

雲林縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

雲林政縣政府 93 年 9 月 7 日府稅房字第 0933500004 號函發布
雲林縣政府 97 年 1 月 8 日府稅房字第 0973500001 號函發布
修正第十一、十二、二十七條，刪除第二十六條
雲林縣政府 97 年 10 月 20 日府稅房字第 0973500009 號函發布
修正第一、二、四、五、十四、十六、二十二條，增訂第二十二條之一
雲林縣政府 99 年 12 月 30 日府稅房字第 0993500026 號令發布
修正第二、三、十七、二十一、二十二之一、二十三、二十四、二十五點
雲林縣政府 102 年 12 月 3 日府稅房字第 1029920054 號函發
布修正第十一、二十七條

- 一、為簡化房屋標準價格之評定及房屋現值之核計作業，茲依據房屋稅條例第二條、第三條及第十一條第一項暨不動產評價實施要點第七點規定，訂定本要點。
- 二、房屋現值之核計，以「雲林縣房屋標準單價表」、「雲林縣各類房屋耐用年數暨折舊率標準表」及「雲林縣房屋位置所在段落等級表」及本要點規定為準據。
- 三、「雲林縣房屋標準單價表」內用途別之歸類，依「雲林縣房屋用途分類表」定之。
- 四、依「雲林縣房屋標準單價表」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，以地政機關核發之建物成果圖或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。
- 五、下列房屋，除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）或建物成果圖所載之資料為準外，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「雲林縣房屋標準單價表」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，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，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。
- 十一、第五點第一款至第四款之房屋有下列各款設備者，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) 室內游泳池或屋頂游泳池：加價百分之五。
- 十二、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一·五倍以上，有下列各款情形之一者，按所適用之標準單價加價百分之十，具有二款者加價百分之二十：
- (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、鋼鐵造房屋適用「雲林縣房屋標準單價表」內「在 200 平方公尺以上」或「未達 200 平方公尺」之單價時，以每層面積為準。但房屋面積在 200 平方公尺以上，而其樑或柱之規格在 90X90X6 公厘以下者，納稅人得檢附樑或柱之規格證明相關文件，適用面積未達 200 平方公尺之標準單價核計房屋現值。

十五、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。

十六、房屋構造類別以建管單位核發之使用執照記載為準；其無使用執照者，依建照執照為準。未領建照執照者，或經實地勘查，尚有與使用（建照）執照所載不同之他構造別者，其構造別依下列說明認定：

- (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，其牆壁及床板大部份為鋼筋混凝土造。
- (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，其牆壁及床板大部份為鋼筋混凝土造。
- (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：柱樑使用各種鐵材，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、樑、牆壁使用竹材，屋頂大部分竹造屋架。

(十三) 特殊構造物：加油站地下油槽、充氣膜造房屋、儲槽。

十七、房屋折舊率及耐用年數依照「雲林縣房屋耐用年數暨折舊率標準表」計算。

十八、頂層樓梯房面積未超過二十平方公尺者，不予計課。

十九、房屋稅籍牌免予編釘，平面圖仍應繪製，並由納稅人申報時提供，如未提供應洽建管單位提供。

二十、房屋核算現值時，不考慮獨立戶，中間戶或邊戶。

二十一、房屋設有電梯者，電梯之價格依「雲林縣電梯設備價值標準表」評定。

二十二、房屋構造別或用途別，在房屋標準單價表內未列入者，比照已列之類似類目評定課徵，無類似類目可比照時，依實際工料評估。屬特殊構造物者，按各該現值評價要點評估；未定評價要點者，依實際工料評估。

二十二之一、評價標準按實際工料評估之特殊構造物，其評價不加減地段調整、不適用「雲林縣房屋用途分類表及雲林縣房屋用途相近歸類表」及不適用「雲林縣簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」第九點及第十三點規定減成核計。

二十三、五層以下分層所有無電梯設備之樓房，其使用價值以首層為最高，房屋現值之評定，應依適用之房屋標準單價，依「雲林縣無電梯設備之五層以下分層所有樓房價值分擔標準表」之比率加價、減價評定。

二十四、充氣膜造房屋，其現值之評定，依「雲林縣充氣膜造房屋評價要點」評定。

二十五、加油站地下油槽之房屋現值評價方式及折舊標準，應依「雲林縣加油站地下油槽特殊構造物房屋現值評價要點」規定核計。

二十六、(刪除)

二十七、本作業要點，溯及自九十二年五月十九日實施。

本作業要點修正規定，自發布日施行。

本作業要點中華民國 102 年 12 月 3 日修正之規定，溯及自 102 年 7 月 1 日施行。