法益

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產署　函

地址：臺北市大安區光復南路116巷18號
聯絡方式：胡曉嵐 02-27718121#1651

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國105年10月18日
發文字號：台財產署估字第10500316490號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明六(105M000512_1_181439334594.pdf)

主旨：國有建築改良物及建築土地之價格查估，貴分署得依相關法令規定委託建築師辦理，請查照。

說明：

一、國有財產價格，依國有財產法第58條及行政院核定國有財產計價方式第4點規定，必要時得委託政府機關、適當機構、不動產估價師或其他專業人士查估。至國有財產中屬國有不動產（含土地及建築改良物）之委託查估，依不動產估價師法（下稱估價師法）第14條規定，未取得不動產估價師資格者，不得接受委託辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。但建築師依建築師法規定辦理建築物估價業務者，不在此限。次依建築師法第16條規定，建築師受委託人之委託，得辦理建築物及其實質環境之估價等業務。

二、國有不動產委外辦理查估事宜，經本署100年6月9日台財產局估字第10095000381號函核示，貴分署得依標的之使用分區、用地別、編定使用種類特殊或整體開發、用途特殊、區位條件稀有、可比較之交易案例數量等，認定有委託辦理需要者，依政府採購法及估價師法等相關規定辦理在

案。

三、貴分署現行原即得依國有財產計價方式第4點規定委託專業人士查估國有財產價格，至得委託建築師辦理國有不動產價格查估範圍，經內政部105年10月14日台內地字第1050438793號函以，估價師法第14條及建築師法第16條已明定，另依該部102年12月2日台內地字第10203523172號函略以：「…三、查不動產估價師法第14條立法意旨係為保障不動產估價師執業權益，但仍考量建築師得辦理建築物估價之權利；至建築師得否就建築改良物坐落之土地鑑定估價部分，依本部89年10月6日台89內營字第8910591號函略以：『查「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。」為建築師法第16條所明文。是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價。』…」。

四、另有關內政部102年12月2日前開函所示，法院委託鑑定人辦理土地共有物分割案件之估價，為共有人間權利交換分合價值之估價，並無涉及地上建築改良物估價，亦與為建築工程所需而進行之實質環境調查無關，爰建築師受託辦理土地共有物分割之鑑定事項，與估價師法第14條規定不符。

五、綜上，貴分署得委託建築師辦理國有建築改良物及建築土地之價格查估，並請依估價師法第14條、建築師法第16條及上開函釋意旨，按個案性質審認。

六、檢附內政部105年10月14日台內地字第1050438793號函、1

02年12月2日台內地字第10203523172號函、89年10月6日台89內營字第8910591號函（編於建築師法解釋函令彙編，節本）、本署105年10月11日台財產署估字第10595000970號函影本各1份。

正本：財政部國有財產署各分署
副本：中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、財政部國有財產署各分署所屬辦事處(均含附件) 電子公文交換章 2016-10-19 13:37:21

電子收文
□限時 □限時掛號
□掛號 □雙掛號
併案文號：

內政部　函

機關地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：吳秉諺
聯絡電話：(02)2397-6708
傳真：(02)2356-6230
電子信箱：moi1581@moi.gov.tw

受文者：財政部國有財產署
發文日期：中華民國105年10月14日
發文字號：台內地字第1050438793號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關貴署為國有財產估價業務之需，函詢得委託建築師辦理國有不動產價格查估之範圍1案，復請查照。

說明：

一、復貴署105年10月11日台財產署估字第10595000970號函。

二、按「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。」、「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。」分為不動產估價師法第14條及建築師法第16條所明定，另依本部102年12月2日台內地字第10203523172號函略以：「.....三、查不動產估價師法第14條立法意旨係為保障不動產估價師執業權益，但仍考量建築師得辦理建築物估價之權利；至建築師得否就建築改良物坐落之土地鑑定估價部分，依本部89年10月6日台89內營字第8910591號函略以：『查「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。」為建築師法第16條所明文。是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價。』.....」本案有關貴署得委託建築師辦理國有不動產價格查估之範圍，請依上開規定及函釋意

1050031649

旨，按個案性質審認辦理。

三、隨文檢附本部102年12月2日台內地字第10203523172號函供參。

正本：財政部國有財產署
副本：本部營建署 電子公文交換章 105/10/17 10:30

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：100臺北市中正區徐州路5號
承辦人：蔡育芬
電話：(02)23565234
電子郵件：moi1518@moi.gov.tw
傳真：(02)23566230

受文者：地政司【地價科】

發文日期：中華民國102年12月02日
發文字號：台內地字第10203523172號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關建築師受法院囑託辦理土地共有物分割之鑑定事項，與不動產估價師法第14條規定不符，請轉知所屬查照辦理。

說明：

一、依臺南市政府102年11月14日府地價字第1020943406號函辦理。

二、強制執行法第80條規定：「拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。」為執行法院鑑定人之評選事宜，司法院及法務部行政執行署分別訂定「地方法院民事執行處選任鑑定人作業參考要點」及「法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點」。依上開規定，不動產估價師或建築師經評選符合法院鑑定人資格，仍應依不動產估價師法第14條規定「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限」及相關規定辦理法院強制

1020363817

執行委託估價業務。

三、查不動產估價師法第14條立法意旨係為保障不動產估價師執業權益，但仍考量建築師得辦理建築物估價之權利；至建築師得否就建築改良物坐落之土地鑑定估價部分，依本部89年10月6日台89內營字第8910591號函略以：「查『建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。』為建築師法第16條所明文。是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價。」並經本部101年2月20日台內營字第1010801338號函(如附件)復司法院在案，先予敘明。

四、法院委託鑑定人辦理土地共有物分割案件之估價，為共有人間權利交換分合價值之估價，並無涉及地上建築改良物估價，亦與為建築工程所需而進行之實質環境調查無關，與建築師法第16條規定及本部89年10月6日上開函認定有別；亦非得因地上有建築物存在而認定屬上開「建築物及其實質環境之估價」。類此爭議前經本部99年11月19日台內地字第0990222530號函及102年10月17日台內地字第1020319420號函釋土地共有物分割案件之估價不宜委由建築師辦理在案。為落實不動產估價師法立法意旨並避免產生鑑定報告之適法性疑慮，建請轉知所屬查照辦理。

正本：司法院秘書長、法務部
副本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、各直轄市政府、各縣(市)政府、本部法規委員會、營建署、地政司【地價科】 電子公文交換章 2013-12-02 09:20:30

中華民國一〇五年三月版

建築師法解釋函令彙編

內政部營建署
財團法人台灣建築中心

境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。建築法第13條及建築師法第16條業有明文。是該款所載「營建防水技術資料諮詢中心」受委託辦理之事項，應請註明不含依法應委由開業建築師辦理之業務。

三、按本部73年3月1日台內營字第211656號函規定，廠商經營防水、防熱材料之買賣，不需辦理營造業或土木包工業登記；惟如涉及防水、防熱工程之施工，應按營造業管理規則或土木包工業管理辦法辦理登記。另按建築法、營造業管理規則及土木包工業管理辦法，尚無對於施作防水工程之廠商，予以專業認證、考核及分級之規定，是本案第5條第1項第4款及第7條第2項第1款相關修正條文，請一併檢討修正。

內政部函 89.10.06.台內營字第8910591號

主旨：關於開業建築師執行業務，得否為土地估價業務疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公會89年9月6日高鑑華字第8909001號函。

二、查「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。」為建築師法第16條所明文。是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價，應無疑義。

內政部函 89.10.09.台內營字第8984573號

主旨：關於開業建築師之法定「監造」工作權範圍，是否適用於接辦教育部及其部屬機關學校工程，抑或須再經受訓取得「公共工程品質管理訓練」結業證書始得擔任乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴會89年8月30日建師全聯（89）字第642號函。

二、查建築師法第13條業已明定略以：「本法所稱建築物設計人及『監造人』為建築師，以依法登記開業之建築師為限」。又建築師法第16條復規定：「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、『監造』、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。」是依據前揭條文，建築物之監造人限為依法登記開業之建築師，以辦理建

檔　　號：
保存年限：

已電子交換

財政部國有財產署　函

機關地址：臺北市大安區光復南路116巷18號
聯絡方式：胡曉嵐 02 27718121#1651

受文者：如正本

發文日期：中華民國105年10月11日
發文字號：台財產署估字第10595000970號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為應國有財產估價業務需要，請惠示本署得委託建築師辦理國有不動產價格查估之範圍，請查照。

說明：

一、依本署105年9月23日及10月7日國有財產估價業務座談會北區及中區場次中華民國全國建築師公會等建築師公會代表發言內容辦理。

二、國有財產價格，依國有財產法第58條及行政院核定「國有財產計價方式」第2點及第4點規定，其估價標準，應參考市價查估，必要時得委託政府機關、適當機構、不動產估價師或其他專業人士查估。

三、不動產估價師法第14條規定，未取得不動產估價師資格者，不得接受委託辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。但建築師依建築師法規定辦理建築物估價業務者，不在此限。次依建築師法第16條規定，建築師受委託人之委託，得辦理建築物及其實質環境之估價等業務。

四、實務上，本署辦理國有不動產價格之查估，大致分為以下4類：（1）國有土地（2）國有土地及其地上國有建築物（3）國有區分所有建物及其基地（4）國有建築物非坐落國有土地，因土地權屬非為國有不併同估價，僅查估國有建築物價格。前述4類並以國有土地之估價為大宗。茲建築師公會代表表示，建築師依法得接受委託

辦理國有不動產之估價業務，爰請惠示本署得委託建築師辦理國有不動產價格查估之範圍。

正本：內政部
副本：