

苗栗縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

苗栗縣政府 106 年 4 月 28 日府稅房字第 1067600014 號

106 年 4 月 19 日修正

106 年 7 月 1 日實施

- 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、本作業要點實施前，已經主管稽徵機關設有房屋稅籍，並經依財政部訂頒之「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」暨「苗栗縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點實施注意事項」規定核定者，依原核定。
- 三、房屋現值之核計，以「苗栗縣房屋標準單價表」、「苗栗縣各類房屋耐用年數及折舊率表」及「苗栗縣房屋地段等級表」為準據。
- 四、「苗栗縣房屋標準單價表」內用途別之歸類，依「苗栗縣房屋用途類別及用途細類別對照表」、「苗栗縣房屋用途相近歸類表」（附表一、附表二）定之。房屋使用執照有二種以上用途分類者，依其類別之面積分別評定；如各類別之面積無法區分時，依各該用途類別數均分。
- 五、適用「苗栗縣房屋標準單價表」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，但區分所有房屋之面積得以地政機關核發之建物測量成果圖為準。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；未領建造執照者，其構造別依左列規定認定：
 - （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，其牆壁及樓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，其牆壁及樓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，其樓板大部分為鋼筋混凝土，屋頂大部分為鋼筋混凝土、木造或鐵造屋架。
- (七) 鋼鐵（架）造：柱樑使用各型鐵材，其牆壁大部分為鐵骨，屋頂為山形鐵造屋架。
- (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、牆壁大部分使用紅磚之房屋，樑大部分使用各種鐵材、木材，屋頂大部分為木造或鐵造屋架。
- (十一) 土造：房屋之柱牆壁使用土塊砌成，屋頂大部分使用木造或竹造屋架。
- (十二) 竹造：房屋之柱、樑、牆壁使用竹材，屋頂大部分竹造屋架。

前項房屋總層數之計算，不包括地下室或地下層之層數；同一使用執照記載樓層數如有數棟，且獨立使用者，應分別評定。

六、房屋構造別或用途，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，但儲槽等特殊建築物，未定評價方式者，依實際工料評估。

七、下列房屋，除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）或建物測量成果圖所載之資料為準外，得派員至現場勘查後，依本作業要點之規定，核定其房屋標準單價：

- (一)第十二點規定之簡陋房屋經納稅義務人提出申請者。

(二)第十三點規定專供農業生產用之房屋。

八、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，以該增建構造成種類之層數計算。

(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。

九、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：

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

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十三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。

十、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。

十一、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（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）。

(六) 無牆壁。

(七) 有牆壁而外牆面積未超過全部面積二分之一者。

前項各款簡陋情形，除第六款以二項計外，其餘各款皆以一項計。

十三、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、煙菸房、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。

十四、頂層樓梯房若其面積未超過二十平方公尺者，不予計課。

十五、房屋設有電梯者，電梯之價格依「苗栗縣電梯設備工程費概算表」（附表三）予以評定。

十六、新建、增建、改建房屋在九十二年五月十九日以後建築完成者，適用本作業要點評定現值，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，以調查日為準。

十七、本要點自 106 年 7 月 1 日實施。