

## 第六節 折舊之概念

### 一、折舊之意義

建物因時間經過，所造成之價值減損。

### 二、折舊之原因（或種類）

造成折舊之原因有三：

- (一)物理因素：亦即實體損壞，因風吹、日曬、雨淋、颱風、地震等自然力或人為使用，所造成建物價值減損。如高雄氣爆事件受損房屋之建物價值減損。
- (二)功能因素：亦即功能性退化，因建物設計不良或建築技術進步，所造成建物價值減損。如停車位不足之辦公大樓所造成建物價值減損；未配設光纖網路之住宅大樓所造成建物價值減損。又如不動產估價技術規則第六十四條所稱之折舊。
- (三)經濟因素：亦即外部性退化，因建物所處環境發生變化，所造成建物價值減損。如高雄氣爆事件周圍附近非受損但受影響之房屋的建物價值減損。

總之，折舊可區分為物理性折舊、功能性折舊、經濟性折舊等三種。

### 三、物理耐用年數與經濟耐用年數

- (一)物理耐用年數：指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。（估技65）
- (二)經濟耐用年數：指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。（估技65）
- (三)差異：
  1. 物理耐用年數著眼於結構損壞，經濟耐用年數著眼於效益衰退。
  2. 物理耐用年數指建物不堪使用之年數，經濟耐用年數指建物不值得使用之年數。
  3. 經濟耐用年數通常較物理耐用年數為短。
- (四)應用：建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。（估技65）

	細目	經濟耐用年數
辦公用、商店用、住宅用、公共場所用	1. 鋼筋（骨）混凝土建造、預鑄混凝土建造	50
	2. 加強磚造	35
	3. 磚構造	25
	4. 金屬建造（有披覆處理）	20
	5. 金屬建造（無披覆處理）	15
	6. 木造	10

（資料來源：全聯會第四號公報）

#### 四、殘餘價格率（殘價率）

- (一) 殘餘價格率：指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。（估技67）
- (二) 建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之十為原則。（估技67）
- (三) 建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。（估技67）
- (四) 依殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。（估技67）

建物種類	殘餘價格率（%）
鋼筋（骨）混凝土（SRC）	10
純鋼骨構造（SC）	10
鋼筋混凝土構造（RC）	5
加強磚造	0
磚構造	0
金屬建造	10
木造	0
石造	5

（資料來源：全聯會第四號公報）

#### 【歷屆申論試題】

- 一、何謂構造耐用年數？何謂經濟耐用年數？（89年）

#### 【解答】

- (一) 構造耐用年數：即物理耐用年數，指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。

2-20 第二章 成本法

(二)經濟耐用年數：指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。構造耐用年數較長，經濟耐用年數較短。不動產估價上應以經濟耐用年數為準。

二、成本法使用時必須求取所謂重新建造原價，請分別說明重建成本與重置成本的意義。此外，由於隨建築物使用的效用遞減，造成估價上必須進行減價，請說明造成減價的主要因素有那些？ (98年)

**【解答】**

(一)重建成本：指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。

(二)重置成本：指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。

(三)兩者之不同：

1. 重建成本是重新製造一模一樣之建物所需的成本。重置成本是重新製造相同效用之建物所需的成本。
2. 重建成本著重於結構、建材等工程上的相同。重置成本著重在效用、效能等經濟上的相同。

(四)不動產估價上之處理：建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之。

(五)造成建物減價之主要因素：

1. 物理因素：建物因使用、風吹、日曬、雨淋等，所造成之減損。
2. 功能因素：建物因設計不良、型式老舊、設備落伍等，所造成之減損。
3. 經濟因素：建物因所處環境衰敗、設施不足等，所造成之減損。

**【歷屆測驗試題】**

1. 依不動產估價技術規則之規定，建物之殘餘價格率不得超過下列何者？  
(A)百分之五 (B)百分之十 (C)百分之二十 (D)百分之三十。 (95年)

▶▶(B)

2. 一棟樓房因鄰地建築而產生牆壁龜裂情形，請問該棟樓房將產生下列何種折舊？ (A)物理性折舊 (B)功能性折舊 (C)經濟性折舊 (D)外部性折舊。

(95年)

▶▶(A)

3. 下列有關建物折舊額的敘述，何者有誤？ (A)建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算 (B)經濟耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數 (C)物理耐用年數指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數 (D)建物之經歷年數小於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。 (95年)  
▶▶(D)
4. 建築物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數，稱爲： (A)經濟耐用年數 (B)物理耐用年數 (C)觀察耐用年數 (D)社會耐用年數。 (96年)  
▶▶(A)
5. 某地區因政府設置焚化爐而造成該地區不動產價值減損，稱爲何種折舊較爲適當？ (A)經濟性折舊 (B)物理性折舊 (C)功能性折舊 (D)特殊性折舊。 (96年)  
▶▶(A)
6. 建物耐用年數有①物理耐用年數；②經濟耐用年數，通常情況下，二者關係如何？ (A)① > ② (B)① = ② (C)① < ② (D)不一定。 (96年)  
▶▶(A)
7. 建物折舊額計算應以下列何種年數爲主？ (A)社會耐用年數 (B)經濟耐用年數 (C)實際經歷年數 (D)物理耐用年數。 (97年)  
▶▶(B)
8. 因建築物與基地之配合不適宜而造成不動產價值減損，稱爲： (A)物理性折舊 (B)經濟性折舊 (C)功能性折舊 (D)社會性折舊。 (97年)  
▶▶(C)
9. 根據不動產估價技術規則，建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數，稱爲： (A)社會耐用年數 (B)經濟耐用年數 (C)實際經歷年數 (D)物理耐用年數。 (97年)  
▶▶(D)
10. 以成本法計算建築物折舊額，下列敘述何者正確？ (A)以物理耐用年數爲主，必要時得以經濟耐用年數計算 (B)以物理耐用年數爲主，必要時得以工程耐用年數計算 (C)以經濟耐用年數爲主，必要時得以經營耐用年數計算 (D)以經濟耐用年數爲主，必要時得以物理耐用年數計算。 (97年)  
▶▶(D)

2-22 第二章 成本法

11. 因建物結構或設計上的瑕疵，導致建物改良價值相對折舊減價的原因，係指何項因素？ (A)功能的 (B)物理的 (C)經濟的 (D)實體的。 (98年)  
▶▶(A)
12. 建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數稱爲： (A)實體耐用年數 (B)經濟耐用年數 (C)物理耐用年數 (D)實際經歷年數。 (98年)  
▶▶(B)
13. 建築物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數，稱之爲何？ (A)物理耐用年數 (B)化學耐用年數 (C)經濟耐用年數 (D)建築耐用年數。 (99年)  
▶▶(C)
14. 依不動產估價技術規則之規定，計算建物折舊額時應以何種年數爲主？ (A)物理耐用年數 (B)經濟耐用年數 (C)資本使用年數 (D)調整耐用年數。 (100年)  
▶▶(B)
15. 因接近行動電話基地臺而引起之價值減損，屬於下列何種因素？ (A)物理的因素 (B)功能的因素 (C)特殊的因素 (D)經濟的因素。 (100年)  
▶▶(D)
16. 於不動產估價時，所謂物理的耐用年數，係指： (A)建築改良物從興建完成，至不堪使用的期間 (B)建築改良物對不動產價值具有貢獻的一段期間 (C)建築改良物從興建完成，至毀損的期間 (D)建築改良物從興建完成，至其經濟壽命結束的期間。 (101年)  
▶▶(A)
17. 依不動產估價技術規則規定，建物殘餘價格率之上限爲多少？ (A)5% (B)10% (C)15% (D)20%。 (102年)  
▶▶(B)
18. 依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，目前住宅用鋼筋混凝土造房屋之經濟耐用年限爲多少年？ (A)35年 (B)40年 (C)50年 (D)60年。 (102年)

▶▶(C)；

項目	經濟耐用年數	殘餘價格率(%)
純鋼骨造(SC)	50	10
鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)	50	10
鋼筋混凝土造(RC)	50	5
加強磚造(RB)	35	0

(資料來源：全聯會第四號公報)

19. 建物之殘餘價格率應由何者公告之？ (A)內政部地政司 (B)不動產估價師公會全國聯合會 (C)全國建築師公會 (D)內政部營建署。(103年)

▶▶(B)

20. 下列有關耐用年數之敘述，何者有誤？ (A)建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列 (B)建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主 (C)建物經濟耐用年數表由不動產估價師公會全國聯合會公告之 (D)物理耐用年數指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。

(103年)

▶▶(D)