



第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計

訂定及發布單位：台北市不動產估價師公會

訂定歷程：

107年08月03日專案小組第一次專案會議

107年10月26日專案小組第二次專案會議

108年04月24日專案小組第三次專案會議

108年08月02日通則作業座談會

108年09月11日第六屆第四次理事會通過

108年11月01日發布

一、前言

不動產估價師以一定期間之收益價格方式評估建物所有權價值時，若一律均以四號公報所規範建物之賸餘經濟耐用年數作為可收益之年數之決定，該收益價格將與實務上交易之市場價格有明顯差距；主要係因勘估標的為土地、建物所有權人不同之態樣，縱然建物已逾經濟耐用年數或老舊不符功能性等因素，但建物所有權人將盡力維持其建物之物理耐用性以及結構安全性，以延長其經濟耐用年數，再加上建物所有權價值隱含著具有土地使用權之價值內涵，不宜僅以經濟耐用年數及賸餘經濟耐用年數為評估基礎。因此，基於不動產估價技術規則第六十八條第二項考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，作為可收益之年數之決定，提供不動產估價實務作業之經驗法則，降低關鍵參數之不確定性，供會員參考。

二、課題

- (一) 由於建築相關法令以及建築技術的演進，不同年期建物之耐震力與建築標準不同，將嚴重影響建物物理耐用年數，亦成為推估建物之賸餘經濟耐用年數作為可收益年數決定之關鍵參數，而不同年期之經濟耐用年數如何調整訂定？
- (二) 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



用年數及賸餘經濟耐用年數作為評估基礎，忽略土地使用權價值及物理耐用年數影響，造成遠低於市場交易價格，產生大幅落差，實務上應如何處理？

三、 結論

課題（一）

建物經濟耐用年數以四號公報為基礎，惟因建築相關法令以及建築技術的演進，依不同年期訂定經濟耐用年數調整原則如下表：

建照取得日期	經濟耐用年數調整原則	重大變革
1982. 1. 1 以前	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～ 1999. 9. 21 期間	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
1999. 9. 21 以後	上限 40%內	921 大地震

依據上表調整經濟耐用年數時，應考量下列事項：

1. 應以觀察法進行初步判定，得適度調整並敘明理由。
2. 如有相關專業團體、機關或機構出具之物理耐用年數證明，得優先考量使用，惟必須於不動產估價報告書敘明並作為估價條件。
3. 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。

課題（二）

訂定以下加計原則：建物所有權價值包含土地使用權價值時，於考量可收益賸餘經濟耐用年數時，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，若僅以賸餘經濟耐用年數判斷其使用可收益之年數，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。



四、本通則注意事項：

- (一)適用範圍：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。
- (二)課題一建物經濟耐用年數調整，以及課題二土地使用權之可收益之年數 20 年，得併同考量之(詳計算範例)。
- (三)都市更新案應注意合法建物不得比違章戶的權利價值低。
- (四)同一事件中不同之建物，耐用年限加計應一併考量之。
- (五)計算建物一定期間之收益價格時應考量適當提升建物維修費用，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。
- (六)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。
- (七)若契約規範土地或建物使用權之存續年期，應依約定考量可收益之年數，並應視實際情形考量地租。

五、建物所有權隱含具有土地使用權之計算範例

- (一)屋齡 40 年之鋼筋混凝土造建物，四號公報之經濟耐用年數為 50 年。
計算方式：參考課題一之加計表後，得將原經濟耐用年數 50 年延長 20%， $50 \times (1 + 20\%) = 60$ 年，賸餘經濟耐用年數為 $60 - 40 = 20$ 年，若其隱含著具有土地使用權，賸餘經濟耐用年數為 $20 + 20 = 40$ 年。
- (二)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：該建物已無賸餘經濟耐用年數，參考課題一之加計表後，得將原經濟耐用年數 35 年延長 20%， $35 \times (1 + 20\%) = 42$ 年，加計後仍無賸餘經濟耐用年數，若其隱含著具有土地使用權，賸餘經濟耐用年數為 $0 + 20 = 20$ 年



第六屆 社團法人台北市不動產估價師公會

研究發展委員會

理 事 長：郭國任

主任委員：楊長達

主 筆 人：鐘少佑