

臺北高等行政法院判決

105年度訴更一字第64號

108年12月12日辯論終結

原告 鍾智文
訴訟代理人 莊義瑞 會計師
被告 財政部臺北國稅局
代表人 許慈美（局長）
訴訟代理人 盧靜宜
戴仰伶

上列當事人間綜合所得稅事件，原告不服財政部中華民國103年7月18日台財訴字第10313936020號訴願決定，提起行政訴訟，經最高行政法院廢棄發回更為審理。本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

除確定部分外，第一審及發回前上訴審訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：本件原告起訴後，被告代表人於民國106年1月16日變更為許慈美，並具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

貳、事實概要：原告94年度綜合所得稅結算申報，列報其配偶徐英珍所有坐落臺北市○○區○○路○號地下樓【房屋稅籍編號為Z000000000000，出租予統一超商股份有限公司（下稱統一超商）】、1樓【房屋稅籍編號為Z000000000000，出租予統一超商、台灣大哥大股份有限公司衡陽分公司（下稱台灣大哥大）及保誠人壽保險股份有限公司臺北分公司（下稱保誠人壽）】、9樓房屋【房屋稅籍編號為Z000000000000，出租予聯太國際公關顧問股份有限公司（下稱聯太公司）】、

10樓房屋【房屋稅籍編號為Z00000000000，出租予寶德力資產管理有限公司（下稱寶德力公司）】、13樓房屋【房屋稅籍編號為Z00000000000，出租予聲達資訊股份有限公司（下稱聲達公司）】及14樓房屋【房屋稅籍編號為Z00000000000，出租予詮鼎資訊股份有限公司（下稱詮鼎公司）】（下稱○○路0號地下樓、1樓、9樓、10樓、13樓及14樓）之租賃收入新臺幣（下同）15,130,582元，減除必要損耗及費用10,179,452元，租賃所得4,951,130元；被告依據查得資料，核算系爭房屋全年租賃所得為6,932,136元，歸課核定94年度綜合所得總額13,510,157元，應補稅額799,390元。原告不服，申請復查，被告以衡陽路7號地下樓、1樓、10樓及14樓，重行計算租賃標的之租賃收入減除必要費用後，核計之租賃所得均高於原核定，基於不利益變更禁止原則，維持原核定；而9樓重行計算租賃所得為750,563元（計算式：租賃收入1,865,000元－必要費用1,114,437元），低於原核定所得額893,773元，追減143,210元，13樓重行計算租賃所得為856,543元（計算式：租賃收入1,800,000元－必要費用943,457元），亦低於原核定所得額928,261元，追減71,718元，乃作成103年3月26日財北國稅法二字第1030012976號復查決定「追減租賃所得……214,928元。」原告仍表不服，提起訴願，亦遭駁回，原告遂提起行政訴訟，經本院前審以103年度訴字第1342號判決（下稱原判決）原告之訴駁回。原告猶仍不服，提起上訴，經最高行政法院105年度判字第393號判決（下稱發回判決）原判決除關於坐落臺北市○○區○○路○號地下樓租賃所得部分暨該部分訴訟費用外均廢棄，發回本院更為審理。其餘上訴駁回。

參、當事人聲明及主張：

01 一、兩造聲明：

02 (一)原告聲明：

03 1.除確定部分外，訴願決定及復查決定（即原處分）不利原
04 告部分，均撤銷。

05 2.除確定部分外，第一審及發回前上訴審訴訟費用由被告負
06 擔。

07 (二)被告聲明：

08 1.駁回原告之訴。

09 2.除確定部分外，第一審及發回前上訴審訴訟費用由原告負
10 擔。

11 二、原告主張：

12 (一)系爭之修繕費支出會計數為1,824,675元＝〔1,773,540〕＋
13 〔51,135〕：

14 1.原告擬繼續爭取之修繕費支出會計數為1,773,540元：〔
15 96,600+29,400〕＋〔50,000+100,000+15,000+65,000+11
16 ,000〕＋〔400,000+200,000+200,000〕＋〔84,000+59,
17 000+77,900+33,790〕＋〔16,000×6+16,000×5〕＋〔25
18 ,000+30,000〕＋〔10,000+18,000〕＋〔65,100〕＋〔10
19 ,000〕＋〔17,750〕。

20 2.原告不擬爭取之修繕費支出會計數為51,135元＝〔19,635
21 〕＋〔31,500〕：

22 (1) 94.5.24-FZ00000000；19,635〔吊車工資乙式〕（林昱
23 成）（東泰順實業有限公司）

24 (2) 94.5.25-FZ00000000；31,500〔外牆維修乙式〕（柯鼓
25 井）（貫聯興業有限公司）

26 (二)就系爭修繕費用應係被告須舉證「並非自然損害而沒有修繕
27 之必要」（被告犯了舉證責任錯置之論理法則）；而非原告

01 須舉證「為自然損害有修繕之必要」，且相關修繕費支出均
02 係「於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意
03 」之修繕支出，並未因此修改租約，惟此係完全符合民法相
04 關規定，茲分述如下：

05 1. 「系爭7號1樓」「源旭玻璃企業社（下稱源旭企業社）；
06 96,600元；外牆玻璃工程乙式」：

07 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

08 (2) 其修繕之原因為「外牆玻璃年久有裂開，會滲透雨水及
09 冷氣外漏，安全又有疑問」。

10 (3) 發票日期為94年5月3日，且係以現金支付；故大樓管委
11 會雖有另一筆同等金額之支出，而因外牆玻璃工程規格
12 一致，工作量相當，然因其入帳於4月（註：大樓管委
13 會不可能針對5月之發票提早於4月付款），故係與本件
14 無涉，被告不可以據此張冠李戴，妄下定論（原告係取
15 得5月之發票；而大樓管委會係取得4月之發票）。

16 (4) 現金支付。

17 (5) 證人（廖錫源）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實
18 。

19 2. 「系爭7號9樓」「源旭企業社；29,400元；外牆玻璃工程
20 乙式」：

21 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

22 (2) 其修繕原因為「外牆鋁錐幕玻璃損壞更新」。

23 (3) 94年6月1日至6月30日（原告之修繕日期並非同一日）

24 大樓管委會亦有委託該社修理15樓玻璃外牆防水，因外
25 牆玻璃工程規格一致，工作量相當，故金額雖亦為29,4
26 00元，但被告不得據此張冠李戴，妄下定論。

27 (4) 資金流程：現金支付。

01 (5) 證人（廖錫源）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實
02 。

03 3. 「系爭7號1樓」「實鼎機電有限公司（下稱實鼎公司）；
04 50,000元；材料及配電乙式」、「系爭7號1樓」「實鼎公
05 司；100,000元；更換冷熱水管等乙式」：

06 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

07 (2) 修繕之原因為「房屋後方附有之設備，年久失修，有漏
08 水現象，本次更新」。

09 (3) 被告臆測「…其（豈）有可能一邊營業，一邊施工，實
10 屬存疑」為被告妄下推論，並不足取。

11 (4) 資金流程：現金支付。

12 (5) 證人（吳榮富）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實
13 。

14 4. 「系爭7號9樓」「實鼎公司；15,000元；電器材料乙式」
15 ：

16 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

17 (2) 修繕之原因為「室內電器插座等修理」。

18 (3) 資金流程：現金支付。

19 (4) 證人（吳榮富）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實
20 。

21 5. 「系爭7號10樓」「實鼎公司；機電線材乙批65,000元」
22 ：

23 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

24 (2) 修繕之原因為「通風設備（防火災用），對講機，抽風
25 機等整套消防用設備」。

26 (3) 資金流程：現金支付。

27 (4) 證人（吳榮富）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實

- 01 。
- 02 6. 「系爭7號10樓」「實鼎公司；總開關乙式11,000元」：
- 03 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。
- 04 (2) 修繕原因為「電器開關更換」。
- 05 (3) 資金流程：現金支付。
- 06 (4) 證人（吳榮富）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實
- 07 。
- 08 7. 「系爭7號1樓」「國鈞企業有限公司（下稱國鈞公司）；
- 09 400,000元；室內裝修及櫥櫃工程乙式」：
- 10 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。
- 11 (2) 修繕原因為「前承租人搬離後即有損害，為應新承租人
- 12 需要給予重修，為租賃先決條件」。
- 13 (3) 國鈞公司於93年初統一超商承租前即已施工完成；但因
- 14 其會計人員離職交接疏漏，故遲至94年12月17日才開立
- 15 發票請款；而原告系於94年12月17日收訖發票之當下以
- 16 現金支付。
- 17 (4) 被告臆測「…其（豈）有可能一邊營業，一邊施工，實
- 18 屬存疑」，為被告妄下推論，並不足取。
- 19 (5) 資金流程：證人（張建維）於出庭作證時表示有收訖40
- 20 0,000元。
- 21 (6) 證人（張建維）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實
- 22 。
- 23 8. 「系爭7號9樓」「國鈞公司，室內家飾用品200,000元及
- 24 室內裝修工程200,000元」：
- 25 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。
- 26 (2) 修繕原因為：承租辦公室，附贈會客室簡單吧檯之設備
- 27 200,000元；修理室內，供辦公室用200,000元。

(3) 國鈞公司於房客承租前即已施工完成，但因其會計人員離職交接疏漏，故遲至94年12月20及94年12月27日才開立發票請款；而原告系於收訖發票之當下以現金支付。

(4) 資金流程：證人（張建維）於出庭作證時表示有收訖2筆各200,000元。

(5) 證人（張建維）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實。

9. 「系爭7號1樓」「韋名工程有限公司（下稱韋名公司）；84,000元；更換水塔乙式」：

(1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

(2) 修繕原因為「冷氣專用之冷卻水塔更新」。

(3) 94年11月1日至11月30日（與原告之修繕日期並非同一日）大樓管委會亦有委託韋名公司更新12至15樓水塔，因更換水塔規格一致，工作量相當，故金額雖亦為84,000元，但被告不應據此張冠李戴，妄下定論。

(4) 資金流程：支票支付。

(5) 證人林樹生並未到庭作證。

10. 「系爭7號9樓」「韋名公司；冷氣設備乙式59,000元及冷氣設備等77,900元」：

(1) 原告已提出施工地點確認書證明施工之地點。

(2) 修繕原因為：增裝氣冷式冷氣機等（小房間）59,000元；購買大辦公室冷氣設備77,900元。

(3) 資金流程：支票支付。

(4) 證人林樹生並未到庭作證。

11. 「系爭7號10樓」「韋名公司；馬達等乙式33,790元」：

(1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

(2) 修繕原因為：「冷卻水（冷氣用）更新（水冷式15噸冷

01 氣機)」。

02 (3) 資金流程：支票支付。

03 (4) 證人林樹生並未到庭作證。

04 12. 「系爭7號9樓」「友偉實業有限公司（下稱友偉公司）；

05 16,000元（共6筆）；升降梯材料款乙式」之說明如下：

06 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

07 (2) 此6個月之升降梯材料款係專屬9樓負擔，其他樓層無須
08 負擔。

09 (3) 修繕原因為：升降機（汽車停車場）出租之車位控制按
10 鈕更新（承租附帶車位）；地下承租車位（機械式）升
11 降設備修理（承租附帶車位）。

12 (4) 資金流程：現金票。

13 (5) 證人（黃金錄）於出庭作證時肯定證明確有修繕事實。

14 13. 「系爭7號10樓」「友偉公司；升降機材料款乙式16,000
15 元（共5筆）」：

16 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

17 (2) 修繕原因為「租用之車用機械式停車塔，修理保養」（
18 承租附帶車位）。

19 (3) 資金流程：現金票。

20 (4) 證人（黃金錄）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實
21 。

22 14. 「系爭7號9樓」「立可通環保工程公司（下稱立可通公司
23 ）；清除化糞池污物；25,000元」：

24 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

25 (2) 修繕原因為「廁所直通地下室，汙水管清除，使之順暢
26 等」。

27 (3) 此支出係專屬9樓負擔，其他樓層無須負擔。

01 (4) 資金流程：現金。

02 (5) 證人張呈基並未到庭作證。

03 15. 「系爭7號9樓」「立可通公司，30,000元，地毯清潔費」
04 :

05 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

06 (2) 修繕原因為「新承租人抱怨地毯不乾淨之清洗費用」。

07 (3) 資金流程：現金。

08 (4) 證人張呈基並未到庭作證。

09 16. 「系爭7號9樓」「聯發門窗號，不鏽鋼欄杆10,000元及不
10 鏽鋼防水柵門等18,000元」：

11 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

12 (2) 修繕原因為：安全逃生窗外之不鏽鋼欄杆更換10,000元
13 ；洗手間（廁所間+茶水間）、預防漏水流水，增設區
14 隔木柵18,000元。

15 (3) 發票日期為94年9月30日及94年10月1日，且係以現金支
16 付；大樓管委會雖有另2筆同等金額之支出，因規格一
17 致，工作量相當，但因其全部入帳於9月，故此2張發票
18 日期係為9月，大樓管委會不可能就10月發票提早於9月
19 付款，是大樓管委會之相關支出與本件無涉，被告不應
20 張冠李戴，妄下定論（原告係取得9月及10月之發票各1
21 張；而大樓管委會係取得2張均為9月之發票）。

22 (4) 證人（吳竺蓉）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實
23 。

24 17. 「系爭7號9樓」「名祥鋁窗有限公司；65,100元；鋁窗乙
25 式」：

26 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

27 (2) 修繕原因為「安全逃生窗，鋁框更新」。

01 (3) 證人（詹新芳）於出庭作證時很肯定證明確有修繕事實
02 。

03 18. 針對「系爭7號10樓」「高屋有限公司，地墊等（電梯口
04 ）10,000元」：

05 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

06 (2) 修繕原因為「本樓層電梯出口，進入本層辦公室用」。

07 (3) 94年1月1日至1月31日（與原告之修繕日期並非同一日
08 ）大樓管委會亦有委託該公司更換地墊，因地墊規格一
09 致，工作量相當，故金額雖亦為10,000元，然被告不得
10 據此張冠李戴，妄下定論。

11 (4) 證人吳文哉並未到庭作證。

12 19. 「系爭7號10樓」「世峰實業有限公司（下稱世峰公司）
13 ，17,750元，乾粉滅火器換藥」：

14 (1) 原告已提出施工地點確認書等證明施工之地點。

15 (2) 修繕原因為「本樓層消防滅火器更換時間到期之乾粉（
16 2年1次）」。

17 (3) 94年1月1日至1月31日（與原告之修繕日期並非同一日
18 ）大樓管委會亦有委託世峰公司更換滅火器損等，因乾
19 粉滅火器換藥規格一致，工作量相當，故金額雖亦為
20 17,750元，被告不應據此張冠李戴，妄下定論。

21 (4) 資金流程：支票支付。

22 (5) 證人於（薛永明）開庭作證時很肯定證明確有修繕事實
23 云云。

24 三、被告主張：

25 (一) 原告列報系爭必要損耗及費用，係計算租賃所得之減項，除
26 須有費用支出之事實外，該項支出是否為出租房屋所應支付
27 之合理、必要費用、施工地點確實位於系爭租賃標的內及是

否為自然損壞有修繕之必要，均應由原告負擔客觀舉證責任，倘其未能舉證證明，自應負擔費用不得認列之不利益結果：

1. 審諸原告提示之修繕費發票，有關各筆費用發生處所及性質，核屬承租人基於使用或營業所需要，對租賃標的物所為之裝潢整理、設備保養維護，惟依原告與承租人簽訂之租賃合約書以觀，系爭費用理應由承租人負擔，而非由原告配偶負擔，況原告迄未就其支付之合理、必要性、施工地點確實位於系爭租賃標的及因自然損壞有修繕之必要提供具體事證，自難謂各筆修繕費用為必要損耗及費用（行政訴訟法第136條準用民事訴訟法第277條規定、改制前行政法院著有36年度判字第16號判例、司法院釋字第537號解釋意旨參照）。

2. 民法第429條雖課與出租人即原告配偶負擔修繕義務，惟基於私法自治，契約自由原則，該條明定，如契約另有規定，則尊重當事人租賃契約之約定；又該條所規定出租人之修繕義務，在使承租人就租賃物能為約定之使用收益，此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，因之，須租賃物在使用上有修繕之必要，出租人始負擔其必要費用，此有最高法院82年度台上字第15號及84年度台上字第333號判決意旨可資參照。

3. 相同案情之原告95年度及96年度綜合所得稅行政訴訟案各審級行政法院判決，均持與被告相同之見解，並以難認定原告主張修繕費為取得該租金收入之必要費用為由，駁回原告之訴。本件原告配偶有利用其擔任鳳璽大樓管理委員會主委之便，將管委會支出所收取統一發票挪用虛列為其

個人出租房屋之租金收入減除項目之情形，又相關施作廠商出具證明書亦有將非施作樓層工程費用偽填為系爭施作樓層之情形，顯見各該施作廠商基於長久合作關係，有配合原告提供「不實」施工地點證明，蓋因相關施作廠商到庭作證時之證詞，有與原告所稱彼此互為歧異之情形，從而，原告所提供證明書，本即具有爭議性，且尚難據以認定原告支付系爭修繕費之合理、必要性，又本件原告及相關經傳喚之證人既未能提供實際項目報價單及具體施工紀錄，亦難認定證明書或證詞所敘述之施作樓層即系爭房屋。

4. 本件系爭租賃所得為地下樓、1樓、9樓及10樓，系爭地下樓已依原告自申數核定，且已認定系爭貸款利息，故原告於104年4月13日行準備程序時，表示就地下樓租賃所得已不爭執，又本件依原告108年6月11日陳報狀及同年8月20日綜合辯論意旨狀，系爭租賃所得為1樓（出租予統一超商部分）、9樓及10樓，系爭修繕費用分別為1樓730,600元、9樓856,900元、10樓237,175元，先予敘明。

(二) 被告縱依原告主張准予追減系爭1樓修繕費計730,600元，惟重行核計系爭1樓之租賃所得仍高於原核定租賃所得，被告原核定已屬有利原告：

1. 本件原告配偶將系爭1樓部分房屋出租予統一超商，列報租賃收入2,921,310元，減除必要耗損及費用2,311,425元（含貸款利息1,429,006元），申報租賃所得609,885元，經被告核定必要耗損及費用1,994,454元（含貸款利息1,429,006元），並核定租賃所得為926,856元（所得序號24）。

2. 系爭1樓及2樓房屋（臺北市○○區○○段00段000建號）

01 係原告配偶於81年8月4日及83年2月21日分別取得持分438
02 /1,000及106/1,000（持分計544/1,000），而原告配偶雖
03 於83年5月5日向臺北市第三信用合作社以該屋持分544/1,
04 000設定抵押之貸款金額為60,000,000元，惟於原告96年
05 度綜合所得稅行政訴訟案，該貸款性質業經本院判定為「
06 週轉金」並非購置不動產，並認定系爭利息支出尚非得執
07 為96年度租賃收入之減項，原告對該判決不服，提起上訴
08 ，並經最高行政法院以107年度裁字第2057號裁定駁回在
09 案確定。本件基於同一貸款事實，自應與前開原告96年度
10 綜合所得稅行政訴訟案為相同之認定，即本件該94年度房
11 屋之貸款利息支出1,429,006元，亦不得執為租賃收入之
12 減項。

13 3.原告列報之94年度房屋貸款利息支出1,429,006元不得列
14 為必要耗損及費用減除，已於前述，縱使准予減除系爭1
15 樓修繕費730,000元，本部分經重行核算租賃所得為1,949
16 ,277元【申報核定租賃收入2,921,310元-復查階段計算必
17 要耗損及費用241,433元（貸款利息0元+房屋稅194,109元
18 +地價稅11,944元+折舊30,882元+保險費4,498元）-系爭
19 修繕費730,600元】，仍高於按部頒標準計算之租賃所得
20 1,665,146元【2,921,310元×（1-43%）】及原核定租賃所
21 得926,856元，是被告原核定租賃所得926,856元對原告而
22 言已屬有利，基於行政救濟不利益變更禁止原則，被告復
23 查決定仍維持原核定，並無違誤，原告執以該核定租賃所
24 得926,856元，應再予追減系爭1樓修繕費730,600元部分
25 ，顯不足採。

26 4.原告配偶以系爭1樓房屋出租予統一超商，原告列舉修繕
27 費用支出合計730,600元，然查：

01 (1) 被告請統一超商提供 93 至 97 年度房屋租賃契約書之資料
02 ，經統一超商以年代已久，僅提供 95 年 7 月 20 日起至 100
03 年 7 月 19 日止之房屋租賃契約書，依該合約書第 4、5、7
04 條觀之，房屋須有自然損壞有修繕之必要，始由原告配
05 偶負擔（其他年度簽約條件原則為一致）。

06 (2) 依系爭 1 樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有
07 修繕之必要，且施作地點須於 1 樓統一超商，方可全額
08 核認。再按原告列舉費用明細論述如下：

09 ①「源旭企業社；外牆玻璃工程 1 式 96,600 元」：源旭
10 企業社曾配合出具「不實」施工地點證明書予原告配
11 偶，合先陳明。系爭 1 樓房屋係作為店面營業用與同
12 號 7 樓房屋係作為辦公用，其二者外觀設計、材質、
13 尺寸必有出入，縱同時有外牆玻璃工程施作，亦難價
14 格一毫不差，原告主張施作 1 樓及 7 樓費用價格一致，
15 顯有違一般常情。大樓管委會 4 月底支出而取得 5 月發
16 票亦常發生，原告未有其他資料佐證該費用確係為出
17 租系爭房屋所支付之合理必要費用，自難採認。

18 ②「實鼎公司；材料及配電 1 式 50,000 元、更換冷熱水
19 管 1 式 100,000 元」：實鼎公司曾配合出具「不實」施
20 工地點證明書予原告配偶，合先陳明。經被告質疑統
21 一超商豈有可能一邊營業，一邊施工之可能性，原告
22 復稱施作於房屋後方附有之設備，惟該設備原告尚未
23 能證明係為系爭 7 號 1 樓房屋專屬設備且為自然損壞，
24 而有修繕之必要，僅憑統一發票，其證明度尚不足，
25 自難核認費用。

26 ③「韋名公司；更換水塔 1 式 84,000 元」：韋名公司曾
27 配合出具「不實」施工地點證明書予原告配偶，合先

01 陳明。原告應說明更換水塔費用為何僅有1樓之統一
02 超商負擔，而其他樓層及1樓台灣大哥大股份有限公司
03 衡陽分公司、保誠人壽保險股份有限公司臺北分公司
04 公司（1樓所有權含1、2樓）無須負擔，原告亦須舉證
05 此為自然損壞有修繕之必要，方可按個別認定或租賃
06 收入比例核認。換水塔84,000元部分已列報於大樓管
07 理委員會94年度11月支出表，施作地點為12至15樓水
08 塔更新，可證水塔更新費用應屬管理委員會所支付大
09 樓維修之費用。又依一般經驗法則，係大樓管理委員
10 會自收取之管理費中支付，又該管理費係由承租人負
11 擔，非由各樓層所有權人自行處理。又原告主張12至
12 15樓房屋所使用水塔與系爭1樓房屋使用水塔乙節，
13 惟二者其用戶量不同，則使用、需求量亦有不同，規
14 格尚無可能一致，價格亦難一毫不差，原告主張，顯
15 有違一般常情，僅憑統一發票，其證明度尚不足，自
16 難核認費用。

17 ④「國鈞公司；室內裝修及櫥櫃工程1式400,000元」：
18 經被告質疑統一超商租賃期間至少從93年度承租系爭
19 房屋至97年度，其有可能一邊營業，一邊施工之可能
20 性，原告改稱國鈞公司會計人員漏未請款，致93年初
21 統一超商承租前即已施工完成之應付工程款項，遲延
22 至94年12月7日始以現金400,000元支付云云，惟查原
23 告配偶購買系爭7號1樓房屋，該店面出租供商業使用
24 ，承租人因行業經營之特性，並非全然可使用出租人
25 所稱室內裝修及櫥櫃工程，除急迫需要或為了出租需
26 要（例如油漆等稍作整理），一般出租人並不會額外
27 裝潢；又國鈞公司資本額不大，該公司將近2年後始

01 發現其工程款400,000元未收取，實有違常情，是原
02 告尚未能證明施作時間及施作地點於系爭1樓房屋且
03 為自然損壞有修繕之必要，僅憑統一發票，其證明度
04 尚不足，自難核認費用。

05 (三)原告配偶以系爭9樓房屋出租予聯太公司，原告列舉修繕費
06 用支出合計856,900元，經逐一論述不採之證據及依據，被
07 告原核定剔除並無不合：

08 1.從原告配偶與聯太公司簽訂鳳璽大樓辦公室租賃契約書第
09 5、6、8條觀之，如承租人有非屬自然損壞有修繕必要之
10 情形，應由承租人自行負擔。又本件承租人聯太公司係於
11 94年2月承租前開房屋，為究明該公司當年度遷入後是否
12 有發生因自然損壞有修繕必要，要求出租人即原告配偶於
13 辦公室內進行相關工程施作（施作地點為9樓室內，非屬
14 公共設施範圍）之情形，前經被告以108年3月5日財北國
15 稅法二字第1080008514號函請承租人提出說明，並經承租
16 人於108年3月8日以108年度太字第001號函復在案。

17 2.依系爭9樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修
18 繕之必要，且施作地點須於9樓，方可全額核認。再按原
19 告列舉費用明細論述如下：

20 (1)「實鼎公司；電器材料1式15,000元」：依承租人聯太
21 公司108年3月8日復函，該公司自遷入鳳璽大樓辦公室
22 後，如遇有開關及線路需更換之情事，相關費用皆由公
23 司自行負擔，故該部分修繕費非屬原告配偶所負擔。

24 (2)「友偉公司；升降梯材料款1式16,000元共6筆（1月至3
25 月、5月、10月、11月等，合計96,000元）」：

26 ①友偉公司曾配合出具升降機材料費證明書及將統一發
27 票發票買受人開立為原告配偶，惟以證人身分列席時

證稱此部分屬公共設施之維護，合先陳明。

②從鳳璽大樓管理委員會會議決議確認書觀之，升降梯材料費原係管理委員會所應支付之費用，嗣約定原告配偶以使用「屋凸」部分為代價，由原告配偶支付友偉公司維護及維修費用之升降機材料款（停車設備）1至3、5、10、11月共6個月之16,000元，已列報於該管理委員會94年度支出表金額為0元（該大樓管理委員會應向原告配偶收取租金收入抵銷原告配偶代該大樓管理委員會支付車梯維修費用），該費用並非原告配偶為出租系爭7號9樓房屋所必須負擔之費用，應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。

③原告將另外5個月（4、6-9月）的16,000元升降梯材料費列舉於系爭7號10樓維修之費用，惟依鳳璽大樓管理委員會會議決議確認書，已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度支出表金額為0元如上述，該費用並非原告配偶為出租系爭7號10樓房屋所必須負擔之費用，應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。又依一般經驗法則，係大樓管理委員會自收取之管理費中支付，又該管理費係由承租人負擔，非由各樓層所有權人自行處理。

④原告將逐月發生升降梯材料費用，且屬管理委員會所支付大樓維修之費用，虛列於系爭7號9樓、10樓維修之費用，自難核認費用。

(3)「韋名公司；冷氣設備2組及更換工具1式77,900元、冷氣設備1式59,000元」：從原告配偶與聯太公司簽訂94、96年房屋租賃契約書觀之，雙方於94年1月31日簽訂房屋租賃契約書時，租賃物內已有日立牌15噸空調設備

01 1台。又雙方續約時於96年1月5日所簽訂房屋租賃契約
02 書，租賃物內亦與94年簽約時相同，只有日立牌15噸空
03 調設備1臺，並未增加為3臺以上，則上開94年3月17日
04 冷氣設備（2組）及更換工資（1式）共77,900元（69,9
05 00元+8,000元）、94年4月26日冷氣設備（1式）59,00
06 0元，顯非施作於9樓，該費用並非原告配偶為出租系爭
07 9樓房屋所必須負擔之費用甚明。

08 (4)「立可通環保工程公司（下稱立可通公司）；25,000元
09 ；清除化糞池污物1式」：該費用係清除化糞池污物，
10 並非單一管線清理，蓄積污物係由全體住戶所產生，本
11 應全體住戶分攤或由管理委員會所支付，況該費用依房
12 屋租賃契約書約定，亦應由聯太公司負擔，而非由原告
13 配偶所須負擔。另依前開承租人聯太公司108年3月8日
14 復函，該公司亦表示化糞池應屬全棟建築物公共項目之
15 一，非屬租賃標的物範圍，且合約中並未載明本公司應
16 負擔清除污物之相關費用。

17 (5)「貫聯興業有限公司；外牆維修1式31,500元」：依原
18 告108年6月11日陳報狀及同年8月20日綜合辯論意旨狀
19 ，本部分擬不爭取。

20 (6)「名祥鋁窗有限公司；鋁窗1式65,100元」：依承租人
21 聯太公司108年3月8日復函，若有逃生窗鋁窗更新情事
22 ，該公司確認辦公場所之安全，要求出租人應在遷入前
23 即施工修繕完畢，以避免施工修繕打擾或因施工修繕不
24 善造成員工發生意外之可能，係屬商業常規，是本件原
25 告配偶自無可能於該公司當年度遷入數月後始進行逃生
26 窗鋁窗更新裝修工程，又原告未能證明本部分係因自然
27 損壞而有修繕之必要，僅憑統一發票，其證明度尚不足

，自難核認費用。

(7)「源旭企業社；外牆玻璃工程1式29,400元」：外牆玻璃工程29,400元已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度6月支出表，施作地點為15樓玻璃外牆防水，可證應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。又依一般經驗法則，係大樓管理委員會自收取之管理費中支付，又該管理費係由承租人負擔，非由各樓層所有權人自行處理。原告主張15樓外牆與系爭9樓外牆，玻璃工程規格一致乙節，惟查需更換玻璃數量及規格，亦難恰巧一致，價格亦難一毫不差，原告僅憑統一發票，其證明度尚不足，自難核認費用。

(8)「立可通公司；地毯清潔費1式30,000元」：依承租人聯太公司108年3月8日復函，該公司自遷入鳳璽大樓辦公室後之地毯清潔相關費用皆自行負擔，故該部分修繕費非屬原告配偶所負擔。

(9)「聯發門窗號；不鏽鋼欄杆10,000元及不鏽鋼防水柵門2座18,000元」：此2部分均已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度9月支出表，施作地點為1樓警衛台欄杆、防水閘門，可證應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。又大樓管委會9月底支出而取得9月30日及10月1日發票亦常發生。查9樓無須作防水閘門，且數量、規格亦難恰巧一致，價格亦難一毫不差，原告僅憑統一發票，其證明度尚不足，自難核認費用。

(10)「國鈞公司；室內家飾用品1批200,000元及室內裝修工程1式200,000元」：

①有關主張室內家飾用品200,000元部分係於房客「承租前」即已施工完成：原告主張本部分修繕之原因為

承租辦公室，附贈會客室簡單吧檯之設備200,000元，惟查國鈞公司開立統一發票之品名為「室內家飾用品」，其品名核非需進行施工之「吧檯設備」，況原告配偶購買系爭7號9樓房屋，承租人因行業經營之特性，並非全然可使用出租人所稱會客室簡單吧檯之設備，除急迫需要或為了出租需要（例如油漆等稍作整理），一般出租人並不會進行額外裝潢，是所稱顯不符合社會常情及一般經驗法則。

②有關主張室內裝修工程200,000元部分：依承租人聯太公司108年3月8日復函，若有天花板坍塌或牆壁破裂等情事，該公司確認辦公場所之安全，要求出租人應在遷入前即施工修繕完畢，以避免施工修繕打擾或因施工修繕不善造成員工發生意外之可能，係屬商業常規，是本件原告配偶自無可能於該公司當年度遷入數月後始進行天花板坍塌或牆壁破裂等裝修工程。

③本部分原告未能舉證室內家飾用品200,000元、室內裝修工程200,000元係屬自然損壞有修繕之必要，且由原告配偶與聯太公司簽訂之94、96年房屋租賃契約書觀之，聯太公司從94年2月1日起至97年1月31日止承租系爭9樓房屋，出租人即原告配偶於94年12月並不可能再次為出租而作整修裝潢，故上開室內家飾用品及室內裝修工程非施作於9樓，且非原告配偶為出租系爭9樓房屋所必須負擔之費用，自難核認費用。況原告所稱聯太公司94年2月1日承租系爭房屋9樓前由國鈞公司所進行之裝修工程計400,000元外，尚有前開93年初統一超商承租系爭房屋1樓前即已施工完成之裝修工程400,000元，前開延遲至94年12月間請

01 款金額共計800,000元，惟國鈞公司資本額不大，該
02 公司於施工後將近1年或2年後始發現有前開工程款未
03 收取，實有違常情及一般經驗法則，是原告尚未能證
04 明施作時間及施作地點於系爭9樓房屋且為自然損壞
05 有修繕之必要，僅憑統一發票，其證明度尚不足，自
06 難採據。

07 (四)原告配偶以系爭10樓房屋出租予寶德力公司，原告列舉修繕
08 費用支出合計237,175元，經逐一論述不採之證據及依據，
09 被告原核定剔除並無不合：

10 1.從原告配偶與寶德力公司於93年12月25日簽訂房屋租賃契
11 約書第5、6、8條規定觀之，承租人如非自然損壞而有修
12 繕必要，應由承租人自行負擔，而非由原告配偶所須負擔
13 。

14 2.依系爭10樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修
15 繕之必要，且施作地點須於10樓，方可全額核認。再按原
16 告列舉費用明細論述如下：

17 (1)「高屋有限公司；3M郎美地墊（紅）-151×141電梯加
18 邊10,000元」及「世峰公司；乾粉滅火器換藥1批17,75
19 0元」：3M郎美地墊（紅）-電梯加邊10,000元及20P轉
20 移感應器換藥17,750元均已列報於鳳璽大樓管理委員會
21 94年度1月支出表電梯地墊及滅火器乾粉更換，可證應
22 屬管理委員會所支付大樓維修之費用，又依一般經驗法
23 則，係大樓管理委員會自收取之管理費中支付，又該管
24 理費係由承租人負擔，非由各樓層所有權人自行處理，
25 自難核認費用。

26 (2)「韋名公司；馬達1只24,790元、更換工資1式5,000元
27 、灑水頭及工資1式4,000元，合計33,790元」：本部分

尚乏具體事證認屬出租系爭10樓房屋所支付之必要費用，且亦無法僅憑曾曲意配合原告配偶之廠商所出具施工地點證明書，認定施作地點為10樓，自難核認費用。

(3)「友偉公司；升降梯材料款1式16,000元共5筆（4月、6月、7月至9月等，合計80,000元）」：除引用前開(三)、2.、(2)之①、②外，原告將另外1至3、5、10、11等6個月之16,000元升降梯材料費列舉於系爭7號9樓維修之費用，惟依鳳璽大樓管理委員會會議決議確認書，已列報於該管理委員會94年度支出表金額為0元（該大樓管理委員會應向原告配偶收取租金收入抵銷原告配偶代該大樓管理委員會支付車梯維修費用），該費用並非原告配偶為出租系爭9樓房屋所必須負擔之費用，應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。又依一般經驗法則，係大樓管理委員會自收取之管理費中支付，又該管理費係由承租人負擔，非由各樓層所有權人自行處理。被告將逐月發生升降梯材料費用，且屬管理委員會所支付大樓維修之費用，虛列於系爭9樓、10樓維修之費用，自難核認費用。

(4)「實鼎公司；線材1批65,000元」、總開關1式11,000元」：原告主張通風設備（防火災用）、對講機、抽風機等整套消防用設備與統一發票品名線材不合，且線材或總開關如非自然損壞而有修繕必要，非由原告配偶所須負擔，尚難認屬出租系爭10樓房屋所支付之必要費用。

(5)「東泰順實業有限公司；吊車工資1式19,635元」：依原告108年6月11日陳報狀、108年8月20日綜合辯論意旨狀，本部分擬不爭取等語。

肆、本院的判斷：

01 一、法規依據：

02 行為時所得稅法第14條第1項第5類第1款規定：「個人之綜
03 合所得總額，以其全年左列各類所得合併計算之：第一類…
04 …第五類：租賃所得及權利金所得：…一、財產租賃所得
05 及權利金所得之計算，以全年租賃收入或權利金收入，減除
06 必要損耗及費用後之餘額為所得額。」同法施行細則第15條
07 規定：「本法第14條第1項第5類第1款所稱必要損耗及費用
08 ，係指固定資產之折舊、遞耗資產之耗竭、無形資產之攤折
09 、修理費、保險費及為使租出之財產能供出租取得收益所支
10 付之合理必要費用。折舊、耗竭及攤折之減除，準用本法第
11 3章第4節有關條文之規定。必要損耗及費用之減除，納稅義
12 務人能提具確實證據者，從其申報數；其未能提具確實證據
13 或證據不實者，稽徵機關得依財政部核定之減除標準調整之
14 。前項標準，由財政部各地區國稅局擬定，報請財政部核定
15 之。」財政部74年10月19日台財稅字第23739號函釋略以：
16 「個人向金融機構借款購置房屋所支付之利息，應屬所得稅
17 法施行細則第15條所稱為使出租之財產能供出租取得利益所
18 支付之合理必要費用。納稅義務人如非選用必要損耗及費用
19 之標準減除，且能提供確實證明文件者，…於核計房屋之
20 租賃所得時，核實減除。」等語，核與相關法規，並無不合
21 。

22 二、前揭事實概要所載各情，為兩造所不爭，且有上開各該文件
23 、原處分、訴願決定書、原判決及最高行政法院判決等影本
24 附原處分卷、訴願卷、本院前審卷、最高行政法院卷及本院
25 卷可稽。茲依兩造主張之意旨及爭點，敘明判決之理由。

26 三、按「當事人主張事實，須負舉證責任，倘其所提出之證據不
27 足為主張事實之證明，自不能認其主張之事實為真實。」改

01 制前行政法院36年度判字第16號判例意旨可參；又「……因
02 租稅稽徵程序，稅捐稽徵機關雖依職權調查原則而進行，惟
03 有關課稅要件事實，多發生於納稅義務人所得支配之範圍，
04 稅捐稽徵機關掌握困難，為貫徹公平合法課稅之目的，因而
05 課納稅義務人申報協力義務。……」司法院釋字第537號著
06 有解釋。準此，稽徵機關對於租稅構成要件事實之認定，固
07 負有客觀舉證責任，惟稽徵機關主張之租稅構成要件事實如
08 已獲得證明，納稅義務人另提出新的抗辯事實以阻止或反對
09 租稅債權之成立者，則應由其對該抗辯之主張，負證明責任
10 。是以對於租稅減免要件事由，倘有不明，不論從證據掌控
11 或利益歸屬之觀點，均應由納稅義務人負擔客觀舉證責任，
12 此觀行政訴訟法第136條準用民事訴訟法第277條之規定自明
13 。次按財產租賃所得之計算，係以全年租賃收入減除必要損
14 耗及費用後之餘額為所得額；所稱必要損耗及費用，係指固
15 定資產之折舊、遞耗資產之耗竭、無形資產之攤折、修理費
16 、保險費及為使租出之財產能供出租取得收益所支付之合理
17 必要費用；此外，納稅義務人出租財產依法完納之地價稅、
18 房屋稅、個人向金融機構借款購置房屋，能提供確實證明文
19 件者，所支付之利息、亦屬取得租賃所得所支付之必要費用
20 。上述必要損耗及費用之減除，納稅義務人能提具確實證據
21 者，從其申報數；其未能提具確實證據或證據不實者，自應
22 負擔不得認列之不利益結果。又按民法第429條第1項規定，
23 雖課與出租人（本件即原告配偶徐英珍）負擔修繕義務，惟
24 基於私法自治，契約自由原則，該條明定，如契約另有規定
25 ，則尊重當事人租賃契約之約定；又該條所規定出租人之修
26 繕義務，在使承租人就租賃物能為約定之使用收益，此所謂
27 合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合

於約定使用、收益之狀態為已足，因此，須租賃物在使用上有修繕之必要，出租人始負擔其必要費用，合先敘明。

四、查本件原告列報系爭必要損耗及費用，係計算租賃所得之減項，除須有費用支出之事實外，該項支出是否為出租房屋所應支付之合理、必要費用、施工地點確實位於系爭租賃標的內及是否為自然損壞有修繕之必要，均應由原告負擔客觀舉證責任，倘其未能舉證證明，自應負擔費用不得認列之不利利益結果。又審諸原告提示之修繕費發票，有關各筆費用發生處所及性質，核屬承租人基於使用或營業所需要，對租賃標的物所為之裝潢整理、設備保養維護，惟依原告與承租人簽訂之租賃合約書以觀，系爭費用理應由承租人負擔，而非由原告配偶負擔，況原告迄未就其支付之合理、必要性、施工地點確實位於系爭租賃標的及因自然損壞有修繕之必要提供具體事證，自難謂各筆修繕費用為必要損耗及費用。再者，參諸相同案情之原告95年度及96年度綜合所得稅行政訴訟判決（答辯卷證物一、證物二），本件原告配偶有利用其擔任鳳璽大樓管理委員會主委之便，將管委會支出所收取統一發票挪用虛列為其個人出租房屋之租金收入減除項目之情形，又相關施作廠商出具證明書亦有將非施作樓層工程費用偽填為系爭施作樓層之情形，足見各該施作廠商基於長久合作關係，有配合原告提供「不實」施工地點證明之情事，蓋因相關施作廠商到庭作證時之證詞，有與原告所稱彼此互為歧異之情形，從而，原告所提供證明書，即具有爭議性，且尚難據以認定原告支付系爭修繕費之合理、必要性。又本件原告及相關經傳喚之證人既未能提供實際項目報價單及具體施工紀錄，亦難認定證明書或證詞所敘述之施作樓層即系爭房屋，先予敘明。

01 五、本件系爭租賃所得為地下樓、1樓、9樓及10樓，而系爭地下
02 樓部分，已依原告申報數核定，且已認定系爭貸款利息，故
03 原告於104年4月13日行準備程序時，表示就地下樓租賃所得
04 已不爭執，此部分業經發回判決（即最高行政法院105年度
05 判字第393號判決）上訴駁回而告確定。故本件審理之範圍
06 ，依原告108年6月11日陳報狀及同年8月20日綜合辯論意旨
07 狀，為系爭租賃所得之1樓（出租予統一超商部分）、9樓及
08 10樓，系爭修繕費用分別為1樓730,600元、9樓856,900元、
09 10樓237,175元。此外，經原處分別除有關「貫聯興業有限
10 公司；外牆維修1式31,500元」部分及「東泰順實業有限公
11 司；吊車工資1式19,635元」部分，已為原告所不爭（參見
12 原告108年6月11日陳報狀及同年8月20日綜合辯論意旨狀，
13 本院卷2第37、99頁）。茲就系爭租賃所得有關1樓、9樓及
14 10樓原告仍有爭執部分，分別說明判決之理由。

15 六、本件原告配偶以系爭1樓房屋出租予統一超商，原告列舉修
16 繕費用支出合計730,600元（答辯卷證物六-1），經查：

17 (一)被告請統一超商提供93至97年度房屋租賃契約書之資料，經
18 統一超商以年代已久，僅提供95年7月20日起至100年7月19
19 日止之房屋租賃契約書（答辯卷證物六-2），依上開合約書
20 ：「第4條使用租賃物之限制：……6.房屋有改裝設施之必
21 要，乙方（統一超商）自行裝設，……。第5條危險負擔：
22 1.乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不
23 可抗力之情形外，因乙方之重大過失致房屋毀損，應負損害
24 賠償之責，房屋因自然損壞有修繕之必要時，由甲方（出租
25 人原告配偶等人）負責修理。……第7條其他特約事項：1.
26 ……乙方水電費及營業必須繳納之稅捐自行負擔。……」觀
27 之，房屋須有自然損壞有修繕之必要，始由原告配偶負擔（

01 其他年度簽約條件原則為一致)。

02 (二)再按原告列舉費用明細，說明如下：

03 1.「源旭企業社；外牆玻璃工程1式96,600元」：

04 (1)原告主張(詳原告綜合辯論意旨狀第1頁)：被告須舉
05 證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告
06 有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原
07 因為外牆玻璃年久有裂開，會滲透雨水及冷氣外漏，安
08 全又有疑問，又本件發票日期為94年5月3日，且係以現
09 金支付(即一手交發票，一手交錢)，大樓管委會雖有
10 另一筆同等金額之支出，因外牆玻璃工程規格一致，工
11 作量相當，然因其入帳於4月(註：大樓管委會不可能
12 針對5月之發票提早於4月付款)，故大樓管委會取得發
13 票與本件無涉，且證人於出庭作證時已證明確有修繕事
14 實云云。

15 (2)經查：A.此部分施作廠商源旭企業社曾配合出具「不實
16 」施工地點證明書予原告配偶(答辯卷證物一：第23頁
17 第17行至25行及答辯卷證物二：第7頁第24行至第8頁第
18 11行)。B.依上開系爭1樓房屋租賃契約書，房屋須有
19 自然損壞有修繕之必要，始由原告配偶負擔，原告須舉
20 證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於1樓統一
21 超商，方可全額核認。C.系爭1樓房屋係作為店面營業
22 用與(大樓管委會支付相同之源旭企業社；外牆玻璃工
23 程1式96,600元之)同號7樓房屋係作為辦公用，其二者
24 外觀設計、材質、尺寸必有出入，縱同時有外牆玻璃工
25 程施作，亦難價格一毫不差，原告主張施作1樓及7樓費
26 用價格一致，顯有違一般常情。D.大樓管委會4月底支
27 出(答辯卷證物七第4頁)而取得5月發票亦常發生，原

告未有其他資料佐證該費用確係為出租系爭房屋所支付之合理必要費用，尚難採認。

2. 「實鼎公司；材料及配電1式50,000元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第2頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為房屋後方附有之設備，年久失修，有漏水現象，本次更新，被告僅臆測「……其有可能一邊營業，一邊施工，實屬存疑」。另相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明確有修繕事實云云。

(2) 經查：A.此部分施作廠商實鼎公司曾配合出具「不實」施工地點證明書予原告配偶（答辯卷證物二：第7頁第26行至第8頁第1行）。B.依上開系爭1樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於1樓統一超商，方可全額核認。C.經被告質疑統一超商其有可能一邊營業，一邊施工之可能性，原告即改稱施作於房屋後方附有之設備等云，惟該設備原告尚未能證明係為系爭7號1樓房屋專屬設備且為自然損壞，而有修繕之必要，且僅憑統一發票，尚不足以證明為實，自難核認該費用。

3. 「實鼎公司；更換冷熱水管1式100,000元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第2至3頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為房屋後方附有之設備，年久失修，有漏水現象，

01 本次更新，被告僅臆測「……其有可能一邊營業，一邊
02 施工，實屬存疑」。另相關修繕費支出係於承租過程中
03 由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，
04 並未因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明確有修
05 繕事實云云。

06 (2) 經查：A.此部分施作廠商實鼎公司曾配合出具「不實」
07 施工地點證明書予原告配偶（答辯卷證物二：第7頁第
08 26行至第8頁第1行）。B.依上開系爭1樓房屋租賃契約
09 書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點
10 須於1樓統一超商，方可全額核認。C.經被告質疑統一
11 超商其有可能一邊營業，一邊施工之可能性，原告即改
12 稱施作於房屋後方附有之設備等云，惟該統一發票品名
13 係更換冷熱水管及零料，並非設備，亦不可能僅施作於
14 房屋外，原告尚未能證明係為系爭7號1樓房屋且為自然
15 損壞，而有修繕之必要，僅憑統一發票，尚不足以證實
16 自難核認該費用。

17 4. 「韋名公司；更換水塔1式84,000元」：

18 (1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第5至6頁）：被告須
19 舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原
20 告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之
21 原因為「冷氣專用之冷卻水塔更新」，94年11月1日至
22 11月30日（註：與原告之修繕日期並非同一日）大樓管
23 委會「亦有」委託韋名公司更新12至15樓水塔，因更換
24 水塔規格一致，工作量相當，故金額亦為84,000元。另
25 相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（
26 即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約（註
27 證人林樹生並未到庭作證）云云。

01 (2) 經查：A.此部分施作廠商韋名公司曾配合出具「不實」
02 施工地點證明書予原告配偶（答辯卷證物一：第22頁第
03 19行至第23頁第2行）。B.依上開系爭1樓房屋租賃契約
04 書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點
05 須於1樓統一超商，方可全額核認。C.原告應說明更換
06 水塔費用為何僅有1樓之統一超商負擔，而其他樓層及1
07 樓台灣大哥大股份有限公司衡陽分公司、保誠人壽保險
08 股份有限公司臺北分公司（1樓所有權含1、2樓）無須
09 負擔，原告亦須舉證此為自然損壞有修繕之必要，方可
10 按個別認定或租賃收入比例核認。D.換水塔84,000元部
11 分已列報於大樓管理委員會94年度11月支出表，施作地
12 點為12至15樓水塔更新（答辯卷證物七第11頁），可證
13 水塔更新費用應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。
14 又依一般經驗法則，係大樓管理委員會自收取之管理費
15 中支付，又該管理費係由承租人負擔，非由各樓層所有
16 權人自行處理。又原告主張12至15樓房屋所使用水塔與
17 系爭1樓房屋使用水塔乙節，惟二者其用戶量不同，則
18 使用、需求量亦有不同，規格尚無可能一致，價格亦難
19 一毫不差，原告主張，有違一般常情，僅憑統一發票，
20 尚不足以證實，自難核認費用。

21 5.「國鈞企業有限公司（下稱國鈞公司）；室內裝修及櫥櫃
22 工程1式400,000元」：

23 (1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第4至5頁）：被告須
24 舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原
25 告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之
26 原因為前承租人搬離後即有損害，為新承租人需要給予
27 重修，為租賃先決條件，又93年初統一超商承租前即已

01 施工完成，但因該公司會計人員離職交接疏漏，故遲至
02 94年12月17日才開立發票請款，而原告係於94年12月17
03 日收訖發票之當下以現金（即一手交發票，一手交錢）
04 支付，被告僅臆測「……其有可能一邊營業，一邊施工
05 ，實屬存疑」。另相關修繕費支出係於承租過程中，由
06 承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未
07 因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明確有修繕事
08 實云云。

09 (2) 經查：A. 依上開系爭1樓房屋租賃契約書，原告須舉證
10 為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於1樓統一超
11 商，方可全額核認。B. 經被告質疑統一超商租賃期間至
12 少從93年度承租系爭房屋至97年度，其有可能一邊營業
13 ，一邊施工之可能性，原告即改稱國鈞公司會計人員漏
14 未請款，致93年初統一超商承租前即已施工完成之應付
15 工程款項，遲延至94年12月7日始以現金400,000元支付
16 等云，惟查，原告配偶購買系爭7號1樓房屋，該店面出
17 租供商業使用，承租人因行業經營之特性，並非全然可
18 使用出租人所稱室內裝修及櫥櫃工程，除急迫需要或為
19 了出租需要（例如油漆等稍作整理），一般出租人並不
20 會額外裝潢；又國鈞公司資本額不大，該公司將近2年
21 後始發現其工程款400,000元未收取，實有違常情，是
22 原告尚未能證明施作時間、施作地點於系爭1樓房屋及
23 為自然損壞有修繕之必要，僅憑統一發票，尚不足以證
24 明，自難核認該費用。

25 (三) 以上經逐一審查系爭1樓房屋修繕費用不採之事證及依據，
26 被告原核定剔除修繕費用730,600元，核無不合。

27 (四) 此外，本件原告配偶將系爭1樓部分房屋出租予統一超商，

列報租賃收入2,921,310元，減除必要耗損及費用2,311,425元（含貸款利息1,429,006元），申報租賃所得609,885元（原處分卷第105頁），經被告核定必要耗損及費用1,994,454元（含貸款利息1,429,006元；原處分卷第115頁），並核定租賃所得為926,856元（所得序號24；原處分卷第109頁）。惟查，系爭1樓及2樓房屋（臺北市○○區○○段○○段000建號）係原告配偶於81年8月4日及83年2月21日分別取得持分438/1,000及106/1,000（持分計544/1,000），而原告配偶雖於83年5月5日向台北市第三信用合作社以該屋持分544/1,000設定抵押之貸款金額為60,000,000元，惟於原告96年度綜合所得稅行政訴訟案，該貸款性質業經本院判定為「週轉金」並非購置不動產，並認定系爭利息支出尚非得執為96年度租賃收入之減項（答辯卷證物四：第11頁第18行至第12頁第11行參照），原告對該判決仍表不服，提起上訴，並經最高行政法院以107年度裁字第2057號裁定（答辯卷證物五）駁回確定在案。本件基於同一貸款事實，自應與前開原告96年度綜合所得稅行政訴訟案為相同之認定，即本件該94年度房屋之貸款利息支出1,429,006元，亦不得執為租賃收入之減項。因此，系爭1樓房屋租賃所得縱使准予減除系爭1樓修繕費730,000元，此部分經重行核算租賃所得為1,949,277元【申報核定租賃收入2,921,310元-復查階段計算必要耗損及費用241,433元（貸款利息0元+房屋稅194,109元+地價稅11,944元+折舊30,882元+保險費4,498元）-系爭修繕費730,600元】，仍高於按部頒標準計算之租賃所得1,665,146元【2,921,310元×（1-43%）】及原核定租賃所得926,856元，是被告原核定租賃所得926,856元對原告而言已屬有利，基於行政救濟不利益變更禁止原則，被告復查決定仍維持原核定，

並無違誤，原告執以該核定租賃所得926,856元，應再予追減系爭1樓修繕費730,600元等云，自非可採，附此敘明。

七、本件原告配偶以系爭9樓房屋出租予聯太公司，原告列舉修繕費用支出合計856,900元，經查：

(一)依原告配偶與聯太公司簽訂鳳璽大樓辦公室租賃契約書（答辯卷證物八-1）：「……二、租賃期限：自94年2月1日起至95年1月31日止，……五、使用租賃標的物之限制：……(五)房屋有改裝設施之必要，乙方（聯太公司）應取得甲方（出租人原告配偶）之同意後自行裝設，……。六、危險負擔：乙方（聯太公司）應以善良管理人之注意使用房屋，除因乙方（聯太公司）之任何過失致房屋毀損，乙方（聯太公司）應負損害賠償之責。房屋因自然損壞有修繕之必要時，由甲方（出租人原告配偶）負責修理，但電器等消耗品除能證明於甲方（出租人原告配偶）交付租賃物時既有損害之虞者，由乙方（聯太公司）自行負擔。……八、其他特約事項：(一)……水電、瓦斯費、管理費等由乙方（聯太公司）負擔，……」觀之，如承租人有非屬自然損壞有修繕必要之情形，應由承租人自行負擔，而非由原告配偶負擔。又本件承租人聯太公司係於94年2月承租前開房屋，為究明該公司當年度遷入後是否有發生因自然損壞有修繕必要，要求出租人即原告配偶於辦公室內進行相關工程施作（施作地點為9樓室內，非屬公共設施範圍）之情形，前經被告以108年3月5日財北國稅法二字第1080008514號函請承租人提出說明，並經承租人於108年3月8日以108年度太字第001號函復（答辯卷證物九）在案。

(二)再按原告列舉費用明細說明如下：

1.「實鼎公司；電器材料1式15,000元」：

01 (1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第3頁）：被告須舉
02 證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告
03 有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原
04 因為室內電器插座等修理。另相關修繕費支出係於承租
05 過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕
06 支出，並未因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明
07 確有修繕事實云云。

08 (2) 經查：A.此部分施作廠商實鼎公司曾配合出具「不實」
09 施工地點證明書予原告配偶（答辯卷證物二：第7頁第
10 26行至第8頁第1行）。B.依上開系爭9樓房屋租賃契約
11 書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點
12 須於9樓之電氣材料，方可全額核認。C.依前開承租人
13 聯太公司108年3月8日復函（答辯卷證物九：說明六）
14 ，該公司自遷入鳳璽大樓辦公室後，如遇有開關及線路
15 需更換之情事，相關費用皆由公司自行負擔，故該部分
16 修繕費非屬原告配偶所負擔，被告未予核認，並無不當
17 。

18 2. 「友偉公司；升降梯材料款1式16,000元共6筆（1月至3月
19 、5月、10月、11月等，合計96,000元）」：

20 (1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第7頁）：原告有提
21 出施工地點確認書等證明施工之地點，且此6個月之升
22 降梯材料款係「專屬」9樓負擔（其他樓層「無須」負
23 擔），其修繕之原因為「升降機（汽車停車場）出租之
24 車位控制按鈕更新（註：承租附帶車位）、地下承租車
25 位（機械式）升降設備修理（註：承租附帶車位）」。
26 另相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人
27 （即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，

且證人於出庭作證時已證明確有修繕事實云云。

(2) 經查：A.此部分施作廠商友偉公司曾配合出具升降機材料費證明書及將統一發票發票買受人開立為原告配偶，惟以證人身分列席時證稱此部分屬公共設施之維護（答辯卷證物二：第7頁第9行至第21行）。B.「升降梯材料費」，從鳳璽大樓管理委員會會議決議確認書（答辯卷證物十）：「就大樓『閒置部分』之使用與公共設施費用之分攤，協議如下：壹、……大樓閒置之『屋凸』部分依現狀（約20坪）由乙方（原告配偶）做倉庫使用。……貳、乙方（原告配偶）同意以善良管理人之義務為使用，並負擔『屋凸』部分之維護及維修。參、乙方（原告配偶）同意負擔本大樓共兩部『電梯』以及『車梯』之所有維護及維修費用（包含常年保養合約）。甲方（鳳璽大樓管理委員會）指定維護承包商直接將請款單向乙方（原告配偶）請款，乙方（原告配偶）應確實依廠商之請款準時付款。……」觀之，原係管理委員會所應支付之費用，嗣約定原告配偶以使用『屋凸』部分為代價，由原告配偶支付友偉公司維護及維修費用之升降機材料款（停車設備）16,000元（1月）、16,000元（2月）、16,000元（3月）、16,000元（5月）、16,000元（10月）、16,000元（11月），共6個月（答辯卷證物十一），已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度支出表金額為0元（該大樓管理委員會應向原告配偶收取租金收入抵銷原告配偶代該大樓管理委員會支付車梯維修費用；答辯卷證物七第1、2、3、5、10、11頁），該費用並非原告配偶為出租系爭7號9樓房屋所必須負擔之費用，應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。C.原告將另外

5個月 16,000元（4月）、16,000元（6月）、16,000元（7月）、16,000元（8月）、16,000元（9月）（答辯卷證物十二）V升降梯材料費列舉於系爭7號10樓維修之費用，惟依鳳璽大樓管理委員會會議決議確認書，已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度支出表金額為0元（該大樓管理委員會應向原告配偶收取租金收入抵銷原告配偶代該大樓管理委員會支付車梯維修費用；答辯卷證物七第4、6、7、8、9頁），該費用並非原告配偶為出租系爭7號10樓房屋所必須負擔之費用，應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。又依一般經驗法則，係大樓管理委員會自收取之管理費中支付，又該管理費係由承租人負擔，非由各樓層所有權人自行處理。D.原告將逐月發生升降梯材料費用，且屬管理委員會所支付大樓維修之費用，虛列於系爭7號9、10樓維修之費用，自難核認該費用。

3. 「韋名公司；冷氣設備2組及更換工具1式77,900元、冷氣設備1式59,000元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第6頁）：原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為「增裝氣冷式冷氣機等（小房間）59,000元、購買大辦公室冷氣設備77,900元」。相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約（註：證人林樹生並未到庭作證）云云。

(2) 經查：A.此部分施作廠商韋名公司曾配合出具「不實」施工地點證明書予原告配偶（答辯卷證物一：第22頁第19行至第23頁第2行）。B.依原告配偶與聯太公司簽訂

房屋租賃契約書（答辯卷證物八-1）：「二、租賃期限：自94年2月1日起至95年1月31日止，……八、其他特約事項：……（七）按裝於租賃物日立牌十五噸空調設備一台為甲方（原告配偶）所有，於租賃期間無償提供予乙方（聯太公司）使用，使用期間之保養維修，皆由乙方負責，……」、房屋租賃契約書（答辯卷證物八-2）「……二、租賃期限：自96年2月1日起至97年1月31日止……八、其他特約事項：……（七）按裝於租賃物日立牌十五噸空調設備一台為甲方（原告配偶）所有，於租賃期間無償提供予乙方（聯太公司）使用，……」觀之，雙方於94年1月31日簽訂房屋租賃契約書時，租賃物內已有日立牌15噸空調設備1台。C.雙方續約時於96年1月5日所簽訂房屋租賃契約書，租賃物內亦與94年簽約時相同，只有日立牌15噸空調設備1台，並未增加為3台以上，則上開94年3月17日冷氣設備（2組）及更換工資（1式）共77,900元（69,900元+8,000元）、94年4月26日冷氣設備（1式）59,000元，顯非施作於9樓，該費用並非原告配偶為出租系爭9樓房屋所必須負擔之費用甚明，被告未予核認，並無不當。

4. 「立可通公司；25,000元；清除化糞池污物1式」：

- (1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第7至8頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為「廁所直通地下室，汙水管清除，使之順暢」，此支出係「專屬」9樓負擔，其他樓層「無須」負擔。且相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約（

註：證人張呈基並未到庭作證）云云。

(2) 經查：A. 依上開系爭9樓房屋租賃契約書，除自然損壞有修繕必要，非由原告配偶所須負擔。B. 該費用係清除化糞池污物，並非單一管線清理，蓄積污物係由全體住戶所產生，本應全體住戶分攤或由管理委員會所支付，況該費用依房屋租賃契約書約定，亦應由聯太公司負擔，而非由原告配偶所須負擔。另依前開承租人聯太公司108年3月8日復函（答辯卷證物九：說明七），該公司亦表示化糞池應屬全棟建築物公共項目之一，非屬租賃標的物範圍，且合約中並未載明本公司應負擔清除污物之相關費用，如原告配偶確實有此支出而將其歸責於本公司要求而施作，實欠公允。是以被告未予核認，並無不當。

5. 「名祥鋁窗有限公司；鋁窗1式65,100元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第9頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為「安全逃生窗，鋁框更新」，且相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明確有修繕事實云云。

(2) 經查：A. 依上開系爭9樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於9樓，方可全額核認。B. 依前開承租人聯太公司108年3月8日復函（答辯卷證物九：說明二），若有逃生窗鋁窗更新情事，該公司確認辦公場所之安全，要求出租人應在遷入前即施工修繕完畢，以避免施工修繕打擾或因施工修繕不

善造成員工發生意外之可能，係屬商業常規，是本件原告配偶自無可能於該公司當年度遷入數月後始進行逃生窗鋁窗更新裝修工程，又原告未能證明本部分係因自然損壞而有修繕之必要，僅憑統一發票，尚不足以證明，自難核認該費用。

6. 「源旭企業社；外牆玻璃工程1式29,400元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第1至2頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為外牆鋁錐幕玻璃損壞更新，且查94年6月1日至6月30日（註：原告之修繕日期並非同一日）大樓管委會亦有委託源旭企業社修理15樓玻璃外牆防水，因外牆玻璃工程規格一致，工作量相當，故金額亦為29,400元。另相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明確有修繕事實云云。

(2) 經查：A.此部分施作廠商源旭企業社曾配合出具「不實」施工地點證明書及將大樓管理委員會支出項目開立不實買受人（原告配偶）之統一發票（答辯卷證物一：第23頁第17行至第25行及答辯卷證物二：第7頁第24行至第8頁第11行）。B.依上開系爭9樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於9樓，方可全額核認。C.查外牆玻璃工程29,400元已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度6月支出表（答辯卷證物七第6頁），施作地點為15樓玻璃外牆防水，可證應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。又依一般經驗法則，係大樓管理委員會自收取之管理費中支付，又該管理

費係由承租人負擔，非由各樓層所有權人自行處理。D. 原告主張15樓外牆與系爭9樓外牆，玻璃工程規格一致乙節，惟查需更換玻璃數量及規格，亦難恰巧一致，價格亦難一毫不差，原告僅憑統一發票，尚不足以證實，自難核認該費用。

7. 「立可通公司；地毯清潔費1式30,000元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第8頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為「新承租人抱怨地毯不乾淨之清洗費用」，此支出係「專屬」9樓負擔，其他樓層「無須」負擔。且相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約（註：證人張呈基並未到庭作證）云云。

(2) 經查：依前開承租人聯太公司108年3月8日復函（答辯卷證物九：說明五），該公司自遷入鳳璽大樓辦公室後之地毯清潔相關費用皆自行負擔，故該部分修繕費非屬原告配偶所負擔，原告所稱非屬實情，被告未予核認，並無不當。

8. 「聯發門窗號；不鏽鋼欄杆10,000元及不鏽鋼防水柵門2座18,000元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第8至9頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為「安全逃生窗外之不鏽鋼欄杆更換10,000元、洗手間（廁所間+茶水間）、預防漏水流水，增設區隔木柵18,000元」，發票日期為94年9月30日及94年10月1日

，且係以現金支付（即一手交發票，一手交錢）；大樓管委會雖有另2筆同等金額之支出，因規格一致，工作量相當，但因其全部入帳於9月，故此2張發票係均為9月（不可能一張為9月，另一張為10月），大樓管委會絕不可能對於10月之發票提早於9月付款。另相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明確有修繕事實云云。

(2) 經查：A. 依上開系爭9樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於9樓，方可全額核認。B. 查不鏽鋼欄杆10,000元、不鏽鋼防水閘門18,000元已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度9月支出表（答辯卷證物七第9頁），施作地點為1樓警衛台欄杆、防水閘門，可證應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。又大樓管委會9月底支出而取得9月30日及10月1日發票亦常發生。C. 原告主張，安全逃生窗外之不鏽鋼欄杆更換10,000元及洗手間（廁所間+茶水間）、預防漏水流水，增設區隔木柵18,000元與1樓警衛台欄杆、防水閘門價格一致等云，惟查，9樓無須作防水閘門，且數量、規格亦難恰巧一致，價格亦難一毫不差，原告僅憑統一發票，尚不足以證實，自難核認該費用。

9. 「國鈞公司；室內家飾用品1批200,000元及室內裝修工程1式200,000元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第5頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為「承租辦公室，附贈會客室簡單吧檯之設備200,00

0元；修理室內，供辦公室用200,000元」，該公司於房客「承租前」即已施工完成，但因「其會計人員離職交接疏漏」，故遲至94年12月20日及94年12月27日才開立發票請款；而原告係於收訖發票之當下以現金支付（即一手交發票，一手交錢）。另相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明確有修繕事實云云。

- (2) 經查：A.依上開系爭9樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於9樓，方可全額核認。B.有關主張室內家飾用品200,000元部分係於房客「承租前」即已施工完成：原告雖主張此部分修繕之原因為承租辦公室，附贈會客室簡單吧檯之設備200,000元，惟查，國鈞公司開立統一發票之品名為「室內家飾用品」，其品名核非需進行施工之「吧檯設備」，況原告配偶購買系爭7號9樓房屋，承租人因行業經營之特性，並非全然可使用出租人所稱會客室簡單吧檯之設備，除急迫需要或為了出租需要（例如油漆等稍作整理），一般出租人並不會進行額外裝潢，是原告所稱顯不符合社會常情及一般經驗法則。C.有關主張室內裝修工程200,000元部分：依前開承租人聯太公司108年3月8日復函（答辯卷證物九：說明二），若有天花板坍塌或牆壁破裂等情事，該公司確認辦公場所之安全，要求出租人應在遷入前即施工修繕完畢，以避免施工修繕打擾或因施工修繕不善造成員工發生意外之可能，係屬商業常規，是本件原告配偶自無可能於該公司當年度遷入數月後始進行天花板坍塌或牆壁破裂等裝修工程。D.此部

分原告未能舉證室內家飾用品200,000元、室內裝修工程200,000元係屬自然損壞有修繕之必要，且由原告配偶與聯太公司簽訂房屋租賃契約書（答辯卷證物八-1）：「二、租賃期限：自94年2月1日起至95年1月31日止，……」、房屋租賃契約書（答辯卷證物八-2）「……二、租賃期限：自96年2月1日起至97年1月31日止……」觀之，聯太公司從94年2月1日起至97年1月31日止承租系爭9樓房屋，依一般經驗法則，出租人即原告配偶於94年12月並不可能再次為出租而作整修裝潢，足認上開室內家飾用品及室內裝修工程非施作於9樓，且非原告配偶為出租系爭9樓房屋所必須負擔之費用，自難核認該費用。E.至原告主張前開裝修工程均係國鈞公司於房客「承租前」即已施工完成，但因「其會計人員離職交接疏漏」，故遲至94年12月間才開立發票請款乙節，查本件除原告所稱聯太公司94年2月1日承租系爭房屋9樓前由國鈞公司所進行之裝修工程計400,000元外，尚有前開93年初統一超商承租系爭房屋1樓前即已施工完成之裝修工程400,000元，前開延遲至94年12月間請款金額共計800,000元，惟國鈞公司資本額不大，該公司於施工後將近1年或2年後始發現有前開工程款未收取，實有違常情及經驗法則，是原告尚未能證明施作時間及施作地點於系爭9樓房屋且為自然損壞有修繕之必要，僅憑統一發票，尚不足以證明，自難採據。

(三)以上經逐一審查系爭9樓房屋修繕費用不採之事證及依據，被告原核定剔除修繕費用856,900元，並無不合。

八、本件原告配偶以系爭10樓房屋出租予寶德力公司，原告列舉修繕費用支出合計237,175元，經查：

01 (一)從原告配偶與寶德力公司於93年12月25日簽訂房屋租賃契約
02 書（答辯卷證物十三）：「……二、租賃期限：自94年1月1日
03 起至94年12月31日止……五、使用租賃標的物之限制：
04 ……(五)房屋有改裝設施之必要，乙方（寶德力公司）應取得
05 甲方（出租人原告配偶）之同意後自行裝設，……。六、危
06 險負擔：……因乙方（寶德力公司）之任何過失致房屋毀損
07 ，乙方（寶德力公司）應負損害賠償之責。房屋因自然損壞
08 有修繕之必要時，由甲方（出租人原告配偶）負責修理，但
09 電器等消耗品除能證明於甲方交付租賃物時既有損害之虞者
10 ，由乙方（寶德力公司）自行負擔。……八、其他特約事項：
11 (一)……水電、瓦斯費、管理費等由乙方（寶德力公司）負擔
12 ，……(九)按裝於租賃物日立牌15噸空調設備一台為甲方（出
13 租人原告配偶）所有，於租賃期間無償提供予乙方（寶德力
14 公司）使用，……」觀之，承租人如非自然損壞而有修繕必
15 要，應由承租人自行負擔，而非由原告配偶所須負擔。

16 (二)再按原告列舉費用明細說明如下：

17 1.「高屋有限公司；3M郎美地墊（紅）-151×141電梯加邊
18 10,000元」：

19 (1)原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第9頁）：被告須舉
20 證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告
21 有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原
22 因為「本樓層電梯出口，進入本層辦公室用」。相關修
23 繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告
24 ）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，且查94年
25 1月1日至1月31日（註：與原告之修繕日期並非同一日）
26 大樓管委會「亦有」委託該公司更換地墊，因地墊規格
27 一致，工作量相當，故金額亦為10,000元（註：證人吳

文哉並未到庭作證)云云。

(2) 經查：A. 依上開系爭10樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於10樓，方可全額核認。B. 3M即美地墊(紅)-電梯加邊10,000元已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度1月支出表(答辯卷證物七第1頁)電梯地墊，可證應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。又依一般經驗法則，係大樓管理委員會自收取之管理費中支付，又該管理費係由承租人負擔，非由各樓層所有權人自行處理，自難核認該費用。

2. 「世峰公司；乾粉滅火器換藥1批17,750元」：

(1) 原告主張(詳原告綜合辯論意旨狀第10頁)：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為「本樓層消防滅火器更換時間到期之乾粉(2年1次)」。94年1月1日至1月31日(註：與原告之修繕日期並非同一日)大樓管委會「亦有」委託該公司「更換滅火器損等」，因乾粉滅火器換藥規格一致，工作量相當，故金額亦為17,750元，另相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人(即原告)雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明確有修繕事實云云。

(2) 經查：A. 依上開系爭10樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於10樓，方可全額核認。B. 20P轉移感應器換藥17,750元已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度1月支出表(答辯卷證物七第1頁)滅火器乾粉更換，足證應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。又依一般經驗法則，係大樓管理委員會自

收取之管理費中支付，又該管理費係由承租人負擔，非由各樓層所有權人自行處理，自難核認該費用。

3. 「韋名公司；馬達1只24,790元、更換工資1式5,000元、灑水頭及工資1式4,000元，合計33,790元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第6頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為「冷卻水（冷氣用）更新（水冷式15噸冷氣機）」，相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約（註：證人林樹生並未到庭作證）云云。

(2) 經查：A.此部分施作廠商韋名公司曾曲意配合而出具「不實」施工地點證明書予原告配偶（答辯卷證物一：第22頁第19行至第23頁第2行）。B.有關馬達1只、更換工資1式、灑水頭及工資1式，依上開系爭10樓房屋租賃契約書，如屬非自然損壞而有修繕必要，非由原告配偶所須負擔，故原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於10樓，方可全額核認，惟此部分尚乏具體事證足認屬出租系爭10樓房屋所支付之必要費用，且亦無法僅憑廠商所出具施工地點證明書，即認定施作地點為10樓及屬於修繕所支出之必要費用，自難核認該費用。

4. 「友偉公司；升降梯材料款1式16,000元共5筆（4月、6月、7月至9月等，合計80,000元）」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第7頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為「租用之車用機械式停車塔，修理保養」。另相關

01 修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原
02 告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，且證人
03 於出庭作證時已證明確有修繕事實云云。

04 (2) 經查：A.此部分施作廠商友偉公司曾配合出具升降機材
05 料費證明書及將統一發票發票買受人開立為原告，惟以
06 證人身分列席時證稱此部分屬公共設施之維護（答辯卷
07 證物二：第7頁第9行至第21行）。B.「升降梯材料費」
08 ，從鳳璽大樓管理委員會會議決議確認書（答辯卷證物
09 十）觀之，原係管理委員會所應支付之費用，嗣約定原
10 告配偶以使用『屋凸』部分為代價，由原告配偶支付友
11 偉公司維護及維修費用之升降機材料款（停車設備）16
12 ,000元（4月）、16,000元（6月）、16,000元（7月）
13 、16,000元（8月）、16,000元（9月）（答辯卷證物十
14 ），已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度支出表金額為
15 0元（該大樓管理委員會應向原告配偶收取租金收入抵
16 銷原告配偶代該大樓管理委員會支付車梯維修費用；答
17 辯卷證物七第4、6、7、8、9頁），該費用並非原告配
18 偶為出租系爭7號10樓房屋所必須負擔之費用，應屬管
19 理委員會所支付大樓維修之費用。C.原告將另外6個月
20 16,000元（1月）16,000元（2月）、16,000元（3月）
21 、16,000元（5月）、16,000元（10月）、16,000元
22 （11月）（答辯卷證物十一）V升降梯材料費列舉於系
23 爭7號9樓維修之費用，惟依鳳璽大樓管理委員會會議決
24 議確認書，已列報於鳳璽大樓管理委員會94年度支出表
25 金額為0元（該大樓管理委員會應向原告配偶收取租金
26 收入抵銷原告配偶代該大樓管理委員會支付車梯維修費
27 用；答辯卷證物七第1、2、3、5、10、11頁），該費用

並非原告配偶為出租系爭9樓房屋所必須負擔之費用，應屬管理委員會所支付大樓維修之費用。又依一般經驗法則，係大樓管理委員會自收取之管理費中支付，又該管理費係由承租人負擔，非由各樓層所有權人自行處理。D.原告將逐月發生升降梯材料費用，且屬管理委員會所支付大樓維修之費用，虛列於系爭9樓、10樓維修之費用，自難核認費用。

5. 「實鼎公司；線材1批65,000元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第3至4頁）：被告須舉證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為通風設備（防火災用）、對講機、抽風機等整套消防用設備。另相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明確有修繕事實云云。

(2) 經查：A.此部分施作廠商實鼎公司曾配合出具「不實」施工地點證明書予原告配偶（答辯卷證物二：第7頁第26行至第8頁第1行）。B.依上開系爭10樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於10樓，方可全額核認。C.原告主張通風設備（防火災用）、對講機、抽風機等整套消防用設備與統一發票品名線材不合，且線材非自然損壞而有修繕必要，非由原告配偶所須負擔，尚難認屬出租系爭10樓房屋所支付之必要費用。

6. 「實鼎公司；總開關1式11,000元」：

(1) 原告主張（詳原告綜合辯論意旨狀第4頁）：被告須舉

證非自然損害而無修繕之必要，而非由原告舉證。原告有提出施工地點確認書等證明施工之地點，其修繕之原因為電器開關更換。另相關修繕費支出係於承租過程中，由承租人與出租人（即原告）雙方合意之修繕支出，並未因此修改租約，且證人於出庭作證時已證明確有修繕事實云云。

(2) 經查：A.此部分施作廠商實鼎公司曾配合出具「不實」施工地點證明書予原告配偶（答辯卷證物二：第7頁第26行至第8頁第1行）。B.依上開系爭10樓房屋租賃契約書，原告須舉證為自然損壞有修繕之必要，且施作地點須於10樓，方可全額核認。C.此部分總開關如非屬自然損壞而有修繕必要，非由原告配偶所須負擔，尚難認屬出租系爭10樓房屋所支付之必要費用。

(三) 以上經逐一審查系爭10樓房屋修繕費用不採之事證及依據，被告原核定剔除修繕費用237,175元，並無不合。

九、綜上，原告主張系爭修繕費為本件租賃物合理而必要損耗及費用，尚無足採。從而，本件除確定部分外，原處分否准認列系爭1樓、9樓、10樓房屋修繕費用各730,600元、856,900元及237,175元，並無違誤。復查及訴願決定予以維持，亦無不合。原告徒執前詞，訴請撤銷訴願決定及復查決定（即原處分）不利原告部分，為無理由，應予駁回。

十、本件判決基礎之事證及法律關係，已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌對於本件判決結果並不生影響，爰不予逐一論列，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 108 年 12 月 31 日

臺北高等行政法院第一庭

審判長法官 許瑞助

法官 程怡怡

法官 蕭忠仁

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	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。

政法院認為適當者
，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。

中 華 民 國 108 年 12 月 31 日

書記官 李承翰