

# 南投縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

1. 中華民國 94 年 6 月 1 日府授稅財字第 09401076880 號函訂定
2. 中華民國 103 年 9 月 1 日府授稅房字第 1030174211 號函修正第 12 點
3. 中華民國 105 年 6 月 30 日府授稅房字第 10501377970 號函修正第 5 點

- 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、本要點實施前，已經主管稽徵機關設有房屋稅籍，並經依財政部訂頒之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」暨「南投縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點實施注意事項」規定核定者，依原核定。
- 三、房屋現值之核計，以「南投縣房屋標準單價表」（附表一）、「南投縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表」（附表二）、「南投縣房屋地段等級評定表」（附表三）及本要點規定為準據。
- 四、「南投縣房屋標準單價表」內用途別之歸類，依「房屋用途分類表」（附表四）定之。
- 五、稽徵機關適用「南投縣房屋標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，應依建築主管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。

前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數。

但同一使用執照有數棟建築物且使用機能完全獨立者，按各棟實際層數評定房屋現值。

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）百貨公司及大型商場。

（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。

（八）其他特殊狀況需現場勘查者。

七、房屋總層數超過「南投縣房屋標準單價表」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：

偏低減價額 = (3公尺 - 樓板高度) / 3公尺 × 50% × 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。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之國民住宅，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) 游泳池：加價百分之五。

十三、總樓地板面積達二百平方公尺以上之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、草坪之二種以上者。

(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(鋼鐵造、鋼骨造、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 90x90x 6 公厘以下者，適用面積未達二百平方公尺之標準單價核計房屋現值。

鋼鐵造房屋面積「二百平方公尺以上」及「未達二百平方

公尺」，以每層面積為準。

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，按該房屋所適用之標準單價五成核計房屋現值。