

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第五庭

111年度訴字第1567號

113年2月29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)住同上

訴訟代理人 張福源 會計師

被告 新北市政府稅捐稽徵處

代表人 張世玠(處長)住同上

訴訟代理人 柯郁芯

吳沛瑤

李雅玲

上列當事人間房屋稅事件，原告不服新北市政府中華民國111年10月26日案號：第1118040941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

一、事實概要：

緣原告所有位於○○市○○區○○路0段000號、000號0樓至00樓（稅籍編號：000000000000，下稱系爭C棟房屋）及○○區○○路0段000之0、000之0號0樓、000之0號0樓、000之0號0樓房屋（稅籍編號：000000000000，民國108年12月31日門牌改編前為○○○○0段00號、00號0樓、00號0樓、00號0樓，下稱系爭A1棟房屋），於106年7月18日領有新北市政府工務局核發之部分使用執照（106板使字第317號，下稱系爭使用執照。系爭使用執照記載層樓戶數為「地上31層地下5層1幢3棟89戶」見本院卷第51頁），被告以地上31層作

01 為建築物層數，核定系爭A1棟房屋、系爭C棟房屋標準單
02 價，自106年8月起課徵房屋稅，並核定課徵111年房屋稅分
03 別為新臺幣（下同）1,453萬5,337元、923萬3,783元。原告
04 不服，申請復查（被告111年8月18日新北稅法字第11131479
05 17號，下稱復查決定），未獲變更，提起訴願，仍遭駁回，
06 遂提起本件行政訴訟。

07 二、原告起訴主張及聲明：

08 (一)本件依法應適用建築技術規則建築設計施工編第1條第15款
09 及該條之補充圖例（下稱補充圖例）1-15-(2)「連棟式建築
10 物」規定：

11 1. 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
12 建築物各計其層數。如連棟式建築物及本圖之情形。」為補
13 充圖例1-15-(2)所明定，凡是連棟式建築物及本圖者，皆應
14 視為二幢建築物各計其層數。

15 2. 甲證17的新北市政府工務局110年11月19日新北工施字第110
16 2187440號函，業已具體指出「係依『建築物部分使用執照
17 核發辦法』第3條第1項第2款規定為之。」（見甲證17的說明
18 三倒數第3行起）。因此，本件系爭C棟、A1棟之房屋，即是
19 「連棟式建築物」。

20 3. 本件案的1幢3棟間，雖有空中通廊通過情形，但仍無適用補
21 充圖例1-15-(1)規定之情事。經查，新北市政府工務局110
22 年9月3日新北工施字第1101641507號函(甲證15)，業已具體
23 指出「……『空中通廊』係屬依據新板特區細部計畫土管載
24 示之公益設施(天橋)，故其定義應和建築技術規則第1條補
25 充圖例1-15-(1)規定相異。」被告誣稱應適用補充圖例1-15
26 -(1)「同一建築物中，以其最多之層數為該建築物之層
27 數。」規定，主張應以同一幢中最多之層數(31層)作為全部
28 建築物之層數之情事，自屬違背法令。

29 4. 新北市政府工務局以112年6月27日新北工施字第1121194223
30 號函(甲證22)，說明三「有關所陳疑義，旨案使用執照存
31 根，其建物概要欄位已載明建築物規模為地上31層地下5層1

01 幢3棟89戶，且內政部營建署111年8月26日營署建管字第111
02 0057086號函(即甲證18)(略以)：『…圖例1-15-(2)，係就
03 同條第15款建築物層數規定所為之圖示，尚非指該圖例為連
04 棟式建築物。…』，及本局112年6月19日新北工施字第1121
05 171210號函(即甲證24)(略以)：『…旨揭建築執照核准圖說
06 標示「空中通廊」係屬依據新板特區細部計畫土管載示之公
07 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
08 -15-(1)規定相異。』已回復在案。」足證本件應具體適用
09 補充圖例1-15-(2)的「連棟式建築物」規定，殆無疑義。

10 5. 新北市政府工務局以112年6月19日新北工施字第1121171210
11 號函(甲證24)，說明三略以「…另有關旨揭建築執照核准圖
12 說標示『空中通廊』係屬依據新板特區細部計畫土管載示之
13 公益設施(天橋)，故其定義應和建築技術規則第1條補充圖
14 例1-15-(1)規定相異。」該函釋的意旨，並非僅止於「空中
15 通廊」並非「走廊」外；亦明確指出不應適用補充圖例1-15
16 -(1)規定。因此，迭經甲證15、及最新取得甲證24的證據，
17 已獲得本件系爭「樓層數」的計算？縱使，系爭「1幢3棟建
18 築物間，有空中通廊相連」之情事，也不應適用補充圖例1-
19 15-(1)規定的具體證據。足證本件並不適用補充圖例1-15-
20 (1)規定，殆無疑義。

21 6. 本院113年1月11日東月股111訴000293字第1130000312號函
22 曾向內政部國土管理署函詢「補充圖例1-15-(2)所為之圖
23 示，該圖例是否為連棟式建築物？補充圖例1-15-(2)所指之
24 「本圖」，是否為連棟式建築物？補充圖例1-15-(2)所為之
25 圖示中，有無繪出「連棟式建築物」之圖示？應具體適用補
26 充圖例1-15-(2)之法規範者，是否係指「連棟式建築物」及
27 「本圖」之情形？」(甲證25)經內政部國土管理署113年
28 1月31日國署建管字第1130006022號函覆(甲證26)略以：
29 「三、有關貴院所詢疑義，答覆如下：(一)……補充圖例1-15
30 -(2)僅就本編建築物層數規定補充說明，非指該圖例即為連
31 棟式建築物。(二)補充圖例1-15-(2)所為之圖示……，經查該

圖非指「連棟式建築物」，有關是否為連棟式建築物，應依本編第1條第42款、第43款及第89款規定檢討。(三)應具體適用補充圖例1-15-(2)之法規範者，……依該圖例規定：「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。」除連棟式建築物及該圖例以外，若屬上開規定之情形，均應依該圖例分別計算層數。……」依上開甲證26答覆所示，中央主管機關已具體指出「連棟式建築物……應依該圖例分別計算層數」之法規範要旨。因此本件系爭建築物確屬「連棟式建築物」、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。詎被告錯誤適用補充圖例1-15-(1)規定，猶仍陳詞辯稱，於法殊屬無據，顯已違反租稅法律主義。

(二)歷審判決（即本院109年度訴字第164號、110年度訴字第285判決及最高行政法院111年度上字第451號判決）關於108、109年系爭C棟、A1棟度之房屋稅，對於「建築技術規則建築設計施工編第1條第42款『幢』及第43款『棟』法規範」、及「補充圖例1-15-(1)及補充圖例1-15-(2)法規範」等節，涉有「法理之論述邏輯有嚴重且明確之瑕疵，其解釋結果亦與被解釋法規範所建立之價值或信念有直接之衝突」的違誤：

1. 歷審判決顯受被告之誤導，誤以為僅只有「一幢」（一幢一棟）、及「數幢」（數幢數棟）只兩種情形而已。因而，完全無第三種情形「連棟式建築物」法規範的概念。歷審判決徒以看圖解事方式，以補充圖例1-15-(1)及1-15-(2)的兩個圖示為論述及分析方法。殊不知，另有未予繪圖第三種情形的補充圖例1-15-(2)「連棟式建築物」之情事，其既然不知，又豈能正確解釋與涵攝法規，致生錯誤如下：(1)誤以為只有「一幢」及「數幢」計2種情形。(定量錯誤)。(2)完全無「棟」的概念。(消極不適用法規)(3)把「幢」的定義，誤為「棟」的定義視之。(定性錯誤)。因而，誤把本件系爭「一幢數棟」、及案外「一幢一棟」全部悉歸在其所謂「一幢」

情形項下。顯已違反第42款「幢」及第43款「棟」法規範。歷審判決對於系爭使用執照執照記載，係屬「1幢3棟」並不否認，惟謂「連棟式建築物的3棟間，依法不能獨立使用」，即核與上開所述第42款「幢」及第43款「棟」法規範意旨，顯有未合，係為判決適用法規顯有錯誤之根本所在。

(三)本件應適用行為時新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點(下稱新北市簡評要點)第4點第2項後段規定：

1. 系爭使用執照確已記載如下：(1)C棟係以「C1(1幢C棟1層1戶)用途：B4一般旅館」、「C2(1幢C棟3層1戶)用途：B4一般旅館」……「C19(1幢C棟20層1戶)用途：B4一般旅館」為之。(見甲證2；附表第1頁綠色螢光筆之框)因此，C棟總層數別為1層、及3層至20層，其「地面以上樓層數之和」為19層數。(2)A棟係以「A1(1幢A棟1層1戶)用途：B4國際觀光旅館」……「A31(1幢A棟31層1戶)用途：B4國際觀光旅館」、「A32(1幢A棟B1層1戶)用途：B4國際觀光旅館」為之。(見甲證2；附表第1頁、第2頁紫色螢光筆之框)因此，A棟總層數別為1層至31層，其「地面以上樓層數之和」為31層數。(3)A1棟係以「D1(1幢A1棟1層1戶)用途：B4國際觀光旅館」、「D2(1幢A1棟2層1戶)用途：B4國際觀光旅館」、「D3(1幢A1棟4層1戶)用途：B4國際觀光旅館」、及「D4(1幢A1棟7層1戶)用途：B4國際觀光旅館」為之。(見甲證2；附表第2頁藍色螢光筆之框)因此，A1棟總層數別為1層、2層、4層、及7層，其「地面以上樓層數之和」為4層數。
2. 由系爭使用執照確已記載「C棟為地上19層數、A棟為地上31層數、及A1棟為地上4層數」，符合「同一使用執照記載樓層數如有數種」規定，被告迄今仍囿於其錯誤的說詞，無視於甲證15的新北市政府工務局闡明「樓層數」之表達方式，顯已違反新北市簡評要點第4點第2項後段規定，自屬違背法令。

(四)聲明：訴願決定、原處分均撤銷。

三、被告答辯及聲明：

01 (一)本件系爭C棟、A1棟房屋及案外坐落○○市○○區○○○道0
02 段0號、0之0號、0號0樓至00樓、8號地下1樓房屋(下稱案外
03 A棟房屋，亦為原告所有)，依新北市政府工務局106年7月18
04 日所核發之系爭使用執照記載為地上31層，地下5層之1幢3
05 棟鋼骨構造、鋼筋混凝土構造之一般旅館、國際觀光旅館，
06 經被告機關核定自106年8月起課房屋稅，此有系爭使用執照
07 及房屋稅籍資料附卷可稽。本件111年房屋稅，經歷年數4
08 年，折舊率1.17%，地段調整率180%，被告核計111年度系
09 爭C棟、A1棟房屋之房屋總現值分別為6億4,221萬7,600元
10 (課稅現值5億5,004萬100元、免稅現值為9,217萬7,500
11 元)、4億5,838萬9,300元(課稅現值3億4,991萬7,000元、
12 免稅現值為1億847萬2,300元)，依法核定系爭C棟、A1棟房
13 屋之111年房屋稅分別為1,453萬5,337元、923萬3,783元，
14 此有系爭C棟、A1棟房屋111年房屋稅籍主檔附卷可稽，於法
15 洵屬有據，應予維持。

16 (二)本件系爭A1棟、C棟房屋及案外A棟房屋之建造執照及使用執
17 照，於首頁之「層棟戶數」一欄均明確記載「地上31層、地
18 下5層、『1幢3棟』、89戶」，足見起造人於申請執照時及
19 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
20 屋屬於「一幢數棟」之建築物，而非「數幢」建築物；又依
21 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
22 務局委託所出具之102年10月7日「○○市○○區○○段00,0
23 0,17,18地號等四筆土地新建工程」結構設計審查意見書
24 【乙證3】，於第一、(2)點載示：「基地內擬興建一棟地上
25 31層地下5層之兩間觀光旅館(簡稱AB棟)、一棟地上20層
26 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
27 會廳。AB棟、C棟及宴會廳三棟間設置伸縮縫，地下室則為
28 相連之結構，……」是由系爭A1棟(即前述宴會廳；詳見新
29 北市政府工務局106年8月24日新北工施字第1061632421號函
30 【乙證4】)、C棟房屋及案外A棟房屋等，其地上層間既然有

01 設置伸縮縫之必要，足見該等3棟房屋地上層之結構，確有
02 相連接之情況，而係同「一幢」建築物。

03 (三)審諸系爭C棟、A1棟房屋及案外A棟房屋之第2層及第4層平面
04 配置圖以觀，設置於系爭A1棟、C棟及案外A棟間，用於連接
05 該等建築物之空中通廊，係位於系爭A1棟、C棟房屋之範圍
06 內，而與該3棟房屋同屬「一幢」建築物，此觀系爭使用執
07 照加註第26點載述系爭空中通廊為該建築物「回饋」給公益
08 之設施，益足明瞭；又被告機關於109年7月1日派員現場勘
09 查結果略以：2樓部分，系爭A1棟房屋跟系爭C棟房屋是互通
10 的，系爭A1棟房屋可透過門到案外A棟房屋，所以這3棟房屋
11 除了空中通廊外，內部仍有相通處，使用上是不獨立的；4
12 樓部分，一樣可以從系爭A1棟房屋通到系爭C棟房屋，從系
13 爭A1棟房屋通到案外A棟房屋，本件同一使用執照在2、3樓
14 有空中通廊，甚至在4樓無實牆區隔，並有102板建字第513
15 號建造執照之二層、四層全區平面配置圖【詳見原處分卷第
16 94頁至第95頁】及109年7月1日現場勘查紀錄表及照片【詳
17 見原處分卷第98頁至第99頁】等附卷可證。綜上足認，不論
18 在設計規劃或是竣工完成時，系爭C棟、A1棟房屋及案外A棟
19 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
20 之內部相互通連，難認符合建築技術規則建築設計施工編第
21 1條補充圖例之圖1-15-(2)說明所稱「地面各層在使用之機
22 能上完全獨立分開」之要件。又依系爭建照執照面積計算表
23 (以參層樓地板面積為例)所載，本次申請棟別為觀光旅館A
24 棟、一般旅館B棟、後棟一般旅館，面積依序為1,450.36平
25 方公尺、1,212.22平方公尺、232.19平方公尺，及該照三層
26 面積單線示意圖中樓地板面積，前棟觀光旅館A為1,450.36
27 平方公尺(即前棟A戶1,242.78平方公尺+前棟A戶宴會廳20
28 7.58平方公尺)、一般旅館B棟1,212.22平方公尺、後棟一般
29 旅館232.19平方公尺，此有系爭建造執照面積計算表、三層
30 面積單線示意圖在卷可證【詳見原處分卷第96頁至第97
31 頁】，核與該局上開函復，系爭使用執照所載3棟建物係指A

棟、B棟、C棟合致，可知A1棟房屋係為A棟房屋之一部分，是其樓層數應依A棟建物總層數地上31層計算，原告主張A1棟宴會廳樓層數為4層一節，核無足採。

(四)又系爭C棟、A1棟房屋及案外A棟房屋之107年房屋稅事件，案經本院108年度訴字第173號判決駁回原告之訴，當事人不服提起上訴，復經最高行政法院109年度上字第154號判決駁回原告上訴已告確定在案，依判決意旨，不論修正前後，新北市簡評要點第4點第2項後段關於使用執照之建物樓層數認定，係參考建築技術規則建築設計施工編中「幢」之定義，以該「幢」最多樓層數適用房屋構造標準單價表，是原告主張，應按各棟房屋樓層數分別適用房屋構造標準單價表一節，尚難採憑。

(五)再者，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」，雖非建築技術規則第1條補充圖例1-15-(1)所謂之走廊，惟空中通廊，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，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』，應視為2幢建築物之情形。

(六)另有關係系爭部分使用執照符合建築物部分使用執照核發辦法第3條第2點「連棟式建築物」，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)「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，如連棟式建築物及本圖之情形。」規定之適用，茲為爭議乙節，依新北市政府工務局以110年9月28日新北工建字第1101828842號函復及110年12月16日新北工施字第1102377035號函復（見乙證7、8），本件系爭部分使用執照業經建築主管機關重申業經簽證建築師檢討為「1幢」，

並無建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-(2)視為二幢規定之適用甚明。

(七)綜上，系爭C棟、A1棟房屋之房屋現值核計，核與新北市簡評要點第4點第2項後段規定不符，無按各棟房屋之樓層數分別評定房屋現值規定之適用甚明，是被告依行為時新北市簡評要點第4點第1項規定，以系爭使用執照所載按31層之標準單價予以評定系爭2棟房屋現值，於法並無違誤。

(八)聲明：原告之訴駁回。

四、本件如事實概要欄所載之事實，有復查決定書、訴願決定書（本院卷第35頁至50頁）、系爭使用執照（本院卷第51頁至57頁）、建築技術規則建築設計施工編第1條之補充圖例1-15-(1)、及1-15-(2)規定（本院卷第65頁）等資料影本，附卷可稽，為可確認之事實。查系爭C棟、A1棟房屋及案外A棟房屋，前經訴外人臺億建築經理股份有限公司於106年8月2日申報房屋稅籍，被告係依系爭使用執照、地政機關建物測量成果圖，按新北市簡評要點第4點規定，以31層之房屋構造標準單價評定房屋現值，核定自106年8月起課徵房屋稅。被告以系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋111年房屋稅，經歷年數4年，折舊率1.17%，地段調整率180%，據以核計111年度系爭C棟、A1棟房屋之房屋總現值分別為6億4,221萬7,600元（課稅現值5億5,004萬100元、免稅現值為9,217萬7,500元）、4億5,838萬9,300元（課稅現值3億4,991萬7,000元、免稅現值為1億847萬2,300元），再依房屋稅條例第5條第1項第2款及新北市房屋稅徵收率自治條例第2條規定，按房屋實際使用情形適用營業用稅率或非住家非營業用稅率，核定系爭C棟、A1棟房屋之111年房屋稅分別為1,453萬5,337元、923萬3,783元。本件爭點在於：被告認定系爭A1棟、C棟房屋及案外A棟屬1幢3棟之建築物，系爭使用執照記載層樓戶數為「地上31層地下5層1幢3棟89戶」，以31層作為建築物層數，據以核課系爭C棟及A1棟房屋111年房屋稅分別為1,453萬5,337元、923萬3,783元，有無違誤？

01 五、本院之判斷：

02 (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
03 動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」第11條第1
04 項規定：「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事
05 項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各
06 種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐
07 用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情
08 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
09 減除地價部分，訂定標準。（第2項）前項房屋標準價格，
10 每3年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞
11 減其價格。」新北市政府依房屋稅條例第24條訂定之新北市
12 房屋稅徵收細則第7條且規定：「本條例（即房屋稅條例）
13 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
14 規定之房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等
15 事項，經由新北市不動產評價委員會審查評定後，由新北市政府公告之。」

17 (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
18 業，訂有新北市簡評要點，該要點第2點就地上層房屋現值
19 之核計，係區分「30層以下房屋構造標準單價表」、「31層
20 以上房屋構造標準單價表」及有「構造別代號暨折舊率對照
21 表」、「房屋坐落地段等級表」、「房屋坐落地段等級調整
22 率評定表」等表為準據。新北市簡評作業要點第4點第1項、
23 第2項規定：「（第1項）適用『房屋標準單價表』核計房屋
24 現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，應依建築管理機
25 關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資
26 料為準，面積以地政機關核發之建物測量成果圖為準。……

27 （第2項）前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層
28 之層數；同一使用執照有數幢建物者，按各該幢最多之樓層
29 數，分別評定。」（本院註：109年4月20日修正前第4點第2
30 項規定為：「前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下
31 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。」)第15點前段規定：「新建、增建、改建房屋完成日期之認定，應以使用執照所載核發日期為準……。」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，本件得予適用。準此，於同一使用執照為一幢數棟樓層不同建物情形者，應按該「幢」最多之樓層數，評定房屋標準價格之評定及房屋現值之核計，而非按「各棟」建物樓層樓層分別評定及核計，此觀諸新北市簡評作業要點第4點規定自明。

(三)關於房屋稅稅基數額(房屋現值)之決定，所應斟酌因素有三，即建物地理位置、建物本身價值、及其使用年限(折舊)。其中建物本身價值之決定，則要透過其使用之建材設備、建築設計工藝來判斷，但此等判斷過於主觀，客觀標準難以建立，有必要選擇其他可量化的外觀指標作為主要判準。(總)樓層數即是現行實證法選擇之最重要判準(其他不易量化的指標尚有構造及用途)。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。新北市簡評要點第4點第2項「同一使用執照有數幢建物，按各該幢最多之樓層數，分別評定」，其理由應是：「數幢建物」在地面層以上部分，各自分離。因此各幢建物在建材設備選取及建築工藝設計，享有較大自由度，因此在計算「房屋標準單價」時，可分別按各幢之樓層數，決定其計算標準；但當同一使用執照之數「棟」相連結構上形成一體之建物，即非同點第2項所指「數幢」之情形(最高行政法院111年度上字第451號判決參照)。

(四)經查，原告為系爭系爭C棟房屋及系爭A1棟房屋之所有權人，系爭房屋係經取得新北市政府工務局核發之102板建字

第513號建造執照而興建，嗣於106年7月18日核發系爭使用執照，系爭使用執照上「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」附表加註事項欄記載「4. 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」依使用執照之記載可知，系爭使用執照A棟、A1棟、C棟3棟房屋為同屬「一幢」之建築物，並非「數幢」建築物。次依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「新北市板橋區就新板段10、13、17、18 地號等四筆土地新建工程」結構設計審查意見書（乙證3本院卷第8至10頁）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，……」等情，是由系爭A1棟（即宴會廳。見乙證4本院卷第106頁新北市政府工務局106年8月24日新北工施字第1061632421號函）、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，足見該等3棟房屋地上層之結構，確有相連接之情況，難謂各棟建物在使用機能完全獨立分開，即非同「一幢」建築物。又系爭A1棟、C棟及A棟間，者，有設置用於連接該等建築物之空中通廊，其面積併入系爭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；被告曾於109年7月1日派員現場勘查結果略以：2樓部分，系爭A1棟房屋跟系爭C棟房屋是互通的，系爭A1棟房屋可透過門到案外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棟房屋通到系爭C棟房屋，從系爭A1棟房屋通到案外A棟房屋，本案同一使用執照在2、3樓有空中通廊，甚至在4樓無實牆區隔之事實，有102板建字第513號建造執照之二層、四層全區平面配置圖及109年7月1

日現場勘查紀錄表及照片等附卷可稽，為可確認之事實。基
此事實，系爭A1棟房屋及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，自無該圖例之適用。再依新北市政府工務局11
0年9月3日新北工施字第1101641507 號函及同年11月19日新
北工施字第 1102187440 號函查復略以：系爭使用執照係依
102板建字第513 號建造執照所核發；又該案係按「建築物
部分使用執照核發辦法」規定申請部分使用執照，分別為 A
（含A1棟）、C棟等2棟（106 板使字第317號使用執照），
及後申請B棟1棟（107板使字第337號使用執照）；又依系爭
建造執照面積計算表（以參層樓地板面積為例）所載，本次
申請棟別為觀光旅館A 棟、一般旅館B棟、後棟一般旅館，
面積依序為1,450.36平方公尺、1,212.22 平方公尺、232.1
9 平方公尺，及該照三層面積單線示意圖中樓地板面積，前
棟觀光旅館A為 1,450.36 平方公尺（即前棟A戶 1,242.78
平方公尺＋前棟A戶宴會廳 207.58 平方公尺）、一般旅館B
棟1,212.22 平方公尺、後棟一般旅館232.19平方公尺，核
與新北市政府工務局上開函復，系爭使用執照所載3 棟建物
係指A 棟（含A1棟）、B棟、C棟合致，足認系爭A1棟房屋、
系爭C棟房屋及訴外A棟房屋均屬系爭使用執照所載「1幢3
棟」內之建物，並非3幢3棟建物。被告依新北市簡評要點第
4點第2項後段規定，按該幢最多之樓層棟數，以A 棟建物總
層數地上31層作為建築物層數，核定系爭A1棟房屋、系爭C
棟房屋標準單價，合於前揭各規定，據以核課111年房屋稅
分別為新臺幣（下同）1,453萬5,337元、923萬3,783元。

曆數計算，於法並無違誤，

(五)雖原告主張依系房屋是補充圖例1-15-(2)的「連棟式建築
物」（見本院卷第65頁），系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋，
應分別按A1棟4層、C棟19層，而非按系爭A棟31層評定核算
房屋稅云云。惟查：

- 01 1. 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
02 款規定：「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如
03 下：……十五、建築物層數：……建築物內層數不同者，以
04 最多之層數作為該建築物層數。……四十二、幢：建築物地
05 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
06 機能可獨立分開者。……四十三、棟：以具有單獨或共同之
07 出入口並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。」有關
08 「幢」、「棟」之定義，建築物部分使用執照核發辦法第3
09 條第2項亦為相同規定。準此，建築技術規則建築設計施工
10 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
11 位「幢」及「棟」之區分標準。所謂「幢」，乃指建築物於
12 其地面層以上結構，未與其他建物「相連」，並其地面層以
13 上之使用機能可獨立分開者，始足該當。一幢建築物如有數
14 棟不同層數之建物者，其層數之認定，原則上係以最多之層
15 數作為該建築物之層數。至建築技術規則建築設計施工編第
16 1條第15款之補充圖例1-15-(2)有關「建築物地面各層在使用
17 之機能上完全獨立分開時，視為二幢建築物各計其層數」規
18 定，依其圖示，各棟建築物地面上各層間並無開口或廊道相
19 連；倘有開口或廊道相通形成一體，即不符各幢建築物並不
20 相連之要件，更難謂其使用機能完全獨立分開，此觀同條款
21 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
22 通者，仍以其最多之層數為該建築物之層數益明。經查，系
23 爭房屋A棟有上述相連互通情形，自不符合建築技術規則建
24 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
25 層在使用之機能上完全獨立分開」之要件，原告主張系爭A1
26 棟房屋及系爭C棟房屋，應分別按A1棟4層、C棟19層評定核
27 算房屋稅，為其主觀之法律見解，為不足採。
- 28 2. 原告主張依新北市工務局110年9月3日函（甲證15）說明五
29 之記載，足以證明系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋為補充圖例1
30 -15-(2)的「連棟式建築物」。經查，該函說明五內容為：
31 「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。」足見並未認定系爭使用執照之房屋為補充圖例1-15-(2)的「連棟式建築物」。且依該函說明四所載:「……使用執照存根建物概要載明執照建築物總規模為地上31層地下5層1幢3棟89戶,與建造執照核准內容相符。」明示系爭房屋為「1幢3棟」之建物,而非數幢建物。依上開新北市工務局110年9月3日函內容,不影響系爭A1棟及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)「連棟式建築物」之判斷。參以新北市政府工務局110年9月28日新北工建字第1101828842號函說明三載明:「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。」確認系爭使用執照之房屋為「1幢3棟」,即系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋屬同一幢,並非數幢。是原告所提新北市工務局110年9月3日函(甲證15),無從為原告有利之認定。

3. 原告所提甲證26(內政部國土管理署113年1月31日國署建管字第1130006022號函。本院卷第535至536頁)說明載「三、有關貴院所詢疑義,答覆如下:(一)……補充圖例1-15-(2)僅就本編建築物層數規定補充說明,非指該圖例即為連棟式建築物。(二)補充圖例1-15-(2)所為之圖示……,經查該圖非指「連棟式建築物」,有關是否為連棟式建築物,應依本編第1條第42款、第43款及第89款規定檢討。(三)應具體適用補充圖例1-15-(2)之法規範者,……依該圖例規定:「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。」除連棟式建築

物及該圖例以外，若屬上開規定之情形，均應依該圖例分別計算層數。……」明確指出補充圖例1-15-(2)僅就建築物層數規定補充說明，非指該圖例即為連棟式建築物。查，系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋不符合補充圖例1-15-(2)，已如前述；即便系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋符合該圖例，依上開函說明三、(一)，即便屬實也不是連棟式建築物，原告主張系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋屬補充圖例1-15-(2)的「連棟式建築物」，為不可採。又上開函說明三、(三)說明：「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。」查，系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋不具「建築物地面各層在使用之機能上完全獨立分開」之要件，已如前述，系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋自無從各自視為一幢建築物，分別計算其層數，核課111年房屋稅。綜上，原告主張依甲證26，中央主管機關已具體指出「連棟式建築物……應依該圖例分別計算層數」之法規範要旨。因此本件系爭建築物確屬「連棟式建築物」，已明確指出應具體適用補充圖例1-15-(2)規定。被告錯誤適用補充圖例1-15-(1)規定，已違反租稅法律主義云云，為原告個人之見解，為不足採。

4. 原告主張依新北市政府工務局110年11月19日新北工施字第1102187440號函（見本院卷第147至149頁甲證17）可證明系爭建築物是連棟式建築物；又依新北市政府工務局112年6月19日新北工施字第1121171210號函（見本院卷第461頁甲證24）可知，本件不適用補充圖例1-15-(1)規定，而應適用建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-(2)「連棟式建築物」之規定，應分別按C棟以19層數、A棟以31層數、及A1棟以4層數評定，核課房屋稅云云。經查：新北市政府工務局110年11月19日新北工施字第1102187440號函，略以：「說明三、旨案卷查106年6月15日設計監造建築師提供簽證說明書略以：『……今申請部分使用執照（地下層全區，地上層本次申請A（含A1）、C棟，B棟非本次申請範圍），符合建築物部分使用執照核發辦法第3條第2點連棟式

建築物，其中任1棟業經施工完竣……』，是以依『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，……。」等語，說明核發系爭使用執照支用符合建築物部分使用執照核發辦法第3條第2點規定，據該函尚不足以證明系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋符合補充圖例1-15-(2)，且即便系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋符合該圖例，也不是連棟式建築物，均如前述，故斟酌此函無從為原告有利之認定。次查，甲證24新北市政府工務局112年6月19日新北工施字第1121171210號函，乃原告向新北市政府工務局函詢系爭使用執照空中通廊適用法令疑義，經該局函覆，略以：「……經查102板建字第513號建造執照加註事項第51項『……依建築法第26條規定同意許可發照（S及RC造、地上31層、地下5層1幢3棟89戶）』，另有關旨揭建築執照核准圖說標示『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）故其定義和建築技術規則第1條補充圖例1-15-(1)規定相異。」可見此函並未認定系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋屬補充圖例1-15-(2)的「連棟式建築物」，且表明系爭使用執照建物為「1幢」，即無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）視為二幢規定之適用甚明，原告主張難以採信。

(六)綜上所述，系爭使用執照A1棟房屋、C棟房屋及訴案外A棟房屋於2、3樓間，有空中通廊相互連接，在使用機能上亦非完全獨立分開使用，有2、3層平面配置圖附卷可稽；系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋使用執照載明為「1幢」，並無建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-(2)視為二幢規定之情形，自不無適用新北市簡評要點第4點第2項後段「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。」之規定。被告以系爭使用執照載明「地上31層地下5層1幢3棟」，按31層之標準單價予以評定系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋現值，課徵111年房屋稅，核無不合。

六、從而，原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均與判決結果無影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

七、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 113 年 3 月 21 日

審判長法官 陳心弘

法官 鄭凱文

法官 林妙黛

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，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、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49條之1第1項第3款）。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3項、第4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. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。

01

	3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、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者，亦得為上訴審訴訟代理人	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。 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 113 年 3 月 21 日

03

書記官 李建德