

臺北高等行政法院判決

109年度訴字第164號

110年度訴字第285號

111年3月31日辯論終結

原告 大盟開發股份有限公司

代表人 林鴻道（董事長）

訴訟代理人 張福源會計師

葉蓉棻律師

被告 新北市政府稅捐稽徵處

代表人 張世玠（處長）

訴訟代理人 白靜淑

林品妤

吳沛瑤

上列當事人間房屋稅事件，原告不服新北市政府中華民國108年1月24日新北府訴決字第1081673053號及110年2月3日新北府訴決字第1092076290號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、本件原告起訴後，被告之代表人由黃育民變更為張世玠，茲由新任代表人具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

01 貳、按「（第1項）分別提起之數宗訴訟係基於同一或同種類之
02 事實上或法律上之原因者，行政法院得命合併辯論。（第2
03 項）命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判之。」行政訴訟法
04 第127條定有明文。本院109年度訴字第164號及110年度訴字
05 第285號房屋稅事件，係基於同一事實上及法律上之原因而
06 分別提起之數宗訴訟，爰命合併辯論並合併判決，合先敘
07 明。

08 乙、實體方面：

09 壹、事實概要：緣原告所有位於新北市○○區○○路0段000號、
10 000號0樓至00樓（稅籍編號：Z000000000000，下稱C棟房
11 屋）及○○區○○路0段000之0、000之0號0樓、000之0號0
12 樓、000之0號0樓房屋（稅籍編號：Z000000000000，108年12
13 月31日門牌改編前為○○○○0段00號、00號0樓、00號0
14 樓、00號0樓，下稱系爭A1棟房屋），於民國（下同）106年
15 7月18日領有新北市政府工務局工務局核發之部分使用執照
16 （106板使字第317號，下稱系爭使用執照），並自106年8月
17 起課房屋稅，被告分別以108年7月31日新北稅法字第108305
18 4790號復查決定（下稱原處分一）及109年9月10日新北稅法
19 字第1093145571號復查決定（下稱原處分二），核定課徵系
20 爭A1棟及C棟房屋108年房屋稅分別計新臺幣（下同）1,280
21 萬1,032元及1,810萬2,388元，109年房屋稅分別計1,196萬
22 2,477元及1,676萬2,171元。原告不服，提起訴願，業經決
23 定駁回，遂提起本件行政訴訟。

24 貳、本件原告主張：

25 一、按房屋稅條例第11條、新北市簡評要點第4點第1項、第2項
26 之規定，房屋稅係以建築管理機關所核發使用執照所載之房
27 屋構造、用途、總層數等資料及地政機關測量之面積，據以
28 評定其房屋標準價格，足見房屋稅係依房屋之經濟價值據以
29 課徵，經濟價值高者，始得評定較高之房屋現值，如此方符
30 量能課稅及核實課稅之目的。而新北市簡評要點第4點第1項
31 所謂「使用執照所載之資料」，必須就「使用執照之全部記

載」整體觀察，而非僅就「首頁」之單獨記載斷章取義，如此方能正確認定房屋實際之經濟價值。

二、稽諸系爭使用執照，首頁「建物概要」項下記載：「層棟戶數：地上31層地下5層一幢3棟89戶」，只是目錄般的簡要記載，使用執照所要表達之詳細資訊係以使用執照附表、加註為之，任何一頁均屬全部使用執照不可分割之一部分。使用執照第2頁、第3頁之附表更詳細列載A棟、A1棟及C棟之各戶門牌號碼及層別，顯非「並無任何關於系爭房屋『樓層數』之記載」。故綜合使用執照整體觀察，共包含A棟、A1棟及C棟3棟房屋，基地地面以上樓層數，A棟層數別為1層至31層，總層數（地面以上樓層數之和）為31層；A1棟層數別為1層、2層、4層、7層，總層數為4層；C棟層數別為1層、3層至20層，總層數為19層，足以區分3棟建築各別之樓層數，已符合新北市簡評要點第4點第2項後段規定「同一使用執照記載之樓層數有數種」之情形。

三、又被告與新北市政府工務局均為同一行政主體（新北市政府）下之不同行政機關，雖各有專司，職責不同，惟均屬對人民行使公權力之政府機關，皆源自同一「國家」所賦予屬於同一性，基於「行政一體」原理，對同一事實，不宜有不同之認定，否則人民將無所適從。核發系爭使用執照之新北市政府工務局既已認定系爭使用執照分別為A、C等2棟（107板使字第337號使用執照之B棟與本案無涉），且「空中通廊」和建築設計施工編第1條補充圖例1-15-(1)規定相異，復依系爭使用執照附表加註事項載明：「本案為申請部分使用執照，申請樓地板面積為92561.895M²，分別為A棟33戶、A1棟4戶、C棟20戶共計57戶」，益加可證A棟、A1棟、C棟3棟房屋均屬同一使用執照，樓層數種且獨立使用，應分別評定。被告自不得與同屬新北市政府之工務局為歧異認定，以符行政行為一體性之原則。

四、復按財政部賦稅署104年3月6日臺稅財產字第10304650430號函示意旨，被告既將A棟、A1棟及C棟3棟房屋分別編定Z0000

0000000、Z000000000000、Z000000000002等3筆獨立之稅籍編號，足證被告亦認定該3棟房屋具有獨立使用之性質。該3棟房屋縱設有「空中通廊」得以相通，然並未申請辦理「建物合併」及「門牌併編」，稅籍「並未經合併」，在使用機能上仍可完全獨立分開，自應適用新北市簡評要點第4點第2項後段規定。

五、再按建築設計施工編第1條補充圖例1-15-(1)：「同一建築物中，以其最多之層數為該建築物之層數。」、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，如連棟式建築物及本圖之情形。」；第1條第42款規定：「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。」、第43款規定：「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」。準此，「棟」與「棟」間，其使用機能係屬當然獨立分開。1-15-(1)係指「一幢一棟」，使用機能不獨立分開。1-15-(2)包含「一幢數棟」（即文字說明所指之『連棟式建築物』，因具多樣性，故未繪出其圖示）、「數幢數棟」（即1-15-(2)之圖示、文字說明所指之『本圖』），均屬使用機能上獨立分開。

六、A棟、A1棟及C棟3棟房屋結構上各自獨立，樓層各有不同，甚至建築材料有鋼骨結構者，亦有鋼筋混凝土構造者。分別具有單獨出入口，在使用機能上完全獨立分開，且有不同之門牌號碼、房屋稅籍，客觀上為獨立存在，屬1-15-(2)文字說明所指之連棟式建築物（即『一幢數棟』），兩棟建物地面層各層在使用機能上完全獨立分開之情形。該3棟房屋2、3樓間雖有外圍之「空中通廊」連接，頂多為廣義之「一幢數棟」之「連棟式建物」，1-15-(2)圖例就此雖未窮盡畫出，但依其文字說明，該3棟建物顯屬1-15-(2)涵攝範圍，而應各別認定樓層，如此方符合量能課稅及核實課稅原則。另新北市政府工務局110年9月3日新北工施字第1101641507

號函，亦明確認定「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），其定義和1-15-(1)規定相異。況「空中通廊」乃屬「建築物本體結構」以外之工作物，功能係供「棟」與「棟」間不同建築物「外部」之連通使用，並非建築設計施工編第1條第19款規定之「走廊」（屬建築物內部之建築面積），故外觀上已非1-15-(1)圖例所示之「走廊」（其功能係供圖示第4階之『戶』與『戶』間，就同一建築物間內部之連通使用），不影響3棟建物客觀上屬可獨立使用之獨立建物，自非屬1-15-(1)之「一幢一棟」。亦即1-15-(1)所指之「同一建築物」，係指「同一棟建物」，而非「同一幢建物」。不能因1-15-(2)圖例未畫有「空中通廊」，即認非屬1-15-(2)之情形。倘依訴願決定及原處分將外部空中通廊通過之各棟建築物，均視為同一建築物之邏輯，豈非凡在「信義計劃區」及「新板特區」內，空中通廊通過之各棟建築物，均視為同一建築物，均應按空中通廊通過區域內最高建築物之樓層數評定房屋現值。則在信義計劃區內空中通廊通過之各棟建築物，豈非均應按101大樓之樓層數評定房屋現值，其不合理顯而易見。

七、綜上，A棟、A1棟、C棟房屋係同一使用執照記載樓層數有數種且獨立使用者，本件應適用新北市簡評要點第4點第2項後段規定「同一使用執照記載樓層數有數種且獨立使用者，應分別評定」，各別認定樓層數。A1棟、C棟房屋實際樓層數各為4層、19層，且使用機能完全獨立分開，有獨立之出入口、門牌號碼及稅籍編號，即應適用「30層以下房屋構造標準單價表」核計房屋現值。

八、並聲明：

（一）訴願決定及原處分均撤銷。

（二）訴訟費用由被告負擔。

參、被告則以：

一、原告主張系爭房屋屬建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-(2)所示情形，應適用新北市簡評要點第4點第2

01 項後段應分別評定房屋現值之規定，被告一律按31層之標準
02 加以評定，顯屬違背法令云云。惟：

03 (一) 遍觀系爭使用執照，唯一明確記載系爭2棟房屋及案外A棟
04 房屋之樓層數者，為首頁「建物概要」欄記載：「層棟戶
05 數：地上31層、地下5層、1幢3棟、89戶」，至該使用執
06 照附表第1、2頁，僅係臚列系爭2棟房屋及案外A棟房屋之
07 起造人、所在棟別、樓層及門牌號碼，並無任何關於系爭
08 房屋「樓層數」之記載，是系爭使用執照所記載樓層數為
09 31層並非數種。故被告認定系爭房屋總層數為31層，適用
10 「31層以上房屋標準單價表」核計房屋現值，符合新北市
11 簡評要點第4點第1項有關適用「房屋標準單價表」核計房
12 屋現值時，對房屋之總層數，應依建築管理機關核發之使
13 用執照所載資料為準之規定，原告所稱系爭使用執照附表
14 已記載系爭2棟房屋各自不同之樓層數云云，與該使用執
15 照實際記載內容不符，洵不可採。

16 (二) 次按，系爭2棟房屋及案外A棟房屋於2、3樓間，有空中通
17 廊相互連接，有2、3層平面配置圖及現場會勘照片附卷可
18 稽。故系爭2棟房屋之建築形態，係屬建築技術規則建築
19 設計施工編第1條補充圖例1-15-(1)所示，兩棟建物在地
20 面層之部分樓層有走廊互相連接之情形，而與補充圖例1-
21 15-(2)所示兩棟建物之地面各層並無連通之建築態樣，顯
22 有區別。是以，系爭2棟房屋及案外A棟房屋之地面層既因
23 有上述空中通廊而得以互通，即非屬上述補充圖例1-15-(
24 2)說明所稱「建築物地面各層在使用之機能上完全獨立分
25 開」，而應視為2幢建築物各計其層數之情形；再者，本
26 案幢棟疑義經被告多次函詢建築主管機關新北市政府工務
27 局以108年5月9日新北工建字第1080825205號函查復：「
28 主旨：有關函詢106板使字第317號部分使用執照幢棟疑義
29 一案，復如說明，請查照。說明：二、……再依內政部營
30 建署95年10月3日營署建管字第0950051168號函綜略……
31 四、有關旨案106板使字第317號部分使用執照及107板使

字第337號部分使用執照，按其建造執照（102板建字第513號）係經建築師依規定簽證檢討為1幢3棟地上31層、地下5層、共89戶之建築物。」，加以系爭使用執照未就3棟房屋分別記載樓層數，已如前述，從而，被告依工務局專業見解，並依其核發系爭使用執照係經建築師簽證檢討屬「1幢3棟地上31層、地下5層、共89戶之建築物」，爰依新北市簡評要點第4點第1項，以系爭使用執照所載樓層數即31層為準，予以評定系爭2棟房屋現值，於法並無違誤，原告主張系爭2棟房屋應具體適用補充圖例1-15-(2)規定，各依其實際樓層數核計房屋現值，不得適用「31層以上房屋構造標準單價表」云云，核無足取。

二、系爭C棟、A1棟房屋及案外A棟房屋之原受託人臺億建築經理股份有限公司前對被告就該3棟房屋核定之107年房屋稅稅額處分不服，循序提起行政訴訟，經臺北高等行政法院108年度訴字第173號判決駁回其訴，其理由略以：「系爭3棟房屋於2、3樓間，有空中通廊相互連接，有2、3層平面配置圖附本院卷第113、115頁可稽。故系爭房屋之建築形態，係屬建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-(1)所示，兩棟建物在地面層之部分樓層有走廊互相連接之情形，而與補充圖例1-15-(2)所示兩棟建物之地面各層並無連通之建築態樣，顯有區別。至於上述空中通廊，依系爭使用執照加註事項第26點記載『回饋公益設施—2.3F空中通廊及多功能空間計2805M2，……』等語，固應提供公眾通行，非專供原告使用，然系爭房屋因該空中通廊之建置而相互銜接之客觀事實，不因該通廊是否由原告專用而有差異。是以，系爭3棟房屋之地面層既因有上述空中通廊而得以互通，即非屬上述補充圖例1-15-(2)說明所稱『建築物地面各層在使用之機能上完全獨立分開』，而應視為2幢建築物之情形，加以系爭房屋之使用執照未就3棟房屋分別記載樓層數，已如前述，從而，系爭房屋與新北市簡評要點第4點第2項後段所定『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

（房屋現值）』之要件，自非相符。」準此，本案系爭房屋無行為時新北市簡評要點第4點第2項後段規定之適用甚明，從而，被告依行為時新北市簡評要點第4點第1項，以系爭使用執照所載按31層之標準加以評定系爭房屋現值，於法自屬有據，原告主張，亦無足取。

三、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」，是否即是建築技術規則建築設計施工篇第1條補充圖例1-15-(1)；又該空中通廊雖非建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-(1)所謂之走廊，惟是否屬該條補充圖例1-15-(2)之建築態樣疑義一節，依新北市政府工務局以110年9月3日新北工施字第1101641507號函及110年9月28日新北工建字第1101828842號函覆可知，縱空中通廊非建築技術規則第1條補充圖例1-15-(1)所謂之走廊，亦與該補充圖1-15-(2)所示兩棟建物之地面上各層均無連通之建築態樣，顯屬有別；且本案使用執照存根建物既經建築主管機關查復業經簽證建築師檢討為1幢，並無該補充圖1-15-(2)規定之適用，是本案系爭C棟、A1棟房屋之房屋現值核計，核無行為時新北市簡評要點第4點第2項後段按各棟房屋之樓層數分別評定房屋現值規定之適用甚明，是原告主張系爭2棟房屋應具體適用補充圖例1-15-(2)規定云云，顯乃一己之見，核無足取。

四、關於系爭使用執照是否有建築技術規則建築設計施工編第1條第15款暨該條補充圖例1-15-(2)規定之適用，前經新北市政府工務局以110年9月28日新北工建字第1101828842號函復被告機關略以：「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上之機能上完全獨立分開時，視為二幢建築物各計其層數，……。』……；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，故本案業經簽證建築師檢討為1幢，無上開規定之適用。」；又系爭使用執照係依據建築物部分使用執照核發辦法第3條第1項之何款規定為

01 之，經該局以110年11月19日新北工施字第1102187440號函
02 復鈞院略以：「說明三、旨案卷查106年6月15日設計監造建
03 築師提供簽證說明書略以：『……今申請部分使用執照（地
04 下層全區，地上層本次申請A（含A1）、C棟，B棟非本次申
05 請範圍），符合建築物部分使用執照核發辦法第3條第2點連
06 棟式建築物，其中任1棟業經施工完竣……』，是以依『建
07 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，
08 ……。』」在案。

09 五、有關係爭使用執照符合建築物部分使用執照核發辦法第3條
10 第2點「連棟式建築物」，是否有建築技術規則建築設計施
11 工編第1條第15款暨該條補充圖例1-15-(2)「建築物地面各
12 層在使用上之機能上完全獨立分開時，視為二幢建築物各計
13 其層數，如連棟式建築物及本圖之情形。」規定之適用，茲
14 為爭議，經被告再次詢據建築主管機關新北市政府工務局以
15 110年12月16日新北工施字第1102377035號函復意旨，本案
16 系爭使用執照業經建築主管機關查復為「1幢」，並無建築
17 技術規則建築設計施工編第1條第15款暨該條補充圖例1-15-
18 (2)視為二幢規定之適用甚明，被告爰依前揭新北市簡評要
19 點第4點第2項後段規定，以該幢最多樓層數31層適用房屋構
20 造標準單價表，核算108年房屋現值，於法並無違誤，是原
21 告主張本案系爭使用執照之建築態樣，應具體適用建築技術
22 規則建築設計施工編第1條第15款暨該條補充圖例1-15-(2)
23 之規定，視為二幢建築物各計其層數，適用房屋構造標準單
24 價表一節，委難足取。

25 六、並聲明：

26 （一）駁回原告之訴。

27 （二）訴訟費用由原告負擔。

28 肆、兩造不爭之事實及兩造爭點：如事實概要欄所述之事實，業
29 據提出被告108年房屋稅課稅明細表（見109年訴字第164號
30 案原處分卷第274至282頁）、被告108年7月31日新北稅法字
31 第1083054790號復查決定（見109年訴字第164號案原處分卷

第342至349頁）、新北市政府108年12月24日新北府訴決字第1081673053號訴願決定書（見109年訴字第164號案本院卷一第25至34頁）、被告109年房屋課稅明細表（見110年訴字第285號案原處分卷第239至249頁）、被告109年9月10日新北稅法字第1093145571號復查決定（見110年訴字第285號案原處分卷第334至340頁）、新北市政府110年2月3日新北府訴決字第1092076290號訴願決定（見110年訴字第285號案本院卷第39至47頁）、106板使字第00317號使用執照（見109年訴字第164號案本院卷一第35至41頁）、系爭A、A1、C棟獨立使用出入口之現場照片（見110年訴字第285號案本院卷第57至61頁）、新北市政府工務局108年5月9日新北工建字第1080825205號函（見109年訴字第164號案本院卷一第51至52頁）、新北市政府工務局110年9月3日新北工施字第1101641507號函（見109年訴字第164號案本院卷一第307至324頁）、新北市政府工務局110年9月28日新北工建字第1101828842號函（見109年訴字第164號案本院卷一第449至450頁）、新北市政府工務局110年11月19日新北工施字第1102187440號函（見109年訴字第164號案本院卷一第477至479頁）、新北市政府工務局110年12月16日新北工施字第1102377035號函（見109年訴字第164號案本院卷二第13至14頁）等本院卷及原處分卷所附證物為證，其形式真正為兩造所不爭執，堪信為真，兩造之爭點厥為：

- 一、被告以原處分一核定系爭A1棟及C棟房屋（下同）108年房屋稅分別計新臺幣1,280萬1,032元及1,810萬2,388元；以原處分二核定109年房屋稅分別計新臺幣1,196萬2,477元及1,676萬2,171元，有無違誤？
- 二、被告以系爭部分使用執照認定系爭A1棟、C棟房屋及案外A棟屬1幢3棟「同一」之建築物，據而以31層作為該建築物層數，核定系爭房屋標準單價，於法是否有據？

伍、本院之判斷：

- 一、本件應適用之法條與法理：

- 01 (一) 房屋稅條例第5條第1項第2款規定：「房屋稅依房屋現
02 值，按下列稅率課徵之：二、非住家用房屋：供營業、私
03 人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其
04 房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體
05 等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點
06 五，最高不得超過百分之二點五。」
- 07 (二) 房屋稅條例第6條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地
08 方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵
09 收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備
10 案。」
- 11 (三) 房屋稅條例第10條第1項規定：「主管稽徵機關應依據不
12 動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」
- 13 (四) 房屋稅條例第11條規定：「房屋標準價格，由不動產評價
14 委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政
15 府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等
16 級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所
17 處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各
18 該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。前
19 項房屋標準價格，每3年重行評定1次，並應依其耐用年數
20 予以折舊，按年遞減其價格。」。
- 21 (五) 新北市房屋稅徵收率自治條例第2條第2款規定：「新北市
22 房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……二、非住家
23 用房屋：（一）供營業、私人醫院、診所或自由職業事務
24 所使用者，百分之三。（二）供人民團體等非營業使用
25 者，百分之二。」
- 26 (六) 新北市房屋稅徵收細則第7條規定：「本條第11條所稱之
27 房屋標準價格，應依同條第1項第1款至第3款規定之房屋
28 種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項，經
29 由新北市不動產評價委員會審查評定後，由新北市政府公
30 告之。」。

01 (七) 行為時(即106年5月3日修正)新北市簡化評定房屋標準
02 價格及房屋現值作業要點(下稱『新北市簡評要點』)第
03 2點規定:「房屋現值之核計,以『30層以下房屋構造標
04 準單價表』(附件1)、『31層以上房屋構造標準單價
05 表』(附件2)、『無地上層之地下建築物標準單價表』
06 (附件3)、『構造別代號暨折舊率對照表』(附件4)及
07 『房屋坐落地段等級表』、『房屋坐落地段等級調整率評
08 定表』(附件5)為準據。」、第4點第1項前段及第2項規
09 定:「(第1項)適用『房屋標準單價表』核計房屋現值
10 時,對房屋之構造、用途及總層數等,應依建築管理機關
11 核發之使用執照(未領使用執照者依建造執照)所載之資
12 料為準,面積以地政機關核發之建物測量成果圖為準。
13 ……(第2項)前項房屋總層數之計算,不包括地下室或
14 地下層之層數;同一使用執照記載樓層數如有數種且獨立
15 使用者,應分別評定。」

16 (八) 建築技術規則建築設計施工編第1條第15款規定:「本編建
17 築技術用語,其他各編得適用,其定義如下:……十五、
18 建築物層數:基地地面以上樓層數之和。但合於第9款第1
19 目之規定者,不作為層數計算;建築物內層數不同者,以
20 最多之層數作為該建築物層數。【補充圖例1-5-(1)】:
21 同一建築物中,以其最多之層數為該建築物之層數、【補
22 充圖例1-15-(2)】:建築物地面各層在使用上之機能上完
23 全獨立分開時,視為二幢建築物各計其層數,如連棟式建
24 築物及本圖之情形。」、第42款規定:「四十二、幢:建
25 築物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連,地面層以
26 上其使用機能可獨立分開者。」、第43款規定:「四十
27 三、棟:以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆
28 及防火樓板區劃分開者。」。

29 二、被告以原處分一核定系爭A1棟及C棟房屋108年房屋稅分別計
30 新臺幣1,280萬1,032元及1,810萬2,388元;以原處分二核定

109年房屋稅分別計新臺幣1,196萬2,477元及1,676萬2,171元，尚無違誤：

(一) 查原告取得新北市政府工務局核發之102板建字第513號建築執照，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，先於106年7月18日由原告之受託人臺億公司（按：原告於103年間簽訂信託契約書，委託臺億公司為建造執照起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日塗銷信託登記予原告，有109年訴字第164號案原處分卷第73-79頁之信託契約書及第284-291頁之土地建物查詢資料等可參）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」之系爭使用執照即106板使字第317號，並就已先取得使用執照部分之房屋，向被告所屬板橋分處申請新建房屋設籍。經該分處依地政機關就A棟、A1棟、C棟係測繪為3筆建物測量成果圖及建號，乃隨而編訂房屋稅籍編號分別為Z000000000000、Z000000000000、Z000000000000，並審酌系爭使用執照記載為1幢3棟、最高樓層31層，認定案外A棟房屋、系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋按各棟所屬構造均適用總層數31層（停車塔部分以總層數1層計）之標準單價，據以核計系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋之108年總現值分別為580,883,800元（課稅現值443,424,600、免稅現值137,459,200元）及739,851,900元（課稅現值633,660,800、免稅現值106,191,100元），分別課徵稅額12,801,032元及18,102,388元；109年總現值分別為521,824,700元（課稅現值398,341,200、免稅現值123,483,500元）及731,093,000元（課稅現值626,159,000、免稅現值104,934,000元），分別課徵稅額11,962,477元及16,762,171元，有臺億公司106年8月2日房屋新、增、改建稅籍及

01 使用情形申報書、被告所屬板橋分處房屋新設籍案件審查
02 書及系爭房屋被告108年及109年房屋稅主檔查詢在卷可
03 憑。是被告認定系爭房屋適用新北市不動產評價委員會評
04 定之「31層以上房屋構造標準單價表」核計房屋現值，符
05 合行為時新北市簡評要點第4點第1項有關適用「房屋標準
06 單價表」核計房屋現值時，對房屋之總層數，應依建築管
07 理機關核發之使用執照所載資料為準之規定，並據以課徵
08 108及109年房屋稅，並無違誤。

09 (二) 原告雖主張，系爭使用執照之附表已記載C棟為19層、A1
10 棟為4層，且A棟、A1棟及C棟房屋確屬獨立使用，依新北
11 市簡評要點第4點第2項後段，不同層數建築物應分別評
12 定；次就建築技術規則建築設計施工編第1條第42款及第4
13 3款規定之「幢」及「棟」，兩者間存在「一幢一棟」、
14 「一幢數棟」、「數幢數棟」3種組合態樣，而「棟」係
15 以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開，故棟與棟間其使
16 用機能「當然」獨立分開，無論「一幢數棟」或「數幢數
17 棟」均符合使用機能上獨立分開，因此，「一幢一棟」適
18 用同條第15款補充圖例1-15-(1)規定，「一幢數棟」及
19 「數幢數棟」即為補充圖例1-15-(2)所謂「連棟式建築
20 物」及「本圖」情形，本件事證係1幢3棟，2、3樓間雖有
21 外圍之「空中通廊」連接，為廣義之「一幢數棟」之「連
22 棟式建築物」，屬補充圖例1-15-(2)之涵攝範圍，應各別
23 認定樓層云云。

24 (三) 惟依行政訴訟法第4條第1項規定，撤銷訴訟之訴訟標的應
25 為「原告所為行政處分違法且侵害其權利或法律上利益之
26 主張」，且依同法第213條規定，上開撤銷訴訟之訴訟標
27 的，於確定之終局判決中經裁判者，有確定力。是原告提
28 起撤銷訴訟如經判決駁回確定者，該判決之確定力（既判
29 力）自及於確認「原告所主張之行政處分並無違法或侵害
30 原告之權利或法律上利益」。準此，對行政處分提起撤銷
31 訴訟，在其主張的原因事實範圍內，該處分之合法性為撤

銷訴訟訴訟標的之內容，如撤銷訴訟經法院實體判決認處
分並無違法而駁回原告之訴確定者，行政處分之合法性已
經裁判而對該原因事實涵攝於法律後之法律效果之確認有
既判力，該撤銷訴訟之當事人均應受其拘束，後訴訟法院
於法律與事實狀態均未變更之情況下，即應以前訴訟判決
關於訴訟標的所為之確認作為其裁判基礎，不能為相反於
該確定判決內容之判斷，此即撤銷訴訟判決既判力之確認
效（最高行政法院109年度上字第800號判決參照）。本件
原處分所涉之系爭C棟房屋、A1棟房屋，與本院108年度訴
字第173號判決所審理之房屋相同，而相同房屋107年房屋
稅之課稅行政處分，業經最高行政法院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，課稅之原
因事實均未改變（見本院言詞辯論筆錄），系爭C棟房
屋、A1棟房屋108年、109年之房屋稅，原告不得為與該確
定判決意旨相反之主張，本院亦不得為與該確定判決意旨
相反之判斷。

（四）查新北市政府為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核
計作業，訂有新北市簡評要點，行為時簡評要點第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。』）」又建
築技術規則建築設計施工編第1條第42款及第43款規定有
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，則行為時新北市簡評要點第4點第2項後段規定：「同一使用執照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評定。」嗣於109年4月20日修正為：「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。」顯係為使使用執照之建物樓層數認定更臻明確，避免納稅義務人產生誤解，參考建築技術規則建築設計施工編中「幢」之定義，而為修正（最高行政法院109年度上字第154號判決參照）。

（五）按建築技術規則建築設計施工編第1條第42款「幢」定義：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；第43款「棟」定義：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。可見，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，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。又關於建築物層數之計算，依同條第15款：「建築物層數：基地地面以上樓層數之和」，其補充圖例之圖1-15-(1)及圖1-15-(2)並說明：「同一建築物中，以其最多之層數為該建築物之層數。」、「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，如連棟式建築物及本圖之情形。」是上引附圖(2)之說明，將與其他建築物相連，但其地面各層在使用之機能上完全獨立分開者，以「幢」視之，並且明示建築物層數之計算要以「幢」為單位為之。基此可知，上開建築技術規則建築設計施工編是以「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。

(六) 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，均認定系爭房屋及案外A棟房屋屬於「一幢數棟」之建築物，而非「數幢」建築物；又依國立臺灣大學工學院地震工程研究中心接受新北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，於第一、(2)點載示：「基地內擬興建一棟地上31層地下5層之兩間觀光旅館（簡稱AB棟）、一棟地上20層地下4層之一般旅館（簡稱C棟）及一棟地上5層地下5層之宴會廳。AB棟、C棟及宴會廳三棟間設置伸縮縫，地下室則為相連之結構。……」是由系爭A1棟房屋、系爭C棟房屋及案外A棟房屋等其地上層間既然有設置伸縮縫之必要，亦可足見該等3座房屋其在地上層之結構確有相連接之情況，而係同「一幢」建築物。

(七) 再者，審諸系爭房屋及案外A棟房屋之第2層及第3層平面配製圖及系爭A1棟房屋之地政事務所建物測量成果圖互核以觀，設置於系爭A1棟、系爭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棟房屋之範圍內，且其面積併入系爭A1棟房屋中計算，亦即，系爭空中通廊乃屬系爭A1棟房屋之部分，而與該3棟房屋同屬「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；又，被告於109年7月1日派員現場勘查並於110年9月15日本院審理程序中就上開勘查結果陳述略以：2樓部分，系爭A1棟房屋跟系爭C棟房屋是互通的，系爭A1棟房屋透過門到案外A棟房屋，所以這3棟房屋除了空中通廊外，內部仍有相通處，使用上是不獨立的；4樓部分，一樣可以從系爭A1棟

01 房屋通到系爭C棟房屋，從系爭A1棟房屋通到案外A棟房
02 屋，本案同一使用執照在2、3樓有空中通廊，甚至在4樓
03 有無實牆區隔的情形等語，並有現場勘查紀錄及照片等附
04 卷可稽。綜上足認，不論在設計規劃或是竣工完成時，系
05 爭A1棟房屋、系爭C棟房屋及案外A棟房屋之地上第2樓、
06 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
07 通連，而難認符合建築技術規則建築設計施工編第1條補
08 充圖例之圖1-15-(2)說明所稱「地面各層在使用之機能上
09 完全獨立分開」之要件。

10 (八) 由上事證，足認系爭A1棟房屋、系爭C棟房屋及案外A棟房
11 屋屬於「1幢3棟」之建築物，而非「3幢」建築物，且與
12 建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例之圖1-15-
13 (2)規定要件未符，而不得視為「3幢」建築物各計其層
14 數。至原告稱棟與棟間其使用機能屬當然獨立分開，否則
15 系爭C棟房屋豈能被單獨徵用作為「加強版集中檢疫所」
16 使用，故系爭房屋確屬分別使用機能獨立云云。惟以，系
17 爭A1棟房屋、系爭C棟房屋及案外A棟房屋是在一張建造執
18 照下所為之整體設計，並在施工完竣後領有同一張使用執
19 照，則該等本屬「棟」之建築物是否因符合建築技術規則
20 建築設計施工編第1條補充圖例之圖1-15-(2)說明所稱
21 「地面各層在使用之機能上完全獨立分開」要件，而視為
22 「幢」各計層數，自應以其設計規劃或是竣工完成時，即
23 新北市政府工務局102板建字第513號建造執照及系爭使用
24 執照所顯示之狀況為憑。而前已述及，系爭A1棟房屋、系
25 爭C棟房屋及案外A棟房屋既然在部分地面樓層之內部為互
26 相通連，則可知在設計規劃上或實際完工時，該3棟房屋
27 彼此間於部分地面層係相連接狀態而於使用上得以互蒙其
28 利，自非屬使用機能上完全獨立分開之情形，是縱使雖然
29 事後為因應營運所需而必須將部分建築物獨立使用，亦無
30 損於該3棟房屋其彼此間本質上不具「地面各層在使用機

01 能上完全獨立分開」之事實。原告此部分主張，容有誤
02 解，而無可採。

03 三、被告以系爭部分使用執照認定系爭A1棟、C棟房屋及案外A棟
04 屬1幢3棟「同一」之建築物，據而以31層作為該建築物層
05 數，核定系爭房屋標準單價，於法有據：

06 （一）原告雖主張房屋稅係依房屋之經濟價值據以課徵，經濟價
07 值高者評定較高之房屋現值，方符量能課稅及核實課稅，
08 系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋實際樓層數4層及19層，應僅
09 具有4層及19層之房屋現值；況使用執照任何一頁均屬全
10 部使用執照不可分割之一部分，綜合使用執照整體觀察，
11 足以區分3棟建築各別之樓層數，被告將使用執照及實際
12 建造樓層外觀僅有4層及19層之房屋，一律以31層之房屋
13 來課稅，且誤將「空中通廊」與「走廊」混為一談，遽以
14 3棟房屋中最高之31層核定標準單價，顯與客觀事實不
15 符，並與被告核發之稅籍編號矛盾云云。

16 （二）惟按我國房屋稅的稅基係「房屋現值」（房屋稅條例第5
17 條參照），房屋現值之計算，則係依房屋標準價格的相關
18 事項定期評定之（房屋稅條例第11條參照）。至於評定房
19 屋標準價格的相關事項，並非以房屋的單一情形（如面積
20 大小）為準，依房屋稅條例第11條第1項規定，房屋標準
21 價格係「由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並
22 由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各種建造材料所
23 建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折
24 舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋
25 之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地
26 價部分，訂定標準」以觀，除了明定房屋標準價格的相關
27 事項，並授權不動產評價委員會評定及由直轄市、縣
28 （市）政府公告，以符合「租稅法律主義」的要求之外，
29 依其法律規定之意旨，應含有評定客觀的房屋標準價格，
30 以利「稽徵經濟」之效率，以及在合理範圍，按房屋各種
31 價格因素，各別評定房屋標準價格，以達「量能課稅」之

01 目的。是依房屋稅條例第11條第1項之規定，應具有依據
02 房屋各種價格因素，合理的評定不同類別房屋之規範意
03 旨，此觀同條第1項第1款後段規定「區分種類及等級」甚
04 明。至於應依前開價格因素，區分幾種類型級別，核屬細
05 節性、技術性之事項，應屬行政裁量之範圍，得由主管機
06 關發布命令為必要之規範（最高行政法院103年度判字第4
07 72號及105年度判字第101號判決意旨參照）。

08 （三）承上而論，本件系爭房屋之房屋現值計算公式所依據之
09 「房屋構造標準單價表（又分為30層以下、31層以上及無
10 地上層之地下建築物等3表）」、「構造別代號暨折舊率
11 對照表」、「房屋坐落地段等級表」及「房屋坐落地段等
12 級調整率評定表」，係新北市不動產評價委員會依據房屋
13 稅條例第11條第1項評定房屋標準價格之房屋種類等級、
14 耐用年數、折舊標準及地段增減率等法定價格因素之範圍
15 內所審查評定，並經該委員會106年度第1次會議決議通過
16 後經新北市政府公告。而其中房屋構造標準單價係房屋評
17 定現值之主要因素之一，反映房屋之建材與人工價格等實
18 際工程造價，為覈實評定房屋標準價值，符合量能課稅之
19 精神，新北市不動產評價委員進一步區分房屋構造標準單
20 價表為30層以下、31層以上及無地上層之地下建築物等3
21 類別，對於不同類型價值之房屋，定其標準價格。則被告
22 參酌相關建築法規關於「建築物層數」之規定，審認系爭
23 房屋及案外A棟房屋屬於「1幢3棟」之建築物，且與建築
24 技術規則建築設計施工編第1條補充圖例之圖1-15-(2)規
25 定要件未符，不得視為「3幢」建築物各計其層數，認定
26 此3棟房屋均應適用「31層以上房屋構造標準單價表」而
27 核計系爭房屋之房屋現值，難謂有違反「量能課稅」之規
28 範意旨。原告此部分主張，亦無足採。

29 四、綜上，原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原
30 告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

五、兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 28 日

臺北高等行政法院第三庭

審判長法 官 楊得君

法 官 鄭凱文

法 官 畢乃俊

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所 需 要 件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。

01

者，亦得為上訴審
訴訟代理人

2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。
3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。

是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 111 年 4 月 28 日

03

書記官 李依穎