

# 最 高 行 政 法 院 判 決

111年度上字第451號

上 訴 人 大盟開發股份有限公司

代 表 人 林鴻道

訴訟代理人 張福源 會計師

葉蓉棻 律師

被 上 訴 人 新北市政府稅捐稽徵處

代 表 人 張世玠

送達代收人 張淑萍

上列當事人間房屋稅事件，上訴人對於中華民國111年4月28日臺北高等行政法院109年度訴字第164號、110年度訴字第285號合併判決，提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

## 理 由

一、緣上訴人所有位於新北市○○區○○路0段000號、139號3樓至20樓（稅籍編號：Z00000000000，下稱系爭C棟房屋）及○○區○○路0段139之6、139之6號2樓、139之6號4樓、139之6號7樓房屋（稅籍編號：Z00000000000，民國108年12月31日門牌改編前為縣○○道0段00號、10號2樓、10號4樓、10號7樓，下稱系爭A1棟房屋，與系爭C棟房屋下合稱系爭房屋），於106年7月18日領有新北市政府工務局所核發之106板使字第317號之部分使用執照（下稱系爭使用執照），並自106年8月起課房屋稅。嗣被上訴人依序核定課徵系爭A1棟及C棟房屋108年房屋稅計新臺幣（下同）12,801,032元及18,102,388元，109年房屋稅計11,962,477元及16,762,171元。上訴人不服，提起復查，經被上訴人分別以108年7月31日新北稅法字第1083054790號復查決定（下稱原處分一）及109年9月10日新北稅法字第1093145571號復查決定（下稱原處分二，與原處分一下合稱原處分）予以駁回，上訴人提起

01 訴願復遭駁回，乃循序提起行政訴訟，求為判決撤銷訴願決  
02 定及原處分。經原審法院將109年度訴字第164號及110年度  
03 訴字第285號案件合併辯論合併判決（下稱原判決）駁回上  
04 訴人之訴後，上訴人遂提起本件上訴。

05 二、上訴人起訴之主張及被上訴人在原審的答辯，均引用原判決  
06 所載。

07 三、原判決駁回上訴人在原審之訴，其理由略以：上訴人取得新  
08 北市政府工務局核發之102板建字第513號建造執照，興建地  
09 上31層地下5層1幢3棟89戶之建築物，嗣依建築物部分使用  
10 執照核發辦法第3條及第4條規定就已完成之地下層全區、地  
11 上層A（含A1）棟及C棟部分，先於106年7月18日由上訴人之  
12 受託人臺億建築經理股份有限公司（上訴人於103年間簽訂  
13 信託契約書，委託臺億建築經理股份有限公司為建造執照起  
14 造人及興建完工建物登記之受託人，系爭房屋於108年3月11  
15 日塗銷信託登記予上訴人）取得首頁「建物概要」欄記載  
16 「層棟戶數：地上31層、地下5層、1幢3棟、89戶」並於附  
17 表加註「本案為申請部分使用執照，……分別為A棟33戶、A  
18 1棟4戶、C棟20戶共計57戶」之系爭使用執照，並就已先取  
19 得使用執照部分之房屋，向被上訴人所屬板橋分處申請新建  
20 房屋設籍。經該分處依地政機關就A棟（坐落新北○○○縣  
21 市○○道0段0號、8之1號、8號2樓至31樓、8號地下1樓）、  
22 A1棟、C棟係測繪為3筆建物測量成果圖及建號，乃隨而編訂  
23 房屋稅籍編號分別為Z000000000000、Z000000000000、Z00000  
24 000000，並審酌系爭使用執照記載為1幢3棟、最高樓層31  
25 層，認定A棟房屋、系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋按各棟所屬  
26 構造均適用總層數31層（停車塔部分以總層數1層計）之標  
27 準單價，據以核計系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋之108年總現  
28 值分別為580,883,800元及739,851,900元，分別課徵稅額1  
29 2,801,032元及18,102,388元；109年總現值分別為521,824,  
30 700元及731,093,000元，分別課徵稅額11,962,477元及16,7  
31 62,171元。是被上訴人認定系爭房屋適用新北市不動產評價

01 委員會評定之「31層以上房屋構造標準單價表」核計房屋現  
02 值，符合行為時（即106年5月3日修正）「新北市簡化評定  
03 房屋標準價格及房屋現值作業要點」（下稱新北市簡評要  
04 點）第4點第1項有關適用「房屋標準單價表」核計房屋現值  
05 時，對房屋之總層數，應依建築管理機關核發之使用執照所  
06 載資料為準之規定，據以課徵108及109年房屋稅，並無違誤  
07 等詞，茲為其論據。

08 四、上訴理由略謂：

09 (一)、系爭使用執照之附表詳細列載A棟房屋、系爭A1棟房屋及系  
10 爭C棟房屋之各戶門牌號碼及層別。A棟房屋總層數（地面以  
11 上樓層數之和）為31層；A1棟房屋總層數為4層；C棟房屋總  
12 層數為19層，足以區分3棟建築物各別之樓層數；因具有獨  
13 立使用之性質，編訂3筆獨立之稅籍編號，自應適用行為時  
14 新北市簡評要點第4點第2項後段規定。原判決忽略系爭使用  
15 執照內附之附表4頁及加註2頁亦均屬系爭使用執照之一部  
16 分，為錯誤之認定，顯有認定事實與客觀證據不符及不適用  
17 上述規定之違法。

18 (二)、新北市政府工務局以110年9月3日新北工施字第1101641507  
19 號函（下稱新北市工務局110年9月3日函）明確認定「空中  
20 通廊」並非建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-1  
21 5-(1)規定之「走廊」。原判決既認定A棟房屋、系爭A1棟房  
22 屋及系爭C棟房屋屬於「1幢3棟」，則應係同條補充圖例1-1  
23 5-(2)之連棟式建築物，各計其層數，而非依建築技術規則建  
24 築設計施工編第1條補充圖例1-15-(1)，以A棟房屋最多之層  
25 數31層核定。原判決對此有利於上訴人的事證恕置不論，有  
26 認定事實與卷內證據不符，違反證據法則之違法。

27 (三)、原處分一、二乃被上訴人於107年房屋稅之課稅行政處分  
28 後，就108年、109年房屋稅所另為新的復查決定，原判決自  
29 應就原處分一、二之適法性為完全之審查；況新北市工務局  
30 110年9月3日函及110年11月19日新北工施字第1102187440號  
31 函均係本院109年度上字第154號判決於110年4月29日判決後

01 新發生之事實及新證據，即非既判力所及範圍，亦非遮斷效  
02 所能阻止。原判決有適用行政訴訟法第213條規定不當及違  
03 背本院109年度判字第49號判決意旨之違法。

04 (四)、原判決援引109年4月20日修正之新北市簡評要點第4點第2項  
05 後段規定，惟其係自109年7月1日才生效，竟提前適用107年  
06 度設籍之房屋稅事件，涉有適用法規不當情事；且建築技術  
07 規則係依建築法第97條規定之授權所訂定之法規命令，而新  
08 北市簡評要點只是行政規則，違反行政規則不得抵觸法規命  
09 令之法則等語。

10 五、本院經核原判決駁回上訴人在原審之訴，結論尚無不合，茲  
11 就上訴理由再予論述如下：

12 (一)、按房屋稅條例第10條第1項規定：「主管稽徵機關應依據不  
13 動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」第11條第1  
14 項規定：「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事  
15 項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各  
16 種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐  
17 用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情  
18 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  
19 減除地價部分，訂定標準。（第2項）前項房屋標準價格，  
20 每3年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞  
21 減其價格。」新北市政府依房屋稅條例第24條訂定之新北市  
22 房屋稅徵收細則第7條且規定：「本條例（即房屋稅條例）  
23 第11條所稱之房屋標準價格，應依同條第1項第1款至第3款  
24 規定之房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等  
25 事項，經由新北市不動產評價委員會審查評定後，由新北  
26 市政府公告之。」

27 (二)、新北市政府為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作  
28 業，訂有新北市簡評要點，該要點第2點就地上層房屋現值  
29 之核計，係區分「30層以下房屋構造標準單價表」、「31層  
30 以上房屋構造標準單價表」及有「構造別代號暨折舊率對照  
31 表」、「房屋坐落地段等級表」、「房屋坐落地段等級調整

率評定表」等表為準據。參之建築技術規則建築設計施工編第239條前段規定：「高層建築物結構之細部設計應使構架具有所要求之強度及足夠之韌性，使用之構材及構架之力學特性，應經由實驗等證實，且在製作及施工上皆無問題者。」可知，高樓層建築物基於安全考量，對於結構強度及韌性之需求較高，是其建築結構及建材品質也相對提高，致其房屋構造標準單價亦較高。又行為時新北市簡評要點第4點第1項、第2項規定：「（第1項）適用『房屋標準單價表』核計房屋現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，應依建築管理機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準，面積以地政機關核發之建物測量成果圖為準。……（第2項）前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數；同一使用執照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評定。（109年4月20日新北市簡評要點第4點第2項後段修正為：『同一使用執照有數幢建物者，按各該幢最多之樓層數，分別評定。』）」

- (三)、另建築技術規則建築設計施工編第1條第15款、第42款及第43款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……十五、建築物層數：……建築物內層數不同者，以最多之層數作為該建築物層數。……四十二、幢：建築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上其使用機能可獨立分開者。……四十三、棟：以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。」有關「幢」、「棟」之定義，建築物部分使用執照核發辦法第3條第2項亦為相同規定。準此，上開建築技術規則建築設計施工編主要係以建築物地面層以上結構有無相連，作為建築物單位「幢」及「棟」之區分標準，所謂「幢」，乃指建築物於其地面層以上結構，未與其他建物「相連」，並其地面層以上之使用機能可獨立分開者，始足該當。一幢建築物如有數棟不同層數之建物者，其層數之認定，原則上係以最多之層數作為該建築物之層數。至建築技術規則建築設計施工

01 編第1條第15款之補充圖例1-15-(2)有關「建築物地面各層在  
02 使用之機能上完全獨立分開時，視為二幢建築物各計其層  
03 數」規定，依其圖示，各棟建築物地面上各層間並無開口或  
04 廊道相連；倘有開口或廊道相通形成一體，即不符各幢建築  
05 物並不相連之要件，更難謂其使用機能完全獨立分開，此觀  
06 同條款補充圖例1-15-(1)之同1幢建築物，其數棟建物間係有  
07 走廊相通者，仍以其最多之層數為該建築物之層數益明。

08 (四)、承前所述，房屋稅稅基數額(房屋現值)之決定，所應斟酌因  
09 素有三，即建物地理位置、建物本身價值、及其使用年限  
10 (折舊)。其中建物本身價值之決定，則要透過其使用之建  
11 材設備、建築設計工藝來判斷，但此等判斷過於主觀，客觀  
12 標準難以建立，有必要選擇其他可量化的外觀指標作為主要  
13 判準。(總)樓層數即是現行實證法選擇之最重要判準(其他  
14 不易量化的指標尚有構造及用途)。故前述行為時新北市簡  
15 評要點第4點第1、2項之規範要旨及其在個案事實之適用分  
16 際，即應在上述規範意旨下被理解。核該點第1項在計算  
17 「房屋標準單價表」時，對房屋之(總)樓層數認定，之所以  
18 採取「使用執照」或「建造執照」之記載內容為準，基本上  
19 是考量單一執照之發給，由一組設計及承造團隊申請，反應  
20 了建材設備選取及建築工藝設計的整體性。涵蓋在單一執照  
21 之所有建物，應有相同之建物價值。至於現行新北市簡評要  
22 點第4點第2項「同一使用執照有數幢建物，按各該幢最多之  
23 樓層數，分別評定」，其理由應是：「數幢建物」在地面層  
24 以上部分，各自分離。因此各幢建物在建材設備選取及建築  
25 工藝設計，享有較大自由度，因此在計算「房屋標準單價」  
26 時，可分別按各幢之樓層數，決定其計算標準；但當同一使  
27 用執照之數「棟」相連結構上形成一體之建物，即非同點第  
28 2項所指「數幢」之情形。

29 (五)、按證據之取捨與當事人所希冀者不同，致其事實之認定異於  
30 該當事人之主張者，不得謂為原判決有違背法令之情形；而  
31 證據之證明力如何或如何調查事實，事實審法院有衡情斟酌

之權，苟已斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，而未違背論理法則、經驗法則或證據法則，即不能指為違法。又有關建築物「幢」之定義，規定於建築技術規則建築設計施工編第1條第42款，是建築物為1幢或數幢應依該款規定判斷；至該條補充圖例1-15-(1)及1-15-(2)，則係該編第1條第15款建築物層數計算說明圖例，前亦述及。查上訴人取得新北市政府工務局核發之102板建字第513號建造執照，興建地上31層地下5層1幢3棟89戶之建築物，嗣依建築物部分使用執照核發辦法第3條及第4條規定，就已完成之地下層全區、地上層A（含A1）棟及C棟部分，於106年7月18日由上訴人之受託人臺億建築經理股份有限公司取得首頁「建物概要」欄記載「層棟戶數：地上31層、地下5層、1幢3棟、89戶」並於附表加註「本案為申請部分使用執照，……分別為A棟33戶、A1棟4戶、C棟20戶共計57戶」之系爭使用執照，該3棟房屋同屬「一幢」建築物；設置於系爭A1、C棟及A棟間用於連接該等建築物之空中通廊，面積併入A1棟房屋中計算，乃屬系爭A1棟房屋之部分，系爭A1棟、C棟房屋及A棟房屋之地上第2樓、第3樓及第4樓等樓層，在其建築物之內部均為相互通連等情，業據原審依調查系爭房屋之建造執照、系爭使用執照、國立臺灣大學工學院地震工程研究中心接受新北市政府工務局委託所出具之102年10月7日「『新北市○○區○○段10, 13, 17, 18地號等四筆土地新建工程』結構設計審查意見書」、系爭房屋及A棟房屋之第2層及第3層平面配製圖、系爭A1棟房屋之地政事務所建物測量成果圖、現場勘查紀錄及照片之辯論結果後，所認定之事實，核與卷內事證並無不符。則系爭房屋及A棟房屋既有上述相連互通之情形，自不符建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例之圖1-15-(2)說明所稱「地面各層在使用之機能上完全獨立分開」之要件，縱其屬連棟式建築物，亦無該圖例之適用，此參新北市政府工務局110年9月28日新北工建字第1101828842號函說明三：「按建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-

(2)：『建築物地面各層在使用之機能上完全獨立分開時，視為二幢建築物各計其層數，…。』上開圖例及說明並無『走廊』；另查旨案使用執照存根建物概要層棟戶數載示為地上31層地下5層1幢3棟89戶，故本案業經建築師檢討為1幢，無上開規定之適用。」益明。縱新北市工務局110年9月3日函說明五曾載：「關於106板使字第317號使用執照（102板建字第513號建造執照）核准圖說標示『空中通廊』係屬依據新板特區細部計畫土管載示之公益設施（天橋），故其定義應和建築技術規則第1條補充圖例1-15-(1)規定相異。」亦不影響系爭房屋及A棟房屋既有上述得互通，且結構上一體成型情事，而不符建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-(2)之判斷。從而，原判決以被上訴人參酌相關建築法規關於「建築物層數」之規定，審認系爭房屋及案外A棟房屋屬於「1幢3棟」之建築物，且與建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例之圖1-15-(2)規定要件未符，不得視為「3幢」建築物各計其層數，認定此3棟房屋均應適用「31層以上房屋構造標準單價表」而核計系爭房屋之房屋現值，並無違誤；核無上訴意旨指摘之有違證據法則情事。

(六)、又原審既已就原處分之合法性為全面之審查，已如前述，是原判決關於原處分所涉之系爭C棟房屋、A1棟房屋，與原審法院108年度訴字第173號判決所審理之房屋相同，相同房屋107年房屋稅之課稅行政處分業經本院109年度上字第154號判決認定為合法，則前訴訟對該原因事實涵攝於法律後之法律效果之確認已有確認效，於本訴訟中不得為與該確定判決意旨相反之判斷之說明，核屬贅述。上訴意旨執此指摘，仍無足為其有利之認定。另原判決援引109年4月20日修正之新北市簡評要點第4點第2項後段規定，旨在說明該規定嗣後已經修法，並未援引為本件應適用之法規。而新北市簡評要點係有關房屋稅稽徵之技術性及細節性規定，核其內容並無何抵觸建築技術規則情事。是上訴人主張原判決有關新北市簡評要點第4點第2項後段於109年4月20日修正之說明，涉有適

用法規不當情事，及泛稱新北市簡評要點違反行政規則不得抵觸法規命令云云，尚無可取，併此敘明。

(七)、綜上所述，原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，將訴願決定及原處分均予維持，而駁回上訴人之訴，核無違誤。上訴論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，難認有理由，應予駁回。

六、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1項、第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 20 日

最高行政法院第二庭

審判長法官 帥 嘉 寶

法官 鄭 小 康

法官 李 玉 卿

法官 洪 慕 芳

法官 林 玫 君

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

中 華 民 國 111 年 10 月 20 日

書記官 邱 鈺 萍