

法務部行政執行署臺南分署行政執行業務委託鑑定估價須知

104年8月11日南執字第10400013760號訂定

- 一、本分署拍賣之不動產、動產、有價證券及其他標之物之價格，為期鑑定估價迅速確實，公平合理，以確保當事人之權益，特依法務部行政執行署頒「法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點」訂定本須知。
- 二、經本分署轄區內臺灣臺南地方法院民事執行處評選列為得選任之鑑定人者，得向本分署申請列為得選任之鑑定人，參與本分署相關鑑定估價業務。本分署於必要時，得囑託機關、團體為鑑定或審查鑑定意見。

向本分署申請列為鑑定人者，應提出下列文件：

- (一) 申請書（如附件一）。
- (二) 核准設立登記文件影本。
- (三) 具鑑定估價經驗之證明（包括委託鑑定之文件及五件鑑定報告）。
- (四) 聘任之鑑定估價人員名冊及其學經歷資格證明文件影本。
- (五) 使用自動付款機（A.T.M.）轉帳繳費時之銀行代號及轉帳代號。
- (六) 臺灣臺南地方法院民事執行處最近一次委託鑑定估價的證明文件。

不動產估價師或建築師向本分署申請列為不動產鑑定人者，應提出下列文件：

- (一) 申請書（如附件一）。
- (二) 主管機關核發之不動產估價師或建築師證書影本。
- (三) 不動產估價師或建築師開業證書影本。
- (四) 加入本分署轄區不動產估價師公會或加入本分署轄區建築師公會會員證書影本。

- (五) 具鑑定估價經驗之證明（包括委託鑑定之文件及五件鑑定報告）。
- (六) 使用自動付款機（A. T. M.）轉帳繳費時之銀行代號及轉帳代號。
- (七) 臺灣臺南地方法院民事執行處最近一次委託鑑定估價的證明文件。

前二項所列文件，於必要時，本分署得通知提出原本。

新申請列為本分署鑑定人者，應於每年十一月三十日以前（以郵戳為憑）向本分署提出申請。逾期提出者，視為下年度之申請。

本須知訂定或修正前，已被臺灣臺南地方法院民事執行處評選列為得選任之鑑定人，並經本分署列為鑑定人者，無須重複提出申請，經評選小組審查無本須知第十一條不適任之情形後，得逕由本分署列入下一年度之相關鑑定估價輪次。

- 三、本分署接獲前條之申請時，由秘書室彙整，每年一次提請鑑定人評選小組（下稱評選小組）於每年十二月二十日前評選次年度之鑑定人及有關鑑定輪次之相關事宜。評選小組之組成由分署長指定，其人數為五至七人。

經評選小組列為得選任之鑑定人者，應由秘書室造冊，由評選小組決定選任之方式，其方式應符合公平、合理原則。已列為得選任之鑑定人，經評選小組議決不適任者，不得列入得選任為鑑定人之名單。已選任之鑑定人，分署得撤換或變更之。

向本分署申請列為鑑定人而未備齊前條規定之文件者，本分署無須通知其補正，得不列入評選。

- 四、本分署選任鑑定人時，按鑑定輪次表，由電腦作業選定之。但有下列情形之一者，得不受鑑定輪次表之限制：

- (一) 執行標的特殊，行政執行官認有另行選任之必要者，或經移送機關、義務人或利害關係人申請，宜委由專業鑑定人鑑定者。
- (二) 擬選任之鑑定人無鑑定執行標的之業務項目或資格者。

(三) 擬選任之鑑定人有公司停業、辦理解散登記、經主管機關撤銷、廢止其登記或其他相類情形者。

(四) 同一事件之相關執行標的，業由某鑑定人實施鑑定者。

前項但書情形，應由承辦股簽請分署長決定之。

五、已選任之鑑定人，(主任)行政執行官認為有必要時，得撤換之。

六、鑑定人應依下列標準收取鑑定費用(單位：新台幣)：

(一) 建物：建物與基地合併鑑價時，不論其基地之筆數，每件(指本分署受理之同一執行事件，以下同)鑑定費為三千元，如建物有二棟(間)以上，並位於同社區或大樓者，每增加一棟(間)，加計三百六十元。公共設施、附屬建物、增建部分、地下室停車空間，除經本分署囑託單獨鑑定者外，不另計鑑定費。其因漏未鑑定而補行鑑定者，亦同。

(二) 土地：囑託鑑定之土地在二筆以內者，每件鑑定費為一千二百元，每增加一筆，加計六百元。如囑託鑑定之土地逾十筆以上者，得由當事人與鑑定人協議酌減之。

(三) 土地上之農林作物：同一筆土地上或相鄰多筆土地上之農林作物，種類在二種以內者，每件鑑定費為一千二百元，在三種以上者，每件鑑定費為一千八百元。

(四) 動產：每件鑑定費為一千二百元。但性質特殊、種類繁多、數量龐大，須特殊專業從事鑑定或費時者，得由當事人與鑑定人協議定之。

(五) 有價證券及其他無體財產權：鑑定費由當事人與鑑定人協議定之。

(六) 交通費：每件九百六十元，如鑑定標的位於北門區、學甲區、鹽水區、新營區、柳營區、下營區、六甲區、官田區、大內區、左鎮區、龍崎區者，每件一千四百元；如位於後壁區、白河區、東山區、楠西區、玉井區、南化區者，每件一千八百元。

(七) 副本費：依本分署通知應提出鑑定書副本者，超過五份部分，

每一份副本加計新台幣三百元。

(八) 稅金及規費應由鑑定人自行負擔，不得另計費用。

依前項第二款、第四款至第五款協議不成者，移送機關得向本分署聲請改由其他鑑定人鑑定。

移送機關（債權人）如認個案鑑定費用收取不合理，得由本分署邀集鑑定人協議；如協議不成，得改由其他鑑定人鑑價。

七、鑑定人之日費、旅費及報酬，均併計於鑑定費內。鑑定人應於實施鑑定前，向本分署指定繳納之人收取，不得向本分署請求。

分署選任鑑定人後，應通知被選任之鑑定人，並副知移送機關。移送機關（債權人）未於通知送達後五日內繳納鑑定費用，鑑定人應即向承辦股陳明。

八、鑑定人應提出鑑定書。

分署認為必要時，得命鑑定人、或受囑託鑑定之機關、團體指定人員到場說明。

前項情形，到場人員不得請求日費、旅費或其他報酬。

除有不可歸責事由外，鑑定人應於移送機關（債權人）繳納鑑定費用後十日內，將鑑定書送交本分署。但須附都市計劃使用分區證明者，應於二十日內將鑑定書送交本分署。

鑑定書應以A 4紙張製作，並包括下列內容：

鑑定書之封面或內頁，應詳細記載鑑定日期、鑑定人之住址、電話及鑑定費用總額。

鑑定書之不動產附表格式，應與本分署拍賣公告之附表格式相同。

不動產鑑定書須載明下列內容（如附件二）：

- (一) 權利標示：含所有權人、抵押權人及他項權利人。
- (二) 土地坐落：地段地號、所有權應有部分之比例及面積（平方公尺）。
- (三) 建物坐落：建號、門牌號碼、面積（如有增建或屬未保存登記者，各該部分之面積及總面積）。
- (四) 構造及樓層：材質（如加強磚造、鋼筋混凝土造等）、總樓

層及所屬樓層。

- (五) 鑑定依據：對鑑定標的價額判斷之基礎。如有特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、建物內有非自然死亡等，尤應記載明確。其查證確有困難者，應於鑑定書敘明原因。
- (六) 鑑定價值。
- (七) 扣除土地增值稅後之淨值。
- (八) 鑑定標的有無門牌整編之情形。
- (九) 土地、建物之鑑估分析表。
- (十) 環境概況分析表。
- (十一) 他項權利分析表。
- (十二) 土地增值稅計算表。
- (十三) 標的物現況照片：宜包含標的物前、後、兩側之立面及臨路狀況，並應以手勢、箭頭等符號註明標的物之位置。若標的物為透天厝或公寓大廈一樓、頂樓時，須能藉以判斷有無增建部分。如有無法拍攝之情形，應以文字、圖片或其他適當方法表明標的物之現況。
- (十四) 鑑定標的物之位置圖，並以手勢、箭頭等符號註明標的物之位置。
- (十五) 鑑定標的物為土地時，須附土地登記謄本、地籍圖謄本及其都市計畫使用分區證明。
- (十六) 鑑定標的物為建物時，須附建物登記謄本、建物測量成果圖及建築改良物平面圖。
- (十七) 土地或建物現狀如有本分署未發現之特殊狀況，足以影響拍賣結果者，應一併載明。例如土地現已為道路使用；土地上有油槽、祠堂、墳墓或堆置廢棄物；建物內有自用電梯等情形。
- (十八) 建物有占用鄰地或數棟建物打通合併使用之情形。
- (十九) 建物有增建部分者，應一併鑑價並記明增建情形。

- (二十) 農林作物種類如有多種者，應分別標示各筆土地上作物之數量、種類及價值，暨作為鑑價依據之相關資料。
- (二十一) 公寓大廈之建物，如有附屬停車位(地下室停車空間)者，應一併鑑價並載明其所在樓層及車位編號。
- (二十二) 鑑定標的有特別應買條件之限制者，如原住民保留地等，應予註明。
- (二十三) 鑑定標的所屬區段之成交行情簡表或訪談紀錄(坐落、面積、每平方公尺《坪》單價)。
- (二十四) 鑑定價值低於一般市價或土地公告現值者，應敘明理由。
- (二十五) 鑑定標的不動產時，其占有現狀及使用情形。如占有現況無法查明者，應載明其事由。
- (二十六) 分別拍賣或合併拍賣之建議。
- (二十七) 其他依法令應記載之事項。

九、鑑定標準：鑑定人除依國內相關鑑定法令、鑑定專業知識等，為公正誠實、謹慎適當之鑑定外，並應特別注意下列情事：

- (一) 鑑定標的之實際構造與登記簿記載不符時，仍應按實際構造情形為鑑定。
- (二) 鑑定價格宜與鑑定當時之市價相當。
- (三) 鑑定標的是否有因地區之繁榮或沒落、商業之興盛或衰敗、環境四周狀況或其他有形、無形之特殊因素，而影響鑑定標的之價值高低。
- (四) 本分署特別指定之事項。

十、鑑定人送交之鑑定書如有錯誤或疏漏之情事，經本分署通知更正或補正者，應於五日內將更正或補正結果送交本分署。

十一、鑑定人有下列情事之一，經本分署執行人員檢具相關事證，報請(主任)行政執行官提付評選小組議決其為不適任後，得陳報分署長核可，終止其鑑定業務。

- (一) 鑑定人之負責人或其他人員，因與業務相關之事項涉有犯罪嫌疑，經檢察官提起公訴，或自訴案件經第一審法院判決有

- 罪者。
- (二) 鑑定人有公司改組、遷址、變更電話號碼、停業、辦理解散登記、經主管機關撤銷、廢止其登記或其他相類情形，未陳報者。
 - (三) 鑑定人在本分署轄區內投資法拍屋者。
 - (四) 接受當事人之招待、餽贈或其他顯不相當之利益者。
 - (五) 除有不可歸責之事由外，收受本分署通知後逾二十日，仍未回覆本分署，或收受本分署函催後，逾五日仍未函覆者。
 - (六) 本分署認鑑定人有到場說明之必要，經通知後，無正當理由未到者。
 - (七) 無故不參加本分署所召集之鑑定人會議者。
 - (八) 鑑定人未前往現場鑑估，或未自行鑑估而轉交他人為之。
 - (九) 虛設鑑定公司或其鑑定人員不駐在本分署轄區實地查估而由其他地區人員掛名頂替者。
 - (十) 無正當理由，未依照本須知規定收取鑑定費者。
 - (十一) 鑑定書記載之內容有重大錯誤或遺漏，而導致本分署執行事件停止拍賣者。
 - (十二) 有前款規定以外之錯誤或遺漏達三次以上者。
 - (十三) 不依規定製作鑑定書或製作粗陋，經通知改進仍未改進者。
 - (十四) 鑑定估價結果偏頗，顯不利於當事人者。
 - (十五) 不動產之鑑定，於六個月內所承辦之事件，依其鑑定價格之百分之六十五定底價，而未能賣出達二次以上，或以其鑑定價格之百分之一百二十賣出達二次以上，而無正當理由者。
 - (十六) 不動產以外之鑑定，於六個月內所承辦之事件，無法依其鑑定價格之百分之五十一賣出或交債權人承受，達三次以上，而無正當理由者。
 - (十七) 經臺灣臺南地方法院民事執行處終止鑑定業務者。

(十八) 其他情節重大之事由。

曾經評選小組議決為不適任之鑑定人，三年內不得向本分署申請列為鑑定人。新申請之鑑定人之法定代理人或鑑定人員，曾經議決為不適任之鑑定人者，亦同。

十二、鑑定書內容不實或錯誤，致生損害者，鑑定人應負損害賠償責任。

十三、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得報請本分署或有關機關處理。

十四、本須知經分署長核准後實施，修正時亦同。

法務部行政執行署臺南分署鑑定人申請書	
申 請 人 名 稱	
法 定 代 理 人 姓 名	
許 可 證 字 號	
事 務 所 所 在 地	
設 立 登 記 資 料	
鑑 定 估 價 經 驗 證 明	
估 價 師 年 籍 學 經 歷 等 資 料	
E-MAIL 帳號	
申 請 人： 法 定 代 理 人： 地 址： 電 話 號 碼：	
中 華 民 國 年 月 日	

不動產估價報告書

委 託 人：法務部行政執行署臺南分署

案 號：

義 務 人：

鑑 定 人：

鑑 定 人 住 址：□□□

鑑 定 日 期：

電 話：

鑑 定 費 用 總 額：

鑑定重要內容摘要

公法上金錢給付義務關係	移送機關	
	義務人	
不動產坐落	土地	
	建物 (含附屬建物)	
	增建部分	
鑑定價格	土地	
	建物 (含附屬建物)	
	增建部分	
	總價	
他項權利		
備註	<p>一、鑑定依據：對鑑定標的價額判斷之基礎。如鑑定標的有特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損等等，務必記載明確。</p> <p>二、鑑定標的如有門牌整編之情形，請另註明。</p> <p>三、建物應以鑑價時之實際情形估價，不得逕依測量成果圖所載面積估價，如建物現況之層數、材料、面積等與測量成果圖差距過大，疑為原建物滅失後重建者，應予註明。</p> <p>四、如有數當事人或數筆標的物時，請另製作附表。</p>	

○○不動產鑑定公司（或行號）：

○○機關或團體：

中華民國 年 月 日
 年 字第 號

不動產鑑定報告內容

- 一、委託機關：
- 二、移送機關：
- 三、義務人：
- 四、勘估標的之基本資料：

（一）不動產標示：

- 1、土地：
- 2、建物：
- 3、增建部份：

（二）價格日期：

（三）勘察日期：

（四）價格種類：

（五）估價條件：

（六）估價目的：

五、勘估標的面積：

- （一）土地：
- （二）建物：
- （三）增建部分：

六、鑑定價值：

- （一）土地：
- （二）建物：
- （三）增建部分：
- （四）合計：

七、土地使用分區與建物使用情形：

- （一）勘估之標的土地屬 區。
- （二）建物 式 造 層樓之第 樓。

(三) 勘估建物使用現況：

(四) 屋齡：

八、產權及權利關係：

(一) 產權狀況：

(二) 建物及土地關聯性：

(三) 土地所有權範圍：

(四) 建物所有權範圍：

九、鄰近市場供需：

(一) 鑑定標的所屬區段之成交行情簡表或訪談紀錄（坐落、面積、每坪單價）

(二) 交易情形：

(三) 新建土地：

(四) 售價與成交價之差距：

(五) 地區未來發展潛力：

十、區域狀況概要：

(一) 勘估建物所臨街（巷）道寬度：

(二) 土地臨街面正面寬度：

(三) 市場及學校之接近性：

(四) 大眾運輸條件：

(五) 個別因素分析：

十一、附件及其說明：

(一) 土地鑑定表。

(二) 建物鑑定表。

(三) 他項權利分析表。

(四) 照片略圖（二張）。

(五) 位置略圖（街道圖）。

(六) 其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定須敘明之情況：本報告書依據本分署之需求，採 法為估價方法。

十二、鑑定人姓名及其證照字號：

土地鑑定表

土地所有權人			
土地 標 示	區		
	段		
	小段		
	地號		
	年公告現值		
	地目		
	本筆面積 平方公尺		
	權利範圍		
勘 估 情 形	平方公尺		
	坪		
	市 價	平方公尺／元	
		坪／元	
	評鑑總值（元）		
預 估 增 值 稅			
扣除土地增值稅之淨值 （註明平方公尺及坪數）			
土 地 增 值 稅 計 算 表			
備 註	<p>一、土地鑑定表格式應與分署拍賣公告之附表格式相同。</p> <p>二、鑑定標的為土地時，須附土地登記簿謄本、地籍圖謄本及其都市計畫使用分區證明。</p> <p>三、鑑定標的為建物時，須附建物登記簿謄本、建物測量成果圖及建築改良物平面圖。</p> <p>四、鑑估時土地部分如已為巷道狀態，應一併說明。</p> <p>五、鑑估之土地如劃定為工業區或係原住民保留地、國宅用地，均應標明。</p> <p>六、鑑估時土地價值如低於一般市價或土地公告現值，應說明理由。</p> <p>七、土地現狀如有因分署未發現之特殊狀況，而影響拍賣結果者，應併陳明。例如土地現已為道路使用；土地上有油槽、祠堂、墳墓或倒置廢棄物；建物內有自用電梯等情形。</p> <p>八、農林作物種類如有多筆，應分別標示各筆土地上作物之數量及價值，暨作物鑑價依據之相關資料。</p>		

建物鑑定表

編 號	1	2
所 有 權 人		
建 號		
建 物 門 牌	區 市 鎮 鄉	
	街 路	
	段	
	巷	
	弄	
	號	
	樓	
構 造 及 總 樓 數		
面 積	主 建 物 (含 附 屬 建 物)	
	增 建 部 分	
權 利 範 圍		
單 價	元 / 平 方 公 尺	
	元 / 坪	
勘 估 現 況 總 值		
備 註		

他項權利分析表

權 利 種 類		抵押權		
順 位		一	二	三
設 定 標 的		土地： 建物：		
設 定 期 限	起 日			
	訖 日			
權利最高額：新台幣				
設 定 之 權 利 人				
義 務 人				
債 權 人				
債 權 人 地 址				
備 註				
<p>※注意事項：</p> <p>一、鑑定建物須附建物登記簿謄本、建物測量成果圖及建築改良物平面圖，並須標示建物及增建部分內部隔間及相關位置。如不能進入鑑定標的，得免予繪製內部隔間，惟仍應標明增建部分之出入口。</p> <p>二、鑑定標的現場照片：鑑定標的物為建物者，除有不能進入建物之情形者外，應拍攝建物內部照片。</p> <p>三、鑑估時發現有附屬車位者，應標示之。</p> <p>四、建物有打通使用、占用鄰地者，均應標明。</p> <p>五、建物有電梯設備者，應一併標示並標明價格。</p> <p>六、如建物有自用電梯設備及附屬建物者，應附加照片並一併鑑估其價值，並得酌收此部分之鑑估費用。</p> <p>七、分別拍賣或合併拍賣之建議。</p>				

勘估標的物現況照片

照片二張：(建物外貌)

勘估標的位置略圖