



# 淺談估價師公會全聯會第四號公報

---

臺南市不動產估價師公會  
副理事長 莊銀琛

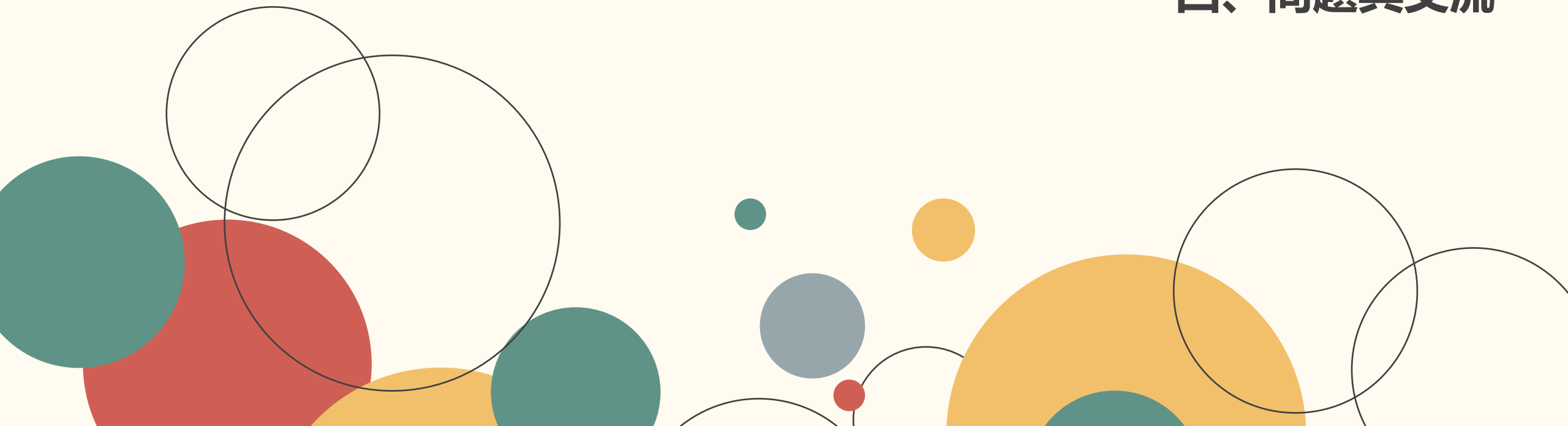
111.8.18

一、四號公報沿革

二、運用時機

三、公報內容解析

四、問題與交流





1

四號公報沿革

## 性質

將估價師專業判斷空間限縮於一定範圍之裁量基準

## 目的

減少估值歧異

## 依據

不動產估價技術規則授權全聯會公告

- 估技56第3項：
  - 前項**營造或施工費標準表**應由不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱**全聯會**）按不同主體構造種類及地區**公告**之。未公告前，應依直轄市或縣（市）政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。
- 估技60第2項：
  - 前項**利潤率**應由**全聯會**定期公告；未公告前依營造或建築業之平均經營利潤率為準，並得依開發或建物形態之不同，考量經營風險及開發或建築工期之長短酌予調整之。
- 估技61：
  - **廣告費、銷售費、管理費及稅捐**，應按總成本乘以**相關費率**計算，相關費率應由**全聯會**定期公告之。
- 估技66：
  - **建物經濟耐用年數表**由**全聯會**依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之。
- 估技67：
  - 建物之**殘餘價格率**應由全聯會**公告**之，並以不超過百分之十為原則。

- 民國96年12月第一版內政部備查。  
(修正桃園及新竹縣市營造施工費)
- 民國99年3月第二版內政部備查。  
(修正營造施工費、新增建築及開發利潤率)
- 民國107年11月第三版修正備查。  
(修正營造施工費、修正開發或建築利潤率)

## 「從新」為原則，「依舊」為例外

- **從新**：單價基期為110年7月(110年版第一項第14點)。
- **依舊**：考量估價目的及用途，在本公報施行前已出具不動產估價報告書者，為維持資產價格的穩定性，不動產估價師得於本次修訂實施後三年內，因案選擇採用本公報修正施行前之規定辦理或依本標準表進行調整，但應於估價報告書中敘明。  
(110年版第一項第19點)。



2

運用時機



- 又稱原價法，以重建或重置之支出面向加計合理利潤，推估成本價格。
- 總成本-累計折舊=成本價格
  - 總成本內容(估技52參照)：
    - 一、營造或施工費。
    - 二、規劃設計費。
    - 三、廣告費、銷售費。
    - 四、管理費。
    - 五、稅捐及其他負擔。
    - 六、資本利息。
    - 七、開發或建築利潤

- 正推→推估建物價格

- 重建成本或重置成本

$(\text{直接成本} + \text{間接成本}) \times (1 + \text{資本利息}) \times (1 + \text{合理利潤})$

- 建物成本價格 = 重建成本 - 累計折舊

- 反推→推估土地價格

- 殘餘法的運用

- 房地總價 - 建物成本價格 = 土地價格

- 成本法的衍伸

- 估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。(估技70參照)
- 估技76：  
廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。
- 估技77：  
土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。
- 估技80：
  - $V = S \div (1 + R) \div (1 + i) - (C + M)$

- 地價調查估計規則：行政程序法151條法規命令
- 地估1：
  - 1.本規則依土地法施行法第四十條規定訂定之。
    - 授權規定：土地法施行法40。
    - 地價調查估計及土地建築改良物估價之估價標的、估價方法、估價作業程序、估價報告書格式及委託估價等事項之規則，由中央地政機關定之。
  - 2.依本規則所為之地價調查估計，應符合平均地權條例有關規定。
- 地估24第1項：
  - 下列事項應由直轄市或縣（市）地政機關訂定：「...三、建物標準單價表。四、建物耐用年數及每年折舊率。五、全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用...」。
  - 本市訂有「臺南市地價調查用建築改良物標準單價表」
- 結論：公告現值及公告地價不適用。

- 地價基準地選定及查估要點第12點：
- 「基準地地價應兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法二種以上方法，依不動產估價技術規則規定查估之。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限。」
- 結論：職權命令，適用上應該沒有疑慮。

## 四號公報運用於公部門地價查估作業適法性-基準地查估

| 表3 成本法及房地分離估價表           |  |               |                |                           |        |              |                                                                                                                                                          |                           |               |                             | 編號： D04BA0014 -3          |           |           |                       |        |       |       |             |  |  |
|--------------------------|--|---------------|----------------|---------------------------|--------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|-----------------------------|---------------------------|-----------|-----------|-----------------------|--------|-------|-------|-------------|--|--|
| 比較標的 1 基本資料              |  |               |                |                           |        |              | 成 本 價 格 計 算                                                                                                                                              |                           |               |                             |                           |           |           |                       |        |       |       |             |  |  |
| 標的門牌                     |  |               | 臺南市北區小北段2017地號 |                           |        |              |                                                                                                                                                          | 營造或施工費標準單價                |               | 37,480                      |                           | 指數調整率     |           | 97.50%                |        |       |       |             |  |  |
| 基地坐落                     |  |               | 臺南市北區小北段2017地號 |                           |        |              |                                                                                                                                                          | 交易日期                      |               | 110年5月5日                    |                           | 比較調整率     |           | 100.00%               |        |       |       |             |  |  |
| 建號                       |  |               | 111            |                           | 主要構造種類 |              | 鋼骨鋼筋混凝土                                                                                                                                                  |                           | 1. 營造或施工費調整單價 |                             |                           |           | 36,543    |                       |        |       |       |             |  |  |
| 總樓層數                     |  | 地上層數          |                | 5                         |        | 標的登記面積       |                                                                                                                                                          | 10.00                     |               | m <sup>2</sup>              |                           | 2. 規劃設計費  |           | : 為營造施工費之             |        | 3.00% |       | 1,096       |  |  |
|                          |  | 地下層數          |                | 0                         |        | 實例計算面積(扣除車位) |                                                                                                                                                          | 10.00                     |               | m <sup>2</sup>              |                           | 3. 廣告費銷售費 |           | : 實例總成本之              |        | 5.00% |       | 2,524       |  |  |
| 標的樓層                     |  |               |                | 全                         |        | 建築工期         |                                                                                                                                                          | 1.75                      |               | 年                           |                           | 4. 管理費    |           | : 實例總成本之              |        | 3.00% |       | 1,514       |  |  |
| 資本利息<br>綜合利率<br>計算       |  | 資金來源          |                | 利率                        |        | 資金比例         |                                                                                                                                                          | 加權平均利率                    |               |                             | 5. 稅捐及其他負擔                |           | : 實例總成本之  |                       | 1.00%  |       | 505   |             |  |  |
|                          |  | 自有資金          |                | 0.77%                     |        | 50.00%       |                                                                                                                                                          | 0.38%                     |               |                             | 6. 資本利息                   |           | 資本利息綜合利率  |                       | 1.41%  |       | 595   |             |  |  |
|                          |  | 借貸資金          |                | 2.44%                     |        | 50.00%       |                                                                                                                                                          | 1.22%                     |               |                             | 7. 開發或建築利潤                |           | : 為累計投入額之 |                       | 18.00% |       | 7,700 |             |  |  |
|                          |  | 預售收入          |                | 0.00%                     |        | 0.00%        |                                                                                                                                                          | 0.00%                     |               |                             | 標的重建成本(元/m <sup>2</sup> ) |           |           |                       | 50,477 |       |       |             |  |  |
|                          |  | 分期投入資本數額及年數調整 |                |                           |        | 50.00%       |                                                                                                                                                          |                           |               | 標的建物成本價格(元/m <sup>2</sup> ) |                           |           |           | 25,037                |        |       |       |             |  |  |
| 累 積 折 舊 額                |  |               |                |                           |        |              | 地上 <input type="checkbox"/> 無建築改良物 <input checked="" type="checkbox"/> 有建築改良物( <input type="checkbox"/> 區分所有建物 <input checked="" type="checkbox"/> 全部層數) |                           |               |                             |                           |           |           |                       |        |       |       |             |  |  |
| 建築完成年月                   |  |               |                | 已經歷年數                     |        | 剩餘耐用年數       |                                                                                                                                                          | 總耐用年數                     |               | 比較標的總價格(元)                  |                           |           |           | 114,902,651           |        |       |       |             |  |  |
| 82                       |  | 年             |                | 5                         |        | 月            |                                                                                                                                                          | 28                        |               | 22                          |                           | 50        |           | 正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格) |        |       |       | 114,902,651 |  |  |
| 折舊方法                     |  |               |                | 定額法                       |        | 殘餘價格率        |                                                                                                                                                          | 10%                       |               | 標的建物成本價格(總價)(不含車位)          |                           |           |           | 250,370               |        |       |       |             |  |  |
| 計 算 式                    |  |               |                | 重建成本* (1-殘價率)/總耐用年數*已經歷年數 |        |              |                                                                                                                                                          | 標的土地持分面積(m <sup>2</sup> ) |               |                             |                           | 713.59    |           |                       |        |       |       |             |  |  |
|                          |  |               |                |                           |        |              |                                                                                                                                                          |                           |               |                             |                           |           |           |                       |        |       |       |             |  |  |
| 累積折舊額(元/m <sup>2</sup> ) |  |               |                |                           |        | 25,440       |                                                                                                                                                          |                           |               | 土地正常買賣單價(元/m <sup>2</sup> ) |                           |           |           | 160,670               |        |       |       |             |  |  |

- 土地徵收補償市價查估辦法第15條：
- 「買賣或收益實例之土地上有建物者，其建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第三章第三節規定辦理。」
- 徵收補償市價查估作業手冊第35頁：
- 「...惟有第4號公報中未訂定或適用性不足之情況時，各直轄市、縣市政府得自訂自治規則。」
- 結論：土徵條例是特別法，查估辦法是授權命令，應適用四號公報。
- Q：徵收補償之建物補償價格？

## 運用時機-徵收補償土地市價評估

| 表2 收益法調查估價表附表--成本法調查估價表  |               |                              |                |  |              |  |  |           |  | 比準地宗地流水號：0006                |                                 |          |               |           |        |            |       |       |  |
|--------------------------|---------------|------------------------------|----------------|--|--------------|--|--|-----------|--|------------------------------|---------------------------------|----------|---------------|-----------|--------|------------|-------|-------|--|
| 勘估標的基本資料                 |               |                              |                |  |              |  |  |           |  | 成本價格計算                       |                                 |          |               |           |        |            |       |       |  |
| 勘估標的門牌                   |               |                              | ○○市○○區○○路○○號○樓 |  |              |  |  |           |  | 營造施工費標準單價(元/M <sup>2</sup> ) |                                 |          | 33,275        |           |        |            |       |       |  |
| 基地坐落                     |               |                              | ○○段○○小段○○地號    |  |              |  |  |           |  | 調整單價率                        |                                 | 103%     |               | 估價基準日     |        | 104年03月01日 |       |       |  |
| 建號                       |               |                              | 123            |  | 主要構造種類       |  |  | 鋼筋混凝土     |  |                              | 1.營造或施工費調整單價(元/M <sup>2</sup> ) |          |               | 34,273    |        |            |       |       |  |
| 總樓層數                     |               | 地上層數                         | 8              |  | 登記面積         |  |  | 457.4     |  | M <sup>2</sup>               |                                 | 2.規劃設計費  |               | :為營造施工費之  |        | 2.5%       |       | 857   |  |
|                          |               | 地下層數                         | 2              |  | 標的計算面積(扣除車位) |  |  | 418.0     |  | M <sup>2</sup>               |                                 | 累計投入額(1) |               |           | 35,130 |            |       |       |  |
| 移轉樓層                     |               | 地上第                          | 8              |  | 建築工期         |  |  | 2.80      |  | 年                            |                                 | 3.廣告費銷售費 |               | :勘估標的總成本之 |        | 4.5%       |       | 2,047 |  |
| 資本利息<br>綜合<br>利率<br>計算   | 資金來源          |                              | 利率             |  | 資金比例         |  |  | 加權平均利率    |  |                              | 4.管理費                           |          | :勘估標的總成本之     |           | 4.5%   |            | 2,047 |       |  |
|                          | 自有資金          |                              | 1.36%          |  | 40%          |  |  | 0.54%     |  |                              | 5.稅捐及其他負擔                       |          | :勘估標的總成本之     |           | 1.0%   |            | 455   |       |  |
|                          | 借貸資金          |                              | 2.89%          |  | 40%          |  |  | 1.16%     |  |                              | 10%                             |          | 累計投入額         |           |        | 39,679     |       |       |  |
|                          | 預售收入          |                              | 0%             |  | 20%          |  |  | 0.00%     |  |                              | 6.資本利息                          |          | :為累計投入額之      |           | 2.38%  |            | 944   |       |  |
|                          | 分期投入資本數額及年數調整 |                              |                |  | 50%          |  |  | 102.38%   |  |                              | 40,623                          |          |               |           |        |            |       |       |  |
|                          | 資金運用年數        |                              |                |  | 2.8          |  |  | 7.開發或建築利潤 |  |                              | :為累計投入額之                        |          | 12%           |           | 4,875  |            |       |       |  |
|                          | 綜合利率計算        |                              |                |  | 2.38%        |  |  | 112%      |  |                              |                                 |          |               |           |        |            |       |       |  |
| 累積折舊額(元/M <sup>2</sup> ) |               |                              |                |  |              |  |  |           |  | 標的重建成本(元/M <sup>2</sup> )    |                                 |          | 45,498        |           |        |            |       |       |  |
| 建築完成年月                   |               |                              | 已經歷年數          |  | 剩餘耐用年數       |  |  | 總耐用年數     |  |                              |                                 |          |               |           |        |            |       |       |  |
| 85 / 10                  |               |                              | 15.00          |  | 35.00        |  |  | 50        |  |                              | 勘估標的建物成本價格(元/M <sup>2</sup> )   |          |               | 33,214    |        |            |       |       |  |
| 折舊方法                     |               |                              | 定額法            |  | 殘餘價格率        |  |  | 10%       |  |                              |                                 |          |               |           |        |            |       |       |  |
| 計算式                      |               | 重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×<br>已經歷年數 |                |  |              |  |  | 12,284    |  | 標的建物成本價格(總價)(不含車位)           |                                 |          | 1.本欄(M5~M20)公 |           |        | 13,883,260 |       |       |  |





3

公報内容解析

- 一、營造或施工費標準表
- 二、廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率
- 三、建物經濟耐用年數表
- 四、建物殘餘價格率
- 五、開發或建築利潤率

- 直接成本：營造施工費、(規劃設計費)
- 營造施工費：公報規定
  - 依縣市別，按建築結構、房價區間、樓層高度，採區間方式規定。
- 規劃設計費：估技57
  - 1.內政部所定建築師酬金標準表及直轄市或縣（市）政府發布之建造執照工程造價表
  - 2.實際營造施工費2~3%

- 基本概念

- 間接法之「單位面積比較法」，標準建物之單位面積營造或施工費單價。
- 標準建物：指按營造或施工費標準表所營造或施工之建物(估技56條第二項參照)
  - 標準樓層：  
地下樓層部分與標準建物不同者，須按單價增減之  
(110年版第一項第6點參照)
  - 標準樓高：  
超高或偏低，其單價應照本表單價酌予提高或降低  
(110年版第一項第7點參照)
- 單價包含施工者之直接材料費、直接人工費、間接材料費、間接人工費、管理費、稅捐、資本利息、營造或施工利潤。(110年版第一項第11點參照)

| 地區別          |     | 臺南市        |          |                      |           |                      |           |                      |           |                      |           |                      |           |            |           |
|--------------|-----|------------|----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|----------------------|-----------|------------|-----------|
| 構造及<br>用途別   |     | 鋼筋混凝土造     |          |                      |           |                      |           |                      |           |                      |           |                      |           |            |           |
|              |     | 住宅、辦公室     |          |                      |           |                      |           |                      |           |                      |           |                      |           |            |           |
| 平均房價水準 (元/坪) |     | 未達 100,000 |          | 100,000 以上未達 150,000 |           | 150,000 以上未達 200,000 |           | 200,000 以上未達 300,000 |           | 300,000 以上未達 400,000 |           | 400,000 以上未達 500,000 |           | 500,000 以上 |           |
| 1~3F /       | 無電梯 | 55,500     | ~ 65,500 | 61,000               | ~ 72,100  | 67,100               | ~ 82,800  | 73,900               | ~ 91,000  | 81,300               | ~ 104,000 | 89,400               | ~ 115,000 | 98,300     | ~ 127,000 |
| 4~5F /       | 無電梯 | 55,500     | ~ 65,500 | 61,000               | ~ 72,100  | 67,100               | ~ 82,800  | 73,900               | ~ 91,000  | 81,300               | ~ 104,000 | 89,400               | ~ 115,000 | 98,300     | ~ 127,000 |
| 6~8F /       | 有電梯 | 60,500     | ~ 73,900 | 66,500               | ~ 81,500  | 73,100               | ~ 93,500  | 80,400               | ~ 103,000 | 88,400               | ~ 118,000 | 97,300               | ~ 130,000 | 107,000    | ~ 144,000 |
| 9~10F /      | 有電梯 | 66,400     | ~ 78,700 | 73,000               | ~ 86,500  | 80,300               | ~ 99,400  | 88,300               | ~ 109,000 | 97,200               | ~ 125,000 | 107,000              | ~ 138,000 | 118,000    | ~ 153,000 |
| 11~13F /     | 有電梯 | 67,400     | ~ 81,900 | 74,200               | ~ 90,000  | 81,700               | ~ 103,000 | 89,800               | ~ 114,000 | 98,800               | ~ 130,000 | 109,000              | ~ 144,000 | 120,000    | ~ 159,000 |
| 14~15F /     | 有電梯 | 73,000     | ~ 84,000 | 80,400               | ~ 94,900  | 88,400               | ~ 109,000 | 97,300               | ~ 120,000 | 107,000              | ~ 137,000 | 117,000              | ~ 151,000 | 129,000    | ~ 167,000 |
| 16~18F /     | 有電梯 |            |          | 84,500               | ~ 102,000 | 93,000               | ~ 117,000 | 102,000              | ~ 129,000 | 113,000              | ~ 147,000 | 124,000              | ~ 162,000 | 136,000    | ~ 179,000 |
| 19~20F /     | 有電梯 |            |          | 86,700               | ~ 102,000 | 95,400               | ~ 117,000 | 105,000              | ~ 129,000 | 116,000              | ~ 147,000 | 127,000              | ~ 163,000 | 140,000    | ~ 180,000 |
| 21~25F /     | 有電梯 |            |          | 90,800               | ~ 113,000 | 99,900               | ~ 130,000 | 110,000              | ~ 143,000 | 121,000              | ~ 164,000 | 133,000              | ~ 180,000 | 146,000    | ~ 199,000 |
| 26~30F /     | 有電梯 |            |          | 101,000              | ~ 125,000 | 111,000              | ~ 143,000 | 122,000              | ~ 158,000 | 134,000              | ~ 182,000 | 147,000              | ~ 199,000 | 162,000    | ~ 220,000 |

| 地區別        |     | 臺南市             |                 |                 |                 |
|------------|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 構造及<br>用途別 |     | 加強磚造            | 加強磚造            | 鋼筋混凝土造          | 鋼架造             |
|            |     | 住宅、辦公室          | 工廠              | 工廠              | 工廠              |
| 樓層別        |     |                 |                 |                 |                 |
| 1~3F / B0  | 無電梯 | 53,800 ~ 64,500 | 49,600 ~ 64,500 | 53,800 ~ 68,100 | 28,900 ~ 62,000 |
| 4~5F / B0  | 無電梯 | 53,800 ~ 64,500 | 49,600 ~ 64,500 | 55,400 ~ 70,100 | 29,800 ~ 63,900 |
| 6~8F / B1  | 有電梯 |                 |                 | 77,400 ~ 90,000 |                 |
| 9~10F / B1 | 有電梯 |                 |                 | 79,700 ~ 92,800 |                 |

- **適用用途(110年版第一項第1點參照)**
  - 適用於主要用途為辦公室、住宅、工廠(廠房)、倉庫使用標的之重建成本。
  - 重置成本可參考本標準表酌予調整。
  - 其他用途：未公告前依地價調查用建築改良物標準單價表為準，或參酌本標準表調整之。
- **Q：稅務局房屋標準單價表？臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例合法房屋之重建單價補償標準表？**

- 適用結構(110年版第一項第5點前段參照)
  - 辦公室、住宅：鋼筋混凝土、加強磚造
  - 工業廠房：加強磚造、鋼筋混凝土、鋼架造。
  - 其他構造：
    - 住宅、辦公室建物：鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造，得按本標準表「鋼筋混凝土造」單價，考量鋼骨鋼筋混凝土造或骨造相對全棟建物之樓層數情況，每坪加計 20,000~55,000 元。
    - 鋼骨廠房以鋼筋混凝土造為基準進行加價調整。
- 非本標準表所定建築結構？
  - 依公報規定「得敘明理由，酌予調整」。(110年版第一項第5點後段參照)
  - 實務：參考其他單價表，或另行訪價。

- 區間規定
- 鋼筋混凝土造之住宅、辦公室建物：
  - 1.依勘估標的所處區域之平均房價水準，再依建物樓層數訂有不同之區間上下限。
  - 2.所謂平均房價水準，指當地新建建物二層以上平均房價水準，若為透天產品則指全棟建物之平均房價。(110年版第一項第4點後段參照)
- 非鋼筋混凝土造之住宅、辦公室建物：
  - 不區分當地房價水準，按樓層數訂定區間上下限。



- 日期調整(110年版第一項第4點後段參照)
  - 價格基期：110年7月
  - 調整方法：依營造物價指數建築工程類調整。

行政院主計總處發佈之物價統計月報自 107 年 1 月起改以 105 年為基期。

| 第四號公報建築工程類物價指數表<br>中華民國不動產估價師公會全國聯合會彙整<br>資料來源：物價統計月報 111 年 6 月 618 期<br>表 5 - 1 營造工程物價指數<br>基期：民國 110 年 7 月=100 |                        |                                          |                  |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|------------------|--------------------|
| 指數<br>年月                                                                                                         | 原發佈總指數<br>GeneralIndex | 原發佈<br>建築工程類<br>BuildingConst<br>Ruction | 總指數<br>(第四號公報使用) | 建築工程類<br>(第四號公報使用) |
| 民國 88 年                                                                                                          | 77.06                  | 79.40                                    | 52.64%           | 55.50%             |
| 民國 89 年                                                                                                          | 76.69                  | 78.80                                    | 52.39%           | 55.08%             |
| 民國 90 年                                                                                                          | 75.92                  | 77.46                                    | 51.87%           | 54.15%             |
| 民國 91 年                                                                                                          | 77.52                  | 78.47                                    | 52.96%           | 54.85%             |
| 民國 92 年                                                                                                          | 81.14                  | 81.60                                    | 55.43%           | 57.04%             |
| 民國 93 年                                                                                                          | 92.60                  | 93.35                                    | 63.26%           | 65.25%             |
| 民國 94 年                                                                                                          | 93.24                  | 93.95                                    | 63.70%           | 65.67%             |
| 民國 95 年                                                                                                          | 100.00                 | 100.00                                   | 68.32%           | 69.90%             |
| 民國 96 年                                                                                                          |                        |                                          |                  |                    |
| 1 月                                                                                                              | 103.62                 | 103.88                                   | 70.79%           | 72.61%             |
| 2 月                                                                                                              | 104.53                 | 104.90                                   | 71.41%           | 73.33%             |
| 3 月                                                                                                              | 106.08                 | 106.72                                   | 72.17%           | 74.60%             |

- 間接成本項：廣告銷售費、管理費、稅捐。
- 廣告費、銷售費、管理費、稅捐及開發或建築利潤，視勘估標的之性質，於成本估價時得不計入(估技62)。
- 依不動產估價技術規則第六十一條及七十七條研訂廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率。

- 廣告銷售費

- 以總成本或總銷售金額3%至7%推估。

- 管理費

- 指建物興建完成所需之行政管理作業費，而非公寓大廈管理費
  - 依有無包含公寓大廈管理條例規定設立之管理基金區分
    - 無管理基金：按總成本或總銷售金額之1.5%~3%推估。
    - 有管理基金：按總成本或總銷售金額之4%~5%推估，或按公寓大廈管理條例施行細則計算應提列之公共基金數。

- 稅捐

- 指至建物興建完成各項稅捐或規費等負擔支出。
  - 按總成本或總銷售金額之0.5%~1.2%推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。

- 技術規則相關規定：
  - 以指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。(估技65第2項)
  - 計算折舊應以經濟耐用年數為主。(估技65第1項參照)
  - 建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。(估技65第4項參照)

# 公報內容解析：經濟耐用年數表

| 細目                                                              | 經濟耐用年數                       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 公共場所用及不屬下列各項之房屋                                                 | 1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造 |
|                                                                 | 50                           |
|                                                                 | 2 加強磚造                       |
|                                                                 | 35                           |
|                                                                 | 3 磚造                         |
|                                                                 | 25                           |
| 變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫、貨運所用、公共浴室用之房屋及工廠廠房                 | 4 鋼架造(有披覆處理)                 |
|                                                                 | 20                           |
|                                                                 | 5 鋼架造(無披覆處理)                 |
|                                                                 | 15                           |
|                                                                 | 6 木造                         |
|                                                                 | 10                           |
| 受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房 | 1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造 |
|                                                                 | 35                           |
|                                                                 | 2 加強磚造                       |
|                                                                 | 30                           |
|                                                                 | 3 磚造                         |
|                                                                 | 20                           |
|                                                                 | 4 鋼架造(有披覆處理)                 |
|                                                                 | 15                           |
|                                                                 | 5 鋼架造(無披覆處理)                 |
|                                                                 | 10                           |
|                                                                 | 6 木造                         |
|                                                                 | 8                            |
|                                                                 | 1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造 |
|                                                                 | 25                           |
|                                                                 | 2 加強磚造                       |
|                                                                 | 20                           |
|                                                                 | 3 磚造                         |
|                                                                 | 10                           |
|                                                                 | 4 鋼架造(有披覆處理)                 |
|                                                                 | 10                           |
|                                                                 | 5 鋼架造(無披覆處理)                 |
|                                                                 | 8                            |
|                                                                 | 6 木造                         |
|                                                                 | 5                            |

- 公報規定

- 以用途為主分類，結構為次分類
- 得按個別建物之實際構成部分及使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物經濟耐用年數，其有異於公報規定時，並於估價報告書中敘明。  
(110年版第三項第2點參照)

- Q：未逾公報規定經濟耐用年數，可否延長？

- 技術規則相關規定

- 建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之十為原則。

(估技67第1項)

- 建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。

(估技67第2項)

- 殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。(估技67第3項)

- 依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。(估技67第4項)

- 公報原則規定
- 依建物構造別訂定殘價率
  - 基本原則：「鋼」骨「鋼」筋混凝土造
  - 「鋼」骨造、「鋼」筋混凝土造
  - 「鋼」架造才有殘價率
- 110年版已改為區間規定

| 建物之殘餘價格率         |          |
|------------------|----------|
| 建物構造種類           | 殘餘價格率(%) |
| 鋼骨鋼筋混凝土造 ( SRC ) | 8~10     |
| 鋼骨造 ( SC )       | 8~10     |
| 鋼筋混凝土造 ( RC )    | 4~5      |
| 加強磚造             | 0        |
| 磚造               | 0        |
| 鋼架造              | 8~10     |
| 木造               | 0        |
| 石造               | 0        |



- 公報例外規定-1：
- 殘餘價格率得由不動產估價師視該建物之實際狀況及社會習慣判定之，但不得超過百分之十。其有異於本公報規定時，應於估價報告書中敘明。(110年版第四項第3點)
- 例外情境如下：
  - 非表列構造建物，自訂殘價率。
  - 表列構造建物且有殘價率規定，但自訂殘價率異於公報規定。
  - 表列構造物規定無殘價率，但自訂殘價率

- 公報例外規定-2：

- 建物耐用年數終止後，確實無殘餘價格者，得於計算折舊時不予提列，並應於估價報告書中敘明。(110年版第四項第4點)。

- 例外情境：

- 非表列構造建物，以無殘價率計算
- 表列構造建物且有殘價率規定，但以無殘價率計算
- 依估技67第4項規定，考量耐用年數終止後所需清理或清除成本，以無殘價率計算。

- 公報原則規定：
  - 依開發或建築工期決定其利潤率。
  - 採區間規定，個案判斷
    - 個案利潤率應視勘估標的工程規模、開發年數與經濟景氣等因素，考量區域市場、個案經營風險及開發或建築工期之長短於上表利潤率區間內判定之。(110年版第五項第2點本文參照)
  - 各地方公會轄區有另訂標準者，依其標準優先適用。

| 公會           | 台北公會           | 新北公會                 | 桃園公會     | 台中/中台灣               | 台南公會           | 高雄公會                 |
|--------------|----------------|----------------------|----------|----------------------|----------------|----------------------|
| 開發或建築工期      | 台北<br>宜蘭<br>澎湖 | 新北<br>基隆<br>金門<br>連江 | 桃園<br>新竹 | 苗栗<br>台中<br>彰化<br>南投 | 雲林<br>嘉義<br>台南 | 高雄<br>屏東<br>台東<br>花蓮 |
| 1年(含)以下      | 10%~20%        | 10%~20%              | 8%~18%   | 10%~20%              | 8%~18%         | 10%~20%              |
| 超過1年~2年(含)以下 | 12%~22%        | 12%~22%              | 10%~20%  | 12%~22%              | 10%~20%        | 12%~22%              |
| 超過2年~3年(含)以下 | 14%~24%        | 14%~24%              | 13%~21%  | 14%~23%              | 13%~21%        | 14%~23%              |
| 超過3年~4年(含)以下 | 15%~25%        | 15%~25%              | 15%~23%  | 15%~25%              | 15%~23%        | 15%~25%              |
| 超過4年~5年(含)以下 | 16%~26%        | 16%~26%              | 16%~24%  | 16%~26%              | 16%~24%        | 16%~26%              |
| 超過5年         | 17%~27%        | 17%~27%              | 18%~24%  | 17%~27%              | 18%~24%        | 17%~27%              |

| 開發或建築工期      | 利潤率     |
|--------------|---------|
| 1年(含)以下      | 8%~20%  |
| 超過1年~2年(含)以下 | 10%~22% |
| 超過2年~3年(含)以下 | 12%~24% |
| 超過3年~4年(含)以下 | 14%~25% |
| 超過4年~5年(含)以下 | 15%~26% |
| 超過5年         | 16%~27% |

公報例外規定：(110年版第五項第2點但書文參照)

因特殊情況(如規模過大或過小)，或勘估標的屬情形特殊之土地用地變更或開發，致其利潤率超過本表所定之標準者，得依市場實際狀況決定適用之利潤率，並於報告書內詳細敘明理由。



4

問題與交流

# 淺談估價師公會全聯會第四號公報

臺南市不動產估價師公會  
副理事長 莊銀琛

簡報完畢 謝謝聆聽

111.8.18