

臺南市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

中華民國 113 年 7 月 1 日府財稅字第 1130863473 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、本要點之主管機關為本府財政稅務局。
- 三、房屋現值之核計，依臺南市房屋標準單價表、臺南市各類房屋折舊標準表、臺南市房屋路段等級表、臺南市特殊構造物房屋現值評價標準表、臺南市電梯設備工程費標準表及臺南市五層以下分層所有樓房價值分擔標準表辦理。
- 四、臺南市房屋標準單價表所定之用途類別，依臺南市房屋用途類別及用途細類別對照表與臺南市房屋用途相近歸類表定之。
- 五、主管機關適用臺南市房屋標準單價表核計房屋現值，應依建築管理機關核發之使用執照所載之房屋構造、用途、總層數及面積等資料認定；未領使用執照者，依建造執照認定；未領使用執照及建造執照者，依現場勘查之資料認定。

前項房屋總層數之計算，不包含地下室或地下層之層數；同一使用執照之多棟建物，實際總層數不同且獨立使用者，應分別計算總層數。

第一項面積之計算，得依地政機關核發之建物測量成果圖辦理。

前項建物測量成果圖，如為區分所有及形式複雜之建築物，應由納稅義務人提供。

- 六、下列房屋之構造、用途、總層數與面積等資料，除依據前點第一項規定辦理外，主管機關並得派員至現場勘查後，依第十二點、第十三點及第十五點規定增減其房屋標準單價：

- (一) 獨院式或雙拼式房屋。
- (二) 簡陋房屋經納稅義務人提出申請者。
- (三) 專供農業生產用之房屋。

- 七、房屋超過臺南市房屋標準單價表內規定之總層數者；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、添加樓層之房屋標準單價計算方式如下：

- (一) 原有房屋屋頂增建樓房，其構造與原有房屋不同者：以該增建構造種類之層數計算。
- (二) 原有房屋屋頂增建相同構造樓房：以加計原有房屋樓層數合併計算。

- 九、房屋樓層之高度在四公尺以上者，每超出十公分，增加標準單價百分之一·二五；未達十公分者，不計。

房屋樓層高度超過十二公尺，且屬挑高空間而無法使用，或僅係供採光、景觀考量使用者，其高度以十二公尺計。

房屋樓層高度在二公尺以下者，其減價計算公式如下： $(3\text{公尺}-\text{樓板高度})\div 3\text{公尺}\times 50\%\times \text{標準單價}=\text{偏低減價額}$ 。

計算前三項房屋樓層超高或偏低之標準單價，如標準單價有應予加價或減成之情形，仍應按未加價或減成之標準單價計算。但符合第十三點及第十五點規定者，其標準單價應先減成後，再計算超高或偏低之標準單價。

十、房屋之夾層、地下室或地下層，其標準單價按該房屋所應適用之標準單價八成核計。但夾層面積合計超過一百平方公尺或超過該層數地板面積三分之一者，應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國民住宅，其標準單價按同構造住宅類之房屋標準單價逐層遞減百分之二。但以遞減至百分之三十為限。

十二、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，且有下列情形之一者，其標準單價按該房屋所應適用之標準單價加計百分之二十；符合二項者，加計百分之五十：

(一) 宅外設置假山、池閣、花園、草坪達二種以上。

(二) 游泳池。

十三、房屋符合下列情形三項以上者，為簡陋房屋。符合三項者，其標準單價按該房屋所應適用之標準單價七成核計；符合四項者，按六成核計；符合五項者，按五成核計；符合六項者，按四成核計；符合七項者，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。

十四、鋼鐵造房屋面積在二百平方公尺以上，且樑或柱之規格在 $90 \times 90 \times 6$ 公厘以下者，適用面積未達二百平方公尺之鋼鐵造房屋標準單價核計房屋現值。

多層式建築鋼鐵造房屋面積，以第一層面積認定之。

十五、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。

前項房屋變更為非專供農業生產使用者，應按該房屋所應適用之標準單價核計房屋現值。