

宜蘭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 2 月 2 日府稅財字第 0930004319 號令發布
中華民國 101 年 6 月 27 日府稅財字第 1010114304B 號令修正發布全文共 22 點
中華民國 102 年 4 月 16 日府稅財字第 1020112529B 號令修正發布第 4 點
中華民國 104 年 8 月 19 日府稅財字第 1040113148B 號令修正發布第 5 點、第 6 點、第 11 點、第 12 點、增訂第 13 點及刪除第 22 點。
中華民國 106 年 4 月 11 日府稅財字第 1060111024B 號令修正發布第 5 點、第 11 點。

- 一、為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特訂定本作業要點。
- 二、房屋現值之核計，以本縣不動產評價委員會評定之「宜蘭縣房屋標準單價表」、「宜蘭縣折舊率標準表」及「宜蘭縣房屋地段加減率表」為準據。
- 三、「宜蘭縣房屋標準單價表」內用途別之歸類，依「用途分類表」（附表一）及「房屋用途相近歸類表」（附表二）定之。
- 四、稽徵機關適用「宜蘭縣房屋標準單價表」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。
前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數。
未領建照執照者，其構造別依下列規定認之：
 - （一）鋼骨造：建築物之樑柱構架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：柱樑使用鋼骨為主筋，澆灌混凝土之房屋，其牆壁及床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，其牆壁及床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，而其柱樑使用鋼筋混凝土補強，但其牆壁仍承載垂直荷重，其床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：以H型鋼為樑柱或以C型鋼鐵、角鋼鐵及圓鋼條組成之桁架式架構，且其牆壁及屋頂為鋼浪板或石綿瓦。
- (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、樑使用各種鐵材、木材、磚造，其牆壁大部分為磚造，屋頂大部分為山形木造或鐵造屋架。
- (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。

五、下列房屋，依第十一至十四點規定，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) 獨院式或雙拼式房屋。
- (六) 農業用地未作農業使用之房屋。
- (七) 第十二點規定之簡陋房屋。
- (八) 第十三點規定之領有使用執照之鋼骨造鐵皮屋。
- (九) 第十四點規定專供農業生產用之房屋。

本點第一項第六款規定自中華民國一百零五年七月一日起停止適用。

六、房屋總層數超過「宜蘭縣房屋標準單價表」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，自三十層起每三層遞增計算。

七、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。

八、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。但符合第十二點及第十四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。

九、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。頂層樓梯房若其面積未超過二十平方公尺者，不予計課。

十、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。

十一、第五點第一款至第六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。

(五) 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點五倍以上，有下列各款情形之一者，按所適用之標準單價加價百分之五十，具有二款者，加價百分之一百。

1. 宅外設置有庭園造景者（例如：假山、池閣、花園、草坪等）。

2. 游泳池（其構造為混凝土製、金屬板製、玻璃纖維強化塑膠製（FRP）或PC混凝土製等）。

（六）八十九年一月二十八日以後取得建造執照之農業用地未作農業使用房屋，有下列未作農業使用態樣者，依農業用地面積減除合法農業設施使用面積後，依所適用之標準單價加價。

1. 未作農業使用態樣：圍牆、擋土牆（未經容許或超出容許使用範圍）、違規填土、違規新（增）建建築物、水泥地（容許使用之曬場除外）、庭園造景及與農業無關之設施等。

2. 加價標準：農業用地面積減除合法農業設施使用面積，在一千平方公尺以上至二千平方公尺者，按所適用之標準單價加價百分之一百；二千零一平方公尺以上至三千平方公尺者，加價百分之二百；三千零一平方公尺以上者，加價百分之三百。

同時符合第一項第五款及第六款者，從高適用加價規定。

本點第一項第六款及第二項規定自中華民國一百零五年七月一日起停止適用。

十二、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（牆壁及屋頂為各式鋼浪板之鋼骨造房屋、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）無內牆或內牆為粗糙紅磚面（內牆面積超過全部面積二分之一者，視為有內牆）。

（七）無牆壁。

十三、一百零一年七月一日後領有使用執照鋼骨造房屋，如牆壁及屋頂僅使用各式鋼浪板者，依原適用標準單價百分之七十核計，並自一百零四年七月一日適用。

- 十四、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。
- 十五、房屋稅籍牌免予編訂，平面圖仍應繪製，於納稅人申請時，請其提供，如未提供，應洽建管單位提供或實地勘查。
- 十六、房屋現值之評定，不考慮獨立戶、中間戶或邊戶。
- 十七、無電梯設備之五層以下分層所有之樓房，其房屋現值應依「宜蘭縣五層以下分層所有樓房價值分擔標準表」（附表三）分層遞減率標準評定。
- 十八、房屋設有電梯者，電梯之價格應依照「宜蘭縣電梯設備工程費概算表」（附表四）內之價格予以評定。
- 十九、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。
- 二十、新建、增建、改建房屋，其完成日期之認定，應以使用執照所載日期為準，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，則以申報日為準，無使用執照及完工證明亦未申報者，即以調查日為準。
- 二十一、「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第八點、第十二點規定加價或減成核計。

附表一

用途分類表

分類	構造	鋼骨造	鋼筋混凝土造	預鑄混凝土造	加強磚造
	用途	鋼骨混凝土造	鋼骨鋼筋混凝土造		
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	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、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、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		百貨公司、醫院、商場、影劇院、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	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
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		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。					

附表二

房屋用途相近歸類表

未列房屋用途細類項目	歸類相近細類	備註
視聽娛樂廳（所）	26 遊藝場所	
醫療中心、病理檢驗所	2 醫院	
會議室、銀行、金融證券、補習班、 汽車教練場使用之房屋	41 辦公廳室	
加油站、油亭、汽車或其他公眾運 輸之候車（船）室、洗車場	42 店鋪	
宿舍、員工餐廳	44 住宅	
幼稚園、托兒所、實驗室、教室	45 校舍	
高爾夫練習場、運動場	46 體育館	
佛堂	48 寺廟	
閱覽室、員工休閒中心	51 開放空間	
自用儲藏室、機房、水箱、地下室 （使用執照為儲藏室）	61 倉庫	
水族館	30 博物館	
營業性浴室	20 旅館	
養殖池、釣蝦場	64 農業用房屋	
門廊（依主建物用途歸類）		

附表三

宜蘭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	一〇五	九五			
三層樓	一〇五	一〇〇	九五		
四層樓	一〇五	一〇二	九八	九五	
五層樓	一〇五	一〇二	一〇〇	九八	九五

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，至無電梯設備在五層以下分層所有之樓房，應依分層遞減率標準核定現值。

二、六層樓應設電梯不適用。

宜蘭縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點第五點及第十一點修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>五、下列房屋，依第十一至十四點規定，增減其房屋標準單價：</p> <p>(一) 國際觀光旅館。</p> <p>(二) 百貨公司及大型商場。</p> <p>(三) 影劇院及遊藝場所。</p> <p>(四) 十層樓以上之房屋。</p> <p>(五) 獨院式或雙拼式房屋。</p> <p>(六) 農業用地未作農業使用之房屋。</p> <p>(七) 第十二點規定之簡陋房屋。</p> <p>(八) 第十三點規定之領有使用執照之鋼骨造鐵皮屋。</p> <p>(九) 第十四點規定專供農業生產用之房屋。</p> <p><u>本點第一項第六款規定自中華民國一百零五年七月一日起停止適用。</u></p>	<p>五、下列房屋，依第十一至十四點規定，增減其房屋標準單價：</p> <p>(一) 國際觀光旅館。</p> <p>(二) 百貨公司及大型商場。</p> <p>(三) 影劇院及遊藝場所。</p> <p>(四) 十層樓以上之房屋。</p> <p>(五) 獨院式或雙拼式房屋。</p> <p>(六) 農業用地未作農業使用之房屋。</p> <p>(七) 第十二點規定之簡陋房屋。</p> <p>(八) 第十三點規定之領有使用執照之鋼骨造鐵皮屋。</p> <p>(九) 第十四點規定專供農業生產用之房屋。</p>	<p>因應本(一百零六)年二月二十三日召開之不動產評價委員會臨時會會議決議「農業用地未作農業使用之房屋」自一百零五年七月一日起停止適用，爰增訂本點第二項規定。</p>
<p>十一、第五點第一款至第六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：</p> <p>(一) 中央系統型冷氣機：加價百分之五。</p> <p>(二) 電扶梯：每部加價百分之二(以裝設之樓層為限)。</p> <p>(三) 金屬或玻璃帷幕外牆：面積超過外牆面積百分之</p>	<p>十一、第五點第一款至第六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：</p> <p>(一) 中央系統型冷氣機：加價百分之五。</p> <p>(二) 電扶梯：每部加價百分之二(以裝設之樓層為限)。</p> <p>(三) 金屬或玻璃帷幕外牆：面積超過外牆面積百分之</p>	<p>因應本(一百零六)年二月二十三日召開之不動產評價委員會臨時會會議決議「農業用地未作農業使用之房屋」自一百零五年七月一日起停止適用，爰增訂本點第三項規定。</p>

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。

(五) 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點五倍以上，有下列各款情形之一者，按所適用之標準單價加價百分之五十，具有二款者，加價百分之一百。

1. 宅外設置有庭園造景者（例如：假山、池閣、花園、草坪等）。

2. 游泳池（其構造為混凝土製、金屬板製、玻璃纖維強化塑膠製（FRP）或PC混凝土製等）。

(六) 八十九年一月二十八日以後取得建造執照之農業用地未作農業使用房屋，有下列未作農業使用態樣者，依農業用地面積減除合法農業設施使用面

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。

(五) 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點五倍以上，有下列各款情形之一者，按所適用之標準單價加價百分之五十，具有二款者，加價百分之一百。

1. 宅外設置有庭園造景者（例如：假山、池閣、花園、草坪等）。

2. 游泳池（其構造為混凝土製、金屬板製、玻璃纖維強化塑膠製（FRP）或PC混凝土製等）。

(六) 八十九年一月二十八日以後取得建造執照之農業用地未作農業使用房屋，有下列未作農業使用態樣者，依農業用地面積減除合法農業設施使用面

積後，依所適用之標準單價加價。

1. 未作農業使用態樣：圍牆、擋土牆（未經容許或超出容許使用範圍）、違規填土、違規新（增）建築物、水泥地（容許使用之曬場除外）、庭園造景及與農業無關之設施等。

2. 加價標準：農業用地面積減除合法農業設施使用面積，在一千平方公尺以上至二千平方公尺者，按所適用之標準單價加價百分之一百；二千零一平方公尺以上至三千平方公尺者，加價百分之二百；三千零一平方公尺以上者，加價百分之三百。

同時符合第一項第五款及第六款者，從高適用加價規定。

本點第一項第六款及第二項規定自中華民國一百零五年七月一日起停止適用。

積後，依所適用之標準單價加價。

1. 未作農業使用態樣：圍牆、擋土牆（未經容許或超出容許使用範圍）、違規填土、違規新（增）建築物、水泥地（容許使用之曬場除外）、庭園造景及與農業無關之設施等。

2. 加價標準：農業用地面積減除合法農業設施使用面積，在一千平方公尺以上至二千平方公尺者，按所適用之標準單價加價百分之一百；二千零一平方公尺以上至三千平方公尺者，加價百分之二百；三千零一平方公尺以上者，加價百分之三百。

同時符合第一項第五款及第六款者，從高適用加價規定。