額法價值

「可比銷售額」是與您房地產類似的其他地產的銷售。在判斷您作為提出證據之房地產的可比性時，會使用三種不同的標準。

- 該項銷售是公平合理的公開市場交易嗎？

「公平合理的公開市場交易」指的是圍繞銷售的條件。該房地產是否在公開市場上發售？該房地產是否可售與任何人？出售者是否不得不迅速出售房地產？該房地產是否列入房地產經紀人的銷售名單中？出售者與購買者互相認識嗎？

例如，在親戚間進行的房地產買賣，與出售給跟業主不相識的人相比，售價可能會較低。在那種狀況下，該項銷售可能無法稱為

「公平合理的公開市場交易」。

- 這些房地產在實際上是否與您的房地產相似？

用於衡量實際相似性的因素包括，但不限於，以下這些：

- 與您房地產之間的距離
- 分區
- 臥室及洗手間數量
- 建造年份
- 獨立屋的加蓋面積，以平方英尺計算
- 地塊大小及其他特點，如景觀等
- 其他增建——游泳池、露臺，等等
- 建築質量
- 房地產狀況——優良、良好、一般，或較差

- 該可比銷售與您正在上訴之房地產的估價日期有關聯嗎？

根據法律，上訴委員會僅考慮您正在上訴之房地產估價日期後90天內發生的可比銷售（估價日期隨後解釋）。在估價日期之前或估價日期之後最多90天內進行的可比銷售也可以接受，但與估價日期較接近的銷售最有可能被上訴委員會視為較可靠。

房地產稅比較表

	您的房產 (上訴房產)	銷售案例#1	銷售案例#2	銷售案例#3
房地產地址				
城市				
與上訴房地產之間的距離				
分區				
房地產用途				
地塊大小				
地塊特點 (景觀、 交通條件、地形等)				
居住範圍				
車庫範圍				
建造年份				
臥室/洗手間				
中央暖氣	是 否	是 否	是 否	是 否
空調	是 否	是 否	是 否	是 否
其他增建——(游泳池、 露臺, 門廊等)				
出售日期	/ /	/ /	/ /	/ /
房地產價值	評估價值	銷售價值	銷售價值	銷售價值
居住每平方英尺售價\$	評估價值 \$	銷售價值 \$	銷售價值 \$	銷售價值 \$

使用哪一個估價日期

被用作決定您房地產價值依據的估價日期取決於您上訴的理由。

- **所有權變動和新建築上訴。**使用重新評估通知上列出的發生所有權變動的日期或完成新建築的日期。例如，當您為於12月20日完工的新建築提出上訴時，您將使用12月20日作為您的估價日期。您作為證據提交的任何可比銷售案例必須發生在12月20日之前，或12月20日之後的90天之內。
- **降低價值上訴。**使用您提出上訴年份的1月1日作為估價日期。例如，如果您在2003年7月2日到9月15日（或11月30日，見第3頁）之間的上訴期內提出上訴，則使用2003年1月1日作為估價日期。您作為證據提交的任何可比銷售案例可發生在2003年1月1日之前，但不遲於2003年1月1日後90天。
- **不幸或災害重估上訴。**使用您房地產遭受不幸或災害的日期。

請注意：試圖提交發生在估價日期90天之後的銷售作為證據是所有評估上訴中最常見的錯誤。收入及徵稅法明確禁止考慮此類證據。

在哪裡尋找可比銷售數據

您可在大部分當地的估稅官辦公室找到可比銷售案例。許多估稅官辦公室保留了可比銷售清單，可以很低的價格（不超過美金\$10）或免費供查閱。

其他數據來源包括當地的房地產代理或經紀人、房地產估價鑑定人，及抵押貸款經紀人等。如果您採用這些其他數據資源，您必須確保可找到適用於您提出上訴房地產估價日期的比較銷售。

應確保您得到了您計劃呈作證據的每一項可比銷售的完整地址和／或估稅官的標注號碼。

您應駕車前往可比房地產所在地，以此來決定每一項可比銷售與您的房地產之間的相似性及不同性。照片會有助於您向上訴委員會說明您的案例。

如何評定可比銷售

如想評定可比銷售，申請人可經常比較每個可比房地產的「居住範圍每平方英尺售價」。「居住範圍」不包括車庫、露臺，或門廊等。

要確定一處房地產的「居住範圍每平方英尺售價」，可將售價除以居住範圍內的平方英尺面積。例如：

售價	\$210,000
居住範圍	1,200 平方英尺
$\$210,000 \div 1,200$	= 居住區每平方英尺售價\$175

類似前一頁所展示的工作表，可有助於您呈示您的可比銷售資料。您必須準備解釋您的可比銷售案例和您的房地產之間的相似性和差別。上訴委員會感興趣的是設計、分區、使用、地點、增建平方英尺面積、土地平方英尺面積、資金或可能會影響到房地產價值的其他因素之間的可比性。

Exchange of Information

交換資料就是您和估稅官之間交換將在聽證中呈示的資料。您，或估稅官均可提出交換資料。

如果您提出交換資料，您應向在您的聽證開始前30天向上訴委員會書記職員或估稅官提出申請。在您的申請中，應包括您對您房地產價值的意見，以及支持您建議價值的數據資料。估稅官的工作人員必須在聽證前至少15天答覆您的申請，提出他們的建議價值及支持數據。這樣，您可有時間查閱估稅官的資料，這樣有助於您對估稅官的證據提出爭辯。

如果估稅官提出交換資料，您必須在聽證前至少15天對他們的要求作出答覆，並提供您的價值意見和支持數據。

註：如果您房地產的估價在 \$100,000 以上，估稅官可能會要求交換資料。但不管您房地產價值多少，您均可提出交換資料。

在交換資料後的上訴聽證中，可被考慮的可採信證據僅僅是交換的資料，加上與這些交換資料相關的新資料。不管哪一方在聽證中提出了新的資料，另一方應根據要求給予合理期限的聽證延期，以準備應對。

註：某些縣採用了與交換資料相關的當地通知和程序規定。請與上訴委員會書記職員聯絡以了解詳情。

6. 您的評估上訴聽證

作為申請人，
您必須親自出席聽證，
或由對您上訴事實完全了解的人
代表您出席。

聽證通知

在收到您妥善填寫的申請表之後，上訴委員會的書記職員將安排聽證時間。您或您的代理人會在最少45天之前收到聽證日期通知。

上訴委員會預期在您提出申請後的兩年之內舉行聽證並裁決所有的上訴。如果兩年過後您的上訴仍未進行聽證並作出裁決，將暫時默認您的建議價值成為您房地產的應稅價值（直到上訴委員會進行聽證並裁決您的上訴）。這一般規定也有一些例外。請與當地的上訴委員會聯絡以了解詳情。

參加聽證

上訴聽證不似法庭般正式。您不會被要求一定要由律師或代理人代表您出席。然而，您，作為申請人，必須親自出席聽證，或由對您上訴事實完全了解的人代表您出席。如果由代表代您出席，您會被要求在聽證之前提交書面授權書。請向上訴委員會書記職員求證。您的律師不會被要求持有您的書面授權書。

妻子可以代替丈夫出席，反之亦然，子女也可代替父母出席，反之亦然。

您或您的代理人未能出席聽證可導致您的申請被拒絕。如果您提出未能出席聽證的正當理由，並在上訴委員會規定的期限內提出重新考慮的書面要求，上訴委員會可重新考慮對您申請的拒絕。請聯絡您上訴委員會的書記職員。

如果您計劃對上訴委員會的決定提出反對申訴（見第14頁，「更多上訴權利」），您可能希望有法律顧問出席聽證。當地上訴委員會的紀錄對高等法院裁決會非常重要。

聽證會向公眾開放。在您出席自己案件的聽證前旁聽其他上訴聽證對您會有所幫助。

聽證官員

對於一些複雜程度較低的房地產案，某些縣的監事委員會會委派聽證官員對上訴進行聽證。在很多縣，向聽證官員進行的聽證，不如上訴委員會的聽證般正式。

取決您所在縣的規定，聽證官員的決定可能是最後定論，也可能不是。如果該決定並非最後定論，您、估稅官，或上訴委員會可能會拒絕聽證官的建議，並將安排完整的上訴委員會聽證。請聯絡您上訴委員會的書記職員以了解更多資訊。

舉證責任

估稅官有責任在下列情況下承擔舉證責任：

- 業主自住單戶住宅的上訴
- 在估稅官登記了與您房地產購買價格不同的價值時（如果您及時提交所有權變動聲明），對您房地產評估價值的上訴，及
- 疏漏評估（如果您提交所有權變動聲明或建築許可證）

在所有其他情況下，申請人承擔未被正確評估房產的舉證責任。

作出決定

上訴委員會（或聽證官）將根據您和估稅官提出的證據為基礎作出決定。委員會將衡量估價方法，以及您和估稅官用以作出結論的數據是否妥善合適。

評估上訴委員會
（或聽證官）將根據
您和估稅官在聽證時
提交的證據作出決定。

決定通知

上訴委員會（或聽證官）可在您的聽證會上宣布決定，或將該案的辯護意見留到之後再作決定，上訴委員將會不公開宣布。如果在您的聽證會上未作出決定，上訴委員會書記職員會將書面決定郵寄給您或您的代理人。

可能可提供您聽證會的錄音帶或記錄，請與您上訴委員會的書記職員聯絡以了解詳情。如果您決定對委員會的決定提出申訴，則您應該索取一份錄音帶或紀錄。所有的要求均必須在委員會作出決定後的60天內提出。

提出退稅要求

如果您房地產的價值被降低，而您已依據估稅官評估的原有價值繳納了稅金，則您可得到房地產稅退稅。在很多縣，收稅人或審計師會自動進行退稅。然而，在一些縣，您必須提交「要求退稅」表。您可在提出上訴申請時向您上訴委員會的書記職員詢問您是否需要提交退稅表格。

*保護您的退稅權利。*通常，如果房地產稅已繳納超過四年，則縣方將無法退還稅款。因此，如果上訴委員會在上訴稅款繳納日期後的四年以上方作出申請決定，縣方將無法退還稅款。

為保護您的退稅權利，您可：

- 在超過四年期限之前提出單獨的退稅要求，或
- 勾選您申請表中的方格8，讓申請表同時成為退稅申請。（見第6頁。）

更多上訴權利

上訴委員會的決定即為最終決定——也就是說，上訴委員會不得重新聽證或重新考慮任何上訴要求。

如果您希望對上訴委員會的決定提出申訴，您必須向監事會提出退稅要求（見說明中的例外條件）。如果監事會拒絕您的要求，則您可向最高法院提出行動。您必須在監事會拒絕您退稅要求後的六個月內提出行動。

*註：*如果您提出上訴申請的同時也提出了退稅要求（如第6頁所描述），則不要再向監事會提出退稅要求。您的下一步應向高等法院提出申訴。

如果您向高等法院提出行動，您將需要提交第6頁所說明的「書面事實調查結果」以及一份聽證紀錄副本，以作為證據供法庭參考。

7. 本刊物中使用的詞彙表

基年價值

自1978年通過第13條提案後，不動產一旦發生所有權變動、或進行某些新的建築後，即應進行重新估價。兩種情況下帶來的新的估定價值被稱為「基年價值」。在建立了新的基年價值以後，並直到下一次重新估定價值為止，估稅官僅可根據加州消費物價指數（CCPI）的通貨膨脹率來提高房地產價值，最高不得超過每年2%。

所有權變動

所有權變動即是不動產目前權益的轉讓，包括由此帶來的使用權的利用，其價值實質上等於該權益的收費金額。有些情況則排除在「所有權變動」的，如丈夫與妻子

之間的轉讓。

所有權的變動也包括部分轉讓或按一定百分比轉讓不動產權益的行爲。

疏漏評估

爲某些事件進行的評估，如在之前年度已經發生，卻未被及時發現的所有權變動或新的建築等。

留置日

「留置日」指的是房地產稅成爲房地產留置權的日期。正常評估登記的留置日是1月1日。

該日期對「降低價值」上訴尤其重要。在此類上訴中，留置日即爲以上訴爲目的進行估價的日期。

新建築

新建築是指：

- 自上一留置日起對不動產的任何添加，不論是土地或是增建
- 自上一留置日起構成重大改動或使房地產改變爲不同用途的任何土地變更或增建

該定義存在幾個例外。

補充評估

對房地產在發生所有權變動或完成新建築之日的合理市場價值評估。由此設定房地產或新建築的新基年價值。

8. 更多資訊

雖然加州物稅局負責加州房地產稅法，包括各縣評估標準的管理，但如果有關於評估或上訴程序的問題，您仍應與您所在縣的估稅官或上訴委員會聯絡。

如想獲得適用於上訴或物稅事宜的州法規副本，請致電800-400-7115聯絡我們的資訊中心，索取房地產稅法規第301到326條。您也可在州或縣圖書館及物稅局的網站 www.boe.ca.gov 上找到這些法規（見加利福尼亞州法規法典，第18部，公共稅收）。您可在網站上按「表格、刊物和報告」（Forms, Publications, and Reports），找到房地產稅法律指南（Property Taxes Law Guide）。

您可與您上訴委員會的書記職員聯絡，以獲得上訴委員會的規定和程序。

如果您想了解加州房地產稅的一般資訊，您應訂閱一份第29號刊物的副本《加州房地產稅：概觀》(California Property Tax: An Overview)。您可致電我們的資訊中心索閱刊物。您也可從我們的網站 www.boe.ca.gov 上下載該刊物。

此翻譯出版物的目的是為您提供方便，而非取代英文版本。如果翻譯與出版物存在任何矛盾之處，應以英文版本為準。