

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293號

113年6月20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

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 白靜淑

柯郁芯

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1月22日新北府訴決字第1102105991號（案號：1108031190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

壹、事實概要：

緣原告所有位於新北市板橋區中山路1段139號、139號3樓至20樓（稅籍編號：F14530214800，下稱C棟房屋）同區中山路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（下同）108年12月31日門牌改編前為縣民大道2段10號、10號2樓、10號4樓、10號7樓，下稱系爭A1棟房屋），於106年7月18日領有新北市政府

01 工務局（下稱工務局）核發之部分使用執照（106板使字第3
02 17號，下稱系爭使用執照），並自106年8月起課房屋稅，系
03 爭C棟及A1棟房屋經被告核定課徵110年房屋稅分別為新臺幣
04 （下同）1,348萬9,242元、1,005萬2,513元。原告不服，申
05 請復查，經被告110年9月16日新北稅法字第1103141008號復
06 查決定（下稱復查決定）駁回，原告仍不服，提起訴願，復
07 經新北市政府111年1月22日新北府訴決字第1102105991號
08 （案號：1108031190號）訴願決定（下稱訴願決定）駁回，
09 遂提起本件行政訴訟。

10 貳、本件原告主張：

11 一、系爭使用執照之附表確已記載C棟房屋為地上19層數、A1房
12 屋棟為地上4層數、及新北市板橋區縣民大道2段8號、8之1
13 號、8號2樓至31樓、8號地下1樓房屋（下稱案外A棟房屋）
14 為地上31層數，符合「同一使用執照記載樓層數如有數
15 種」。又C棟、案外A棟、及A1棟房屋，確屬獨立使用之建築
16 物，C棟房屋供趣淘漫旅使用，案外A棟供凱撒大飯店使用，
17 A1棟房屋供宴會廳使用；C棟、案外A棟及A1棟房屋，係具有
18 單獨或共同出入口，凡從C棟單獨或共同出入口，進入C棟之
19 空間後，係無法再連通到案外A棟、或A1棟房屋。反之，凡
20 從案外A棟、或A1棟單獨或共同出入口，進入案外A棟、或A1
21 棟之空間後，亦無法再連通到其他棟房屋，顯已符合「獨立
22 使用者」。是以，本件應具體適用行為時新北市簡化評定房
23 屋標準價格及房屋現值作業要點（下稱新北市簡評要點）第
24 4點第2項後段規定，應按C棟房屋以19層數、案外A棟房屋以
25 31層數、及A1房屋棟以4層數，應分別評定，詎被告之原核
26 定，顯已消極不適用法規，自屬違背法令。

27 二、依建築技術規則建築設計施工編第1條42款規定，在地面層
28 以上其使用機能「不獨立分開」者，係指「一幢一棟」態
29 樣，即補充圖例1-15-(1)之圖示；在地面層以上其使用機能
30 「有獨立分開」者，係指「一幢數棟」態樣，即補充圖例1-
31 15-(2)所稱「連棟式建築物」之情形。是以，「幢」的法規

01 範，係定義同一幢下，只是其結構相連而已，對地面層以上
02 其使用機能，係屬可以獨立分開者。從未限制地面層以上其
03 使用機能不能獨立分開者之情事。被告歷來主張同一幢地面
04 層以上其使用機能，係屬不能獨立分開者，即核與上開第42
05 款之法規範未合。而第43款係以無開口之防火牆及防火樓板
06 區劃分開者，故「棟」與「棟」間，其使用機能係屬當然獨
07 立分開。因此，無論上述「一幢數棟」、抑或「數幢數
08 棟」，均屬「數棟」型態，係屬符合使用機能上獨立分開規
09 定之情事。被告對於系爭使用執照記載，係屬「1幢3棟」並
10 不爭執，詎被告竟主張「這3棟間不能獨立使用」，即核與
11 上開第42款「幢」及第43款「棟」之法規範，顯有未合。本
12 案應具體適用補充圖例1-15-(2)規定，詎被告竟引與本案無
13 涉之補充圖例1-15-(1)規定，涉屬不適用法規或適用不當者
14 等情事。

15 三、系使用執照之加註事項4已明確載明「本案為申請部分使用
16 執照，本次申請樓地板面積為92561.895m²，分別為A棟33
17 戶、A1棟4戶、C棟20戶共計57戶」，為系爭使用執照之1幢3
18 棟，係指A棟、A1棟、及C棟房屋最具體的直接證據。工務局
19 110年11月19日新北工施字第1102187440號函（下稱110年11
20 月19日函）所謂「…地上層本次申請A（含A1）、C棟，
21 …」，係建築師依建築法第71條第1項第1款規定，就原領之
22 建造執照中究竟有那些量體，要申請部分使用執照的陳述。
23 因此，此所謂A、C棟之量體，係指原領之工務局102板建字
24 第513號建造執照（下稱系爭建造執照）的A、C棟而言，並
25 非嗣後之使用執照的A、C棟，合先述明。被告將建築師說明
26 書中的「A、C棟」乙詞，係指「建造執照的A、C棟」，誤解
27 讀為「使用執照的A、C棟」，竟把原本有利於原告之證據，
28 解讀為不利之證據，係為其錯誤之根本所在。暨按，設計監
29 造建築師的意思，係指「102板建字第513號建造執照，原本
30 所規劃的A棟，今申請部分使用執照時，已經分為兩棟；分
31 別為A棟、及A1棟。」因此，建築師才會在此處特別書寫上

「A（含A1）」。倘「建造執照的A棟，若無再分出A1棟」，建築師只要如同C棟一般，直書「A棟」即可，根本無需特別書寫「A（含A1）」之作為。足證被告稱「係只有A棟、及C棟兩棟；以及A1棟係A棟之一部分」為由，核與卷內證據不合，其認事用法均顯有違誤，自不可採。

四、詎被告徒以系爭建造執照「A棟的量體，等於使用執照A棟、及A1棟量體的合計」為指摘。惟此乃數學之計算上當然的結果，核與系爭是否多分出A1棟之爭執並無攸關；其指摘並無法撼動「建造執照的A棟，於申請部分使用執照時，已經分為A棟、及A1棟。」事實之真正。足證系爭建造執照，原本所規劃的A棟，申請部分使用執照時，已經分為2棟即A棟、及A1棟，確屬真正。

五、工務局110年9月3日新北工施字第1101641507號函（下稱工務局110年9月3日函）已明確指出「……『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。」是以，空中通廊係屬（屋外的）天橋，並非被告所誤認（屋內的）走廊，核與補充圖例1-15-(1)之規定無涉。按被告答辯之邏輯，豈不誤以凡在「信義計劃區」及「新板特區」內，倘經空中通廊通過的各棟建築物，均視為同一建築物，均應按空中通廊所通過區域內，最高建築物的樓層數為之，此種邏輯分析之方法，核與建築技術規則法規範之意旨不合，自不可採。

六、被告提出工務局110年9月28日新北工建字第1101828842號函（下稱110年9月28日函）及110年11月19日函，主張系爭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』為由，惟核與工務局110年11月19日函所指「本件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」也就是係屬「連棟式建築物」之情形，及補充圖例1-15-(2)規範意旨不合，殊無可採。

01 七、被告以系爭建造執照之二、四層全區平面配置圖，2樓a1、a
02 2，及4樓a3、a4四個門之設置，指摘A1棟跟C棟、及A1棟跟A
03 棟相通，不符建築技術規則建築設計施工編第1條42款
04 「棟：……並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者」規
05 定，然查這4個門係依圖說所設置，並非原告所私設。本案
06 係依圖說施工完竣後，主管機關才核發標示為「1幢3棟」的
07 使用執照，合先述明。又配置圖右上角繪有：防火區劃、防
08 火區劃、防火區劃、防火區劃，四個防火區劃之「防火區劃
09 示意圖」的表達。及防火區劃為B棟（非本案部分使用執照
10 範圍）、防火區劃為A棟、防火區劃為A1棟、防火區劃為C
11 棟。另平面配置圖圖號A2-07、A2-09三棟房屋交界的中心，
12 均有個標示為「梯廳」區域，係第43款規定所謂「共同之出
13 入口」。因為，從地面乘坐電梯或電扶梯上樓後，所到梯廳
14 之位置，係為本案「1幢3棟」之共同之出入口的區域，係屬
15 尚未進入3棟間各自的私領域。亦可由圖號A2-07、A2-09右
16 上角所繪防火區劃、防火區劃、防火區劃的交界的中心，標
17 示有一空白區域，即是共同之出入口的區域，足以證明原告
18 所述事實之真正。詎被告殊顯不知上述法規範意旨，誤會
19 「梯廳」的區域係屬A1棟的私領域，致誤以為A1棟跟C棟、
20 及A1棟跟A棟相通，其認事用法均顯有違誤，自不可採。至
21 被告雖提出109年7月1日現場勘查紀錄表及照片，惟其確已
22 記載：C棟供趣淘漫旅使用，A1棟供宴會廳使用，案外A棟供
23 凱撒大飯店使用。足證，本案事實顯已符合「獨立使用者」
24 規定之情事。詎被告竟把有利於原告的證據，誣稱為不利的
25 證據，自不可採。

26 八、依工務局112年6月27日新北工施字第1121194223號函（甲證
27 24）、112年6月19日新北工施字第1121171210號函（下稱11
28 2年6月19日函，甲證26），本案應具體適用補充圖例1-15-
29 (2)的「連棟式建築物」規定，殆無疑義。又工務局112年6
30 月19日函（甲證26）係主管機關針對「該『1幢3棟建築物
31 間，有空中通廊相連』」之情事，是否應具體適用建築技術規

則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-(1)規定？」的提問，所為回覆。該函釋的意旨，並非僅止於「空中通廊」並非「走廊」外；亦明確指出不應適用補充圖例1-15-(1)規定。因此，迭經工務局110年9月3日函（甲證15）及最新取得之工務局112年6月19日函（甲證26），已獲得本案系爭「樓層數」的計算？縱使，系爭「1幢3棟建築物間，有空中通廊相連」之情事，也不應適用補充圖例1-15-(1)規定的具體證據。足證，本案並不適用補充圖例1-15-(1)規定，殆無疑義。

九、綜上，本件應具體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)，其法規範所謂「連棟式建築物」之規定，應分別按C棟以19層數、案外A棟以31層數、及A1棟以4層數核定，詎訴願決定及原處分其認事用法，均顯有違誤等語。

十、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、依建築技術規則建築設計施工編第1條第42款、第43款規定，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。

二、系爭使用執照之核發，經工務局110年9月3日函查復，按建築法第70條意旨，係依系爭建造執照核發，該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；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、C棟等2棟（系爭使用執照），及後申請B棟1棟（107板使字第337號使用執照），並無A1棟建物之記載；且依系爭建造執照面積計算表（以層樓地板面積為例）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、232.19平方公尺，及該照三層面積單線計算圖中樓地板面積，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平方公尺之加總）、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棟房屋係為案外A棟房屋之一部分，是其樓層數應依案外A棟建物總層數地上31層計算，是原告主張A1棟宴會廳樓層數為4層一節，核無足採。

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)圖例所謂之「走廊」一節，雖據工務局以110年9月3日函查復略以：「五、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

01 例1-15-(1)規定相異。」是空中通廊雖非建築技術規則第1
02 條補充圖例1-15-(1)所謂之走廊，惟按「至於空中通廊，依
03 系爭使用執照加註事項第26點記載『回饋公益設施—2. 3F空
04 中通廊及多功能空間計2805m²……』等語，固應提供公眾通
05 行，非專供上訴人使用，然系爭房屋因該空中通廊之建置而
06 相互銜接之客觀事實，不因該通廊是否由上訴人專用而有差
07 異，系爭3棟房屋之地面層既因有上述空中通廊而得以互
08 通，即非屬補充圖例1-15-(2)說明所稱『建築物地面各層在
09 使用之機能上完全獨立分開』，應視為2幢建築物之情形，
10 而與行為時新北市簡評要點第4點第2項後段所定『同一使用
11 執照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評定（房屋
12 現值）』之要件非相符；……」，由此可見空中通廊縱非建
13 築技術規則第1條補充圖例1-15-(1)所謂之走廊，惟系爭3棟
14 房屋於2樓、3樓因空中通廊之建置而相互銜接之客觀事實，
15 亦與該補充圖例1-15-(2)所示兩棟建物之地面上各層均無連
16 通之建築態樣，顯屬有別。

17 四、另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
18 條第2點「連棟式建築物」，是否有建築技術規則建築設計
19 施工編第1條第15款暨該條補充圖例1-15-(2)「建築物地面
20 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
21 計其層數，如連棟式建築物及本圖之情形。」規定之適用，
22 茲為爭議，經被告詢據工務局以110年9月28日函復略以：
23 「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
24 -15-(2)：『建築物地面各層在使用上之機能上完全獨立分
25 開時，視為二幢建築物各計其層數，…。』…；另查旨案使
26 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
27 棟89戶，故本案業經簽證建築師檢討為1幢，無上開規定之
28 適用。」，及110年12月16日新北工施字第1102377035號函
29 復（下稱110年12月16日函）略以「說明二：依據建築技術
30 規則建築設計施工編第1條規定略以：『…42、幢：建築物
31 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

01 用機能可獨立分開者。43、棟：以具有單獨或共同之出入口
02 並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者。…」，先予敘
03 明。三、按建築法第70條意旨，使用執照係依建造執照核
04 發，經卷查旨案使用執照存根建物概要載明執照建築物總規
05 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
06 符，並經本局110年9月28日上開號函回復簽證建築師檢討為
07 1幢，次予敘明。四、綜上，旨揭執照與建築技術規則建築
08 設計施工編第1條第15款暨該條補充圖例1-15-(2)規定無相
09 關適用，……。」。準此，系爭部分使用執照業經建築主管
10 機關重申業經簽證建築師檢討為「1幢」，並無建築技術規
11 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
12 適用甚明，是原告主張本案系爭部分使用執照之建築態樣，
13 應具體適用建築技術規則建築設計施工篇第1條補充圖例1-1
14 5-(2)所謂「連棟式建築物」之規定，視為二幢建築物各計
15 其層數，應分別按C棟19層、A1棟4層評定房屋現值云云一
16 節，委難足取。

17 五、查原告取得系爭建築執照，興建地上31層地下5層1幢3棟89
18 戶之建築物，嗣依建築物部分使用執照核發辦法第3條第1項
19 第2款規定，就已完成之地下層全區、地上層A（含A1）棟及
20 C棟部分，先於106年7月18日由原告之受託人臺億建築經理
21 股份有限公司（下稱臺億公司；原告於103年間簽訂信託契
22 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
23 之受託人，系爭房屋於108年3月11日塗銷信託登記予原告取
24 得首頁「建物概要」欄記載「層棟戶數：地上31層、地下5
25 層、1幢3棟、89戶」並於附表加註「本案為申請部分使用執
26 照，……分別為A棟33戶、A1棟4戶、C棟20戶共計57戶」之
27 系爭使用執照，並就已先取得使用執照部分之房屋，向被告
28 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
29 棟、A1棟、C棟係測繪為3筆建物測量成果圖及建號，並參酌
30 申請人臺億公司斯時申報房屋稅籍所檢附起造人分配切結書
31 記載略以：「立切結書人於本基地興建A、A1、B、C棟建

01 物，於106年領得106板使字第317號使用執照係A、A1、C棟
02 使用執照。A棟縣民大道2段8號……共計33門牌以1戶登記；
03 A1棟縣民大道2段10號……共計4門牌以1戶登記；C棟中山路
04 1段139號共計19門牌以1戶登記……。」，及派員現場會勘
05 確認僅A棟、A1棟、C棟房屋興建完成，乃隨而編訂房屋稅籍
06 編號分別為F14530214802、F14530214801、F14530214800，
07 並審酌系爭使用執照記載為1幢3棟、最高樓層31層，認定A
08 棟、A1棟及系爭C棟房屋按各棟所屬構造均適用總層數31層
09 之標準單價，據以核定A1棟及C棟房屋之107年至110年房屋
10 稅（107年房屋稅之納稅義務人為原受託人臺億公司、108年
11 及109年房屋稅之納稅義務人為原告）在案。

12 六、系爭A1棟、C棟及案外A棟房屋之建造執照及使用執照，於首
13 頁之「層棟戶數」一欄均明確記載「地上31層、地下5層、
14 『1幢3棟』、89戶」，足見起造人於申請執照時及建築管理
15 機關於核發執照時，均認定系爭房屋及案外A棟房屋屬於
16 「一幢數棟」之建築物，而非「數幢」建築物；又依國立臺
17 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10
18 2年10月7日「新北市板橋區新板段10, 13, 17, 18地號等四筆
19 土地新建工程」結構設計審查意見書（乙證14），於第一、
20 （2）點載示：「基地內擬興建一棟地上31層地下5層之兩間
21 觀光旅館（簡稱AB棟）、一棟地上20層地下4層之一般旅館
22 （簡稱C棟）及一棟地上5層地下5層之宴會廳。AB棟、C棟及
23 宴會廳三棟間設置伸縮縫，地下室則為相連之結構，……」
24 是由A1棟、C棟及A棟房屋等其地上層間既然有設置伸縮縫之
25 必要，亦可足見該等3棟房屋其在地上層之結構確有相連接
26 之情況，而係同「一幢」建築物。

27 七、再者，審諸A1棟、C棟及案外A棟房屋之第2層及第3層平面配
28 置圖以觀，設置於A1棟、C棟及案外A棟間用於連接該等建築
29 物之空中通廊，係位於A1棟、C棟房屋之範圍內，而與該3棟
30 房屋同屬「一幢」建築物，此觀系爭使用執照加註第26點載
31 述系爭空中通廊為該建築物「回饋」給公益之設施，益足明

01 瞭；又被告於109年7月1日派員現場勘查結果略以：2樓部
02 分，A1棟跟C棟房屋是互通的，A1棟房屋可透過門到案外A棟
03 房屋，所以這3棟房屋除了空中通廊外，內部仍有相通處，
04 使用上是不獨立的；4樓部分，一樣可以從A1棟房屋通到C棟
05 房屋，從A1棟房屋通到案外A棟房屋，本案同一使用執照在
06 2、3樓有空中通廊，甚至在4樓有無實牆區隔的情形等語。
07 綜上足認，不論在設計規劃或是竣工完成時，A1棟、C棟及
08 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
09 建築物之內部即均為相互通連，而難認符合建築技術規則建
10 築設計施工編第1條補充圖例之圖1-15-(2)說明所稱「地面
11 各層在使用之機能上完全獨立分開」之要件。

12 八、由上事證，足認系爭A1棟房屋、系爭C棟房屋及案外A棟房屋
13 屬於「1幢3棟」之建築物，而非「3幢」建築物，且與建築
14 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
15 要件未符，而不得視為「3幢」建築物各計其層數。至原告
16 稱棟與棟間其使用機能屬當然獨立分開，否則C棟房屋豈能
17 被單獨徵用作為「加強版集中檢疫所」使用，故系爭房屋確
18 屬分別使用機能獨立云云。惟以，A1棟、C棟及A棟房屋是在
19 一張建造執照下所為之整體設計，並在施工完竣後領有同一
20 張使用執照，則該等本屬「棟」之建築物是否因符合建築技
21 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
22 稱「地面各層在使用之機能上完全獨立分開」要件，而視為
23 「幢」各計層數，自應以其設計規劃或是竣工完成時，即系
24 爭建造執照及系爭使用執照所顯示之狀況為憑。而前已述
25 及，A1棟、C棟及A棟房屋既然在部分地面樓層之內部為互相
26 通連，則可知在設計規劃上或實際完工時，該3棟房屋彼此
27 間於部分地面層係相連接狀態而於使用上得以互蒙其利，自
28 非屬使用機能上完全獨立分開之情形，是縱使雖然事後為因
29 應營運所需而必須將部分建築物獨立使用，亦無損於該3棟
30 房屋其彼此間本質上不具「地面各層在使用機能上完全獨立
31 分開」之事實。由上事證，足認A1棟、C棟及A棟房屋屬於

01 「1幢3棟」之建築物，而非「3幢」建築物，且與建築技術
02 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
03 未符，而不得視為「3幢」建築物各計其層數。

04 九、另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
05 條第2點「連棟式建築物」，是否有建築技術規則建築設計
06 施工編第1條第15款暨該條補充圖例1-15-(2)規定之適用一
07 節，原告屢次爭執，經被告再次詢據建築主管機關工務局以
08 110年12月16日函復意旨，本案系爭使用執照業經建築主管
09 機關查復為「1幢」，並無建築技術規則建築設計施工編第1
10 條第15款暨該條補充圖例1-15-(2)視為二幢規定之適用甚
11 明，則被告機關參酌相關建築法規關於「建築物層數」之規
12 定，審認系爭房屋及案外A棟房屋屬於屬1幢3棟「同一」之
13 建築物，爰依新北市簡評要點第4點第1項規定，以該幢最多
14 樓層數31層適用「31層以上房屋構造標準單價表」，核算房
15 屋現值，於法並無違誤，是原告主張系爭使用執照之建築態
16 樣，應具體適用建築技術規則建築設計施工編第1條第15款
17 暨該條補充圖例1-15-(2)之規定，視為二幢建築物各計其層
18 數，適用房屋構造標準單價表一節，委難採憑。

19 十、本件110年房屋稅核課處分之課稅標的物，與最高行政法院1
20 09年度上字第154號判決（107年房屋稅課稅處分）及111年
21 度上字第451號判決（108年及109年房屋稅之課稅處分）所
22 審理之訴訟標的物相同，該等判決均審認A棟、C棟及A1棟房
23 屋有相連互通，且結構上一體成形之情事，而不符建築技術
24 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
25 「地面各層在使用之機能上完全獨立分開」之要件，縱其屬
26 連棟式建築物，不得視為「3幢」建築物而各計其層數，被
27 告以31層作為該建築物層數，適用「31層以上房屋構造標準
28 單價表」核計房屋現值，並無違誤。

29 十一、系爭使用執照於首頁之「層棟戶數」一欄記載為「地上31
30 層、地下5層、『1幢3棟』、89戶」，並經建築主管機關
31 查復為「1幢」，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，且查系爭A1棟、C棟房屋及案外A棟房屋於2、3樓間，有空中通廊相互連接，地上第2樓、第4樓等樓層內部有相通之情形，核與行為時新北市簡評要點第4點第2項後段所定「獨立使用」及建築技術規則建築設計施工編第1條第15款補充圖例1-15-(2)所稱「地面各層在使用之機能上完全獨立分開」之要件不符，自無按各棟房屋之樓層數分別評定房屋現值規定之適用，是被告依行為時新北市簡評要點第4點第1項規定，以系爭使用執照最高樓層數31層之標準單價予以評定系爭A1棟、C棟房屋之房屋現值，於法並無違誤，工務局113年4月24日以新北市工施字第11307400667號函（本院卷二第93至94頁）復本院所詢系爭使用執照附表加註事第4點一事，對本件房屋稅之核課，並無影響。

十二、綜上所陳，被告以系爭使用執照認定A1棟、C棟及A棟房屋屬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。並依房屋稅條例第10條第1項、第11條、新北市簡評要點第2點、第4點、第15點、第16點及新北市房屋稅徵收細則第7條規定，按新北市不動產評價委員會評定之「31層以上房屋構造標準單價表」、「房屋構造別代號暨折舊率對照表」、「房屋坐落地段等級表」及「房屋坐落地段等級調整率評定表」，依所適用標準單價（以總層數31層計，停車塔部分以總層數1層計）分別為每平方公尺1萬5,680元、1萬7,320元、1萬8,880元、1萬6,800元、3,310元、1萬6,180元、1萬7,920元、1萬9,480元、1萬7,500元不等，據以核計C棟、A1棟房屋之房屋總現值分別為6億5,010萬1,100元（課稅現值5億5,353萬700元、免稅現值為9,657萬400元）、4億6,401萬5,900元（課稅現值3億5,421萬2,200元、免稅現值為1億980萬3,700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C

棟、A1棟房屋之110年房屋稅分別為1,348萬9,242元、1,005萬2,513元，於法洵屬有據，應予維持。

十三、並聲明：

（一）駁回原告之訴。

（二）訴訟費用由原告負擔。

肆、兩造不爭之事實及兩造爭點：

如事實概要欄所述之事實，業據提出系爭使用執照（見原處分卷第111至117頁）、房屋稅主檔查詢（見原處分卷第305至323-9頁）、系爭A1、C棟、案外A棟房屋109年7月1日現場勘查照片（見本院卷一第243至244頁）、被告110年7月12日新北稅板二字第11056123985號函（見原處分卷第329至331頁）、復查決定（見原處分卷第412至421頁）、訴願決定（見原處分卷第542至554頁）、工務局108年5月9日新北工建字第1080825205號函（見本院卷一第69至70頁）、工務局110年9月3日函（見本院卷一第123至139頁）、工務局110年9月28日函（見原處分卷第450至451頁）、工務局110年11月19日函（見本院卷一第145至147頁）、工務局110年12月16日函（見原處分卷第675至676頁）等本院卷、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？

二、被告核定系爭A1棟及C棟房屋110年房屋稅分別計1,348萬9,242元及1,005萬2,513元，有無違誤？

伍、本院之判斷：

一、本件應適用之法條與法理：

（一）行為時（103年6月4日修正）房屋稅條例第5條第1項第2款規定：「房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：二、非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超

過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。」

（二）行為時（90年6月20日修正）房屋稅條例第6條規定：「直轄市及縣（市）政府得視地方實際情形，在前條規定稅率範圍內，分別規定房屋稅徵收率，提經當地民意機關通過，報請或層轉財政部備案。」

（三）房屋稅條例第10條第1項規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。」

（四）行為時（90年6月20日修正）房屋稅條例第11條規定：「（第1項）房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通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格減除地價部分，訂定標準。（第2項）前項房屋標準價格，每3年重行評定1次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」

（五）新北市房屋稅徵收率自治條例第2條第2款規定：「新北市房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：……二、非住家用房屋：（一）供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，百分之三。（二）供人民團體等非營業使用者，百分之二。」

（六）以下要點、規則為核乃執行母法（房屋稅條例第24條、建築法）之技術性、細節性行政規定，與立法意旨相符，且未逾越母法之限度，行政機關予以適用，自無違誤：

1、新北市房屋稅徵收細則第7條規定：「本條第11條所稱之房屋標準價格，應依同條第1項第1款至第3款規定之房屋種類等級、耐用年數、折舊標準及地段增減率等事項，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。」

- 01 2、（109年4月20日修正）新北市簡評要點第2點規定：「房
02 屋現值之核計，以『三十層以下房屋構造標準單價表』
03 （附件一）、『三十一層以上房屋構造標準單價表』（附
04 件二）、『無地上層之地下建築物標準單價表』（附件
05 三）、『構造別代號暨折舊率對照表』（附件四）及『房
06 屋坐落地段等級表』、『房屋坐落地段等級調整率評定
07 表』（附件五）為準據。」
- 08 3、（103年6月18日修正）新北市簡評要點第4點第1項及第2
09 項規定：「（第1項）適用『房屋標準單價表』核計房屋
10 現值時，對房屋之構造、用途及總層數等，應依建築管理
11 機關核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載
12 之資料為準，面積以地政機關核發之建物測量成果圖為
13 準。……（第2項）前項房屋總層數之計算，不包括地下
14 室或地下層之層數；同一使用執照記載樓層數如有數種且
15 獨立使用者，應分別評定。」
- 16 4、（109年4月20日修正）新北市簡評要點第4點第1項及第2項
17 規定：「（第1項）適用「房屋標準單價表」核計房屋現值
18 時，對房屋之構造、用途及總層數等，應依建築管理機關
19 核發之使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資
20 料為準，面積以地政機關核發之建物測量成果圖為準。但
21 未領使用執照（或建造執照）或未辦保存登記之房屋，以
22 現場勘定調查之資料為準。（第2項）前項房屋總層數之計
23 算，不包括地下室或地下層之層數；同一使用執照有數幢
24 建物者，按各該幢最多之樓層數，分別評定。」
- 25 5、建築技術規則建築設計施工編第1條第15款規定：「本編建
26 築技術用語，其他各編得適用，其定義如下：……十五、
27 建築物層數：基地地面以上樓層數之和。但合於第9款第1
28 目之規定者，不作為層數計算；建築物內層數不同者，以
29 最多之層數作為該建築物層數。【補充圖例1-5-(1)】：同
30 一建築物中，以其最多之層數為該建築物之層數。【補充
31 圖例1-15-(2)】：建築物地面各層在使用上之機能上完全

01 獨立分開時，視為二幢建築物各計其層數，如連棟式建築
02 物及本圖之情形。」、第42款規定：「四十二、幢：建築
03 物地面層以上結構獨立不與其他建築物相連，地面層以上
04 其使用機能可獨立分開者。」、第43款規定：「四十三、
05 棟：以具有單獨或共同之出入口並以無開口之防火牆及防
06 火樓板區劃分開者。」

07 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
08 屬1幢3棟「同一」之建築物，據而以31層作為該建築物層
09 數，核定系爭房屋標準單價，課徵110年房屋稅，分別計1,3
10 48萬9,242元及1,005萬2,513元，於法有據：

11 （一）查原告所有C棟房屋、A1棟房屋，於106年7月18日領有系
12 爭使用執照，並自106年8月起課房屋稅，系爭C棟及A1棟
13 房屋經被告核定課徵110年房屋稅分別為1,348萬9,242
14 元、1,005萬2,513元，本院經核尚無不合。

15 （二）原告雖主張系爭使用執照之附表確已記載C棟房屋為地上1
16 9層數、A1房屋棟為地上4層數、及新北市板橋區縣民大道
17 2段8號、8之1號、8號2樓至31樓、8號地下1樓房屋（下稱
18 案外A棟房屋）為地上31層數，符合「同一使用執照記載
19 樓層數如有數種」。又C棟、案外A棟、及A1棟房屋，確屬
20 獨立使用之建築物，具有單獨或共同出入口，顯已符合
21 「獨立使用者」，依建築技術規則建築設計施工編第1條4
22 2款規定，在地面層以上其使用機能「不獨立分開」者，
23 係指「一幢一棟」態樣，即補充圖例1-15-(1)之圖示；在
24 地面層以上其使用機能「有獨立分開」者，係指「一幢數
25 棟」態樣，即補充圖例1-15-(2)所稱「連棟式建築物」之
26 情形。是以，「幢」的法規範，係定義同一幢下，只是其
27 結構相連而已，對地面層以上其使用機能，係屬可以獨立
28 分開者。從未限制地面層以上其使用機能不能獨立分開者
29 之情事。而第43款係以無開口之防火牆及防火樓板區劃分
30 開者，故「棟」與「棟」間，其使用機能係屬當然獨立分
31 開。因此，無論上述「一幢數棟」、抑或「數幢數棟」，

均屬「數棟」型態，係屬符合使用機能上獨立分開規定之情事。系爭房屋即補充圖例1-15-(2)所稱「連棟式建築物」之情形，應按C棟房屋以19層數、案外A棟房屋以31層數、及A1房屋棟以4層數，應分別評定云云。

(三) 惟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。109年4月20日修正之新北市簡評要點第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)。而有關「幢」、「棟」之定義，建築物部分使用執照核發辦法第3條第2項之規定，與建築技術規則建築設計施工編第1條第15款、第42款、第43款規定相同，可知「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（最高行政法院111年度再字第52號判決參照）。

（四）本件經查新北市政府工務局110年9月3日新北工施字第1101641507號函（見本院卷一第123至139頁）及同年11月19日新北工施字第1102187440號函（見本院卷一第145至147頁）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，見原處分卷第430頁）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、232.19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棟相合致，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。蓋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，且設置於系爭A1、C棟及案外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，此有系爭房屋之建造執照、系爭使用執照（見原處分卷第111至117頁）可憑，該3棟建物顯同屬「一幢」建築物；又依國立臺灣大學工學院地震工程研究中心接受工務局委託所出具之102年10月7日「『新北市板橋區新板段10, 13, 17, 18地號等四筆土地新建工程』結構設計審查意見書」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，……」（見本院卷一第235-237頁），其A1棟、C棟及A棟房屋等其地上層間既有設置伸縮縫之必要，該等3棟房屋其在地上層之結構，顯有相連接之情況，即難謂為「三幢」建築物。而被告曾於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，此有102板建字第513號建造執照之二層、四層全區平面配置圖系爭房屋（見本院卷一第239-241頁）、109年7月1日現場勘查紀錄表及照片等附卷（見本

院卷一第243至244頁）及地政事務所建物測量成果圖（見原處分卷第62-102頁）可稽。參諸建築技術規則建築設計施工編第15款規定：「……十五、建築物層數：【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。」，此所稱之「連棟式建築物」，必須符合「建築物地面各層在使用上之機能上完全獨立分開」之條件，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，是縱其屬「連棟式建築物」，亦無該圖例之適用。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。」（見原處分卷第450至451頁），益可說明此點。是縱工務局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。」（見本院卷一第123至139頁），亦不影響系爭房屋及案外A棟房屋有上述「得互通，且結構上一體成型，不符補充圖例1-15-(2)」之判斷。從而，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，原告主張，尚不足採。

01 (五) 另參以前引設計施工編第1條第15款、第42款及第43款規定，可知「幢」相對於「棟」乃在於其地面層以上結構，
02 不與其他建物相連且使用機能獨立之差別，則103年6月18
03 日修正之新北市簡評要點第4點第2項後段規定：「同一使用
04 執照記載樓層數如有數種且獨立使用者，應分別評
05 定。」嗣於109年4月20日修正為：「同一使用執照有數幢
06 建物者，按各該幢最多之樓層數，分別評定。」顯係為使
07 「使用執照」之建物樓層數認定更臻明確，避免納稅義務
08 人產生誤解，參考設計施工編中「幢」之定義，而為修
09 正，109年4月20日修正前後，其實質內涵並無不同，該規
10 定之修法，自不能作為有利原告之推論。且系爭3棟建物
11 之地上第2樓、第3樓及第4樓等樓層，在其建築物之內部
12 為相互通連，已如前述，並不符補充圖例1-15-(2)說明所
13 稱「地面各層在使用之機能上完全獨立分開」之要件，縱
14 其屬「連棟式建築物」，亦無該圖例之適用，即應適用
15 「31層以上房屋構造標準單價表」而核計系爭房屋之房屋
16 現值。
17

18 (六) 至內政部國土管理署113年1月31日國署建管字第11300060
19 22號函說明載「三、有關貴院所詢疑義，答覆如下：
20 (一)……補充圖例1-15-(2)僅就本編建築物層數規定補充說
21 明，非指該圖例即為連棟式建築物。(二)補充圖例1-15-(2)
22 所為之圖示……，經查該圖非指『連棟式建築物』，有關
23 是否為連棟式建築物，應依本編第1條第42款、第43款及
24 第89款規定檢討。(三)應具體適用補充圖例1-15-(2)之法規
25 範者，……依該圖例規定：『建築物地面各層在使用之機
26 能上完全獨立分開時，視為二幢建築物各計其層數。如連
27 棟式建築物及本圖之情形。』除連棟式建築物及該圖例以
28 外，若屬上開規定之情形，均應依該圖例分別計算層數。
29 ……」(見本院卷二第49-51頁)，已指出補充圖例1-15-
30 (2)僅就建築物層數規定補充說明，非指該圖例即為連棟
31 式建築物。且系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋不符合補充圖

01 例1-15-(2)，已如前述，即便系爭A1棟房是連棟式建築
02 物，亦因系爭3棟建物之地上第2樓、第3樓及第4樓等樓
03 層，在其建築物之內部為相互通連，而無該圖例之適用，
04 不得視為三幢，即應回歸到本文第1條第15款規定「建物
05 內部雖層數不同，但仍應以最高樓層數核算」，故被告依
06 照簡明要點規定，認為沒有獨立使用無法各計其數，依照
07 最高樓層數31層樓核計，尚無違誤。

08 (七) 原告復主張依新北市政府工務局110年11月19日新北工施
09 字第1102187440號函可證明系爭建築物是連棟式建築物；
10 又依新北市政府工務局112年6月19日新北工施字第112117
11 1210號函可知，本件不適用補充圖例1-15-(1)規定，而應
12 適用建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-
13 (2)「連棟式建築物」之規定，應分別按C棟以19層數、A
14 棟以31層數、及A1棟以4層數評定，核課房屋稅云云。惟
15 新北市政府工務局110年11月19日新北工施字第110218744
16 0號函略以：「說明三、旨案卷查106年6月15日設計監造
17 建築師提供簽證說明書略以：『……今申請部分使用執照
18 (地下層全區，地上層本次申請A(含A1)、C棟，B棟非
19 本次申請範圍)，符合建築物部分使用執照核發辦法第3
20 條第2點連棟式建築物，其中任1棟業經施工完竣……』，
21 是以依『建築物部分使用執照核發辦法』第3條第1項第2
22 款規定為之，……。』」(見本院卷一第145-146頁)等
23 語，尚不足以證明系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋符合補充
24 圖例1-15-(2)，且即便系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋是連
25 棟式建築物，因內部為相互通連，亦無該圖例之適用，均
26 如前述。又新北市政府工務局112年6月19日新北工施字第
27 1121171210號函，乃原告向新北市政府工務局函詢系爭使
28 用執照空中通廊適用法令疑義，經該局函覆，略以：
29 「……經查102板建字第513號建造執照加註事項第51項
30 『……依建築法第26條規定同意許可發照(S及RC造、地
31 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。」（見本院卷一第443頁），但系爭房屋不止有公益設施（天橋）互通，系爭3棟建物之地上第2樓、第3樓及第4樓等樓層，在其建築物之內部亦相互通連，且結構上一體成型，已如前述，其屬於「1幢3棟」之建築物，且與補充圖例1-15-(2)規定要件未符，不得視為「3幢」建築物各計其層數，因此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，原告主張，尚不足採。

（八）綜上，系爭使用執照A1棟房屋、C棟房屋及訴案外A棟房屋，在使用機能上亦非完全獨立分開使用，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，自應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110年房屋稅分別計1,348萬9,242元及1,005萬2,513元，核無不合。

三、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。

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 7 月 18 日

審判長法 官 陳心弘

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。 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。

01

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 7 月 18 日

03

書記官 李依穎