

最 高 行 政 法 院 判 決

111年度再字第52號

再 審 原 告 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

陳金圍 律師

再 審 被 告 新北市政府稅捐稽徵處

代 表 人 張世玠

上列當事人間房屋稅事件，再審原告對於中華民國111年10月20日本院111年度上字第451號判決，本於行政訴訟法第273條第1項第1款事由，提起再審之訴部分，本院判決如下：

主 文

一、再審之訴駁回。

二、再審訴訟費用由再審原告負擔。

理 由

一、再審原告所有位於新北市○○區○○路1段139號、139號3樓至20樓（稅籍編號：F14530214800，下稱系爭C棟房屋）及○○區○○路1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：F14530214801，民國108年12月31日門牌改編前為○○○○2段10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（下稱工務局）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。嗣再審被告依序核定課徵系爭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。再審原告不服，提起復查，經再審被告分別以108年7月31日新北稅法字第1083054790號復查決定（下

01 稱原處分一)及109年9月10日新北稅法字第1093145571號復
02 查決定(下稱原處分二,與原處分一合稱原處分)予以駁
03 回,再審原告提起訴願復遭駁回,乃循序提起行政訴訟,求
04 為判決撤銷訴願決定及原處分。經臺北高等行政法院(下稱
05 原審)將109年度訴字第164號及110年度訴字第285號案件合
06 併辯論合併判決(下稱原判決)駁回再審原告之訴後,再審
07 原告不服,提起上訴,經本院111年度上字第451號判決(下
08 稱原確定判決)駁回。再審原告以原確定判決有行政訴訟法
09 第273條第1項第1款事由,提起本件再審,並聲明:1.原確
10 定判決及原判決均廢棄。2.訴願決定及原處分均撤銷;或發
11 回原審(再審原告本於行政訴訟法第273條第1項第14款事
12 由,提起再審之訴部分,本院另為移送之裁定)。

13 二、再審原告起訴主張略以:

14 (一)建築技術規則建築設計施工編(下稱設計施工編)第1條第4
15 2款規定,係定義同一幢,只是其結構相連而已,對各該地
16 面層以上其使用機能,係屬可以獨立分開,並未限制地面層
17 以上其使用機能不能獨立分開之情事,歷審判決誤認「幢的
18 地面層以上其使用機能,係不能獨立分開」,誤以為同一幢
19 建築物者,應以該幢中最多之樓層數為之,即與上開法規範
20 未合。且「幢」及「棟」為上下關係,並非平行關係,歷審
21 判決誤以為「幢」及「棟」為平行關係,且誤以為僅有「一
22 幢」(即「一幢一棟」)及「數幢」(即「數幢數棟」)兩
23 種情形而已,完全無「連棟式建築物」法規範的概念,核與
24 設計施工編第1條第42款、第43款及設計施工編第1條之補充
25 圖例(下稱補充圖例)1-15-(1)、1-15-(2)法規範所建立之價
26 值或信念直接之衝突,致生適用法規顯有錯誤之情事。且歷
27 審判決徒以補充圖例1-15-(1)、1-15-(2)的2個圖示為論述及
28 分析方法為其判決要旨,不知另有未予繪圖第三種情形的補
29 充圖例1-15-(2)「連棟式建築物」之情事,因而誤把「一幢
30 數棟」及「一幢一棟」全部歸在其所謂「一幢」情形項下。
31 歷審判決對於本案系爭使用執照記載,係屬「1幢3棟」並不

01 否認，惟謂「連棟式建築物的3棟間，依法不能獨立使
02 用」，核與設計施工編第1條第42款及第43款規範意旨未
03 合，有適用法規顯有錯誤之情事。

04 (二)原確定判決確有援引新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現
05 值作業要點（下稱新北市簡評要點），於後卻稱原判決旨在
06 說明該規定嗣後已經修法，並未援引為本件應適用之法規，
07 其判決理由顯前後矛盾，且與司法院大法官多號解釋中所稱
08 「縱使『雖未明確援用，但由其所持法律見解判斷，應認其
09 已實質援用』」意旨不合。況歷審判決理由若不援引109年4
10 月20日修正之新北市簡評要點，徒以設計施工編第1條第42
11 款、第43款、補充圖例1-15-(1)及補充圖例1-15-(2)等規定，
12 並無法導出「同一使用執照有數幢建物者，按各該幢最多之
13 樓層數，分別評定」之結論，原確定判決顯已陷入循環論證
14 之違誤。又該「同一使用執照有數幢建物者，按各該幢最多
15 之樓層數，分別評定」規定，係新北市政府所獨創，並不符合
16 設計施工編第1條第42款、第43款、補充圖例1-15-(1)及補
17 充圖例1-15-(2)之規範意旨，原確定判決及原判決援引該規
18 定，顯違反「行為時應適用行為時法規」及「行政規則不得
19 牴觸法規命令」之原則。

20 (三)工務局110年9月28日新北工建字第1101828842號函（下稱11
21 0年9月28日函），係回覆再審被告之函詢，並非回覆行政法
22 院之函查，其證據力有待斟酌。且因再審被告未問到問題之
23 核心，工務局所為之回覆，並無指出任何有利再審被告證據
24 之情事。原確定判決受再審被告之誤導，只看到「二幢」兩
25 個字，完全無視於條文為「視為二幢」四個字。況系爭核心
26 與究係「1幢」或「2幢」之問題無涉，原確定判決顯有法規
27 解釋與涵攝之錯誤。則上開工務局函顯無任何有利再審被告
28 證據之情事，原確定判決認其係屬有利再審被告之證據，顯
29 違反證據及論理法則，致生適用法規顯有錯誤之情事。反觀
30 工務局110年9月3日新北工施字第1101641507號函（下稱110
31 年9月3日函），係回覆行政法院的函查，該函既指出「……

01 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
02 (天橋)，故其定義應和補充圖例1-15-(1)規定相異。」本
03 案系爭1幢3棟之「空中通廊」，即與補充圖例1-15-(1)規定
04 無涉。原確定判決亦漏未斟酌學者黃武達所著「最新建築技
05 術規則解說」，除繪有「連棟式建築物」之圖例外，並以文
06 字闡明「數棟建築物結構體連成一體(連棟式建築物)，稱
07 為一幢建築物。」之內容，原確定判決確有違反證據法則、
08 論理法則之違法。另依工務局110年11月19日新北工施字第1
09 102187440號函(下稱110年11月19日函)意旨，亦可得出再
10 審原告所主張本案系爭房屋即是連棟式建築物情形。足證，
11 本案依法應直接具體適用補充圖例1-15-(2)規定，並非補充
12 圖例1-15-(1)規定，原確定判決適用法規顯有錯誤。

13 (四)內政部營建署111年8月26日營署建管字第1110057086號函
14 (下稱111年8月26日函)明確指出補充圖例1-15-(2)所謂
15 「本圖」及「連棟式建築物」規定，係屬不同情形，該圖示
16 確未繪出「連棟式建築物」的圖例。原確定判決誤以為補充
17 圖例1-15-(2)的「本圖」為該法規的唯一適用之情形，顯不
18 知其係就「連棟式建築物」及「本圖」共計有兩種情形，均
19 應具體適用。原確定判決遽以指摘本案「1幢3棟」的「連棟
20 式建築物」不符補充圖例1-15-(2)之「本圖」為理由，已違
21 反證據法則及論理法則，於法殊屬無據。另工務局112年6月
22 19日新北工施字第1121171210號函(下稱112年6月19日函)
23 的意旨，並非僅止「空中通廊」並非「走廊」而已，亦明確
24 指出不應適用補充圖例1-15-(1)規定。原確定判決徒以系爭
25 房屋及案外A棟房屋(以下合稱「系爭3棟建物」或「3棟建
26 物」)既有上述得互通，且結構上一體成型情事為由，進而
27 否定工務局110年9月3日函釋意旨，認定仍應適用補充圖例1
28 -15-(1)規定，即有適用法規顯有錯誤之情事。另依內政部國
29 土管理署113年1月31日國署建管字第1130006022號函(下稱
30 113年1月31日函)亦可知，補充圖例1-15-(2)僅就本編建築
31 物層數規定補充說明，非指該圖例即為連棟式建築物，補充

圖例1-15-(2)的「本圖」及「連棟式建築物」，係屬兩種不同的情形，不可混為一談。原確定判決徒引補充圖例1-15-(2)「本圖」內容為由，作為判斷應否具體適用補充圖例1-15-(2)「連棟式建築物」規定的論斷，顯違反論理及證據法則，且已違背補充圖例1-15-(2)法規範意旨。另原審於調查證據時取得工務局110年11月19日函，具體指出本案「係依『建築物部分使用執照核發辦法』第3條第1項第2款規定為之。」之重要證據。而建築物部分使用執照核發辦法第3條第1項第2款規定，係指「連棟式建築物，其中任一棟業經施工完竣。」之情事，得依法申請部分使用執照。因此，業已得出本案系爭房屋，即是法規範所謂「連棟式建築物」情形的重要證據。惟原判決對此重要證據翹置不論，顯違反行政訴訟法第189條第1項規定。本案系爭房屋確屬「連棟式建築物」暨中央主管機關已明確指出應具體適用補充圖例1-15-(2)規定，原確定判決未正確具體適用補充圖例1-15-(2)規定，致生適用法規顯有錯誤之情事。

(五)依行為時（下同）房屋稅條例及新北市簡評要點等相關規定可知，房屋現值之高低係取決於房屋建材、樓層數、面積、地段高低、耐用年數等因素。原確定判決就系爭房屋未考量已具獨立性，且各自之樓層數差異甚鉅，竟依其中最高之31層加權評定房屋現值，違反量能課稅原則及實質課稅原則，有適用房屋稅條例第11條、新北市簡評要點第4點及設計施工編第1條第15款規定顯有錯誤之再審事由。

(六)依設計施工編第1條第15款規定，建築物層數之計算，係以「地面以上樓層數之和」為之，其過程仍須踐行一層一層逐層加總之程序，原確定判決竟直接以「首頁之記載，認定3棟建物之總樓層數為31層」適用設計施工編及新北市簡評要點顯有錯誤。原確定判決就系爭「總層數別」之識別方法，竟採取只能按使用執照之「首頁的建築概要」項下之「層棟戶數」一欄為依據，適用法規顯有錯誤。又系爭使用執照「附表」確已記載系爭3棟建物，各自不同之樓層數，如依

01 系爭使用執照整體觀察，已可區分3棟建物各別之樓層數，
02 剩下來的問題，應是進一步判斷此3棟建物是否可獨立使
03 用？如可獨立使用，則應按各棟之樓層分別評定之，反之，
04 如非可獨立使用，方可認定均為31層。詎原確定判決及原判
05 決竟均以使用執照之「首頁」記載為準，逕認定3棟建築均
06 為31層，其對於「獨立使用」之裁量及判斷顯然違反量能課
07 稅及核實課稅原則，適用法規顯有錯誤。

08 (七)按補充圖例1-15-(1)規定，其圖例所謂之「走廊」，依設計
09 施工編第1條第19款規定，係屬建築物內部的建築面積，其
10 功能係供「戶」與「戶」間，就同一建築物間內部之連通使
11 用。而本件之「空中通廊」，並非屬於建築物內部的建築面
12 積，其功能係供「棟」與「棟」間，就不同建築物外部之連
13 通使用，故「空中通廊」之性質特徵，與室內性質之「走
14 廊」不相同，系爭房屋結構上既屬獨立，且各自編配房屋稅
15 籍，自屬獨立之建物，不因其結構外另有「空中通廊」而將
16 其列入補充圖例1-15-(1)之情形。原確定判決將其視為補充
17 圖例1-15-(1)，全部以31層認定評定房屋現值，自有違反量
18 能課稅及核實課稅原則，適用法規顯有錯誤。況工務局於110
19 年9月3日函肯認縱有「空中通廊」之存在，本件亦非屬補充
20 圖例1-15-(1)之案型，自應以3棟建物為獨立使用，而分別按
21 其樓層核計房屋現值，原確定判決援引不相干之工務局110
22 年9月28日函，且以「本案業經建築師檢討為『1幢』」即推
23 認無上開規定之適用，其適用法規顯有錯誤。

24 (八)原判決既已認知「空中通廊應提供公眾通行，非專供再審原
25 告使用」，理應導出系爭房屋不相通之結論。因該3棟建物
26 間確實隔著供公眾通行之空中通廊，並不相互直接相通。且
27 如依原確定判決及原判決之邏輯，將變成凡在「信義計畫
28 區」倘經空中通廊通過的各棟建築物均視為同一建築物，豈
29 非均應按101大樓之樓層數評定房屋現值，其不合理顯而易
30 見，此種邏輯分析方法，顯與建築技術規則之立法意旨不
31 符，且違反量能課稅及實質課稅原則。又系爭3棟建物業已

分別編定3筆獨立之稅籍編號，依財政部賦稅署104年3月6日臺稅財產字第10304650430號函（下稱104年3月6日函）意旨，原處分機關亦認定系爭3棟建物具有獨立使用之性質，該3棟建物縱設有「空中通廊」得以相通，然並未申請辦理「建物合併」及「門牌併編」，在使用機能上可完全獨立分開，自應適用新北市簡評要點第4點第2項後段「應分別評定」之規定，原確定判決僅因「系爭3棟建物2、3樓相互連通」即認為「地面各層並非獨立使用」云云，自屬適用法規顯有錯誤之違法。

三、再審被告答辯略以：

(一)依設計施工編第1條第42款「幢」及第43款「棟」之定義，可知其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，又「幢」除不與其他建築物相連外，尚需具有地面層以上其使用機能可獨立分開之要件；而「棟」則是與其他建物相連但需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。而依同條第15款及補充圖例1-15-(1)、1-15-(2)之說明可知，設計施工編是以「幢」為單位作為建築物樓層數計算之基礎，而原屬同條第43款所謂「棟」之建築物，必須符合同條第42款「幢」其中關於「地面各層在使用之機能上完全獨立分開」要件，始視之為幢，而得各計其樓層數。系爭房屋及案外A棟房屋之建造執照及使用執照，於首頁之「層棟戶數」一欄均明確記載「地上31層、地下5層、1幢3棟、89戶」，足見起造人於申請執照時及建築管理機關於核發執照時，均認定系爭3棟建物屬於「一幢數棟」之建築物。

(二)依國立臺灣大學工學院地震工程研究中心接受工務局委託所出具之102年10月7日「○○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可知，系爭3棟建物等其地上層間既然有設置伸縮縫之必要，亦可足見該等3棟建物其在地上層之結構確有相連接之情況，而係同「一幢」建築物。又審諸系爭3棟建物之第2層及第3層平面

配置圖以觀，設置於系爭房屋及案外A棟房屋間用於連接該等建築物之空中通廊，係位於系爭房屋之範圍內，而與該3棟建物同屬「一幢」建築物，此觀系爭使用執照加註第26點載述系爭空中通廊為該建築物「回饋」給公益之設施，益足明瞭。綜上足認，不論在設計規劃或是竣工完成時，系爭房屋及案外A棟房屋之地上第2樓、第3樓及第4樓等樓層，確實在其建築物之內部即均為相互通連，而難認符合設計施工編第1條補充圖例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。從而，原確定判決及原判決以再審被告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，且與設計施工編第1條補充圖例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棟建物均應適用「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。

(三)系爭使用執照符合建築物部分使用執照核發辦法第3條第1項第2款「連棟式建築物」，是否有設計施工編第1條第15款暨該條補充圖例1-15-(2)規定之適用，依工務局以110年12月16日新北工施字第1102377035號函復可知，本案系爭使用執照業經建築主管機關查復經簽證建築師檢討為「1幢」，並無設計施工編第1條第15款暨該條補充圖例1-15-(2)視為二幢規定之適用。而系爭使用執照關於「新板特區」專用區細部計畫特殊規定，其所謂之「空中通廊」，是否即是設計施工編第1條補充圖例1-15-(1)所謂之「走廊」一節，雖經工務局110年9月3日函復略以「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），故其定義應和補充圖例1-15-(1)規定相異。」惟審諸系爭房屋平面配置圖，設置於系爭A1棟、C棟及案外A棟間用於連接該等建築物之空中通廊，係位於系爭A1棟、C棟房屋之範圍內，而與該3棟建物同屬「一幢」建築物；又再審被告於109年7

01 月1日派員現場勘查結果，亦足認不論在設計規劃或是竣工
02 完成時，系爭A1棟、C棟房屋及案外A棟房屋之地上第2樓、
03 第3樓及第4樓等樓層，確實在其建築物之內部即均為相互通
04 連，即與該補充圖例1-15-(2)所示兩棟建物之地面上各層均
05 無連通之建築態樣，顯屬有別，而難認符合補充圖例1-15-
06 (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，
07 並與行為時新北市簡評要點第4點第2項後段所定「同一
08 使用執照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評定房
09 屋現值」之要件不符，縱其屬「連棟式建築物」或「空中通
10 廊」非屬補充圖例1-15-(1)之走廊，亦無補充圖例1-15-(2)規
11 定之適用。是原確定判決審認再審被告依行為時新北市簡評
12 要點第4點第1項規定，以系爭使用執照所載按31層之標準單
13 價予以評定系爭房屋現值，於法並無違誤。

14 (四)建築物態樣多元，非一二圖能概括，補充圖例1-15-(2)所為
15 之圖示，僅在輔助說明該圖例之文字定義。依該圖示及文字
16 定義，可充分知悉該圖示之建築物符合地面各層在使用之機
17 能上完全獨立分開之要件，故依該補充圖例之定義，可視為
18 數幢，而得各計其樓層數，此參內政部國土管理署113年1月
19 31日函，說明三、(三)「……除連棟式建築物及該圖例以外，
20 若屬上開規定之情形，均應依該圖例分別計算層數。如有個
21 案依本編第1條第15款建築物層數檢討之疑義，因涉個案事
22 實認定，仍請逕向新北市政府洽詢。」亦明。是建築物態樣
23 如有符合地面各層在使用之機能上完全獨立分開之要件，始
24 能視為數幢，而得各計其樓層數。同理，縱該建築物為連棟
25 式建築物，惟地面各層有相互連通，在使用機能上非獨立分
26 開者，已不符補充圖例1-15-(2)定義之要件，自難適用該規
27 定視為數幢，而得各計其樓層數。且系爭使用執照業經建築
28 主管機關查復經簽證建築師檢討為「1幢」，並無補充圖例1
29 -15-(2)視為數幢規定之適用甚明。

30 四、本院查：

01 (一)按確定判決有行政訴訟法第273條第1項第1款所規定：「適
02 用法規顯有錯誤者」之事由，固得提起再審之訴。惟所謂
03 「適用法規顯有錯誤」，係指確定判決就事實審法院所確定
04 之事實而為之法律上判斷，有適用法規顯有錯誤之情形。即
05 確定判決所適用之法規有顯然不合於法律規定，或與司法院
06 現尚有效之大法官解釋、憲法法庭裁判意旨有所牴觸者，始
07 足當之。另依司法院釋字第177號解釋，確定判決消極的不
08 適用法規，顯然影響裁判者，亦屬行政訴訟法第273條第1項
09 第1款所稱適用法規顯有錯誤之範圍。至於法律上見解之歧
10 異或事實之認定，再審原告對之縱有爭執，要難謂為適用法
11 規顯有錯誤，而據為再審之理由。

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

27 (三)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。』）」

(四)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，「幢」相對於「棟」乃在於其地面層以上結構，不與其他建物相連且使用機能獨立之差別。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。至補充圖例1-15-(2)有關「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」規定，依其圖示，各棟建築物地面上各層間並無開口或廊道相連；倘有開口或廊道相通形成一體，即不符各幢建築物並不相連之要件，更難謂其使用機能完全獨立分開，此觀補充圖例1-15-(1)之同1幢建築物，其數棟建物間係有走廊相通者，仍以其最多之層數為該建築物之層數益明。

(五)經查，本院原確定判決業已論明：再審原告取得工務局核發之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日由再審原告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棟建物同屬「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棟房屋及案外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工務局委託所出具之102年10月7日「『○○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」、系爭房屋及案外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。則系爭房屋及案外A棟房屋既有上述相連互通之情形，自不符補充圖例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，此參工務局110年9月28日函說明三：「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

01 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
02 數，…。』上開圖例及說明並無『走廊』；另查旨案使用執
03 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
04 戶，故本案業經建築師檢討為1幢，無上開規定之適用。」
05 益明。縱工務局110年9月3日函說明五曾載：「關於106板使
06 字第317號使用執照（102板建字第513號建造執照）核准圖
07 說標示『空中通廊』係屬依據新板特區細部計畫土管載示之
08 公益設施（天橋），故其定義應和建築技術規則第1條補充
09 圖例1-15-(1)規定相異。」亦不影響系爭房屋及案外A棟房屋
10 既有上述得互通，且結構上一體成型情事，而不符補充圖例
11 1-15-(2)之判斷。從而，原判決以再審被告參酌相關建築法
12 規關於「建築物層數」之規定，審認系爭房屋及案外A棟房
13 屋屬於「1幢3棟」之建築物，且與補充圖例1-15-(2)規定要
14 件未符，不得視為「3幢」建築物各計其層數，認定此3棟建
15 物均應適用「31層以上房屋構造標準單價表」而核計系爭房
16 屋之房屋現值，並無違誤，核無上訴意旨指摘之有違證據法
17 則等情，將原判決予以維持。經核原確定判決所適用之法規
18 並無與應適用之法規相違背，亦無與司法院現尚有效之大法
19 官解釋、憲法法庭裁判意旨有所牴觸之情形。另除別有規定
20 外，本院應以高等行政法院判決確定之事實為判決基礎，故
21 行政訴訟法第273條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，對
22 本院判決而言，自係指該判決依據高等行政法院判決所確定
23 之事實而為之法律上判斷，有適用法規顯有錯誤之情形。故
24 事實審法院認定事實錯誤或就證據疏於調查，僅生事實認定
25 錯誤或調查證據欠周之問題，雖得據為上訴理由，惟尚非所
26 謂適用法規顯有錯誤。再審原告主張原確定判決就系爭房屋
27 未考量已具獨立性，且各自之樓層數差異甚鉅，誤以為
28 「幢」及「棟」為平行關係，完全無「連棟式建築物」法規
29 範概念，系爭房屋即是連棟式建築物情形，依法應直接具體
30 適用補充圖例1-15-(2)規定，並非補充圖例1-15-(1)規定；原
31 確定判決竟以使用執照之「首頁」記載為準，逕認定3棟建

01 物均為31層，其對於「獨立使用」之裁量及判斷顯然違反量
02 能課稅及核實課稅原則，且與設計施工編第1條第42款、第4
03 3款及補充圖例1-15-(1)、1-15-(2)法規範所建立之價值或信
04 念直接之衝突；原確定判決僅因該3棟建物2、3樓相互連
05 通，即認為「地面各層並非獨立使用」，違反量能課稅及實
06 質課稅原則，亦有適用房屋稅條例第11條、新北市簡評要點
07 第4點及設計施工編第1條第15款規定顯有錯誤之情事；又本
08 件應適用工務局110年9月3日及110年11月19日函，原判決對
09 此重要證據恕置不論，顯違反行政訴訟法第189條第1項規
10 定；又本件不應適用工務局110年9月28日函，該函並非有利
11 再審被告之證據，原確定判決竟認其屬有利再審被告之證
12 據，顯違反證據及論理法則；原確定判決有適用法規顯有錯
13 誤之再審情事云云；無非係就前訴訟程序調查證據結果所為
14 之事實認定、證據取舍事項為爭議，或核屬其歧異之見解，
15 據以指摘原確定判決有適用法規顯有錯誤之再審事由，並無
16 足採。

17 (六)另參以前引設計施工編第1條第15款、第42款及第43款規
18 定，本院原確定判決論明「幢」相對於「棟」乃在於其地面
19 層以上結構，不與其他建物相連且使用機能獨立之差別，則
20 行為時新北市簡評要點第4點第2項後段規定：「同一使用執
21 照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評定。」嗣於
22 109年4月20日修正為：「同一使用執照有數幢建物者，按各
23 該幢最多之樓層數，分別評定。」顯係為使使用執照之建物
24 樓層數認定更臻明確，避免納稅義務人產生誤解，參考設計
25 施工編中「幢」之定義，而為修正，109年4月20日修正前
26 後，其實質內涵並無不同，自無法以該規定之修法，為有利
27 再審原告之推論。原確定判決論明系爭3棟建物之地上第2
28 樓、第3樓及第4樓等樓層，在其建築物之內部為相互通連等
29 情，業據原審依調查證據之辯論結果，所依法認定之事實，
30 則系爭3棟建物既有上述相連互通之情形，自不符補充圖例1
31 -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，並敘明再審原告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牴觸法規命令云云，尚無可取等情，核無違誤，並無適用法規顯有錯誤情事。再審原告主張原確定判決援引新北市簡評要點，於後卻稱原判決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，其判決理由顯前後矛盾，且與司法院大法官多號解釋中所稱「縱使『雖未明確援用，但由其所持法律見解判斷，應認其已實質援用』」意旨不合；況歷審判決理由若不援引109年4月20日修正之新北市簡評要點，徒以設計施工編第1條第42款、第43款及補充圖例1-15-(1)、1-15-(2)等規定，並無法導出「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」之結論，原確定判決顯已陷入循環論證之違誤；又該「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」規定，係新北市政府所獨創，並不符合設計施工編第1條第42款、第43款及補充圖例1-15-(1)、1-15-(2)之規範意旨，原確定判決及原判決援引該規定，顯違反「行為時應適用行為時法規」及「行政規則不得牴觸法規命令」之原則云云，核係執其歧異之見解，指摘原確定判決適用法規顯有錯誤，均無足採。

(七)再審原告另主張系爭3棟建物業已分別編定3筆獨立之稅籍編號，依財政部賦稅署104年3月6日函意旨，系爭3棟建物縱設有「空中通廊」得以相通，然並未申請辦理「建物合併」及「門牌併編」，在使用機能上可完全獨立分開，自應適用新北市簡評要點第4點第2項後段「應分別評定」之規定，原確定判決認為「地面各層並非獨立使用」，自屬適用法規顯有錯誤云云。惟查，再審原告援引上開性質上屬行政規則之財政部賦稅署104年3月6日函釋「主旨：有關個人將毗鄰房屋打通合併使用，依『住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準』第2條第3款規定審認自住房屋戶數疑義乙案，

01 復請查照。說明二、房屋稅條例第7條規定，納稅義務人應
02 於房屋建造完成之日起30日內檢附有關文件，向當地主管稽
03 徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形，俾利稽徵機關設
04 立稅籍據以核課房屋稅。房屋稅籍之編配，係參據建築法第
05 4條、土地登記規則第80條及財政部編印之房屋稅稽徵作業
06 手冊等規定，以建號或門牌號碼為準，可獨立使用及移轉之
07 個別房屋認定為1戶，並編配一個稅籍編號；至個人將毗鄰
08 房屋打通合併使用，如業依地籍測量實施規則第290條規定
09 辦理建物合併並向戶政機關申請門牌併編者，地方稅稽徵機
10 關將併予釐正合併房屋稅籍。……」；該函釋旨在說明個人
11 將毗鄰房屋打通合併使用之自住房屋戶數審認方式，與系爭
12 3棟建物有上述有空中通廊相互連接，建築形態是否屬設計
13 施工編第1條補充圖例1-15-(1)所示，其總層數應如何認定之
14 爭點無涉。況本院原確定判決亦已敘明系爭3棟建物既有上
15 述得互通，且結構上一體成型情事，與補充圖例1-15-(2)規
16 定要件未符，應適用「31層以上房屋構造標準單價表」而核
17 計系爭房屋之房屋現值等情。再審原告上揭主張乃其歧異見
18 解，核無可取。

19 (八)末查，再審原告執原判決宣判（111年4月28日）後，始作出
20 之內政部營建署111年8月26日函、工務局112年6月19日函及
21 內政部國土管理署113年1月31日函，據以指摘原確定判決有
22 違證據法則云云；核係主張原確定判決所據確定事實之認定
23 事實錯誤，進而謂原確定判決適用法規顯有錯誤，亦不得認
24 有上開「適用法規顯有錯誤」之再審事由。

25 五、綜上所述，再審原告所為原確定判決及原判決有適用法規顯
26 有錯誤之指摘，均無可採。故再審原告依行政訴訟法第273
27 條第1項第1款規定提起本件再審之訴，為顯無再審理由，應
28 予駁回。

29 六、據上論結，本件再審之訴為無理由。依行政訴訟法第278條
30 第2項、第98條第1項前段，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 5 月 2 日

01
02
03
04
05
06

最高行政法院第四庭

審判長法官 王 碧 芳
法官 王 俊 雄
法官 侯 志 融
法官 鍾 啟 煒
法官 許 瑞 助

07
08
09

以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異
中 華 民 國 113 年 5 月 2 日
書記官 章 舒 涵