

臺南市各類房屋耐用年數、折舊率暨房屋標準價格

評定自治條例條文草案總說明

- 一、依財政部 106 年 2 月 3 日台財稅字第 10604512060 號令修正「固定資產耐用年數表」第一類房屋建築及設備之細目，1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構之耐用年限為 50 年（如附表一）。
- 二、復依中華民國不動產估價師公會全國聯合會依不動產估價技術規則第六十六條研訂之「建物經濟耐用年數表」已獲內政部 107.11.12. 台內地字第 1070069788 號函復准予備查，該會所訂定建物經濟耐用年數表細目 1. 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造等經濟耐用年數為 50 年（如附表二）。
- 三、依臺南市政府 105 年 6 月 24 日府稅房字第 1050638336 號公告重行評定房屋標準價格有關事項四、臺南市各類房屋折舊標準表之鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼筋鋼骨混凝土造房屋之耐用年數為 60 年(如附表三)；顯與上項一、二項之規範不同，是以依地方制度法第二十八條第二款創設、剝奪或限制地方自治團體居民之權利義務者。第四款其他重要事項，經地方立法機關議決應以自治條例定之。
- 四、綜上：臺南市政府就影響房屋稅評定之耐用年數、折舊率、房屋標準價格等方面，未積極採取修正回應市民要求，嚴重剝奪台南市議會與臺南市民在房屋稅之權利等，應循地方制度法第二十八條第二

款、第四款 以自治條例定之。

- 五、**臺**北市、**新**北市、**臺**中市、高雄市等所定房屋折舊率為 1.17%~1.22%；本市 105 年 6 月 24 日府稅房字第 1050638336 號公告重行評定房屋標準價格有關事項四、**臺**南市各類房屋折舊標準表所定為 1%，顯與其他直轄市有嚴重落差，有制定本自治條例之必要。
- 六、房屋稅自民國 90 年 6 月修正，其中第 11 條規定「房屋標準價格規定，每三年重新評定一次…」。**原臺**南縣、市政府自 90、93、96、99、102 年所召開不動產評價委員會已做成不調漲房屋標準單價決議，即已充分表示放棄調漲標準價格之行政處分，自不應違反行政程序法第 8 條「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並保護人民正當合理之信賴」。調漲之房屋稅，應還稅於民。
- 七、**臺**南市自 89 年起迄 105 年公告地價平均漲幅達 51%，課徵之房屋稅且未依房屋稅條例第 11 條第一項三款規定「減除地價部分」計算，基於輕稅原則處理，應依 90 年 6 月 30 日以前房屋標準單價調升 40%，做為 105 年 7 月 1 日以後領照房屋之標準單價。

附表一

固定資產耐用年數表

第一類 房屋建築及設備

第一項 房屋建築

號碼	細目	耐用年數	
一〇一〇一	辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構	五〇
		2. 加強磚造	三五
		3. 磚構造	二五
		4. 金屬建造(有披覆處理)	二〇
		5. 金屬建造(無披覆處理)	一五
		6. 木造	一〇
一〇一〇二	變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫用、貨運所用之房屋及工場用廠房、農作產銷設施(農業資材室、農機具室)	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構	三五
		2. 加強磚造	三〇
		3. 磚構造	二〇
		4. 金屬建造(有披覆處理)	一五
		5. 金屬建造(無披覆處理)	一〇
		6. 木造	八
一〇一〇三	公共浴室用房屋、受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	1. 鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造、鋼結構	二五
		2. 加強磚造	二〇
		3. 磚構造	一〇
		4. 金屬建造(有披覆處理)	一〇
		5. 金屬建造(無披覆處理)	五
		6. 木造	五
一〇一〇四	活動房屋	三	

附表二

三、不動產估價技術公報--建物經濟耐用年數表

- 95.07.04 本會研究發展委員會第七次會議訂定
- 95.08.01 本會研究發展委員會第九次會議修訂
- 95.08.15 本會研究發展委員會第十次會議修訂
- 96.10.17 本會第一屆第十一次理監事會議通過
- 96.12.31 內政部台內地字第 0960203330 號函復已予備查
- 102.10.18 本會研究發展委員會於第三屆第十二次理監事會議提出
- 105.08.30 本會第四屆第五次理監事會議通過
- 107.04.13 本會第四屆第十二次理事會議通過
- 107.07.19 本會第五屆第二次理監事會議修正通過
- 107.11.12 內政部台內地字第 1070069788 號函復已予備查

✓本會依不動產估價技術規則第六十六條規定，研訂之「建物經濟耐用年數表」。

1、本會訂定建物經濟耐用年數表如附表。

細目	經濟耐用年數	
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用及不屬下列各項之房屋	✓ 1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	✓ 50
	2 加強磚造	35
	3 磚造	25
	4 金屬造(有披覆處理)	20
	5 金屬造(無披覆處理)	15
	6 木造	10
變電所用、發電所用、收發報所用、停車場用、車庫用、飛機庫、貨運所用、公共浴室用之房屋及工場用廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	35
	2 加強磚造	30
	3 磚造	20
	4 金屬造(有披覆處理)	15
	5 金屬造(無披覆處理)	10
	6 木造	8
受鹽酸、硫酸、硝酸、氯及其他有腐蝕性液體或氣體之直接全面影響及冷凍倉庫用之廠房、貯藏鹽及其他潮解性固體直接全面受蒸汽影響之廠房	1 鋼骨造、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造	25
	2 加強磚造	20
	3 磚造	10
	4 金屬造(有披覆處理)	10
	5 金屬造(無披覆處理)	8
	6 木造	5

附表三

臺南市各類房屋折舊標準表

構 造 別	代 號	折 舊 率	耐 用 年 數	殘 值 率	
鋼骨造	P	1%	60年	40%	
鋼骨混凝土造	A				
鋼骨鋼筋混凝土造	S				
鋼筋混凝土造	B	1%	60年	40%	
預鑄混凝土造	T				
加強磚造	C	1.2%	52年	37.6%	
鋼鐵造(200m ² 以上)	U	1.2%	52年	37.6%	
鋼鐵造(未達200m ²)	J				
木石磚造	啫砧石造	G	46年	35.6%	
	卵石混凝土造	H	50年	35%	
	雜木以外	D	35年	30%	
	雜木	E	30年	25%	
	磚石造	F	46年	35.6%	
土竹造	竹造	L	11年	12%	
	土磚混合造	K	30年	10%	
	純土造	R	18年	10%	
冷氣機	M	7.15%	13年	7.05%	
升降機	N	5.55%	17年	5.65%	
特殊構造物	油槽(含地上、地下油槽)	O	3.75%	20年	25%
	腐蝕性儲存槽		3.75%	20年	25%
	一般儲槽		1%	60年	40%
	地下儲氣槽		1%	60年	40%
	充氣膜造	I	6%	15年	10%

臺南市政府105年6月24日府稅房字第1050638336號公告
 民國105年7月1日實施