

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
4. 中華民國 108 年 7 月 15 日南投縣政府府授稅房字第 10801564960 號函修正全文 21 點，並自中華民國 108 年 7 月 1 日生效

- 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」、「南投縣各類房屋耐用年數及折舊率標準表」、「南投縣房屋地段等級評定表」、及本要點規定為準據。

「南投縣房屋標準單價表」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、「南投縣房屋標準單價表」內用途別之歸類，依「南投縣房屋用途分類表」（附件一）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、未領建造執照者，其構造別依下列規定認定：

- (一) 鋼骨造：建築物之樑柱架構以各種型鋼組合而成，以支承垂直及水平載重。
- (二) 鋼骨混凝土造：柱樑使用鋼骨，澆灌混凝土之房屋，其牆壁及樓板大部分為鋼筋混凝土造。
- (三) 鋼骨鋼筋混凝土造：柱樑使用鋼骨，間有部分使用鋼筋為主筋，澆灌混凝土之房屋，其牆壁及樓板大部分為鋼筋混凝土造。
- (四) 鋼筋混凝土造：建築物以混凝土配以鋼筋或鋼材建造。
- (五) 預鑄混凝土造：房屋之樑、柱、樓板、牆面等預先在工廠依設計尺寸灌鑄，養護後再運至工地併裝組立而成。
- (六) 加強磚造：構造主體為磚造，柱樑使用鋼筋混凝土補強，其牆壁仍承載垂直荷重，其樓板大部分為鋼筋混凝土，屋頂大部分為鋼筋混凝土或山形木造屋架。
- (七) 鋼鐵（架）造：柱樑使用各型鐵材，其牆壁大部分為鐵骨，屋頂為山形鐵造屋架。
- (八) 木造：柱、樑、牆壁使用木材之房屋，其屋頂大部分使用木造，或竹造屋架。
- (九) 石造：柱、牆壁使用石塊之房屋，樑大部分使用木造，屋頂大部分為山形木造或竹造屋架。
- (十) 磚造：柱、牆壁使用紅磚之房屋，樑大部分使用木造，屋頂大部分為山形木造或竹造屋架。
- (十一) 土造：房屋之柱、牆壁使用土塊砌成，屋頂大部分使用木造或竹造屋架。
- (十二) 竹造：房屋之柱、樑、牆壁使用竹材，屋頂大部分竹造屋架。

七、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) 第十三點規定之獨院式或雙拼式房屋。

(二) 第十四點規定之簡陋房屋經納稅義務人提出申請者。

(三) 第十六點規定專供農業生產用之房屋。

(四) 其他特殊狀況需現場勘查者。

八、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。

九、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。

十、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。但房屋樓層高度超過十二公尺，其挑高空間無法使用，或僅供採光、景觀考量者，高度以十二公尺計。

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

前二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。

十一、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。

十二、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，具有八項者按二成核計：

(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。

(八) 樑、柱使用回收再利用之舊有鋼骨建材。

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。

十七、頂層樓梯間若其面積未超過二十五平方公尺者，不予計課。

- 十八、無電梯設備之五層以下分層所有之樓房，其房屋現值依「南投縣五層以下分層所有樓房價值分擔標準表」(附件二)之分層遞減率標準評定。
- 十九、房屋設有電梯者，電梯之價格依「南投縣電梯設備工程費概算表」(附件三)內之價格評定。
- 二十、地下油槽、充氣膜造房屋，其房屋現值依「南投縣地下油槽充氣膜造房屋現值評價方式」(附件四)評定。
- 二十一、房屋構造別或用途別，在房屋標準單價表內未列入者，比照已列有之類似類目，評定課徵，無類似類目可資比照時，另行按實際之工料評估。

南投縣房屋用途分類表

構造 用途 分類	鋼骨造 鋼骨混凝土造 鋼骨鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土造 預鑄混凝土造	加強磚造
第一類	國際觀光旅館、夜總會、舞廳、咖啡廳、酒家、歌廳、套房、電視台	國際觀光旅館、夜總會、舞廳、咖啡廳、酒家、歌廳、套房、電視台	旅館、餐廳、遊藝場所
第二類	旅館、百貨公司、餐廳、醫院、商場、影劇院、遊藝場所、超級市場、圖書館、美術館、博物館、紀念館、廣播電台	旅館、百貨公司、餐廳、醫院、大型商場、影劇院、遊藝場所、超級市場、圖書館、美術館、博物館、紀念館、廣播電台	商場、影劇院、醫院、百貨公司、超級市場、圖書館、美術館、博物館、紀念館、廣播電台
第三類	市場、辦公廳(室)、店舖、診所、住宅、校舍、體育館、禮堂、寺廟、教堂、開放空間、游泳池、農舍、納骨塔	市場、辦公廳(室)、店舖、診所、住宅、校舍、體育館、禮堂、寺廟、教堂、開放空間、游泳池、農舍、納骨塔	住宅、店舖、診所、農舍、市場、辦公廳(室)、校舍、體育館、禮堂、寺廟、教堂、開放空間、游泳池、納骨塔
第四類	工廠、倉庫、停車場、防空避難室、農業用房屋、油槽、焚化爐	工廠、倉庫、停車場、防空避難室、農業用房屋、油槽、焚化爐	工廠、倉庫、停車場、防空避難室、農業用房屋、油槽、焚化爐
備註： 一、表內用途欄內未列之房屋，以其相近之用途歸類。 二、遊藝場所指保齡球館、溜冰場及其他類似之場所。			

南投縣五層以下分層所有樓房價值分擔標準表

層次別	一層樓 百分比	二層樓 百分比	三層樓 百分比	四層樓 百分比	五層樓 百分比
二層樓	$\frac{105}{100}$	$\frac{95}{100}$			
三層樓	$\frac{105}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{95}{100}$		
四層樓	$\frac{105}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{98}{100}$	$\frac{95}{100}$	
五層樓	$\frac{105}{100}$	$\frac{102}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{98}{100}$	$\frac{95}{100}$

- 一、二層以上建築之使用價值，以首層為最高，六層樓以上房屋，依建築法規規定，應設置電梯，是其每層之使用價值，相差無幾，不按層分別訂定遞減率，至無電梯設備在五樓以下分層所有之樓房，應依分層遞減率標準核計現值。
- 二、六層樓應設電梯不適用。

南投縣電梯設備工程費概算表

單位：元

規格		價 格								
載客 人數	速度	速度每分	速度每分	速度每分	速度每分	速度每分	速度每分	速度每分	速度每分	速度每分
	停階數	15M	30M	45M	60M	75M	90M	105M	120M	135M
6 人 (含以 下)	3 停(門)以下	220,000	270,000	320,000	350,000	420,000				
	4 停(門)	270,000	320,000	370,000	420,000	490,000				
	5 停(門)	320,000	370,000	420,000	490,000	560,000				
	6 停(門)	370,000	420,000	470,000	700,000	770,000	1,064,000	1,218,000	1,372,000	1,526,000
	7 停以上				每停加 30,800	每停加 30,800	每停加 30,800	每停加 30,800	每停加 35,000	每停加 35,000
8 人	6 停(門)以下	532,000	602,000	672,000	742,000	812,000	1,120,000	1,288,000	1,456,000	1,624,000
	7 停以上	每停加 22,400	每停加 26,600	每停加 26,600	每停加 30,800	每停加 30,800	每停加 35,000	每停加 35,000	每停加 39,200	每停加 39,200
10 人	6 停(門)以下	574,000	644,000	714,000	784,000	854,000	1,176,000	1,358,000	1,540,000	1,722,000
	7 停以上	每停加 22,400	每停加 26,600	每停加 26,600	每停加 30,800	每停加 30,800	每停加 35,000	每停加 35,000	每停加 39,200	每停加 39,200
13 人	6 停(門)以下	616,000	686,000	756,000	826,000	896,000	1,232,000	1,428,000	1,624,000	1,820,000
	7 停以上	每停加 26,600	每停加 30,800	每停加 30,800	每停加 35,000	每停加 35,000	每停加 39,200	每停加 39,200	每停加 43,400	每停加 43,400
15 人	6 停(門)以下	658,000	728,000	798,000	868,000	966,000	1,288,000	1,498,000	1,708,000	1,918,000
	7 停以上	每停加 26,600	每停加 30,800	每停加 30,800	每停加 35,000	每停加 35,000	每停加 39,200	每停加 39,200	每停加 43,400	每停加 43,400
17 人	6 停(門)以下	700,000	770,000	840,000	910,000	980,000	1,344,000	1,568,000	1,792,000	2,016,000
	7 停以上	每停加 30,800	每停加 35,000	每停加 35,000	每停加 39,200	每停加 39,200	每停加 43,400	每停加 43,400	每停加 47,600	每停加 47,600
19 人	6 停(門)以下	742,000	812,000	882,000	952,000	1,022,000	1,400,000	1,638,000	1,876,000	2,114,000
	7 停以上	每停加 30,800	每停加 35,000	每停加 35,000	每停加 39,200	每停加 39,200	每停加 43,400	每停加 43,400	每停加 47,600	每停加 47,600
21 人	6 停(門)以下	784,000	854,000	924,000	994,000	1,064,000	1,456,000	1,708,000	1,960,000	2,212,000
	7 停以上	每停加 35,000	每停加 39,200	每停加 39,200	每停加 43,400	每停加 43,400	每停加 47,600	每停加 47,600	每停加 51,800	每停加 51,800
23 人	6 停(門)以下	826,000	896,000	966,000	1,036,000	1,106,000	1,512,000	1,778,000	2,044,000	2,310,000
	7 停以上	每停加 35,000	每停加 39,200	每停加 39,200	每停加 43,400	每停加 43,400	每停加 47,600	每停加 47,600	每停加 51,800	每停加 51,800

備註：

- 一、電梯設備工程超過「電梯設備工程費概算表」內所列規格者，其工程費之計算，比照「南投縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第八點房屋總層數超過「房屋標準單價表」內所列總層數者，其標準單價，按最高層次與次高層之差額逐層遞增計算之規定，載客人數以每增二人為一級距，按表內 23 人與 21 人之價格差額逐層遞增計算；速度以每分鐘增加 15 公尺為一級距，按表內速度每分鐘 135 公尺與 120 公尺之價格差額逐級遞增計算。
- 二、電梯設備工程在「電梯設備工程費概算表」內未列規格者，如其規格在上一級與次一級之間者，其工程費之計算按次一級之單價計算，即：載客人數為 14 人適用表內 13 人之工程費。
- 三、電梯設備工程中未載明載客人數，則依電梯載重量，按每人 67 公斤估算載客人數，未達 1 人者不計。

四、如納稅義務人購買電梯設備價格低於本縣訂定標準，得提示相關證明文件，按其實際價格認定。

南投縣地下油槽充氣膜造房屋現值評價方式

一、地下油槽現值評價方式：

- (一) 地下油槽價格計算方式為以 30 公秉油槽價格 119,000 元為基準，油槽容量每增減 1 公秉，另加減 2,700 元。
- (二) 地下油槽耐用年數為 20 年，殘值率為 25%，平均每年折舊率為 3.75%。
- (三) 地下油槽屬特殊構造物且埋設於地面下，其計價標準已參酌實際造價打折計算，故其評價不加減地段調整率及不適用本要點減成核計之規定。

二、充氣膜造房屋現值評價方式：

- (一) 充氣膜造房屋標準單價每平方公尺為 1,270 元。
- (二) 充氣膜造房屋耐用年數為 15 年，殘值率為 10%，平均每年折舊率為 6%。
- (三) 充氣膜造房屋屬特殊構造物，其標準單價已參酌實際造價、房屋樓層高度、簡陋房屋等因素計算，故其評價不加減地段調整率及不適用本要點加價或減成核計。