

名稱：土地建築改良物估價規則
(民國 99 年 06 月 24 日 修正)

第 1 條 本規則依土地法施行法第四十條之規定訂定之。

第 2 條 建築改良物估價，由市縣地政機關於辦理規定地價時，同時為之。

第 3 條 建築改良物估價程序如左：

- 一、調查。
- 二、計算。
- 三、評議。
- 四、公佈與通知。
- 五、造冊。

第 4 條 建築改良物依其主體構造材料，分為左列七種：

- 一、鋼鐵造者。
- 二、鋼骨水泥造者。
- 三、石造者。
- 四、磚造者。
- 五、木造者。
- 六、土造者。
- 七、竹造者。

前項建築改良物種類，市縣地政機關得視實際情形再分細目。

第 5 條 建築改良物價調查表，應包括左列各事項，其格式由直轄市或縣（市）地政機關定之：

- 一、建築改良物及建築地所有權人姓名、住址、地號。
- 二、建築改良物之種類。（依本規則第四條所分之種類）
- 三、建築改良物建築年月。
- 四、建築改良物之建築情形及簡單圖說。
- 五、建築改良物之使用狀況及其收益情形。
- 六、建築改良物之耐用年限。
- 七、建築改良物廢棄後之殘餘價值。
- 八、建築改良物之面積（平方尺計）或體積。（立方尺計）
- 九、建築改良物之買賣價格。
 - 一〇、建築改良物之附屬設備。如衛生、電氣等。
 - 一一、建築改良物建築時，所用各種工料之數量及其費用。
 - 一二、建築改良物之增修情形。
 - 一三、建築改良物佔地面積。
 - 一四、調查年、月、日。
 - 一五、調查員簽名、蓋章。

- [第 6 條](#) 建築地之自然環境、經濟狀況及其他可能影響建築改良物之耐用年限，及殘餘價值者，應查明記載於調查表備註欄內，以供計算建築改良物現值之參考。
- [第 7 條](#) 調查建築改良物價前，應調查當時各種建築材料之價格及工資支付標準，以為估計重新建築費用之依據。
- [第 8 條](#) 以同樣建築改良物為重新建築所須費用之求得，應按實際需要情形，以淨計法或立方尺法或平方尺法計算之。
前項淨計法，僅適用於都市建築改良物估價。
- [第 9 條](#) 依淨計法求重新建築所需費用，應就建築改良物所需各種建築材料之數量及工數，逐一乘以估價時各該同樣建築材料之單價及工資支付標準，再將所得之積加之。
前項建築材料之數量及工數，如有建築時之承建包單或其他書面記載，確實可憑者，依其記載。
- [第 10 條](#) 依立方尺法求重新建築所需費用，應先測計建築改良物之立方尺總數，乘以估價時同樣建築每立方尺所需工料費用。
- [第 11 條](#) 依平方尺法求重新建築所需費用，應先測計建築改良物之平方尺總數，乘以估價時同樣建築每平方尺所需工料費用。
- [第 12 條](#) 重新建築費用求得後，應由該費用總額內減去因時間經歷所受損耗，即為該建築改良物之現值。
- [第 13 條](#) 鋼鐵造、鋼骨水泥造、石造，其現值用左列公式計算之。

公式附件：

$$(一) 1 - \sqrt[m]{S \div V} = R$$

$$(二) V (1 - R)^m = M$$

上式中：

V 表示建築改良物之建築費用總額。

N 表示建築改良物之耐用年數。

S 表示建築改良物廢棄後之殘餘價值。

R 表示建築改良物之折舊率。

m 表示建築改良物之經歷年數。

M 表示建築改良物經歷年後之現值。

- [第 14 條](#) 土造、木造、竹造，其現值用左列公式計算之：

一、 $(V-S) / N=D$

二、 $V-mD=M$

上式中：

D 表示每年之平均折舊額。

S、N、V、m、M 同前條。

[第 15 條](#) 磚造建築改良物之現值，得視該建築改良物耐用年限之久暫，就第十三、第十四兩條所定計算方法中，選用一法計算。

[第 16 條](#) 一宗地上建築改良物不屬一人所有，其有顯明界限者，應分別計算之。界限不清者，仍作一宗計算，按各所有人權利價值大小註明之。

[第 17 條](#) 市縣地政機關將建築改良物價值計算完竣，送經標準地價評議委員會評定後，應即報請該管市縣政府公布之，並分別將估定價額，以書面通知所有權人。

[第 18 條](#) (刪除)

[第 19 條](#) (刪除)

[第 20 條](#) 建築改良物價值經過公布通知程序，不發生異議，或發生異議經標準地價評議委員會重新評定者，為建築改良物之法定價值。

[第 21 條](#) 建築改良物之法定價值，應分別編入地價冊及總歸戶冊內。
前項總歸戶冊編竣後，應移送該管市縣財政機關。

[第 22 條](#) 就原建築改良物增加之改良物，於重新估價時，併合於原改良物計算之。但因維持建築改良物現狀所為之修繕，不視為增加之改良物。

[第 23 條](#) 建築改良物價值，得於辦理重估地價時，依本規則之規定重為估定。但因改良物有增減或重大改變者，不在此限。

[第 24 條](#) 直轄市或縣(市)地政機關得參酌地方實際情形，依本規則之規定，制定施行細則，報請中央地政機關備案。
前項施行細則，應參酌各地方自然環境規定各種建築改良物之耐用年限。

[第 25 條](#) 簡陋及臨時性之建築改良物，免予估價。

[第 26 條](#) 本規則自公布之日施行。