

## 嘉義縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

中華民國 93 年 06 月 14 日府稅字第 0930012739 號函頒發

中華民國 100 年 04 月 12 日府財稅財字第 1000014484 號函正

中華民國 108 年 6 月 11 日府授財稅房字第 1080004377A 號令修正

- 一、為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特訂定本要點。
- 二、本要點適用地區以嘉義縣各鄉鎮市為限。
- 三、房屋現值之核計，以「房屋標準單價表」（附表一）、「房屋耐用年數及折舊率標準表」（附表二）、「房屋位置所在段落等級表」（附表三）、「加油站地下油槽特殊構造物評估標準價格」（附表四）、「電梯設備工程費評價標準表」（附表五）、「五層以下分層所有樓房價值分擔標準表」（附表六）及本要點規定為準據。  
「房屋標準單價表」之適用依房屋建造完成日認定；其完成日期，以使用執照所載核發日期為準，無使用執照者，以完工證明所載日期為準，無使用執照及完工證明者，以申報日為準，無使用執照及完工證明且未申報者，以調查日為準。
- 四、「房屋標準單價表」內用途別之歸類，依「各類房屋用途類別及用途類別對照表」（附表七）定之。
- 五、稽徵機關適用「房屋標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，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。但未領使用執照（或建造執照）之房屋，以現場勘定調查之資料為準。  
前項房屋總層之計算，不包括地下室或地下層之層數。
- 六、下列房屋，除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）所載之資料為準外，得派員至現場勘查後，依本要點之規定，增減其房屋標準單價：
  - （一）國際觀光旅館。
  - （二）百貨公司或大型商場。
  - （三）影劇院及遊藝場所。
  - （四）十層樓以上之房屋。

(五)第十三點規定之獨院式或雙拼式房屋。

(六)第十四點規定之簡陋房屋經納稅義務人提出申請者。

(七)第十六點規定專供農業生產用之房屋。

七、房屋總層數超過「房屋標準單價表」內所列之總層數者，其標準單價應按表內最高樓層與次高樓層之標準單價之差額逐層遞增計算。

八、添加樓層之認定：

(一)原有房屋屋頂增建樓房時，其構造與原有房屋不同者，該增建之樓房，以該增建構造成種類之層數計算。

(二)原有房屋屋頂增建同構造樓房時，該增建樓房之層數，應以加計原有房屋樓層數合併計算。

例：原構造為鋼筋混凝土造五層樓房屋，添建鋼筋混凝土造之第六層，第六層應適用六層樓之房屋標準單價。原有樓層仍適用五層樓之房屋標準單價。

九、房屋樓層之高度在四公尺以上者，其超出部分，以每十公分為一單位，增加標準單價百分之一·二五，未達十公分者不計；高度在二公尺以下者，其減價計算公式如下：

$$\text{偏低減價額} = \frac{(3 \text{ 公尺} - \text{樓板高度})}{3 \text{ 公尺}} \times 50 \% \times \text{標準單價}。$$

前項計算超高或偏低之標準單價，於標準單價應予加價或減成時，仍應按未加價或減成之標準單價計算，但符合第十四點及第十六點規定應予減成之簡陋房屋及專供農業生產用之房屋有超高或偏低情形者，其標準單價應先減成後再計算超高或偏低單價。

十、房屋之夾層、地下室或地下層，按該房屋所應適用之標準單價八成核計。無地上層之地下室或地下層，依其構造、用途之一樓標準單價八成核算現值。夾層面積之和超過一百平方公尺或超過該層樓地板面積三分之一者，按使用執照所載總樓層數適用之標準單價核計。

十一、政府直接興建之六層樓以上國民住宅，按同構造住宅類之房屋標準單價逐層遞減百分之二，以遞減至百分之三十為限。

十二、第六點第一款至第四款之房屋有下列設備者，按所應適用之標準單價另予加價如下：

(一)中央系統型冷氣機：加價百分之五。

(二)電扶梯：每部加價百分之二(以裝設之樓層為限)。

(三)金屬或玻璃帷幕外牆：面積超過外牆面積百分之十者，加價百分之十，但地下室或地下層部分不予加價。

(四)室內游泳池或屋頂游泳池：加價百分之五。

中華民國一百零五年七月一日起新、增、改建房屋，自一百零八年七月一日起不適用前項加價規定。

十三、總樓層地板面積二百平方公尺以上獨院式或雙拼式房屋，其空地面積為第一層建築面積一·五倍以上，有下列情形一項者，按所適用之標準單價加計百分之十，二項者加計百分之二十：

(一)宅外設置假山、池閣、花園面積達三千平方公尺之二種以上者。

(二)游泳池。

十四、房屋具有下列情形達三項者，為簡陋房屋，按該房屋所應適用之標準單價之七成核計，具有四項者按六成核計，具有五項者按五成核計，具有六項者按四成核計，具有七項者按三成核計：

(一)高度未達二·五公尺。

(二)無天花板(鋼骨造、鋼鐵造、木、石、磚造及土、竹造之房屋適用)。

(三)地板為泥土、石灰三合土或水泥地。

(四)無窗戶或窗戶為水泥框窗。

(五)無衛生設備。

(六)無內牆或內牆為粗造紅磚面(內牆面積超過全部面積二分之一者，視為有內牆)。

(七)無牆壁。

十五、鋼鐵造房屋面積在二百平方公尺以上，其樑或柱之規格在 90×90×6 公厘以下者，適用面積未達二百公尺之標準單價核計房屋現值。

十六、專供農業生產用之花卉或蔬菜溫室、堆肥舍、水稻育苗中心作業室、燻菸房、農機倉庫、柑桔貯藏庫及其他相近性質之房屋，按該房屋所應適用之標準單價五成核計房屋現值。

十七、本要點溯自中華民國九十二年五月十九日實施。

中華民國一百年四月十二日修正規定，溯自九十九年七月一日施行。

中華民國一百零八年六月十一日修正規定，自發布日施行。