

臺中市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

- 一、臺中市政府為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，特依房屋稅條例第二條、第三條及第十一條第一項規定，訂定本要點。
- 二、房屋現值之核計，以「臺中市三十層以下房屋標準單價表」、「臺中市三十一層以上超高大樓房屋標準單價表」、「臺中市地下建築物標準單價表」、「臺中市各類房屋構造別代號暨折舊率對照表」、「臺中市房屋地段等級調整率標準」、「臺中市特殊構造物現值評價方式」及本要點規定為準據。
- 三、「臺中市房屋標準單價表」內用途別之歸類，依「臺中市房屋用途類別及用途細類別代號對照表」定之。
- 四、核計房屋現值時，應依下列規定適用房屋標準單價表：
 - (一)房屋之構造、用途及總層數等，應依建築管理機關核發之使用執照為準。構造二種以上房屋之評價標準，依照房屋總層數分列，按其構造別評定單價。(鋼鐵、木、石、磚、土、竹等構造除外)；未領使用執照者，依現場勘定調查之資料為準。
 - (二)房屋之面積以地政機關核發之建物測量成果圖為準；已領使用執照未辦理所有權第一次登記者，以使用執照所載資料為準，必要時得派員現場勘查；未領使用執照之房屋，以現場勘定調查之資料為準。但陽台、屋簷及雨遮等突出物之面積，以建築技術規則建築設計施工編第一條第三款規定為準。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物且使用機能完全獨立者，按各棟實際層數評定房屋現值。
地上樓層數等於或小於地下樓層數者，應適用地下建築物之單價評定，其標準單價不適用本要點第九點之規定。
- 五、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：柱樑使用各型鐵材，其牆壁大部分為鐵骨，屋頂為鐵造屋架；以 H 型鋼(中央腹板高度 250 公釐以下且兩端翼板寬度 250 公釐以下者)為樑柱或以 C 型鋼鐵、角鋼鐵及圓鋼條組成之桁架式架構等，牆壁及屋頂為鋼浪版或石綿瓦等。
- (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、牆壁使用竹材，屋頂大部分為竹造屋架。
- (十三) 特殊構造物：加油站地下油槽、充氣膜造房屋、地上油槽及加氣站地下儲氣槽等。

六、臺中市三十層以下房屋標準單價表內未列者，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。三十一層以上超高樓層之房屋，以每三層為一級距，以三十層與二十九層之差額逐級遞增，並以每十五層為範圍，第四十六層起每一範圍增加之單價，一百零七年六月三十日前建造完成之房屋按前一範圍之加價減二十元；一百零七年七月一日起建造完成之房屋按前一範圍之加價減三十元。

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時，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點二五，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，或僅係供採光、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：

$$\text{偏低減價額} = \frac{3 \text{ 公尺}-\text{樓板高度}}{3 \text{ 公尺}} \times 50\% \times \text{標準單價}$$

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，但符合第十一點及第十二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、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。
- 例：總層數為六層，各層均折減百分之二；總層數為七層，各層均折減百分之四。
- 十一、房屋有下列情形達三項者，為簡陋房屋，經納稅義務人提出申請者，按該房屋所應適用之標準單價之七成核計，有四項者按六成核計，有五項者按五成核計，有六項者按四成核計，有七項者按三成核計：
- (一) 高度未達二點五公尺。
 - (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。
- 十二、專供飼養禽畜之房舍、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，經納稅義務人提出申請者，按該房屋所應適用之標準單價五成核計房屋現值。
- 十三、自一百零三年七月一日起取得綠建築標章建築物，經主管機關、起造人、公寓大廈管理委員會通報或納稅義務人提出申請者，依綠建築標章證書有效期限，除地下層依第九點規定，按該房屋所適用之標準單價八成核計外，地上層各層均按所適用之標準單價折減百分之五。
- 十四、房屋構造別或用途別，在「臺中市房屋標準單價表」內未列入者，準用「臺中市房屋用途相近歸類表」已列有之類似類目評定課徵，無類似類目可資準用時，則按實際之工料評估。
- 十五、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。
- 十六、房屋標準價格依房屋稅條例第十一條第二項規定重行評定後，按房屋稅條例第十五條第一項第九款但書規定，調整免徵房屋稅之住家房屋現值時，原已符合免徵標準且未增建、改建及變更使用者，不予調整。
- 十七、自九十九年十二月二十五日起至一百年六月三十日止各行政區域坐落房屋之標準價格分別沿用合併前臺中縣、市不動產評價委員會評定之標準。

十八、本要點所規定評價作業之房屋，以新建、增建、改建之房屋為範圍，並自一百十五年七月一日起實施。但本要點及其相關適用標準定有其他施行日期者，從其規定。