臺北高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@108年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@108年12月5日辯

原　　告　臺億建築經理股份有限公司
代　表　人　紀玉枝
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　黃育民
訴訟代理人　施俞如
　　張智堯
　　許伶璘

上列當事人間房屋稅事件，原告不服新北市政府中華民國107年12月21日發文字號新北府訴決字第1071964642號（案號：0000000000號）訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

訴願決定及原處分關於原告應納房屋稅額超過新臺幣柒仟柒佰零伍萬玖仟參佰捌拾伍元部分均撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

㈠原告所有坐落新北市○○區縣○○道○段○號、8之1號、8號2樓至31樓、8號地下1樓（下稱系爭A棟房屋），縣○○道00號、10號2樓、10號4樓、10號7樓（下稱系爭A1棟房屋），及中山路1段139號、139號3樓至20樓（下稱系爭C棟房屋；並就系爭A棟、A1棟、C棟房屋合稱系爭房屋）等57戶房屋，於民國106年7月18日領有新北市政府工務局所核發106板使

字第317號之部分使用執照（下稱系爭使用執照），並於106年8月2日向被告申報房屋稅籍，經被告審認系爭房屋依系爭使用執照記載，係位於地上31層，地下5層之1幢3棟共89戶鋼骨構造、鋼筋混凝土構造建物內，主要用途為一般旅館、國際觀光旅館，依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點規定，評定房屋構造標準單價，及核算系爭房屋總現值計新臺幣（下同）3,341,436,300元，並自106年8月起按非住家非營業用稅率（2%）課徵房屋稅。

㈡原告嗣於106年9月28日，以系爭A1棟房屋2樓卡序2C（面積743.91平方公尺）、3樓卡序3C（面積757.85平方公尺）、系爭C棟房屋2樓卡序2C（面積469.77平方公尺）部分之通廊，及系爭C棟房屋1至3樓卡序1E、2E、3E（面積各為37.28平方公尺）部分之公益電梯梯間，係供公眾通行使用為由，申經被告核准自106年9月起免徵房屋稅在案；復於106年10月18日申報系爭3棟房屋使用情形變更為營業用，經被告核定系爭A棟、A1棟房屋自106年8月起，系爭C棟房屋則自106年9月起，改按營業用稅率（3%）課徵房屋稅，另依現場勘查結果，將系爭A1棟房屋4樓（卡序4D）之樓層高度改按12公尺計算，及依新北市簡評要點第7點但書規定，就該樓層高度超出4公尺部分增加標準單價，並變更核定系爭房屋現值為3,261,593,600元，系爭A棟、A1棟及C棟房屋107年房屋稅分別為48,034,910元、13,050,651元、17,155,928元，共計78,241,489元（下稱原核定）。

㈢原告對原核定不服，申請復查，經被告107年8月29日新北稅法字第1073063951號（案號：107房復15）復查決定（下稱原處分），將原核定系爭A1棟房屋及系爭C棟房屋之房屋稅

，分別變更為12,026,781元、17,112,702元，其餘復查駁回。原告對原處分仍不服，提起訴願，被告於訴願程序中，因系爭C棟房屋3樓卡序3A（面積469.77平方公尺）部分，係無償提供新北市政府城鄉發展局（下稱城鄉局）使用，且業經原告向被告申請核准自107年6月起免徵房屋稅，故於107年10月9日變更系爭C棟房屋稅為17,091,529元。嗣訴願機關以原告之訴願為無理由，決定駁回，原告遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張：

㈠聲明：訴願決定及原處分（即復查決定）不利原告部分均撤銷。

㈡陳述：

1.系爭使用執照之附表已記載：系爭C棟房屋為地上1至20層，系爭A棟房屋為地上1至31層，系爭A1棟房屋為地上1、2、4、7層，且3棟房屋分別具有單獨出入口，無法再連通到其他棟房屋，乃各自獨立使用，故屬新北市簡評要點第4點第2項後段所定同一使用執照記載樓層數有數種且獨立使用之情形，應分別評定房屋現值。且系爭房屋屬1幢3棟，依建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-⑵，應視為2幢建築物各計其層數，且依同編第1條第42款「幢」及第43款「棟」之規定，棟與棟間係當然獨立分開，故系爭3棟房屋應各自計算其層數，被告錯認系爭房屋屬1幢3棟同一之建築物，逕以3棟中最多之31層數評定房屋標準單價，認事用法顯有違誤。

2.系爭使用執照載明系爭A1棟房屋為地上1、2、4、7層，其最高樓層所以編定至第7層，係因部分樓層挑高，跳層後以其地板面高度續編約當層數所致，實際樓層數只有4層，並無

第3、5、6層，惟被告未依系爭使用執照所載A1棟樓層數即4層，核計房屋現值，違反新北市簡評要點第4點第1項前段規定。

3.連接系爭房屋各棟2至3樓間者，屬「公益設施之空中通廊」，連接各棟1樓間者，屬「依法留設、退縮及設置之開放空間（人行步道、廣場）」，3樓「公益設施之多功能空間」，則屬新北市政府專有使用之空間，均係供公眾使用空間，並非A棟、A1棟及C棟房屋之使用空間。系爭使用執照業已載明上述免稅事項，自無待伊提出免稅申請，被告即應溯至系爭房屋最初於106年8月設立稅籍時起即免徵房屋稅。被告指稱斯時尚在施工，尚無法依使用執照用途供公眾通行為由予以免稅，與事實不符，並非可採。

4.系爭C棟房屋第5、15層之高度均為3.6公尺，被告誤以該2樓層高度為4.5公尺，於核定房屋現值時，依標準單價增加6.25%，自屬違誤。

三、被告抗辯：

㈠聲明：駁回原告之訴。

㈡陳述：

1.依系爭部分使用執照所載「層棟戶數：地上31層、地下5層、1幢3棟、89戶」等語，可知系爭房屋之使用執照記載之樓層數並非數種，且系爭房屋之建築態樣，屬建築技術規則建築設計施工編第1條第42款暨該條圖例1-15-⑴所示情形，依同條第15款規定，應以最多層數之31層作為該建築物層數，則被告按31層評定系爭房屋之現值，符合新北市簡評要點第4點規定，自屬有據。

2.依新北市板橋地政事務所（下稱板橋地政事務所）測繪建物測量成果圖所示，系爭A1棟房屋地上層分別有第1至4層、第

7、8層，共6層，因第1至4層均有挑高情形，被告乃依新北市簡評要點第7點規定，就各樓層超出4公尺高度部分增加標準單價，與系爭房屋總樓層數認定無涉。

3.原告於106年7月18日領得系爭使用執照，並於106年8月2日向被告申報房屋稅籍，斯時原告未向被告申報系爭A1棟房屋卡序2C、3C部分及系爭C棟房屋卡序1E、2E、3E部分，係作通廊及公益電梯梯間使用，亦未以系爭C棟房屋卡序3A部分係無償供政府機關使用為由，向被告申請免徵房屋稅，則被告在原告分別於106年9月28日、107年6月20日提出申報，經派員現場勘查後，認定符合財政部79年9月27日台財稅第000000000號函（下稱財政部79年函）及房屋稅條例第15條第1項第4款所定免徵房屋稅要件後，依房屋稅條例第15條第3項規定，核定系爭A1棟及C棟房屋上述供通廊及公益電梯梯間部分及系爭C棟房屋上述無償供政府機關公用部分，分別自申報日當月份即106年9月及107年6月起免徵房屋稅，自屬有據。

4.系爭C棟房屋第5、15層，原經被告評定高度為45公尺，核定單價為18,403元，嗣經查對原告提供之竣工圖，該2樓層之高高度應均為3.6公尺，故原核定單價應更正為17,320元，系爭C棟房屋107年度房屋稅應更正為16,997,694元。

四、如事實概要欄所載之事實，有107年度房屋稅繳款書、系爭使用執照、原處分（即復查決定）及訴願決定，附原處分卷第308至310、301至307、349至361及415至423頁可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、經核本件爭點為：被告以原處分核定系爭A棟、A1棟及C棟房屋107年房屋稅分別為48,034,910元、12,026,781元、17,112,702元，有無違誤？本院判斷如下：

㈠應適用之法令

1.房屋稅條例第5條第1項規定：「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3%，最高不得超過5%；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過2.5%……。」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。」第7條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起30日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」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。」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年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。」第15條第1項第4款及第3項規定：「（第1項）私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……四、無償供政府機關公用或供軍用之房屋。……（第3項）依第1項第1款至第8款、第10款、第11款及第2項規定減免房屋稅者，應由納稅義務人於減免原因、事實發生之日起30日內，申報當地主管稽徵機關調查核定之；逾期申報者，自申報日當月份起減免。」

2.新北市房屋稅徵收率自治條例第2條規定：「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：㈠供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，3%。㈡供人民團體等非營業使用者，2%。」第3條規定：「本自治條例自中華民國106年7月1日施行。」

3.新北市房屋稅徵收細則第7條規定：「本條例第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。」第11條規定：「申報房屋使用情形變更，變更日期於當月份15日以前者，當月起適用變更後徵收率；於當月份16日以後者，當月份適用原徵收率，次月起適用變更後徵收率。」

4.新北市簡評要點第2點規定：「房屋現值之核計，以『30層以下房屋標準單價表』（附件1）、『31層以上房屋標準單價表』（附件2）……『構造別代號暨折舊率對照表』（附件4）及『房屋坐落地段等級表』、『房屋坐落地段等級調整率評定表』（附件5）為準據。」第4點規定：「（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……機械式立體停車場房屋現值之評定，有關構造別、用途別應以建築管理機關核發建築物使用執照所載為準；總層數以一層樓認定……。」第7點規定：「房屋樓層之高度在4公尺以上者，其超出部分，以每10公分為單位，增加標準單價1.25%，未達1

0公分者不計。但房屋樓層高度超過12公尺，其挑高空間無法使用，或僅係供採光、景觀考量者，高度以12公尺計……。」第15點規定：「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……。」第16點規定：「新建、增建、改建房屋依第15點認定之起課年度，適用該年度房屋構造標準單價表暨本市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點評定房屋現值；房屋坐落地段等級，依不動產評價委員會評定各該年度之地段率適用之。」

5.建築技術規則建築設計施工編第1條第15款及第42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：基地地面以上樓層數之和。但合於第9款第1目之規定者，不作為層數計算；建築物內層數不同者，以最多之層數作為該建築物層數。（補充圖例1-15-⑴：同一建築物中，以其最多之層數為該建築物之層數。）……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。」

㈡經查：

1.系爭房屋依新北市政府工務局於106年7月18日核發之系爭使用執照所載，為地上31層，地下5層之1幢3棟鋼骨構造、鋼筋混凝土構造之一般旅館、國際觀光旅館；原告於106年8月2日向被告申報房屋稅籍，被告依房屋稅條例第10條、第11條及新北市簡評要點第2點、第4點、第7點規定，按新北市不動產評價委員會訂定之「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」所載評定方法，核定系爭57戶房屋之標準單價（以總層數31層計，停車塔部分以總層數1層計）為每平方公尺19,480元、17,500元、1

6,180元、17,920元、17,320元、15,680元、3,310元不等，經歷年數為0年，折舊率為1.17%、地段調整率為220%及200%，據以核計系爭房屋總現值計3,341,436,300元，並自106年8月起按非住家非營業用稅率（2%）課徵房屋稅等情，有系爭使用執照、原告106年8月2日新、增、改建稅籍及使用情形申報書及被告106年9月6日新北稅二字第1063815773號函附原處分卷第153至159、53、54、194、195頁可稽。

2.原告於106年9月28日向被告申請系爭A1棟及C棟房屋通廊及公益電梯梯間供公眾通行使用部分免徵房屋稅，經被告派員現場勘查結果，系爭A1棟房屋2樓卡序2C（面積743.91平方公尺）、3樓卡序3C（面積757.85平方公尺）及系爭C棟房屋2樓卡序2C（面積592.36平方公尺）部分，係供通廊使用；另系爭C棟房屋1樓至3樓卡序1E、2E、3E部分（面積各37.28平方公尺）係供公益電梯梯間使用，且均開放供一般公眾通行，認為符合財政部79年函「開放空間建築物如無償供公眾通行或休憩使用者，准予免徵房屋稅」之規定，於106年10月5日核准自106年9月起免徵房屋稅等情，另有原告106年9月28日臺億字第1061767號函及被告106年10月5日新北稅板二字第1063819888號函附原處分卷第196至198頁足憑。

3.原告再於106年10月18日（被告收文日期），申報系爭3棟房屋使用情形變更為營業用，被告乃依其所檢附資料，核定系爭A棟、A1棟房屋自106年8月起改按營業用稅率（3%）課徵，系爭C棟房屋則自106年9月起改按營業用稅率（3%）課徵房屋稅等情，復有原告所提房屋使用情形變更申請書3份及被告106年11月6日新北稅板二字第1063821853號函附原處分卷第199至203頁可參。

4.被告雖依前述原告申報情形，及現場勘查結果，系爭A1棟房

屋4樓（卡序4D）樓層高度為12公尺，依新北市簡評要點第7點但書規定，應就該層樓高超過4公尺部分增加標準單價，而核算系爭房屋總現值為3,261,593,600元，並以原核定對原告課徵系爭房屋107年房屋稅共計78,241,489元（分別為：系爭A棟房屋：48,034,910元、系爭A1棟房屋：13,050,651元、系爭C棟房屋：17,155,928元，參見原處分卷第212頁）。惟查：

⑴系爭A1棟房屋2、3樓卡序2C、3C（面積各743.91、757.85平方公尺）之通廊部分，業經被告核准自106年9月起免徵房屋稅，已如前述，惟被告檔存稅籍資料就此部分漏未更改，原核定依更改前稅籍資料核課系爭A1棟房屋107年房屋稅，自有未洽；被告依系爭A1棟房屋卡序2C、3C部分業經核定自106年9月起免徵房屋稅之結果，以原處分重新核定系爭A1棟107年房屋稅為12,026,781元，經核尚無違誤。

⑵次查，系爭C棟房屋卡序3A部分面積469.77平方公尺，經被告向城鄉局查詢，及於107年7月23日派員現場勘查結果，現況為無償供城鄉局辦公使用，核符房屋稅條例第15條第1項第4款規定，並經被告依原告於107年6月20日之申請，於107年7月31日核准自107年6月起免徵房屋稅，有原告107年6月20日申請減免房屋稅函、城鄉局107年7月16日新北城祕字第1071302822號函、被告107年7月31日新北稅板二字第1073808115號函及被告107年7月23日現場勘查紀錄表，附原處分卷第214至218、74頁可稽。被告雖依系爭C棟房屋卡序3A部分經核准自107年6月起免徵房屋稅之結果，以原處分重新核算系爭C棟房屋之107年房屋稅為17,112,702元，惟嗣因接獲城鄉局107年10月1日新北城祕字第1071857977號函及再至現場勘查，得知該局無償使用面積增加230.1平方公尺，自107年

6月起免徵房屋稅，免徵稅額21,173元，故以107年10月9日新北稅板二字第1073820672號函通知原告，系爭C棟房屋107年應納房屋稅由17,112,702元變更為17,091,529元（參見原處分卷第413頁）。再者，原告主張系爭C棟房屋第5、15層之高度均為3.6公尺，被告誤以該2樓層高度為4.5公尺，於核定房屋現值時，依標準單價增加6.25%一節，為被告所不爭執，且被告業於108年5月29日改按系爭C棟房屋第5、15層之高度為3.6公尺，更正核定系爭C棟房屋107年度房屋稅為16,997,694元等情，有被告108年5月30日新北稅法字第1083047491號及108年5月29日新北稅法字第1084901243號函附本院卷第135至138頁可稽。從而，原處分核定原告就系爭C棟房屋107年度應納房屋稅額在16,997,694元範圍內，核與前揭法令規定相符，尚無不合，超過該數額部分因有以上違誤，即無可維持。

㈢原告雖主張：系爭使用執照之附表已記載：C棟為地上1至20層，A棟為地上1至31層，及A1棟為地上1、2、4、7層，故於同一使用執照記載之樓層數有數種，且系爭3棟房屋分別具有獨立之使用性質、門牌號碼、出入口，屬建築技術規則建築設計施工編第1條補充圖例1-15-⑵所示兩棟建物地面層各層在使用機能上完全獨立分開之情形，應適用新北市簡評要點第4點第2項後段即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規定，被告一律按31層之標準加以評定，顯屬違背法令云云。惟查：

1.遍觀系爭使用執照，唯一明確記載系爭房屋之樓層數者，為首頁「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」（參見本院卷第53頁），至該使用執照附表第1、2頁，僅係臚列系爭57戶房屋之起造人、所在棟別

、樓層及門牌號碼（參見本院卷第54、55頁），並無任何關於系爭房屋「樓層數」之記載。故被告認定系爭房屋總層數為31層，適用「31層以上房屋標準單價表」核計房屋現值，符合新北市簡評要點第4點第1項有關適用「房屋標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之總層數，應依建築管理機關核發之使用執照所載資料為準之規定，原告所稱系爭使用執照附表已記載系爭3棟房屋各自不同之樓層數云云，與該使用執照實際記載內容不符，並非可採。

2.次查，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-⑴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-⑵所示兩棟建物之地面各層並無連通之建築態樣，顯有區別（上述2圖例參見本院卷第67頁）。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（參見本院卷第59頁），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-⑵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。被告以其調閱原告申請系爭房屋建造執照時檢附各樓層全區平

面配置圖及板橋地政事務所建物測量成果圖，顯示系爭房屋主要設備之消防設備位於A1棟地下第5層、污水處理設備位於C棟地下基礎層、防空避難設備位於A、A1、C棟地下第4層、附設停車空間設備位於A、A1、C棟地下各層，上開設備係供整體建築物共同使用，且經被告現場勘查結果，系爭A棟、A1棟及C棟房屋地下層全部合併打通使用等情，主張系爭房屋地面各層在使用機能上並非完全獨立分開云云，固難謂的論，惟不影響系爭3棟房屋因2、3樓相互連通，故其地面各層並非獨立使用，無從依新北市簡評要點第4點第2項後段規定，按各棟房屋之樓層數分別評定房屋現值之結論，原告主張系爭3棟房屋分別具有獨立之使用性質、門牌號碼、出入口，符合分別評定房屋現值之要件云云，亦無足取。

3.系爭房屋之房屋現值，既應依使用執照所載樓層數即31層為準，予以核計，原告主張系爭A1棟房屋應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，即難採取。又系爭A1棟房屋地面層計有第1、2、3、4、7、8層，有板橋地政事務所建物測量成果圖附原處分卷第122頁可稽，另依系爭A1棟房屋之房屋稅籍紀錄表所載，其第1層卡序A0、B0部分之樓層高度為7.4公尺，第2層卡序AO、DO、PO部分之樓層高度分別為4.5公尺、9公尺、7.4公尺，第3層卡序AO、PO部分之樓層高度分別為4.5公尺、7.4公尺，第4層卡序A0、DO部分之樓層高度分別為4.5公尺、12公尺（參見原處分卷第144、145頁），則被告就各該卡序之樓層高度超過4公尺部分，以每10公分為單位，增加標準單價1.25%，核與新北市簡評要點第7點規定，並無不合，附此敘明。

㈣原告另主張：連接系爭房屋2、3樓間之空中通廊，連接各棟1樓間之開放空間（人行步道、廣場）」，及3樓「公益設施

之多功能空間」，均係供公眾使用空間，且業經系爭使用執照加註事項第26點載明「回饋公益設施──2.3F空中通廊及多功能空間計2805M2，3樓多功能空間由新北市政府作為專有使用」，應無待伊提出免稅申請，即溯至房屋設立稅籍之初（106年8月起）免徵房屋稅云云。惟按房屋稅屬財產稅，於房屋具有財產價值時即應加以課稅，參照前引房屋稅條例第7條，及第12條第2項：「新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。」等規定，房屋於建造完成時或可供使用時，即為應稅客體；私有房屋如具有房屋稅條例第15條第1項第1至8、10、11款所定免徵房屋稅事由，依同條第3項規定，應由納稅義務人於免稅原因事實發生之日起30日內，向當地主管稽徵機關申報，經稽徵機關查明確有其事，並予核定後，始得免稅，且逾期申報免稅事由者，自申報日當月份起始予免徵，並非當然免稅。承前所述，原告係於106年9月28日，以系爭A1棟房屋2樓卡序2C（面積743.91平方公尺）、3樓卡序3C（面積757.85平方公尺）、系爭C棟房屋2樓卡序2C（面積592.36平方公尺）部分之通廊，及系爭C棟房屋1樓至3樓卡序1E、2E、3E部分（面積各37.28平方公尺）之公益電梯梯間，係供公眾通行使用為由，向被告申請免徵房屋稅，另於107年6月20日就系爭C棟房屋無償提供城鄉局辦公使用使用之3樓卡序3A部分，申請免徵房屋稅，則被告經派員現場勘查，確認原告上開申請分別符合財政部79年函及房屋稅條例第15條第1項第4款規定後，核准自原告申請當月之106年9月及107年6月起免徵房屋稅，與房屋稅條例第15條第3項規定並無不合。是被告於106年8月11日及14日至系爭房屋現場勘查時，原告既尚未就系爭A1棟房屋2、3樓卡序2C、3C、系爭C棟房屋2樓卡序

2C及1至3樓卡序1E、2E、3E等部分提出免徵房屋稅之申請，不問當時上述各卡序已否依使用執照用途開始使用，被告均不得違反房屋稅條例第15條第3項規定，主動免徵房屋稅。從而，兩造間關於被告在106年8月11日及14日至系爭房屋現場勘查時，系爭A1棟房屋2、3樓卡序2C、3C、系爭C棟房屋2樓卡序2C及1至3樓卡序1E、2E、3E等部分是否尚在施工，及當時系爭A1棟房屋至系爭C棟房屋間有無大門擋住無法通行之爭議，對於上述各卡序因原告於106年9月28日始申請免徵房屋稅，被告調查確認後，核定自原告申請當月即106年9月起始予免徵，於法相符之結論，不生任何影響，自無審究之必要。至於系爭使用執照加註事項第27點：「社區使用執照之建築基地範圍內，依法留設、退縮及設置之開放空間（人行步道、廣場），社區區分所有權人及公寓大廈管理委員會應負起管理維護之責，並列入公寓大廈規約及買賣契約中載列明確及產權移轉交代事項。」（參見本院卷第59頁）係就該使用執照建築基地範圍內之人行步道、廣場等開放空間，應由何人負責管理維護之事項，予以規範，所提及建築基地範圍內之人行步道及廣場，並非附著於土地之房屋，或有關增加該房屋使用價值之建築物，不屬房屋稅條例第3條所定房屋稅課徵對象，被告本不得對之課徵房屋稅，則原告援引上開系爭使用執照加註事項第27點，主張：被告既就該點所述「開放空間」，於房屋稅設籍之初即免徵房屋稅，足見凡使用執照載明之免稅事項，無須納稅義務人再提出申請，被告就業經系爭使用執照加註事項第26點載明為「公益回饋設施」之通廊及公益電梯與無償供政府機關公用之空間，未溯自伊就系爭房屋最初申報房屋稅籍之106年8月起，即免徵房屋稅，係屬違法云云，容有誤解，難以採取。

六、綜上所述，系爭3棟房屋107年房屋稅額應分別為：系爭A棟房屋：48,034,910元、系爭A1棟房屋：12,026,781元、系爭C棟房屋：16,997,694元，合計77,059,385元，原處分核定原告應繳納該77,059,385元房屋稅部分，並無違法，訴願決定予以維持，核無不合。原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。至原處分核定之稅額超過上開數額部分，係屬違法，訴願決定未予糾正，亦有違誤，原告訴請撤銷，為有理由，應予准許。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，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依行政訴訟法第104條、民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　26　　日

臺北高等行政法院第二庭

審判長法　官　李　玉　卿

法　官　侯　志　融

法　官　鍾　啟　煒

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

（續上頁）

㈠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。
㈡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㈠、㈡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㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　26　　日

書記官　李　建　德