

第 號估價作業通則：建物經濟耐用年數加計通則

一、 前言

不動產估價師評估一定期間之收益價格時，若以四號公報所規範之經濟耐用年數作為收益年期之決定，該收益價格將與市場價值有甚大之落差；勘估標的為土地、建物不同所有權人之態樣，雖然建物已不符功能性等因素，但建物所有權人將盡力維持其建物之耐用度以及結構安全性，以延長其耐用年限。

針對前述狀況所遭遇之估價問題，本公司擬制定本通則供會員參考。

二、 課題

1. 評估建物一定期間之收益價格時，僅考量四號公報所訂定之經濟耐用年限，將與市場價格有落差，應視情形增加經濟耐用年限。
2. 不同年期興建建物之耐震力不同，是否影響上述增加經濟耐用年限之判定。

三、 結論

1. 適用範圍：
 - 收益價格之收益年期、成本法經濟耐用年限。
 - 包括但不限於都市更新、危老、強制執行、裁判費計算參考、訴訟等各類型案件。
2. 加計原則：含土地使用權之建物價值，於考量尚可收益年限時，一律加計 20 年。

說明：建物具有土地使用權之情形，因建物所有權人將持續修繕，保障其自身使用土地之權益，若僅以經濟耐用年數判斷其使用收益年限，將低估其市場價值，因此通案一律加計 20 年以反映實際市場交易狀況。

3. 經濟耐用年數以四號公報為基礎，依不同年期興建建物之耐震力不同訂定不同加計原則如下表

建照取得日期	加計原則	重大變革
1982.1.1 ≥年份	上限 20%內	針對不同用途的建築物，制定不同的重要性等級與「用途係數」
1982.1.1 <年分 ≤ 1999.9.21	上限 30%內	臺北盆地劃分特別震區、土壤液化、氯離子濃度等規定變革
年分>1999.9.21	上限 40%內	921 大地震

- 應優先考量相關專業團體、機關或機構出具之證明。
- 應以觀察法做初步判定，得依現況適度調整並敘明理由。
- 應考量內部格局變動、頂樓增建、陽台外推等未申請執照之建物結構變動等情事。
- 本表加計之年數與前述含土地使用權之收益年限 20 年可累積加計之。

4. 注意事項

- (1) 都市更新案應注意合法建物不得比違章戶的權利價值低。
- (2) 同一事件中不同之建物，耐用年限加計應一併考量之。
- (3) 計算使用權時應考量適當維護費用，可參考收益法公報之費率區間較高值，若有超過上限之情事，得敘明理由決定之。
- (4) 時間點之認定應以建照取得日期為準，若無法得知該日期，得依序參考興建完成日期、使照日期、竣工日期、建物第一次登記日期等，並考量興建年期，原則往前 2 年決定之。
- (5) 若契約規範土地或建物使用權之存續年期，應依約定考量收益年期，並應視實際情形考量地租費用。

5. 含土地使用權之加計範例

- 屋齡 40 年之鋼筋混凝土建造物，四號公報之經濟耐用年數為 50 年。
計算方式：原殘餘年限為 $50-40=10$ 年，由於其具有土地使用權，因此 $10+20=30$ 年，並視現況得延長耐用年限 10 年($50 \times 20\%$)，總殘餘耐用年限為 $30+10=40$ 年。
- 屋齡 50 年之加強磚造建物，四號公報之經濟耐用年數為 35 年。
計算方式：原殘餘年限為 0 年，加計後殘餘年限仍為 0 年，由於其具有土地使用權， $0+20=20$ 年，總殘餘耐用年限為 20 年。