

附表二 評點基準表運用須知

一、各類房屋主要構造定義：

- (一) 鋼骨鋼筋混凝土造：柱、梁使用鋼骨，鋼筋為補助筋灌混凝土之房屋，其牆壁及樓版大部分為鋼筋混凝土。
- (二) 重量鋼（鐵）骨造：柱、梁使用鋼（鐵）材，主柱、梁單位重量每公尺一百公斤以上鋼（鐵）材規格組成之房屋，其牆壁大部分為浪型鋼板，屋頂為山型或平頂鋼（鐵）造屋架。
- (三) 中重量鋼（鐵）骨造：柱、梁使用鋼（鐵）材，主柱、梁單位重量每公尺三十公斤以上，未達一百公斤之鋼（鐵）材規格組成之房屋，其牆壁大部分為浪型鋼板，屋頂為山型鋼（鐵）造屋架。
- (四) 輕重量鋼（鐵）骨造：柱、梁使用鋼（鐵）材，主柱、梁單位重量未達每公尺三十公斤之鋼（鐵）材組成之房屋，其屋頂大部分為山型鋼（鐵）造屋架。
- (五) 鋼筋混凝土造：柱、梁、牆及屋頂使用鋼筋澆灌混凝土之房屋，其牆壁承載垂直荷重。
- (六) 加強磚造：加強磚造建築物，指磚結構牆上下均有鋼筋混凝土過梁或基礎，左右均有鋼筋混凝土加強柱。過梁及加強柱應於磚牆砌造完成後再澆置混凝土。
- (七) 磚造：柱、牆壁使用磚造之房屋，梁大部分使用木造、鐵造，屋頂大部分為山型木造、竹造或鋼鐵造屋架。
- (八) 木骨造：柱、梁、牆壁使用木造之房屋，屋頂大部分為山型木造或竹造屋架。
- (九) 石造：柱、牆壁使用石造之房屋，梁大部分使用木造，屋頂大部分為山型木造或竹造屋架。
- (十) 混凝土造加強卵石造：柱、牆壁使用卵石用混凝土砌成之房屋，其梁大部分使用木造，屋頂大部分為山型木造或竹造屋架。
- (十一) 土磚造：柱使用土磚或紅磚砌成，牆壁使用土磚之房屋，屋頂大部分為木造或竹造屋架。
- (十二) 竹造：柱使用土磚或紅磚砌成，牆壁使用竹材之房屋，屋頂大部分為竹造。
- (十三) 簡陋木造：構造與磚造相同，但未依照建築技術規則規定建造，外牆常使用半塊磚厚。
- (十四) 簡陋石造：構造與石造相同，但其構造簡陋，大部分為平房。
- (十五) 簡陋木造：構造與木骨造相同，但其構造簡陋，大部分為平房。
- (十六) 竹木混合造：柱、梁牆壁及屋架混合使用竹或木材之房屋，下半牆常使用半塊紅磚砌成。
- (十七) 磚竹混合造：柱、梁牆壁及屋架混合使用紅磚或竹之房屋，下半牆常使用半塊紅磚砌成。
- (十八) 磚木混合造：柱、梁牆壁及屋架混合使用紅磚或木料之房屋，下半牆常使用半塊紅磚砌成。

(十九)簡陋加強磚造：構造與加強磚造相同，但未依照建築技術規則規定建造，其屋頂大部分為平頂鋼筋混凝土或山型木造屋架。

(二十)咭咕石造：柱、牆壁使用咭咕石砌成之房屋，其梁屋架大部分使用木料或竹。

(二十一)簡陋空心磚造：柱、牆壁使用水泥空心磚砌成之房屋，柱多以澆灌鐵筋混凝土加強，屋頂大部分為山型木造或竹造屋架。

(二十二)預力混凝土造得比照混凝土造評點計算。

(二十三)加強咭咕石造得比照混凝土加強卵石造評點計算。

二、連棟邊戶、連棟中間戶、獨立戶認定基準如下：

(一)同一所有權人一棟房屋其基層面積超過六百六十平方公尺者，得以連棟邊戶計算。

(二)雙併式二戶建房屋以連棟邊戶計算。

(三)連棟分層公寓所有權人不同時，每層以連棟中間戶或連棟邊戶計算。

(四)獨立戶分層公寓所有權人不同時，每層以獨立戶計算。

(五)獨立戶分層公寓各間所有權人不同時（例如：小套房），每戶以連棟邊戶計算。

(六)原為獨立戶嗣後隔鄰且使用同一牆壁建築房屋時，原有房屋得按連棟邊戶計算。

(七)原為獨立戶或邊間嗣後隔鄰且使用不同構造建築房屋時，增建房屋得按連棟中間戶計算。

三、增建樓層房屋認定基準如下：

(一)原有房屋屋頂增建時，其構造與原房屋不同或使用簡陋構造或輕量構造者，該增建部分以增建建築物構造之平房數計算。

(二)現有房屋屋頂增建同一構造一層或數層樓房時，應以原有房屋樓層合併改變層數點數計算。

四、主要結構評點方式如下：

(一)主要構造體查估評點加成依附表一評點基準表計算，無需加價。

(二)室內隔牆構造使用一塊磚時，其評點以半塊磚之二倍計算，使用四分之一塊磚時以半塊磚之三分之二計算。

(三)地下室之造價評點，以附表一建築物構造別評點為原則。

(四)各種房屋構造之屋架使用材料，記載在其構造下，其造價評點已包含房屋主要構造點數內。但使用不同構造材料者，依下列項目增減：

1、鋼筋混凝土平頂每平方公尺占五十五點。

2、一級木（檜木等）屋架每平方公尺占六十點。

3、二級木（梅、杉等）屋架每平方公尺占三十二點。

4、三級木（什木等）屋架每平方公尺占二十點。

5、中重量鐵骨造每平方公尺占五十點。

6、輕重量鐵骨造每平方公尺占三十六點。

(五)各種房屋主要構造之外牆造價評點已包含附表一房屋主要構造點數內。但無外牆或使用不同材料時，依下列項目增減：

- 1、鋼骨鋼筋混凝土造、鋼筋混凝土造每平方公尺占一百點。
- 2、重量鐵骨造每平方公尺占五十點。
- 3、中重量鐵骨造每平方公尺占四十二點。
- 4、輕重量鐵骨造每平方公尺占二十五點。
- 5、磚造、加強磚造每平方公尺占八十五點。
- 6、木骨造一級木每平方公尺占五十點，二級木每平方公尺占四十點，三級木每平方公尺占三十點。
- 7、簡陋加強磚造或簡陋磚造每平方公尺占四十五點。
- 8、簡陋木造每平方公尺占二十五點。
- 9、簡陋空心磚造每平方公尺占二十五點。
- 10、外牆使用鋁門窗者，評點應扣除房屋主要構造外牆造價評點後，加入鋁門窗實際價格計算。

五、室內隔牆認定基準如下：

- (一) 房屋內部隔牆比率小於十分之一者，得視為無隔牆；僅有廁所、浴室、廚房之隔牆者，應認定為無隔牆。
- (二) 房屋內部隔牆構造不固定取其隔高在一點八公尺以下者，不列入評點。

六、粉裝造作部分：

- (一) 房屋使用多種粉裝材料難以精確計算者，按使用面積比率計算。
- (二) 房屋內牆、外牆、樓地板或天花板使用不同材料，未超過同一層各該粉裝項目全部面積百分之十且評點未達同一層各該粉裝項目評點之五分之一者，得併入使用大部分材料之面積，依比例乘其使用材料評點計算。
- (三) 每層樓浴廁為一處至三處者，以表列點數計算，四處至六處者，以表列點數二倍計算，七處以上者，以表列點數三倍計算。
- (四) 給水浴廁簡陋，僅有馬桶無浴槽或有浴槽無馬桶時，以表列點數二分之一計算。
- (五) 內外部粉裝使用材料種類不同，而單價相同者，得比照類似材料點數計算。

七、房屋特殊設備及其分擔：

- (一) 各層樓房屋之所有權人不同，其頂樓防水、防熱等設備工程費用由各所有權人平均負擔。
- (二) 中央系統空調、升降機（非載貨升降機）、消防設備及建築基地內設備設施之補償，比照本標準第四條第四項規定辦理，各層樓房所有權人不同時，補償費由各樓層所有權人按持分平均分得。
- (三) 窗或陽台加設鐵柵（鐵窗）者，除按表列門窗點數外，應按下列不同類型分別加計其點數。其建築每平方公尺評點數如下：

型態	說明	獨立戶	連棟邊間戶	連棟中間戶
豪華型	使用硫化銅或鍛造美術鐵窗	100	75	60
美術型	使用不銹鋼或烤漆鐵窗	30	15	12
普通型	使用角鐵或圓鐵扁鐵實用型	20	12	10

(四) 房屋各層樓陽台之計算，不因陽台面積增減：

位置	前面	後面	左邊	右邊
評點	50	50	50	50

(五) 房屋屋頂女兒牆之計算：

位置 構造	前面	後面	左邊	右邊
R C	15	15	15	15
1 B	15	15	15	15
1 / 2 B	10	10	10	10
備註	各層所有權人不同時應平均分配			

八、房屋高度：

- (一) 各種房屋之標準高度每層樓定為二點七公尺至三點六公尺，房屋高度增減比例訂為每十公分增減總評點百分之一點數。
- (二) 平頂房屋各層高度之測量為各層之地板面至上一層地板面之距離。
- (三) 斜屋頂房屋前後房屋簷高同一者，其屋簷面下，外層高至室內地板面之距離為其樓層高度，前後房屋簷高不同者採取二項高度之平均值。

九、特殊房屋面積測量及認定：

- (一) 房屋各樓層之外柱或外牆非垂直時，其面積之計算由地面或該樓層底版起一點五公尺高處測量之。
- (二) 各樓層設有閣樓（夾層），其面積不超過該樓總樓地板面積二分之一，或樓高（屋簷至夾樓版）在二點五公尺以下者，均不計算面積，但應按該樓高度增加點數。
- (三) 評點運算及測量尺寸非整數者，以四捨五入取至小數點第二位。