

法規名稱：土地建築改良物估價規則

修正日期：民國 99 年 06 月 24 日

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間時爲之。

第 3 條

建築改良物估價程序如左：

- 一、調查。
- 二、計算。
- 三、評議。
- 四、公布與通知。
- 五、造冊。

第 4 條

- 1 建築改良物依其主體構造材料，分爲左列七種：
 - 一、鋼鐵造者。
 - 二、鋼骨水泥造者。
 - 三、石造者。
 - 四、磚造者。
 - 五、土造者。
 - 六、木造者。
 - 七、竹造者。
- 2 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。
- 十、建築改良物之附屬設備。如衛生、電氣等。
- 十一、建築改良物建築時，所用各種工料之數量及其費用。
- 十二、建築改良物之增修情形。
- 十三、建築改良物佔地面積。
- 十四、調查年、月、日。
- 十五、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，以爲估計重新建築費用之依據。

第 8 條

- 1 以同樣建築改良物爲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。
- 2 前項淨計法，僅適用於都市建築改良物估價。

第 9 條

- 1 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。
- 2 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，即爲該建築改良物之現值。

第 13 條

(因條文排版無法完整呈現內容，請詳閱[完整條文檔案](#))
鋼鐵造、鋼骨水泥造、石造，其現值用左列公式計算之。

$$\text{一、 } 1 - NS/V = R$$

$$\text{二、 } V(1-R)^m = M$$

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 表示建築改良物之經歷 m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：

$$\text{一、 } (V - S) / N = D$$

$$\text{二、 } V - mD = M$$

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，選用一法計算之。

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

- 1 建築改良物之法定價值，應分別編入地價冊及總歸戶冊內。
- 2 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

- 1 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。
- 2 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。