

阿拉美達縣

估值上訴局及
平值聽證官
說明手冊



1221 Oak Street, Suite 536
OAKLAND, CA 94612
(510) 272-3854
聽障專線：(510) 834-6754

本文件由监事会书记编写
(2022年6月修訂)

本手冊仅供参考，不作为法律权威。

重要資訊 - 敬請參閱！

1. 必须在提交申请时支付每份申请 50 美元的不可退还的申请处理费。可以通过支票或汇票付款，收款人为：阿拉米达县。如果您的支票因资金不足而被退回，除了最初的 50 美元处理费外，还需支付第一张退回支票 25 美元和第二张 35 美元的退回支票费用。付款只能通过保付支票或汇票提交。没有处理费提交的申请将不被接受为完整的申请。如果在要求的日期没有收到付款，申请将被拒绝。
2. 您完成的纸质申请必须在认证部分和代理授权部分（如适用）中包括原始签名。传真签名（投射、计算机化等）将被视为无效。
3. 您还可以选择以电子方式提交。要访问在线申请，请访问 <http://www.acgov.org/clerk/assessment.htm>。虽然申请人/代理人不需要在线完成申请，但鼓励这样做。选择不使用在线系统提交申请的申请人仍需提交完整的纸质申请，并在认证部分和代理授权部分（如果适用）上有原始签名。传真签名（盖章、计算机化等）将被视为无效）。注意：请不要在处理申请时提交说明副本。
4. 必须与申请一起提交不可退还的手续费以完成申请提交过程。将支票/汇票支付给阿拉米达县。
5. 评估上诉申请可以通过美国邮政、快递服务或亲自递送。通过传真、电子邮件或其他类型的电子提交方式发送的申请将不被视为有效。将填妥的申请表发送至：Alameda County Assessment Appeals Board 1221 Oak Street, Suite 536, Oakland, CA 94612。如果您的联系信息或代理信息发生变化，必须以书面形式通知书记官办公室。

请不要在此申请中附上听证会证据。申请人应准备好在听证会期间提交文件以支持您的上诉。在听证会时，您需要在听证会上向书记官提交所有文件的五份副本
6. 未能提供评估员办公室要求的信息可能会导致听证前会议的安排或听证会的继续进行。未能提供评估上诉委员会要求的信息可能会导致听证会继续进行或您的上诉被拒绝。
7. 如果您希望立即收到您的申请已收到确认，请通过挂号信发送您的申请，要求回执，或通过具有跟踪服务的快递服务发送。您可以亲自到 1221 Oak St., Suite 536, Oakland, CA 94612 提交申请。
8. 如有疑问，请致电 (510) 272-3854。如果您无法联系到现场人员，请在最多两个工作日内回电。如需了解更多信息，您可以在 <https://www.boe.ca.gov/proptaxes/pdf/pub30.pdf> 或评估上诉委员会和均衡听证官指导手册，网址为 <http://www.acgov.org/clerk/assessment.htm> • 评估员办公室查询：不动产 (510) 272-3787 或商业个人财产 (510) 272-3686 • 司库/税务局查询：(510) 272-6800

目錄

章數

頁數

•	定義	3
1.	估值上訴局的管轄權	4
2.	平值聽證官	4
3.	職能與司法權：平值聽證官和估值上訴局	4
4.	法定听证官的职能/管辖权	5
5.	我應提出哪種上訴？	5
6.	我可以與估稅官進行諮詢嗎？	6
7.	上訴提交期間是什麼時候？	6
8.	我如何填寫表格？	6
9.	我應使用哪種表格？	7
10.	什麼是代理人授權書？	7
11.	估稅官可以要求更多資料嗎？	7
12.	什麼是听证前会议？	8
13.	什麼是抗議聽證？	8
14.	什麼是「交換資料」？	8
15.	受理我的上訴需要多久的時間？	9
16.	我如何/何時才能收到聽證會通知？	9
17.	我本人必須出席聽證會嗎？	9
18.	可以取得聽證記錄嗎？	9
19.	聽證如何進行？	10
20.	誰有責任舉證？	10
21.	我能提出證人嗎？	10
22.	我怎樣提出書面證據？	10
23.	上訴局/聽證官可以考慮/接受什麼證據？	10
24.	上訴局/聽證官不會考慮什麼證據？	11
25.	什麼是事實裁定？	11
26.	上訴局/聽證官怎樣做出裁定？	11
27.	上訴局/聽證官什麼時候宣佈裁定？	11
28.	申請能再得到考慮和再舉行聽證嗎？	12
29.	我可以在哪裡找到估值上訴局的規定？	12
30.	我可以不經過上訴聽證程序，而請別人覆查我的物業估值嗎？	12
31.	如果我還有其他問題怎麼辦？	12

希望填報「估值上訴申請表」的個人可以在線上填寫申請表。不過您需要經由美國郵政寄送、專遞公司遞送或親自送交您簽署的申請表正本（和副本一份），詳情請參閱本手冊第 8 節。不過網路申請表比手寫方式更容易填寫。請造訪估值上訴局秘書處網站 <http://acgov.org/clerk/assessment.htm> 以便在線上填寫您的申請表。

定義

本節列舉的規定支配這些法規中所列的名詞定義

- 「**縣**」是指阿拉美達縣。
- 「**估稅官**」是指縣的估稅官。
- 「**稽核師**」是指縣的稽核師。
- 「**授權代理人**」是指在估值上訴程序中獲得申請人授權代表申請人的代理人。
- “**縣法律顧問**”是指縣律師。
- 「**局**」是指縣的估值上訴局。
- 「**秘書處**」是指上訴局的行政秘書處。
- 「**受影響的人**」或「**受影響的當事人**」是指對申請中的有關物業的估價日支付地產稅有直接經濟利益的個人或實體。這包括物業業主、受物業租約規定需要繳納地產稅的承租人，或在物業留置日後取得所有者權益的物業業主，如果該新業主也要負責繳納申請中的有關留置日的地產稅。
- 「**申請人**」是指受影響的人，也就是提出申請降低物業估值的人。
- 「**申請（表）**」是指「估值上訴申請表」。
- 「**當事人**」是指申請人和估稅官。
- 「**充分現金價值**」是指在稅收與徵稅法典 (Revenue and Taxation Code) 第 110 和 110.1 條中規定的價值。「充分市場價值」或「公平市場價值」與「充分現金價值」同義。
- 「**留置權日期**」是指每年的 1 月 1 日。
- 「**基準年**」是指 1975-76 估值年，或是隨後購買、新建或變更不動產或其中一部分不動產所有權的估值年。
- 「**指數因素**」是指每年在留置日加到不動產的比率（從確立適當基準年後的第一年開始），是按生活費指數計算（不超過百分之二）。
- 稅捐清冊中的不動產「**應納稅價值**」是指：(a) 基準年「充分現金價值」經通貨膨脹/指數因素調整後，或 (b) 本年度留置日的「充分現金價值」兩者中較小的價值。
- 「**價值下降**」的概念是指不動產的現有充分現金價值（在留置日當天）低於基準年價值走向。這有時被稱為「8 號議案」。由於跌價所做的申請僅在上訴該年有效。
- 「**平值聽證官**」是指根據稅收與徵稅法典第 1636 條和阿拉美達縣法典第 2.66.160 條 (Alameda County Administrative Code Chapter 2.66.160)，被任命舉行某些特定種類的價值評估非正式聽證和抗議聽證的人。
- 「**法律聽證官**」是指根據阿拉美達縣行政法典第 2.116 章，被任命舉行非價值類事項的聽證的人。
- 「**證據**」是指在聽證時被估值上訴局受理納入記錄以支持「充分現金/市場價值」意見的文件。
- 「**1604(c) 棄權書**」是指一份放棄要求縣府在兩 (2) 年內就您的地產估值上訴採取行動的法規的聲明書。
- 「**中止聽證會/309 通知**」是指延緩縣府應在兩年內就您的申請採取行動的通知，這是因為訴訟未定，申請有缺漏，或是估稅官要求的一些補充資料未得到回應。
- 「**事實和爭議點摘要**」是指一份估值上訴局與正式的「交換資料」表格並用的表格，是為方便聽證會能在進行聽證時備有關於各項事實和爭議點的資料。

1. 估值上訴局的管轄權

1.1 估值上訴局和平值聽證官的權力限於與確定您的物業應納稅價值直接相關的事宜。法律假定估稅官適當地評估您的物業課稅價值。上訴局或平值聽證官只有在您提出事實證據證明價值應有不同時，才能更改價值。（例外：聽證官可以聽取非價值行政抗議聽證會，請參見第 11 節的資料要求）。

1.2 他們不可以：

- ✓ 訂定稅率、徵收稅賦或更改稅率。
- ✓ 決定所有權變更問題或其他法律聽證官司法權內的事宜（請參見第 4 節法律聽證官）。
- ✓ 准予豁免（請參見第 4 節法律聽證官）。
- ✓ 改變基準年上訴問題的分配
- ✓ 由於以下原因降低您的地產估值：
 - ◆ 您無法負擔稅賦。
 - ◆ 您的估值比往年增加。
 - ◆ 鄰近物業的應課稅價值低於您的物業的應課稅價值。

1.3 他們可以：

- ✓ 解決申請是否有效的爭議。
- ✓ 聽取您與估稅官兩方的證詞以決定公平市場價值或應納稅價值。
- ✓ 考慮整塊物業總價值，除非爭議是新建築。
- ✓ 當申請人請求更改整塊物業一部分的價值時（亦即土地與改良物的價值等），將就整塊物業的公平市場價值做出決定。只有當整塊物業公平市場價值有誤時，才會更改一部分物業的價值。
- ✓ 確定在以下一個或多個應納稅日期的價值：
 - ◆ 購買日或所有權變更日。
 - ◆ 新建築完成日。
 - ◆ 個人財物和正在興建中的一部分不動產，是 1 月 1 日。
 - ◆ 如果估稅官的應納稅價值高過當天的公平市場價格，是 1 月 1 日。
- ✓ *收取證據以確立公平市場價值。確立公平市場價值最好的證據往往是物業的**購買價格**。此外，在類似情況下類似物業的**類似出售**資料也是公平市場價值的一個指標（請參見第 22.1 節）。對收益物業來說，**收益與開支**資料以及**類似租金**也都是重要依據。
- ✓ 確定您的物業充分應納稅價值；價值可增可減。
- ✓ 估值上訴局或平值聽證官都沒有必要接納雙方就公平市場價值所提出的意見。

2. 平值聽證官

2.1 估值上訴局成員和平值聽證官是由監事會根據稅收與徵稅法典第 1622 條任命的。

2.2 經申請人選擇（通常是選擇「估值上訴申請表」第 9 欄的「是」），平值聽證官能就不論價值的單戶住宅及供渡屋；不論價值的四單位以下多家庭住宅；和應課稅價值在 500,000 美元或以下的申請舉行聽證會。平值聽證官也可舉行行政抗議聽證會（請參閱第 12 節）。

2.3 各申請人在非正式場合與平值聽證官和估稅官代表會面。平值聽證官是一人獨立運作，而估值上訴局是三人一組。

2.4 根據稅收與徵稅法典第 1640 條，聽證官在估值上訴中做出的裁定對雙方都具有約束力。

3. 職能與司法權：平值聽證官和估值上訴局

3.1 平值聽證官和估值上訴局的職能與司法權包括：

- A. 舉行聽證會以決定申請平值的每塊物業的應納稅充分現金價值，和增加或減少在地方估值清冊中個別的估值。
- B. 覆查、平衡和調整在估值清冊中的走漏估值，除非走漏估值是根據稅收與徵稅法典第 531.1 條做出的。
- C. 確定聽證有關物業的分類，包括它在不動產、改良物和個人財產中的一般分類下的分類。分類結果或許會將物業歸為免稅物業。
- D. 行使稅收與徵稅法典第 1605.5 和 1613 條，和其他適用法令及規定詳列的權力。

3.2 估值上訴局和平值聽證官扮演半司法角色，而且只根據聽證時提出的適當證據做出他們的裁定。估值上訴局和平值聽證官都沒有立法權。

- 3.3 雖然平值聽證官具有有限度的司法權，估值上訴局能聽取和平衡所有的估價事項。
- 3.4 他們的裁定是最終的決定，但如果提出事實裁定的要求並在上訴局聽證會當日下班前預付費用，則可以上訴到高等法院（請參見第 24 節）。
- 3.5 如果裁定可以降低估值，則在適當時機，就能辦理申請要求歸還相關稅務年份的超額稅款（請參見第 5 節）。

4. 法定聽證官的職能/管轄權

- 4.1 法律聽證官的功能與估值上訴局和平值聽證官不同。法律聽證官為兩種地產稅有關事宜做出裁定：(1) 是否有「應課稅事件」發生，故有必要重新評估物業價值（例如：物業更換業主或是新建物業）；或 (2) **要求退還被錯誤徵收稅款的事宜**。
- 4.2 法律聽證官不能聽取公平市場價值方面的事項。
- 4.3 **您認為並非由於發生應課稅事件而是因為其他原因造成估值錯誤，因此希望獲得退稅**，您可以填報「退稅要求」表。「退稅要求」表格可從 <http://www.acgov.org/clerk/forms.htm> 網站下載或向估值上訴局辦公室秘書處索取。

5. 我應提出哪種上訴？（申請表第 5 欄 – 每張表格選擇一種上訴類別）

- 5.1 定期估值：定期估值上訴可分兩種。確定定期估值上訴的種類視您在申請表第 6 欄勾選的方格而定。
- 5.1.1 **價值下降** - 適用於物業的公平市場價值在目前納稅年度中低於應課稅價值的情況。這種上訴有時候被稱為「8 號議案」上訴。*這種情況下准予的救濟只適用於提出上訴當年。物業的基準年價值沒有改變，其價值在未來的幾年中或許會根據作為指數的基準年價值而增加。如果您認為公平市場價值低於應課稅價值低，您必須就不同的年份提出申請。*
- 5.1.2 **所有權變更或新建築（「應課稅事件」）**：
- 適用於所有權變更或新建築完成當天的物業價值。所有權變更或新建築造成物業重新估價和基準年價值的變更。*這種情況下准予的任何救濟會影響未來幾年的物業價值。*
 - 您可以在基準年價值被列在估值清冊當年的正常估值上訴提交期間內或在其後三年的正常估值上訴提交期間內提出基準年價值上訴。雖然您有三年期限挑戰您的新基準年價值，只有 **申請的當年**（申請年用基準年為指數）和往後幾年的估值清冊能得到修正。*您不能追溯往年的寬減*。範例：2017 年為基準年，2021 年 7 月提出估值上訴申請。如果估值上訴局准予基本削減，您會獲得 2021 納稅年度（如果按指數所估的價值較低的話）和隨後一年的退稅。但是因為沒有提出估值上訴申請，所以 2017、2018、2019 或 2020 這幾個年份都不會得到退稅。
 - 有關裁定發生應課稅事件的合併上訴和確定公平市場價值，請參見下面第 5.6 節。
- 5.2 **增補估值**：增補估值是為所有權變更或新建築/改建完成年份增加的估值。如果您認為所有權變更引起的課稅價值是錯誤的，請填報**退稅要求**（請參見第 5.6 節）。
- 5.3 **走漏估值**：走漏估值是為更正估值清冊一年或多年估值錯誤補發的單據。走漏估值是由於估稅官發現往年發生的物業所有權變更或新建築，或個人商業財產/固定裝置避開估值的結果。
- 5.4 **災難重新估值**：您可以在變故或災難發生的十二 (12) 個月以內填報一份重新估值申請表，呈交給估稅官要求重新估值。如果估稅官在發生災難或變故後重估您的物業，但您不同意估稅官所估的價值，您可以在表格的第 6 欄的方格內打上 D 記號來上訴應課稅價值。您必須在評稅辦事處寄出估值通知後的六 (6) 個月以內提出這類的上訴。
- 5.5 **個人財產/固定裝置**：當要上訴的是個人財產或/固定裝置的應課稅價值時，請在這裡打勾。
- 5.6 **懲罰性估值**：懲罰性估值必須在正常估值上訴提交期間提交。
- 5.7 **應課稅事件（所有權變更或新建築）/退稅要求**：非估價問題。
- 5.7.1 如果您只是希望向法律聽證官提出上訴以抗議估稅官認定發生應課稅事件的裁定，您可以逕行透過填報「重新估值申請表」並在申請表第 6 欄的 B1 項（重新估值的原因是「所有權變更」）或 C1 項（重新估值的原因是「新建築」）打記號以提出上訴。申請只能當作抗議估稅官決定有應課稅事件處理。

- 5.7.2 如果您想抗議估稅官裁定有可重估事件發生和估稅官裁定的公平市場價值，請在申請表上述適當項目和第 6 欄 B2 或 C2 項的方格內打上記號。如果法律聽證官裁定有應課稅事件發生，這件事宜就會被安排到估值上訴局舉行聽證會，決定物業的公平市場價值。
- 5.7.3 如果您對估稅官認定發生應課稅事件的裁定沒有爭執，但您不同意重估的公平市場價值，請在 B2 項打上記號。（重新估值的原因是「所有權變更」）或 C2 項（重新估值的原因是「新建築」）。申請只能當作降低應課稅價值處理，也會被安排到估值上訴局（或平值聽證官面前）舉行聽證會，決定物業的公平市場價值（法律聽證官不能聽取市場價值方面的事項）。
- 5.7.4 **在建工程的價值**：僅適用於當申請人收到評稅辦事處的補充信通知，但工程並未徹底完成的情況。
- 5.7.5 **經濟單位**：每個估值土地號碼必須支付 50 美元的申請手續費。

6. 我可以與估稅官進行諮詢嗎？

- 6.1 您可以在填報估值上訴申請表（估值上訴）前後與估稅官聯絡以討論您的物業估價。與估稅官相談或許能幫助您了解他/她評估您物業的方法和數據記錄。如果您對於您的不動產價值有任何問題，請打電話到評稅辦事處估值服務部門 **(510) 272-3787** 洽詢。有關個人商業財產、船隻或飛機等問題，請打電話到個人商業財產/固定裝置部門 **(510) 272-3836** 洽詢。
- 6.2 您也可以寄信到評稅辦事處要求估稅官「非正式覆審」您的應課稅價值，或者在評稅辦事處網站 www.acgov.org/assessor 下載市值下跌表格。務必要包括您的物業鑒別號碼和實際地址。指出您要請估值官覆查的會計年度，提出您的價值意見和支持您的價值意見的數據。

7. 上訴提交期間是什麼時候？

- 7.1 **定期估值上訴提交期間**（對於寄出增補通知的 60 天以後提出的價值下降或所有權變更與新建築上訴）：必須在 7 月 2 日到 9 月 15 日下午 5 時之間提交到估值上訴局。**經郵寄方式填報的申請表必須以 9 月 15 日晚間 11:59 之郵戳為憑**（但若 9 月 15 日為週末或國定假日則是唯一例外，如果是這樣的話，提出申請的最後期限是 9 月 15 日之後的第一個工作日）。如果您沒有在 8 月 1 日以前收到應課稅價值通知，您可以在 11 月 30 日之前填報「估值上訴申請表」。
- 7.2 **清冊更改或走漏上訴**：必須在「降低估值通知」或「走漏估值登記通知」郵寄信封郵戳日期的 60 天以內提交到估值上訴局。請參閱通知說明以確定是否擁有上訴權。上訴文件必須附帶「降低估值通知」或「走漏估值登記通知」副本。**請注意：「提議走漏估值通知」不是用於提出上訴的通知。**
- 7.3 **增補上訴**：必須在通知日期或通知郵戳日期兩者當中較遲的 60 天以內填報。上訴文件必須附帶「增補估值通知」副本。
- 7.4 **變故或災難重新估值上訴**：若因災難或變故而重新估值，則必須在評稅辦事處寄出「修正價值通知」後的六 (6) 個月以內填報。
- 7.5 **懲罰性估值**：僅能在每年 7 月 2 日至 9 月 15 日提交。

8. 我如何填寫表格？

- 8.1 您可以填寫書面申請表或者在線上填寫申請表。在兩種情況下，您填妥的「估值上訴申請表」必須包含本人的原始簽名（蓋章、電腦等類簽名將視同無效），必須提交正副本一式兩份並且在提交期間內送達（請參閱第 7 節）。在線上填寫的申請表**必須**列印出來並以書面方式經由美國郵政寄送、專遞公司遞送或親自送達。
- 8.2 如果您在線上填寫您的申請表，當您在線上工作期間若漏填必要的資訊，您會得到提示。
- 8.3 與您有關的所有問題和空格都必須填寫。未包含所有重要資料的申請表會被宣告無效，也不會得到估值局受理。申請人會收到申請無效通知，不過會有合理的機會更改錯漏。您可以在申請無效通知發出後的十五 (15) 天以內，提交所要求的資訊以使上訴有效。提交所要求的資訊之後，您將會收到明信片或重新估值確認通知，告知您申請已經被正式受理。涉及到申請效力的其餘爭執會由估值上訴局和平值聽證官解決。
- 8.4 在表格上簽名並註明日期。您的申請表正本**必須**有您本人的原始簽名。
- 8.5 填報申請表正副本各一份。如果您提出支持文件供估稅官覆查，請限提交一 (1) 份。這些資料會轉交給估稅官，估值上訴局秘書處不會保存這些資料。附上支持文件有助於加快處理程序，也可能免去聽證的需要。

- 8.6 如果您在正常估值上訴提交期間外提出上訴，必須附上一份新價值通知（增補估值）或新的走漏估值通知（走漏估值）副本。附上支持文件有助於加快處理程序。
- 8.7 **就不同估值土地號碼或估值帳號填報不同的申請表。**
- 8.8 **就不同估值年度填報不同的抗議申請。**
- 8.9 有關填寫申請表的問題，請與估值上訴局秘書處聯絡。
- 8.10 若由公司主管或業務實體的授權員工簽署申請表，**必須**在簽名之下註明職稱。*如果由代理人代表公司、公司主管或業務實體的授權員工簽名，代理人也必須簽署代理人授權書。*所有簽名必須是原始簽名。
- 8.11 代理人授權書（表格上的第 2 項）必須由申請人填寫並包含本人的原始簽名，或者您也可以選擇隨申請表附上代理人授權書。附上的授權書**必須**包括：1) 授權書執行生效日期；2) 一份說明代理人獲得授權得以在申請曆年期間簽名與填報申請表的聲明；3) 授權書所包括的特定土地或估值，或一份說明代理人獲得授權得以就申請中的有關縣內所有土地或估值代表申請人的聲明；4) 代理人的姓名、地址和電話號碼；5) 申請人的簽名和職稱；以及 6) 一份說明代理人會將一份申請表副本提供給申請人。如果申請時附帶代理人授權書的話，您**必須**在表上註明有附帶授權書。我們建議您保留一份代理人授權書副本。
- 8.12 上訴附帶的所有文件必須用標準的 8 吋半 × 11 吋大小的紙張。**法律文件尺寸的紙張恕不受理。**
- 8.13 估值上訴局行政秘書處會用明信片通知您已收到您的申請並發給您一個申請號碼。請保留這張明信片，以便查詢您的上訴案時參照使用您的申請號碼。請預留最多六 (6) 個月的時間收到明信片。如果您在發信後六 (6) 個月後還未收到明信片，請打電話到我們辦公室查詢 (510) 272-3854。
- 8.14 **如果您希望在六 (6) 個月以前確認您的申請表確實送達**，我們鼓勵您以掛號方式寄出申請表或要求回執；您也可以親自將申請表送至：1221 Oak St., Suite 536, Oakland, CA, 94612。
- 8.15 所有信函和通知都會寄到申請表上的地址。**如果地址、電話號碼、代理人有所變動，您有責任立即通知估值上訴局。**除非有代理人獲得授權得以代表您收取上述信函和通知，否則申請人將會收到所有信函和通知。如果有授權代理人，除非申請人書面指示其他做法，否則所有信函和通知都會寄給該代理人或公司。
9. **我應使用哪種表格？**
- 9.1 **估值上訴申請表** - 加州物稅局施用全州通用的標準表格。表格由州政府定期更新與批准，只有特定地區個別的縣政府可以進行更改。因此，如果您用了其他表格填報，您必須用現行的表格重新填報，因為這份表格是加州物稅局法定與批准的。
- 9.2 **退稅要求** - 任何無關課稅價值而是評估權利的物業估值問題（請參見第 4 和第 5 節）。
10. **什麼是代理人授權書？**
- 10.1 聲稱代表申請人的任何代理人應填寫申請表的第 2 欄，或附上代理人授權書；其中包括第 8.11 節所列的資料。代理人授權書**必須**有申請人的簽名，代理人才能在聽證中代表申請人，除非代理人是申請人特為此事聘請的律師。如果申請人是公司，代理人授權書必須有公司主管或業務實體的授權員工簽名。公司申請人的主管或員工或是丈夫、妻子、登記同居伴侶、兒女為公司出席都不需要書面授權書。
- 10.2 所有信函和通知等都會寄給申請表上註明為代理人的個人/公司。代理人有責任將相關資訊轉達給申請人。
- 10.3 如果代理人的現狀或所在地點有所變動，申請人有責任通知估值上訴局。
11. **估稅官可以要求更多資料嗎？如果我不回應會怎樣？**
- 11.1 根據稅收與徵稅法典第 441(d) 條規定，估稅官可以要求您提交更多資料，以便估計您物業的現有估價。這是初始評估程序的一部分，這部分可能發生在任何交換資料要求之前，請參見第 13 節所述。***請勿將這部分與來自評稅辦事處的「交換資料」要求混淆。***
- 11.2 您應立即回應這個要求。如果報稅人未能提供估稅官根據稅收與徵稅法典第 441(d) 條要求的資料，也無法在任何估值上訴聽證會中提出所要求的任何資料，估稅官可以要求並被給予合理的延期。如此一來，在第 1604 條 (c) 小節中所**明訂**的兩年期間將被延長一段比照延期時間的時間。

12. 什么是听证前会议？

听证的目的是通过和解尽快解决案件，最大程度帮助解决程序和法律问题，简化和集中证据评估听证的是非曲直。听证前会议可能涉及的评估相关问题的例子包括但不限于：问题的澄清和定义、和解讨论、确定信息交换请求的状态、规定商定的项目以及将听证分为一次听证会。分为两部分，根据申请情况安排听证会日期。要请求听证，申请人/代理人必须签署豁免协议 (RTC 1604 (c))，将法定期限延长两 (2) 年。在线预审会议申请表

<https://www.acgov.org/clerk/assessment.htm>。有关更多信息，请参阅在线评估上诉委员会的议事规则。

- 12.1 **提交書面材料和簡報：**除非委員會另有命令，否則根據第 F i. 節，在聽證前會議上提交的任何書面材料，包括法律簡報，應通過美國郵政、私人快遞或個人交付並通過電子郵件提供一份禮貌副本（如果之前提供了電子郵件地址），其中 4 份副本不遲於預定聽證會前 15 天提交給書記員。響應性書面材料應通過美國郵件、私人快遞或專人遞送提交給對方，並通過電子郵件（如果先前已提供電子郵件地址）提供一份副本，不遲於開始前 7 天向文員提交 4 份副本預定的聽證會。

13. 什麼是抗議聽證？

- 13.1 如果您收到一張「中止聽證會」通知根據稅收與徵稅法規第 309 條（管制論爭）或第 441 條（估稅官的資料要求）延長您的兩年期限，您有權挑戰這項延長。如果您認為估稅官的資料要求無效，因為已經提出相關資料，或者沒有管制論爭阻止對您的上訴做出裁定，您可以提出書面要求舉行抗議聽證。
- 13.2 會從估值上訴局成員中選定一位聽證官出席，以裁定中止聽證會通知的效力。
- 13.3 雙方都必須提有關中止的事宜提出證據與證詞。
- 13.4 聽證官會根據提出的證據做出裁定，也會將該推薦轉送到估值上訴局（這名選定的聽證官不會出席上訴局）。然後上訴局就會批准聽證官的推薦，這條命令便成為最終裁定，只可以上訴到高等法院。
- 13.5 申請人勝訴的情況下，中止聽證會將被撤銷，原本的兩年期限保持有效。
- 13.6 若申請人不幸敗訴，中止聽證會保持現狀，通知中闡述的條件就會生效。

14. 什麼是交換資料？

- 14.1 從提出申請一直到聽證開始前的 30 天為止，您有權向估稅官（也將一份副本送交行政秘書處）提出「交換資料」的書面要求。「交換資料」要求需要您提供您有意在估值聽證會中提出的證據或文件，以交換估稅官的文件。交換的目的是讓雙方能在聽證會之前了解對方的論據，以便他們事先做好準備，在聽證會期間就相反的證據做出評論。至於看您依賴該等證據的程度可以揭露多少資料，在下面的第 14.2 節到第 14.4 節有所說明。
- 14.2 **類似出售數據：**如果價值意見是由類似出售證據所支持，經售物業應有估稅官的土地號碼、地址或法律說明來充分鑒別。至於每塊經售物業，也應提供物業的描述，包括改良物的屋齡與面積和土地面積；出售的大概日期，**不得超過估價日以後 90 天**；支付的價格；已知的出售條件以及物業的區域劃分。
- 14.3 **收益數據：**如果價值意見是由收益調查證據所支持，那麼應該提出：總收益、允許費用、計算現價的方法（直接計算或是折扣現金）和採用的一種或多種比率。
- 14.4 **成本數據：**如果價值意見是由取代物成本證據所支持，那麼應該提出：
- ✓ 不動產改良：建築日期、建築種類、建築取代物成本。
 - ✓ 機器與裝備：安裝日期、安裝成本和任何非常使用的歷史。
 - ✓ 改良物和機器與裝備：有關貶值的事實，包括功能過時和剩下的經濟壽命。
- 14.5 交換的資料應為對方提供合理的通知說明聽證時將提出的證據或證詞主題。沒有規定您必須交換有意提出的所有證據的細節，不過在聽證時，您只准許引用附在交換資料中的相關證據（除非估稅官同意引用其他證據）。
- 14.6 如果一方當事人做出資料要求，而對方直到聽證會前至少 15 天都沒有照辦，上訴局可准予合理時間的延期。延期會增加對回應做出要求的時間。如果上訴局發現不照辦一方當事人是刻意不合作的話，聽證會將照原定時間召開，不照辦的一方當事人可以評論對方提出的證據，但不得引用其他提出的證據，除非對方同意這類證據。

- 14.7 在相關物業應課稅價值超過 100,000 美金的情況下，估稅官也可以按照第 14.1-4 小節的規定提出「**交換資料**」的要求。估稅官應將此項要求送交給對方當事人，同時將一份要求副本交由行政秘書處存檔。
- 14.8 如果在聽證會前至少 30 天，一方當事人在指定的時間內發送所需證據時附帶一份參加交換資料（第 14.2-4 小節）的書面要求，另一方該在聽證會前至少 15 天交給要求交換資料的一方一份書面回應，其中應載有如第 14.2-4 小節中規定的同類數據以支持他們的意見。**應在聽證會前至少 15 天將一份說明所交換文件的附函和填妥的「事實與論點摘要」表格（第 14.10 節）寄給秘書處。**
- 14.9 您應注意，如果您被要求參加交換資料，即使您先前已將資料/文件交給提出要求的一方當事人，您的**回應**仍須包括您有意在聽證時提出的除了反駁證據以外的**所有文件/證據**。為協助雙方達到協議/明訂條款之目的而呈交給秘書處並送交評稅辦事處的申請附帶文件，**不會**被認為符合要求交換資料的規定。
- 14.10 **事實與論點摘要表格：**估值上訴局實行填寫這份表格以加速聽證程序。這份表格將概要重點說明您的價值意見與估稅官的價值意見之間的爭議部分。如果您參加了正式的資料交換，就必須填寫這份表格。
- 14.11 再次重申，每當適當地進行交換資料時，雙方在聽證時或許會被阻止引用未適時交換的證據，除非另一方同意引用其他證據。
15. **受理我的上訴需要多久的時間？**
- 15.1 在送達「估值上訴申請表」之後，您會在最多六 (6) 個月以內收到通知（請參閱上面第 8.13 節）。一旦申請表收到後，稅收與徵稅法典第 1604 (c) 條將允許縣估值上訴局在及時提出申請的兩年內對申請降低物業估值做出最終裁定。
16. **我如何/何時才能收到聽證會通知？**
- 16.1 您會在聽證會前至少 45 天收到聽證會時間、地點和日期通知，除非估稅官與申請人或申請人代理人根據稅收與徵稅法典第 1605.6 條訂定較短的通知時間。**這是您會收到的唯一通知。**
- 16.2 按時出席是十分重要的。如果您無故缺席，您的申請將會因缺席而被否決。
- 16.3 上訴局或聽證官將不會考慮延期，除非申請人已向秘書處填報「**1604(c) 棄權同意書**」存檔。如果上訴聽證會時間已經確定，所有延期申請必須至少在聽證會前 (10) 天提交至秘書處。如果申請在 (10) 天以內提交，申請人/代理人必須參加聽證會，並親自向上訴局提交申請表。
- 16.4 如果您希望撤銷申請，您必須以書面方式通知秘書處。
- 16.5 **如果您的通信地址有所變動，您有責任通知秘書處。您必須指明與變更地址相關的每個申請編號。**
- 16.6 估稅官會在聽證會時間排定之前先審查您的申請。為適當地評估您的物業，估稅官可能會向您索取資料。您必須遵照估稅官的要求提供資料。（請參見第 11 節）。
17. **我本人必須出席聽證會嗎？**
- 17.1 如果申請人/代理人 and 評稅辦公室無法解決上訴的估值問題，則應由估值上訴局對此上訴進行聽證。所有利益相關方都有機會向上訴局展示他們的情況。申請人/代理人將提前至少四十五 (45) 天收到有關聽證會的書面通知。
- 17.2 除非在本指南中另有說明或是有授權代理人的情況下，否則申請人本人必須出席聽證會。代理人應徹底了解呈交上訴局面前的事項的相關事實。聲稱代表申請人的任何代理人（除了申請人特為此事聘請的律師以外）應在聽證會前提出由申請人簽名的書面授權證明，才能在聽證會中代表申請人。公司申請人的主管或員工或是第 10 節提及的親戚為公司出席都不需要書面授權證明。
18. **可以取得聽證記錄嗎？**
- 18.1 上訴局聽證會都以電子記錄儀器進行記錄。當您想聽取記錄時，應與秘書處安排。您也可在上訴局做出最終裁定後的 60 天以內，向秘書處購買一份錄音（請向秘書處詢問費用）。您可以自費安排取得程序的書面抄錄本。
- 18.2 任何申請人都可以自費利用電子記錄儀或是法院速記員為他們自己安排記錄聽證程序。如果您選擇這樣做，應在錄音帶或抄錄本完成時，將一份副本送交行政秘書處存檔。

19. 聽證如何進行？

- 19.1 在聽證會當天，秘書處會要求您、估稅官代表及其他證人發誓。
- 19.2 上訴局主席會請估稅官代表描述物業，說明物業現有應納稅價值與申請性質。然後，要求您說明您的價值意見以及您賴以支持您的意見的事實。如果物業是由業主自住的單戶住宅，估稅官代表將會先行說明估稅官的論據。然後您將被要求呈上您的證據。（請參見第 19 節）。
- 19.3 您與估稅官可以互相發問或盤問有關對方的證據。
- 19.4 聽證會結束時，上訴局/聽證官會宣佈裁定，或將案件提交公斷，秘書處日後會以書面方式通知您有關裁定。如果在聽證會中即宣佈裁定，秘書處便不會再發出書面通知。

20. 誰有責任舉證？

- 20.1 法律假定估稅官是在平等的基礎上適當地執行其職責並公平地評估物業的課稅價值。除了第 19.2 節中說明的情況，申請人有先舉證的責任。法律規定作為申請人的您必須提出相關證據以支持您的公平市場價值意見。如果您無法提出相關證據，上訴局或聽證官不會要求估稅官繼續進行案件。如果您提出的證據不足以支持您的公平市場價值意見，則上訴局或聽證官可以裁定您沒有盡到舉證的責任，也可以贊同估稅官的意見而不要求估稅官提供支持其所做估值的證據。
- 20.2 不過在以下的情況下，估稅官有舉證的責任，也必須先提出估稅官的論據：
- 有爭議的估價是懲罰性估價。
 - 估價是有關業主自住的單戶住宅或是走漏估價上訴，而申請人已填報包含地產稅條例 305(c) 規定的所有資料的申請表，也依法律規定向估稅官提供了所有資料。
 - 所有權變更，估稅官沒有登記購買價格，而申請人已按法律規定提出了更換業主聲明。估稅官有責任用優勢證據來證明，不論是現金或其他方法支付的購買價格並非物業的充分現金價值。
 - 當估稅官向申請人發出*提高信函*，通知申請人他/她有意要求上訴局做出裁定提高估值清冊上的應課稅價值時，估稅官即喪失他/她適當地執行其職務的假定。但是，如果申請人沒有依法向估稅官提供所有資料，估稅官可維持他/她的估價正確無誤的假定。如果申請人已提供所需的資料，那麼估稅官必須在聽證會中先提出證據證明較高的價值。

21. 我能提出證人嗎？

您可提出熟悉您物業價值的人，經發誓後為您作證。如果您為了證明市場價值而呈交他人而非您本人所準備的估價、房地產經紀人的意見、地理研究、工程師報告或者其他任何數據，那麼準備這些資料的人（人們）應該出席聽證會，回答上訴局或聽證官和估稅官代表所提出的問題。

22. 我怎樣提出書面證據？

- 22.1 如果您呈交書面證據給上訴局或聽證官，**聽證時需要準備五份副本。**
- 22.2 照片、地圖、圖表或其他記錄或收據可能有助於支持您的公平市場價值意見。根據法律，在聽證時呈交的任何正式證據必須保留成為永久記錄。
- 22.3 如果證據有助於解釋、反駁或反證對方提供的證據，估值上訴局可接受這些證據。
- 22.4 *與申請表一同呈遞並已轉交評稅辦事處的文件*，其目的是幫助雙方嘗試達成協議/訂定條款，**不會轉交給上訴局成員，也不會作為證據考慮。**

23. 上訴局/聽證官可以考慮什麼證據？

- 23.1 價值下降上訴：作為定期估值證據的類似出售不得超過您上訴該年的留置權日期（1 月 1 日）以後 **90 天**。例如，在 2021 年 7 月 2 日到 9 月 15 日之間提交的 2021-2022 會計年度上訴案必須包含 2021 年 1 月 1 日之前發生，但不晚於 2021 年 3 月 31 日的比較證據（類似出售、估價等等）。2021 年 4 月 1 日之後發生的類似出售不予接受，同時估值局或聽證官皆不將該項證據列入考慮。
- 23.2 基準年、增補與走漏估價上訴：證據不可以超過估價日以後 **90 天**。
- 23.3 根據聽證時呈上的證據，價值或許會被提高或降低。上訴局有興趣知道：
- ✓ 您對您物業價值的意見 - 如果您打算出售房屋，您會接受多少金額。
 - ✓ 物業在估價日的用途。
 - ✓ 考慮到其周圍地區和商業環境的潛在用途。
 - ✓ 土地本身的特徵，與改良物、建築物等等的狀態。

- ✓ 出入交通問題。
- ✓ 現有的公用事業 – 自來水、排水道等等。

24. 上訴局/聽證官不會考慮什麼證據？

根據法律，上訴局不允許考慮以下的證據類型：

- ✓ 您的物業從前的估值或稅賦。
- ✓ 鄰近物業的估值。
- ✓ 無法出席聽證會以回答有關其意見根據的問題的人。
- ✓ 事先對有關物業的認識，於聽證會外取得的或個人的研究資訊。
- ✓ 與交換資料無關的證據。

25. 什麼是事實裁定？

- 25.1 您將會免費收到一份上訴局的裁定通知。但是，如果您想取得書面的事實裁定（書面的裁定根據摘要），每塊土地收費 160.00 美元（最高 480 美元），不可退款。
- 25.2 事實裁定要求**必須**以書面方式提出，**必須**先付款，而且**必須**在聽證開始前提出。
- 25.3 只有當申請人或估稅官有意針對上訴局的不利裁定尋求司法覆審時，才需要事實裁定。

26. 上訴局/聽證官怎樣做出裁定？

- 26.1 他們會根據面前適當的證據，裁定聽證會中有關財產的充分現金價值，包括不動產與私人財產，適當時也會採納通貨膨脹因素。充分現金價值的裁定應由進行聽證時呈上的優勢證據所支持。准予的救濟不能超過呈堂證據所證明的範圍。
- 26.2 在以下的情況下，否決一份申請或其中一部分的動議和命令應視為確定或裁定：申請中的有關物業或其中一部分的充分價值或公平市場價值正如估稅官所裁定，並且該物業的應課稅價值仍然如估值清冊中所列的一樣；或可選擇兩者當中的一個：**(a)** 申請人沒有為降低應課稅價值成立初步證據確鑿的案件，此並未實現舉證責任；或者 **(b)** 申請人沒有依照通知中的日期和時間出席聽證會，上訴局可以因為申請人缺席而否決申請。
- 26.3 儘管一份要覆查的申請只包括估價單位的一部分，無論是不動產、個人財產或兩者都是，上訴局仍然能裁定沒有更換業主、新建築或價值下降的其他部分的應納稅價值。此外，有必要裁定其市場價值或其中一部分價值時，上訴局/聽證官可以自己提出動議或經估稅官要求，裁定整個估價單位的市場價值。
- 26.4 上訴局/聽證官必須受到在法律上適用於估稅官的相同估價原則約束。
- 26.5 使用其他物業出售比較來計算某一物業的價值時，上訴局/聽證官可考慮他們判斷之下與目前正在評估的物業相似的出售，如它們的大小、品質、屋齡、狀況、水電、設備、地點、合法許可的用途或物業本身的其他特徵。無論是普通估值清冊或增補清冊，為物業估價時，上訴局不會考慮**超過估價以後 90 天**的出售。上訴局應假定稅收與徵稅法典第 402.1 條中闡述的對經售物業或被估價物業用途的各類區域劃分和其他法律限制，在可預測的將來將不會被除掉或出現重大改變；除非能向上訴局提出類似稅收與徵稅法典該節中闡述的充分根據來壓服該項假定。
- 26.6 做出書面事實裁定時，他們應公平地揭露上訴局在聽證時與對申請中所有資料重點的事實裁定。此項裁定也應包括裁定物業充分現金價值的估價方法，並且應在聽證會之後適時提供。
- 26.7 上訴局/聽證官不能提高或降低整個地方清冊。

27. 上訴局什麼時候宣佈裁定？

上訴局/聽證官可以在聽證會結束後宣佈裁定，或將事宜提交公斷。如果事宜被提交公斷，秘書處會以書面方式通知申請人上訴局的裁定（依照申請表上的地址寄給申請人或申請人代理）。在上訴局的聽證和/或審議結束後八 (8) 週以內。有人索取書面的事實裁定時，上訴局會將事宜提交公斷和做出裁定，這些都會被增入記錄當中。然後，事實裁定將被準備好並分發。

28. **申請能再得到考慮和再舉行聽證嗎？**

- 28.1 上訴局對申請的裁定是最終的決定。除非在以下的情況下，否則上訴局不會再聽取或再考慮申請或更改裁定：1) 裁定反映內部文書錯誤，或 2) 因為申請人未能出席聽證會而做出裁定，但申請人已在地產稅條例 313 規定的期限內向上訴局提出令人滿意的證據，證明可原諒的缺席理由。
8 根據稅收與徵稅法典第 1640 條，聽證官在估值上訴中做出的裁定對雙方都具有約束力。

29. **我可以在哪裡找到估值上訴局的規定？**

- 29.1 本指南為您提供上訴與代表您自己所需的基本資料。如果您希望多加了解估值上訴局的法規，這些規定多半包含在加州稅收與徵稅法典第 § 1601-1641 條以及加州法規法典公共收入標題 18 第 § 301-326 條內。有關地產稅的所有法律彙編，請參考州物稅局出版的 ***California Property Tax Laws***（加州地產稅法）。指導稅務評估和上訴程序的所有法律與規定都能在縣立法律圖書館的屋崙和希活分館找到。

30. **我可以不經過上訴聽證程序，而請別人覆查我的物業估值嗎？**

- 30.1 可以：最新法規允許評稅辦事處為您的稅務估值進行「非正式覆審」，如果獲得同意，即可降低估值。
- 30.2 寫信給估稅官，請務必附上您的物業參考編號（估稅官地號或帳號）、物業的實際地址、您的價值意見和理由。儘量提供證據以支持您的價值意見將對您最為有利。如果您不同意估稅官的價值裁定，您可以在正常估值上訴提交期間填報「估值上訴申請表」。
- 30.3 請務必在信封外面寫上「非正式覆審」以保證適當地傳遞您的來信。雖然申請要求可能超出正常估值上訴提交期間的正常時間結構之外，如果您想得到准予減稅和可能的退稅，必須預留充分的時間好對您的要求進行覆審。

31. **如果我還有其他問題怎麼辦？**

- 31.1 如欲知詳情或有任何問題，請利用 (510) 272-3854 或 (510) 834-6754（聽障專線）與估值上訴局秘書處聯絡。

如果您有關於您的不動產估值基準方面的問題，請致電 (510) 272-3787 與評稅辦事處聯絡，有關商業物業估值方面問題，請致電 (510) 272-3836。

如果您有關於稅單或通知方面的問題，請聯絡稅收處 (510) 272-6800。

估值上訴局辦公室：

Alameda County Administration Building
1221 Oak Street, Room 536
Oakland, CA 94612

可將上訴寄至：

Assessment Appeals Board
Alameda County Administration Building
1221 Oak Street, Room 536
Oakland, CA 94612



本文件由监事会秘书编写