

臺南市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點

臺南市政府111年6月1日府財稅字第1110682505號公告

民國111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、房屋現值之核計，以「臺南市房屋標準單價表」、「臺南市各類房屋折舊標準表」、「臺南市房屋路段等級表」、「臺南市特殊構造物房屋現值評價標準表」、「臺南市電梯設備工程費標準表」及「臺南市五層以下分層所有樓房價值分擔標準表」為準據。
- 三、「臺南市房屋標準單價表」內用途別之歸類，依「臺南市房屋用途類別及用途細類別對照表」及「臺南市房屋用途相近歸類表」定之。
- 四、稽徵機關適用「臺南市房屋標準單價表」核計房屋現值時，對房屋之構造、用途、總層數及面積等，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。惟同一使用執照之多棟建物，如實際總層數有數種且獨立使用者，應分別評定。
第一項面積之計算，得以地政機關核發之建物測量成果圖辦理。如為區分所有及形式複雜建築物者，應依納稅義務人檢附地政機關核發之建物測量成果圖為準。
- 五、下列房屋，除依據使用執照（未領使用執照者依建造執照）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）第十一點規定之獨院式或雙拼式房屋。
 - （二）第十二點規定之簡陋房屋經納稅義務人提出申請者。
 - （三）第十四點規定專供農業生產用之房屋。
- 六、房屋總層數超過「臺南市房屋標準單價表」內所列之總層數者，其標準單價應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。

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。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，但符合第十二點及第十四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數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、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，有下列情形達一項者，按所適用之標準單價加計百分之二十，二項者加計百分之五十。

- (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、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。

十三、鋼鐵造房屋面積在二百平方公尺以上，其樑或柱之規格在 $90 \times 90 \times 6$ 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。

多層式建築鋼鐵造房屋面積「二百平方公尺以上」及「未達二百平方公尺」，以第一層面積為準。

十四、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、熏菸房、農機倉庫、柑桔貯藏庫及其他相近性質之房屋，按該房屋所應適用之標準單價五成核計房屋現值。但該類房屋如變更為非專供農業生產使用，應恢復按標準單價核計房屋現值。

十五、納稅義務人本人及其配偶、未成年子女於全國僅持有 1 戶且供自住使用，並辦竣戶籍登記之房屋，於課徵房屋稅時，就持有房屋期間折減其房屋課稅現值 16%，其折減額度最高以新臺幣 100 萬元為限。