



中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第一號估價作業通用原則：延長建物經濟耐用年數及合

法建物所有權可收益年數之調整原則

111年11月09日至11月30日 廣徵不動產估價師之意見

112年04月19日 本會第六屆第十二次研究發展委員會討論修正

112年02月01日 本會第六屆第五次理監事會議通過

112年07月07日 發布

114年10月21日 第七屆第四次理監事會議修正為「通用原則」一詞

一、前言

依不動產估價技術規則第 48 條採用成本法評估成本價格時，建物經濟耐用年數為影響成本價格的重要參數，而實務上常有建物已經歷年數超過全聯會發布之四號公報所載的經濟耐用年數或建物雖已近四號公報經濟耐用年數但維護狀況仍良好者，基於最有效利用原則有延長其經濟耐用年數之必要；另外，因建築相關法令以及建築技術的改進，實際建物耐用年數亦有提升；因此，依不動產估價技術規則第六十八條第二項「建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，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，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。」規定得以延長建物耐用年數，本通用原則特制定建物經濟耐用年數調整原則(本通用原則第 2~4 條)，提供不動產估價師參考。

此外，不動產估價師採用不動產估價技術規則第 47 條以一定期間之收益價格方式評估合法建物所有權價值時，若均以四號公報所載之建物經濟耐用年數所計算之賸餘耐用年數作為可收益年數，該收益價格可能與實務上該類型產品之合理市場價格有明顯差距。合法建物所有權價值係在土地與建物所有權人不同情況產生，建物所有權人基於自身權益的維護將盡力維持建物的存在與可使用性，因此，合法建



物所有權價值隱含著土地使用權之內涵，亦存在著土地使用權之價值，故不宜僅以計算建物成本價格之經濟耐用年數及賸餘經濟耐用年數評估之。因此，本通用原則除前段之經濟耐用年數調整的原則，亦增加制訂可收益年數調整原則及評估應考量之事項(第 5~8 條)，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，供不動產估價師參考。

二、作業通用原則

第 1 條 本通用原則適用範圍：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。

第 2 條 依照不動產估價技術規則第 68 條第 2 項採用觀察法調整建物經濟耐用年數如下：

$$N' = n + m$$

其中，

N' ：調整後建物經濟耐用年數

n ：已經歷年數

m ：建物之賸餘經濟耐用年數

第 3 條 建物之賸餘經濟耐用年數(m)訂定原則如下：

1. 不動產估價師應優先採觀察法進行判定。
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，得優先納入考量使用，惟必須於不動產估價報告書敘明並作為估價條件。

第 4 條 因應建築相關法令及建築技術的改進，可參考下表作為建物經濟耐用年數調整原則。



建造執照取得日期 或開始興建日期(民國)	建物經濟耐用年數加計調整原則
71.1.1 以前	以四號公報規定加計 20%
71.1.1~88.9.21 期間	以四號公報規定加計 30%
88.9.21 以後	以四號公報規定加計 40%

前項興建日期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，並加計可能的興建年期，加計之年數以 2 年為原則。

第一項係依不同時期調整建物經濟耐用年數之原則性建議，估價師仍可依實際觀察建物使用狀況判斷結果調整之。

第 5 條 採用不動產估價技術規則第 47 條評估合法建物所有權價值時，可依第 2 條及第 4 條調整後建物之賸餘經濟耐用年數再加計 20~30 年做為可收益年數。

前項合法建物所有權價值係指土地與建物所有權人不同時，為單獨評估建物所有權人持有之建物及合法建物使用土地權利之價值。

第 6 條 依前條加計 20~30 年可收益年數時，估價師可參考各地方合理土地與建物價值比例檢視其合理性，必要時得調整之。

第 7 條 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。

第 8 條 同一事件中，不同之建物之年數加計應考量整體均衡性。



三、通用原則條文說明對照表

通用原則條文內容	說明
第 1 條 本通用原則適用範圍，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。	
第 2 條 依照不動產估價技術規則第 68 條第 2 項採用觀察法調整建物經濟耐用年數如下： $N' = n + m$ 其中， N' ：調整後建物經濟耐用年數 n ：已經歷年數 m ：建物之賸餘經濟耐用年數	將技術規則條文以公式化表示，以利會員參考使用。



<p>第 3 條 建物之賸餘經濟耐用年數(m)</p> <p>訂定原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 不動產估價師應優先採觀察法進行判定。 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，得優先納入考量使用，惟必須於不動產估價報告書敘明並作為估價條件。 	<p>估價師應優先採用不動產估價技術規則第 68 條第 2 項：「除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，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」。</p>																
<p>第 4 條 因應建築相關法令及建築技術的改進，可參考下表作為建物經濟耐用年數調整原則：</p> <table border="1" data-bbox="255 1209 762 1653"> <thead> <tr> <th>建造執照取得日期或開始興建日期(民國)</th> <th>建物經濟耐用年數加計調整原則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>71. 1. 1 以前</td> <td>以四號公報規定加計 20%</td> </tr> <tr> <td>71. 1. 1~88. 9. 21 期間</td> <td>以四號公報規定加計 30%</td> </tr> <tr> <td>88. 9. 21 以後</td> <td>以四號公報規定加計 40%</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項興建日期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，並加計可</p>	建造執照取得日期或開始興建日期(民國)	建物經濟耐用年數加計調整原則	71. 1. 1 以前	以四號公報規定加計 20%	71. 1. 1~88. 9. 21 期間	以四號公報規定加計 30%	88. 9. 21 以後	以四號公報規定加計 40%	<p>因應建築相關法令以及建築技術的演進，訂定合理延長耐用年數參考值。</p> <p>不同年期重大變革說明如下表：</p> <table border="1" data-bbox="794 1153 1337 1639"> <thead> <tr> <th>建照取得日期(民國)</th> <th>重大變革</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>71. 1. 1 以前</td> <td>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」</td> </tr> <tr> <td>71. 1. 1~88. 9. 21 期間</td> <td>臺北盆地劃分特別震區、土壤液化、氬離子濃度等規定變革</td> </tr> <tr> <td>88. 9. 21 以後</td> <td>921 大地震</td> </tr> </tbody> </table> <p>實務上，71. 1. 1 以前的建物已經歷年數多已超過第一項所訂之上限，此時，估價師仍可依實際觀察建物使用狀況判斷結果調整之。</p>	建照取得日期(民國)	重大變革	71. 1. 1 以前	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」	71. 1. 1~88. 9. 21 期間	臺北盆地劃分特別震區、土壤液化、氬離子濃度等規定變革	88. 9. 21 以後	921 大地震
建造執照取得日期或開始興建日期(民國)	建物經濟耐用年數加計調整原則																
71. 1. 1 以前	以四號公報規定加計 20%																
71. 1. 1~88. 9. 21 期間	以四號公報規定加計 30%																
88. 9. 21 以後	以四號公報規定加計 40%																
建照取得日期(民國)	重大變革																
71. 1. 1 以前	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」																
71. 1. 1~88. 9. 21 期間	臺北盆地劃分特別震區、土壤液化、氬離子濃度等規定變革																
88. 9. 21 以後	921 大地震																



<p>能的興建年期，加計之年 期以 2 年為原則。 第一項係依不同時期調整 建物經濟耐用年數之原則 性建議，估價師仍可依實 際觀察建物使用狀況判斷 結果調整之。</p>	
<p>第 5 條 採用不動產估價技術規則第 47 條評估合法建物所有權 價值時，可依第 2 條及第 4 條調整後建物之賸餘經濟耐 用年數再加計 20~30 年做為 可收益年數。 前項合法建物所有權價值係 指土地與建物所有權人不同 時，為單獨評估建物所有權 人持有之建物及合法建物使 用土地權利之價值。</p>	<p>1. 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，因此通案建 議加計 20 年以反映實際市場交易狀 況；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。</p> <p>2. 建物所有權價值隱含之土地使用 權，應源自於合法使用土地的前提， 故以合法建物適用為原則，惟如有 特殊情形，得敘明採用之。</p> <p>3. 範例說明： (1)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： 得以觀察法或參考第 4 條，將 原經濟耐用年數延長，假設參 考第 4 條將原經濟耐用年數 50</p>



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，則再參考第 5 條(採 20 年)，可收益之年數為 $20 + 20 = 40$ 年。即建物之賸餘經濟耐用年數為 20 年，合法建物所有權可收益年數為 40 年。

(2) 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，得以觀察法或參考第 4 條，假設參考第 4 條將原經濟耐用年數 35 年延長 20%， $35 \times (1 + 20\%) = 42$ 年，加計後仍無賸餘經濟耐用年數，惟建物現況維護良好、持續使用，以第 3 條第 1 項採觀察法決定加計 10 年賸餘經濟耐用年數；若其隱含著具有土地使用權，則再參考第 5 條(採 20 年)，可收益之年數為 $10 + 20 = 30$ 年。即建物之賸餘經濟耐用年數為 10 年，合法建物所有權可收益年數為 30 年。



<p>第 6 條 依前條加計 20~30 年可收益年數時，估價師可參考各地方合理土地與建物價值比例檢視其合理性，必要時得調整之。</p>	<p>採一定期間之收益價格方式評估建物所有權時，建議加計 20~30 年可收益年數，惟估價師仍須檢視核算之土建價值比例是否有嚴重偏離當地市場水準之情事，如有，得敘明理由調整年數。</p>
<p>第 7 條 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。</p>	<p>建物具有土地使用權之情形，建物所有權人將持續修繕，以延續其建物之物理耐用性以及結構安全性，故應適當考量、提升建物維修費用。</p>
<p>第 8 條 同一事件中，不同之建物之年數加計應考量整體均衡性。</p>	<p>同一事件不同建物，有關年數加計邏輯基礎應一致。</p> <p>說明：</p> <p>(1)同一事件中，如有屋齡 35 年及 55 年建物，構造皆為鋼筋混凝土造，欲參考第 4 條，將原經濟耐用年數 50 年延長，不同屋齡建物須一併考量，不宜因屋齡 35 年之建物未逾原經濟耐用年數而不延長。</p> <p>(2)不同構造別建物之建物年數加計，亦應一併考量，如有顯不合理之情事，估價師得依建物實際維護、保養情形調整之。</p> <p>(3)計算可收益年數時，亦適用之。</p>



第六屆

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

研究發展委員會

理事長：郭國任

主任委員：胡毓忠

主筆人：鐘少佑