

臺灣橋頭地方法院民事執行處不動產業務委託鑑定估價須知

105年09月01日訂立

- 壹、 本院民事執行處拍賣之不動產，為期鑑定估價迅速確實，公平合理，以確保當事人之權益，特依司法院頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」訂定本須知。
- 貳、 不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，並在法院轄區內設有事務所者，得向法院申請列為鑑定人，參與法院有關不動產之鑑定估價業務。
- 建築師經主管機關發給開業證書，加入該管直轄市或縣建築師公會，並在法院轄區內設有事務所者，得向法院申請列為鑑定人，依建築師法規定，參與法院有關不動產之鑑定估價業務。
- 參、 申請列為鑑定人者，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)加入不動產估價師或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)使用自動付款機轉帳繳費時之銀行代號及轉帳代號。
- 前項所示之文件，必要時，法院得命提出原本。
- 肆、 申請為本院拍賣不動產價格業務之鑑定人，應檢具前條之文件，向本院申請，由民事執行紀錄科科長彙整並初擬意見，報請民事執行處庭長提付鑑定人資格審查小組評選。
- 鑑定人資格審查小組置委員三人至九人，任期一年，得連任。除民事執行處庭長（審判長）為當然委員，並任小組召集人外，餘由院長就法院編制內人員指定之。原則上於每年十二月底前，由召集人提付鑑定人資格審查小組會議評選，並陳報院長核可後，始列入輪

次表輪流為鑑估業務，其鑑定人之總數，本院得依實際情況限制之。本院審核前項申請，得派員至現場訪視鑑定人之營業所及相關人員，並得調閱相關資料實質審核之。

申請列為鑑定人而未備齊第三條規定之文件者，本院無須通知其補正，逕不列入審核。

伍、本院選任鑑定人時，以不分組之鑑定人為範圍予以輪派。但有下列情形之一，經法官或司法事務官核可者，得選任特定鑑定人為之：

- (一) 就同一事件之相關執行標的，業由特定鑑定人實行鑑定。
- (二) 債權人或債務人聲請指定特定鑑定人。
- (三) 執行標的特殊，宜委由專業鑑定。
- (四) 各股配屬之鑑定人無鑑定所需項目。
- (五) 其他必要情形。

陸、素地之鑑定，本院核准鑑定之建築師不得為之。

柒、鑑定人收取鑑定費，不得逾下列標準：

- 一、建物與其基地合併鑑價者，無論其基地筆數多寡，每一建號收取新台幣三千元。如同一執行案件建物有二棟以上，而位於同社區或大樓，每增加鑑估一棟（即一建號），加收取新台幣三百六十元。與該基地相鄰之土地三筆（即三地號）以內者，不另加收費用，超過者，不論筆數，加收取新台幣六百元。
- 二、素地之鑑定，送鑑定之土地如在二筆以內收取新台幣一千二百元。每增加一筆加收新台幣六百元（不再分區）。
- 三、農林作物，無論種植作物之種類及土地面積大小，每一委託案件，作物二種以內，收取新台幣一千二百元。作物三種以上者，收取新台幣一千八百元。
- 四、交通費：①位於橋頭簡易庭、岡山簡易庭轄區者，收取新台幣一千三百八十元。

②位於旗山簡易庭轄區者，收取新台幣一千八百元。

副本費：依法院通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新

台幣三百元。

- 五、 稅金及規費之負擔：稅金部分應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。鑑定之建物、土地於十筆以內，規費部分（含申請土地、建物登記謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用分區證明等之費用）收取新台幣三百六十元。超過十筆者，得由債權人與鑑定人另行議價。

第一項第一款所稱每一建號者，係謂同一建號之建物（含未保存登記及增建部分）。但共同使用部分或從屬於主建物使用部分，雖編有獨立之建號，仍以同一建號論。惟如原漏未鑑估而追加鑑定者，即不得請求追加補繳鑑定費。

法院指定繳納鑑定費之當事人如以匯款方式繳納鑑定費，其匯款之手續費不併計於鑑定費用內，應自行吸收。

- 捌、 鑑定人於接獲本院委託鑑價通知後五日內，如債權人或經法官或司法事務官指定繳費之債務人仍未前往繳納鑑價費用者，應即通知本院。

鑑定人應於債權人繳費後十日內前往鑑估標的物現場，本乎誠信及專業實地勘估，並於勘估後十日內作成鑑定報告書詳載鑑估結果，送交本院。

第二項之鑑定報告，應以A 4之紙張製作，並包括下列內容：

- 一、鑑定書應詳細記載鑑定日期、鑑定人之住址、電話、鑑定費用總額及鑑定費用繳交日期。
- 二、鑑定書之不動產附表格式，應與法院拍賣公告之附表格式相同。
- 三、不動產鑑定書須載明下列內容（如附件二）：
 - 1、 權利標示：含債權人、債務人、抵押權人及他項權利人。
 - 2、 土地坐落：地段地號、應有部分之比例及面積（平方公尺及坪各若干）。
 - 3、 建物坐落：門牌號碼、建號、已登記面積及未登記面積

(分別及合計各若干)。

- 4、 構造及樓層：材質（如磚造、鋼筋混凝土造等）、總樓層及所屬樓層。
- 5、 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、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡等，務必記載明確。
- 6、 鑑定價值及土地公告現值。
- 7、 扣除土地增值稅後之淨值。
- 8、 鑑定標的有無門牌整編之情形。
- 9、 土地、建物之鑑估分析表。
- 10、 環境概況分析表。
- 11、 他項權利分析表。
- 12、 土地增值稅計算表。
- 13、 標的物現況照片：宜包含標的物前、後、二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。若標的物為公寓大廈之一樓、頂樓或透天厝時，照片須能判斷一樓、頂樓有無增建部分。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。
- 14、 鑑定標的之位置略圖，並以手勢、箭頭等符號註明標的物之位置。
- 15、 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。
- 16、 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。
- 17、 土地或建物現狀如有因法院未發現之特殊狀況，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。

- 18、建物有打通使用或占用鄰地情形。
- 19、建物有增建部分未經查封者，應一併鑑定並記明其事由。
- 20、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，及作物鑑定依據之相關資料。
- 21、鑑定時發現有附屬車位者，應標示之。
- 22、鑑定標的須特別應買條件者，如原住民保留地等，亦併註明。
- 23、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)。
- 24、鑑定價值低於一般市價或土地之公告現值者，應陳明理由。
- 25、分別拍賣或合併拍賣之建議。

鑑定人作成鑑定報告書送交本院時，並應依案號以網際網路傳送鑑定照片到院。

玖、鑑定人送交之鑑定報告書如有錯誤或疏漏之情事，經本院通知更正或補正者，應於五日內將更正或補正結果送交本院。

拾、鑑定人有下列各款情形之一者，本院民事執行處人員得列舉事證，報請民事執行處庭長提付鑑定人資格審查小組議決其為不適任，陳報院長核可後，終止鑑價業務，並得視情節輕重，終止一年至三年，鑑定人於終止期間不得向本院申請列為鑑定人。

(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。

(二)鑑定人有遷址、停業、經主管機關撤銷、廢止其資格或其他相類情形，未向法院陳報。

- (三)鑑定人在法院轄區內直接或間接應買法院拍賣之不動產者。
- (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，於債權人繳費後逾二十日未將鑑定報告書送交本院或收受法院函催後，仍未於五日內函覆。
- (六)法院認鑑定人到場有說明之必要，無正當理由而未到院。
- (七)無故不參加法院所召集之鑑定人會議。
- (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)鑑定人未駐在法院轄區實地查估，而由其他地區人員掛名頂替。

- (一〇)無正當理由，收費逾本參考要點規定之收費標準。
- (一一)鑑定人或鑑定書之內容違反第七條第一、三、四項規定、有重大之記載錯誤或標的物漏未鑑定(例如地目、面積、坐落、地址、應有部分比例，或其他錯誤可能導致停止拍賣者)。
- (一二)不依規定製作鑑定書或製作粗陋，經通知改進，仍不改進。
- (一三)鑑定估價顯有偏頗不公。
- (一四)其他情節重大之事由。

拾壹、鑑價報告內容不實或錯誤，致生損害者，鑑定人應負損害賠償責任。

拾貳、本須知奉院長核可，並呈報司法院備查後施行，修正時亦同。