

111 年重行評定房屋標準價格問答集

Q1：何謂房屋標準價格？

答：房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格包含以下項目，由不動產評價委員分別評定，再由直轄市、縣（市）政府公告之。

- （一）房屋標準單價：按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。
- （二）各類房屋之耐用年數及折舊標準。
- （三）地段率：按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。

Q2：為何要調整房屋標準單價？

答：本縣 105 年原「房屋標準單價表」係參考本縣建築物工程造價標準表調整房屋標準單價。惟近年建造成本（材料、工資等）逐漸提高，房屋標準單價已低於現行房屋造價，又財政部自 109 年起要求地方政府應檢討調整房屋標準單價，以反映房屋之建材與人工價格等實際工程造價。於是，本縣 111 年房屋標準單價係參考「建築物工程造價標準」及行政院主計總處公布之「營造工程物價指數」調整，以反映合理造價。

Q3：房屋標準單價調整內容？

答：本次調整鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及加強磚造等 6 種構造別之第一、二類房屋，

及總層數16層以上房屋之標準單價，並適用於111年7月1日以後建築完成之新建、增建、改建房屋。以最近5年新設籍房屋統計分析，無總樓層數16層以上房屋，而用途類別為第1、2類房屋僅18戶，占全部新設籍房屋11,268戶的0.16%，推估調整後絕大部分縣民無影響。

Q4：本次有調整地段率嗎？

答：本縣係參採土地區段地價及有關都市計畫特定區等資料後，再派員實地就房屋所在位置之交通、商業繁榮及生活機能等狀況，重新檢討本縣各鄉（鎮、市）街道地段率之合宜性，適度調整本縣「房屋位置所在段落等級表」，調升斗六市5條路段，調降西螺鎮1條路段，修正水林鄉2條路段名，餘路段維持不變。調整計8條路段，影響戶數約150戶。另已符合本縣住家房屋免徵現值11萬2,000元以下者，不受地段率調整之影響，仍維持免徵房屋稅。

Q5：111年重行評定房屋標準價格何時施行？

答：雲林縣不動產評價委員會議於111年4月19日召開，決議通過評定房屋標準價格有關事項，經雲林縣政府於111年5月6日以府稅房字第1119300031號公告，自111年7月1日起實施。

Q6：要如何認定房屋新建、增建、改建完成日呢？

答：1. 有使用執照或完工證明者：為使用執照核發日期或完工證明所載日期。

2. 無使用執照或完工證明者：

(1) 有申報者為申報日（應檢附相關證明文件）。

(2) 未申報者，為調查日。

Q7：老舊房屋免徵房屋稅條件為何？

答：依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 9 款但書規定，重行評定房屋標準價格時，可併同調整住家房屋現值免徵標準。本次不動產評價委員會決議事項重評後，對絕大多數房屋現值並無影響，故 112 年期至 114 年期住家房屋免徵現值仍維持 11 萬 2 千元整。

但是，該符合免稅規定之房屋如有供非住家使用（營業或非住家非營業用）者，依規定非住家使用部分仍應按其實際使用面積課徵房屋稅；或另有增、改建致房屋現值逾 11 萬 2 千元者，亦需恢復課徵房屋稅。