

臺東縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

- 一、台東縣政府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、房屋現值之核計，以「臺東縣房屋標準單價表」(附表一)、「臺東縣各類房屋折舊標準表」(附表二)、「臺東縣房屋位置所在段落等級表」(附表三)為準據。
- 三、「臺東縣房屋標準單價表」內用途別之歸類，依「用途分類表」(附表四)定之。
房屋折舊率及耐用年數依照「臺東縣各類房屋折舊標準表」標準計算，構造別為「鋼骨造」、「鋼骨混凝土造」、「鋼骨鋼筋混凝土造」、「預鑄混凝土造」之房屋其每年折舊率、最低使用價格及最高折舊年數比照表內鋼筋混凝土造。
- 四、稽徵機關適用「臺東縣房屋標準單價表」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照執照）所載之資料為準，但未領使用執照（或建照執照）之房屋，以現場勘定調查之資料為準，其構造別依「建築技術規則建築構造編」規定之構造認定之。
前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數。
- 五、下列房屋，除依據使用執照（未領使用執照者依建照執照）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)第十二點規定之獨院式或雙拼式房屋。
 - (六)第十三點規定之簡陋房屋經納稅義務人提出申請者。
 - (七)第十五點規定專供農業生產用之房屋。
- 六、房屋總層數超過「臺東縣房屋標準單價表」內所列之總層數者，其標準單價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。

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，應與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，添建之第六層樓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、房屋樓板之高度在四公尺以上者，其超出部份，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；其加價計算公式如下：

超高加價額= (樓板高度-4 公尺)÷0.1 公尺×1.25%×標準單價。

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-樓層高度)÷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。但符合第十三點及第十五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，以該房屋所應適用之標準單價核計。

用途別為工廠倉庫停車場及防空避難室之地下室，按該房屋所應適用之標準單價減價百分之四十。

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。

未設電梯五層樓以下公寓，分層所有各層房屋，依所應適用標準單價依下列分層分攤率核計：

- (一)五層樓：一樓 105%、二樓 102%、三樓 100%、四樓 98%、五樓 95%。
- (二)四層樓：一樓 105%、二樓 102%、三樓 98%、四樓 95%。
- (三)三層樓：一樓 105%、二樓 100%、三樓 95%。
- (四)二層樓：一樓 105%、二樓 95%。

十一、第五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)室內游泳池或屋頂游泳池：加價百分之五。

十二、單一樓層地板面積達二百平方公尺以上，且總樓地板面積達四百平方公尺以上之獨院式或雙拼式房屋，其構造別為鋼骨鋼筋混凝土造或鋼筋混凝土造，以及空地面積為二百平方公尺以上，有下列情形之一項者，按所適用之標準單價加百分之二十；二項者加價百分之三十：

- (一)宅外設置假山. 池閣. 花園. 草坪之二種以上者。
- (二)游泳池。

十二之一、本縣農業用房屋（含農舍）供營業或民宿使用者，全部按所適用之標準單價加價百分之三十。

十三、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，具有五項者按五成計，具有六項者按四成核計，具有七項按三成核計：

- (一)屋簷高度未達二·五公尺。
- (二)無天花板（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，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」及「未達二百平方公尺」，以每層面積為準。

十五、專供農業生產之花卉或蔬菜溫室、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。

十六、頂層樓梯房面積未超過二十平方公尺者，且未超過基層建築面積八分之一者，不予計課。

十七、房屋設有電梯（升降機）者，電梯之價格依照「電梯設備工程費概算表」（附表五）內之價格評定。

十八、房屋現值、稅額計算公式如下：

房屋現值=核定單價（元）×面積（m²）×（1-折舊率×折舊經歷年數）×地段率×分層分攤率。

核定單價=標準單價×（1+加減比率合計）+樓板超高、偏低價。

稅額=應稅房屋現值×稅率×課稅月數÷12

房屋稅起課月份，自課稅標的物完工日起三十日後之月份起課，起課當月份未滿一個月者，自次月起課，其完工日期之認定，應以使用執照核發日為準，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亦未申報者，即以調查日為準。

十九、電梯現值計算公式如下：

電梯現值=電梯總值×（1-折舊率×折舊經歷年數）。

二十、房屋構造別或用途別在「台東縣房屋標準單價表」內未列入者，比照已列有之類似類目，評定計課，無類似類目可資比照時，另行按實際之工料評估。

二十一、全戶住家用房屋因現值未達起徵點免徵房屋稅者，經調整後現值如超過起徵點仍繼續免徵房屋稅。