建材

檔　　號：
保存年限：

# 臺灣苗栗地方法院　函

地址：36052苗栗市中正路1149號
承辦人：張文玲
電話：(037)330083#211
傳真：037-334387
電子信箱：

11052
台北市基隆路二段51號13樓之三
受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國 壹零 捌年 肆月 拾 捌日 發文
發文字號：苗院傑執字第1080000295號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：檢送本院108年4月15日新修正民事執行處選任鑑定人作業要點乙件，請轉知所屬依修正後要點辦理本院囑託之不動產鑑定作業，請查照。

說明：

一、依據司法院108年2月26日院台廳民二字第1080005663號函修正之「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」，於108年4月15日修正本要點第五、十二點並生效。

二、請轉知所屬確實依照本要點辦理相關鑑定作業。

正本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、桃園市不動產估價師公會、台中市不動產估價師公會、中華民國全國建築師公會、桃園市建築師公會、臺中市大臺中建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、社團法人苗栗縣建築師公會
副本：

院長胡文傑



| 理事長 | 會務常務理事 | 財務常務理事 | 主任委員 | 秘書長 | 秘書 | 承辦人 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |

全國建築師公會
收文 108年4月19日
第1010號

建材

檔　　號：
保存年限：

# 臺灣苗栗地方法院　函

地址：36052苗栗市中正路1149號
承辦人：張文玲
電話：(037)330083#211
傳真：037-334387
電子信箱：

11052
台北市基隆路二段51號13樓之三
受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國壹零捌年肆月拾捌日發文
發文字號：苗院傑執字第1080000295號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

裝

主旨：檢送本院108年4月15日新修正民事執行處選任鑑定人作業要點乙件，請轉知所屬依修正後要點辦理本院囑託之不動產鑑定作業，請查照。

說明：

一、依據司法院108年2月26日院台廳民二字第1080005663號函修正之「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」，於108年4月15日修正本要點第五、十二點並生效。

訂

二、請轉知所屬確實依照本要點辦理相關鑑定作業。

正本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、桃園市不動產估價師公會、台中市不動產估價師公會、中華民國全國建築師公會、桃園市建築師公會、臺中市大臺中建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、社團法人苗栗縣建築師公會
副本：

線

院長胡文傑

# 臺灣苗栗地方法院民事執行處選任鑑定人作業要點

中華民國 91 年 03 月 15 日訂定
中華民國 92 年 01 月 21 日修正
中華民國 92 年 04 月 07 日修正
中華民國 93 年 03 月 05 日修正
中華民國 95 年 10 月 04 日修正
中華民國 98 年 10 月 13 日修正
中華民國 101 年 10 月 02 日修正
中華民國 103 年 06 月 20 日修正
中華民國 104 年 10 月 07 日修正
中華民國 106 年 08 月 29 日修正
中華民國 107 年 08 月 09 日修正

一、為規範本院民事執行處選任鑑定人之作業流程，提昇鑑定水準，促進民事強制執行業務之順利推動，並維護當事人權益，特訂定本要點。

二、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入不動產估價師公會，並在苗栗縣、新竹縣（市）及臺中市內設有事務所者，得以不動產估價師事務所名義，向本院申請列為鑑定人，參與本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（市）建築師公會，並在苗栗縣、新竹縣（市）及臺中市內設有事務所者，得以建築師事務所名義，向本院申請列為鑑定人，參與本院有關不動產之鑑定估價業務。

經主管機關核准登記設有事務所，並有二年以上動產或無體財產權鑑定估價經驗者，得向本院申請列為動產或無體財產權價格鑑估業務之鑑定人。

三、不動產估價師申列為鑑定人者，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證書影本。

（三）不動產估價師開業書影本。

（四）加入不動產估價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。

建築師申請列為鑑定人，應提出下列文件：

（一）申請書（如附件一）。

（二）主管機關核發之建築師證書影本。

（三）建築師開業證書影本。

（四）加入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。

申請列為動產或無體財產權鑑定人者，應提出下列文件：

（一）申請書（如附件一）。

（二）公司執照、營利事業登記證、股東名冊及其他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）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。

前三項申請為鑑定人者，如有重複申請之情形者，僅擇一列入為鑑定人。如設於同一地址之二以上申請人或股東姓名有二分之一以上相同者，均視為重複申請。

四、本院接獲前點申請時，由民事執行紀錄科科長彙整，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。

申請列為鑑定人而未備齊前點規定之文件者，本院得不通知其補正，逕不列入評選。

已經列為本院鑑定人者，無須提出前點所示之文件，由民事執行處庭長直接提付鑑定人資格審查小組評選，必要時，得命補具相關資料。

五、鑑定人資格審查小組應於每年十月三十一日前，評選次年度之鑑定人及其分組相關事宜。

前項評選，得以書面投票方式代之。

本院應將評選結果通知申請人。

評選列為鑑定人者，除本要點另有規定外，本院得選任為不動產執行事件之鑑定人。

經評列為鑑定人後，其第三點第一項第二款至六款、第二項第二款至六款、第三項第二款至四款所列文件有變動者，應檢附各該文件影本向本院陳報。

五之一、已選任之鑑定人，應填載揭露事項聲明書（附件一之一），其有下列各款之一者，應以書面向法院辭任相關執行事件之鑑定人：

（一）鑑定人或其配偶、前配偶或未婚配偶，為該執行事件之當事人。

（二）鑑定人為該執行事件當事人四親等內之血親或三親等內之姻親，或曾有此關係。

（三）鑑定人或其配偶、前配偶或未婚配偶，就該執行事件與當事人有共同權利、共同義務或償還義務人之關係。

（四）鑑定人現為或曾為該執行事件當事人之法定代理人、家長或家屬。

（五）鑑定人於該執行事件，現為或曾為執行事件當事人之代理人或輔人。

六、鑑定人資格審查小組應於每年十月十五日前，議決不適任之鑑定人。但有急迫情形，得臨時集會議決處理。

前項議決，得以書面投票方式代之。

七、本院選任鑑定人時，原則以各股分組之鑑定人為範圍指定。但有下列情形之一，得不受分組之限制：

（一）就同一事件之相關執行標的，業由某鑑定人實行鑑定者。

（二）債權人或債務人聲請指定特定鑑定人，經司法事務官認為適當者。

（三）執行標的特殊，司法事務官認有另行指定之必要者。

（四）各股配屬之鑑定人如無鑑定所需之項目者，得由司法事務官自行擇定有此鑑定項目之鑑定人為鑑價。鑑定標的特殊，宜委由專業鑑定人者，得經司法事務官核可選定專業鑑定人為鑑價。

（五）其他必要情形。

八、已選任之鑑定人，法院得撤換之。

九、鑑定人應提出鑑定書。

法院認為必要時，得命鑑定人到場說明。

前項情形，鑑定人不得請求日費、旅費或其他報酬。

鑑定書應以 A4 紙張製作，並包括下列內容：

（一）鑑定書之封面或內頁，應詳細記載鑑定日期、鑑定人之住址、電話及鑑定費用之細目及總額。

（二）鑑定書之不動產附表格式，應與本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）：

權利標示：含債權人、債務人、抵押權人及他項權利人。

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）。

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）。

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。

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、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。其查證確有困難者，應於鑑定書敘明原因。

鑑定價值。

扣除土地增值稅後之淨值。

鑑定標的有無門牌整編之情形。

土地、建物之鑑估分析表。

環境概況分析表。

他項權利分析表。

土地增值稅計算表。

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。

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。

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。土地非區分所有建物之基地而有已登記之建物者，須附該建物登記簿謄本。

鑑定標的為建物時，須附建物及坐落土地之最新登記簿謄本、建物測量成果圖及建築改良物平面圖。

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。

建物有打通使用或占用鄰地情形。

建物有增建部分未經查封者，應一併鑑定並記明其事由。

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。

26.土地重劃、都市更新、都市計畫變更等影響價格之情事及其他依法令應記載之事項。

十、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）本院特別指定之事項。

十一、如本院指定繳納鑑定費用之當事人，未於五日內至鑑定人處繳納鑑定費用，鑑定人應即以書狀向承辦股陳明。

除有不可歸責事由外，鑑定人應於當事人繳納鑑定費用後十日內，將鑑定書送交本院。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院。

十二、鑑定人收取鑑定費用，不得逾下列標準：

（一）建物：

每筆收取新臺幣二千四百元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣三百六十元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。

建物與基地合併鑑定時，不論其基地之筆數，收取新臺幣三千六百元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣四百三十元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。

公共設施、本建物附屬之建物、主建物之增建面積、地下室停車空間，不另外加收鑑定費用。但單獨就該部分鑑定者，不在此限。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。

（二）土地：送鑑定之土地如在二筆以內收取新臺幣一千四百四十元；每增加一筆，加收新臺幣七百二十元；如土地均相鄰或送鑑估之土地有十筆以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。

（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，在二種類以內，收取新臺幣一千四百四十元；農林作物種類三種以上者，收取新臺幣二千一百六十元。

（四）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、建物登記簿謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用分區證明等之費用）收取新臺幣四百三

十元。超過十筆者，得由債權人與鑑定人另行議價。

（五）動產：每一事件收取一千二百元，但動產數量種類繁多而需增加費用時，由債權人與鑑定人協議。

（六）無體財產權：無體財產權之鑑定費用視個案由債權人與鑑定人協議。

（七）交通費：

鑑定地點在本院 轄區，除第 2 目之地區外，每一事件收取新臺幣一千二百元。

鑑定地點在本院轄區之卓蘭鎮、泰安鄉、南庄鄉者，可視路程遠近，由債權人與鑑定人協議增加交通費。但每一事件最多不得逾新臺幣二千元。

鑑定人須赴離島地區鑑定者，由債權人與鑑定人協增加必要之交通費，不受前目限制。

（八）副本費：依本院通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新臺幣三百六十元。

前項第一款、第二款、第四款至第七款協議不成者，債權人可向本院民事執行處聲請改由其他鑑定人鑑定。

十三、鑑定人之日費、旅費、報酬及其他費用，均併計於鑑定費用內，不得另行收取。鑑定人應於鑑定前，向本院指定繳納之人收取，不得向本院請求。

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

十四、鑑定人有下列情事之一者，本院執行人員得檢具相關資料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：

（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）鑑定人在本院轄區內直接或間接應買其本人或所屬事務所鑑定之標的。

（四）接受當事人招待、餽贈或其他顯不相當之利益。

（五）除有不可歸責之事由外，收受本院通知後逾二十日，仍未回覆本院，或收受本院函催後，仍未於五日內函覆。

（六）本院認鑑定人有到院說明之必要，無正當理由而未到院。

（七）無故不參加本院召集之鑑定人會議。

（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）鑑定人未駐在本院轄區實地查估，而由其他地區人員掛名頂替。

（十）無正當理由，收費顯逾本要點規定之收費標準。

（十一）鑑定書之內容，違反第九點第四項規定、有重大之記載錯誤或標的物漏未鑑定（例如面積、坐落、地址、應有部分比例，或其他錯誤可能導致停止拍賣）。

（十二）出現前款以外之錯誤達三次以上。

（十三）不依規定製作鑑定書或製作粗陋，經通知改進，仍不改進。

（十四）鑑定估價顯有偏頗不公者。

（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。

（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。

（十七）其他情節重大之事由。

依前項規定，經議決為不適任者，喪失其於各法院被選任為鑑定人資格，三年內不得向各法院申請列為鑑定人。

第一項議決，應上傳地方法院民事執行處選任不動產鑑定人資訊平台。

十五、鑑價書內容不實或錯誤，致生損害者，鑑定人應負損害賠償責任。

十六、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得向本院或有關機關報請處理。

十七、本院為提高鑑定估價業務績效，得不定期邀集各鑑定人共同商討有關鑑定估價事宜。受委託之鑑定人，亦得就相關業務，擬定具體意見請求召開會議。

經本院依職權或許可召開會議商討者，各鑑定人有出席會議之義務。

十八、本要點經本院民事執行處庭務會議討論通過，經院長核准後實施。修正時亦同。

# 臺灣苗栗地方法院民事執行處選任鑑定人作業要點部分規定修正對照表

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
| --- | --- | --- |
| 五、鑑定人資格審查小組應於每年十月三十一日前，評選次年度之鑑定人及其分組相關事宜。<br>前項評選，得以書面投票方式代之。<br>本院應將評選結果通知申請人。<br>評選列為鑑定人者，除本要點另有規定外，本院得選任為不動產執行事件之鑑定人。<br>經評列為鑑定人後，其第三點第一項第二款至六款、第二項第二款至六款、第三項第二款至四款所列文件有變動者，應檢附各該文件影本向本院陳報。 | 五、鑑定人資格審查小組應於每年十月三十一日前，評選次年度之鑑定人及其分組相關事宜。<br>前項評選，得以書面投票方式代之。 | 配合司法院於民國108 年2 月26日公布修訂地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點第四點之一及第四點之二，而增訂第三項至第五項。 |
| 十二、鑑定人收取鑑定費用，不得逾下列標準：<br>（一）建物：<br>1.每筆收取新臺幣二千四百元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣三百六十元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。<br>2.建物與基地合併鑑定時，不論其基地之筆數，收取新臺幣三千六 | 十二、鑑定人收取鑑定費用，不得逾下列標準：<br>（一）建物：<br>1.每筆收取新臺幣二千元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣三百元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。<br>2.建物與基地合併鑑定時，不論其基地之筆數，收取新臺幣三千元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺 | 配合司法院於108年2 月26日公布修訂之地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點第十點而為修訂。 |

（續上頁）

| | | |
|---|---|---|
| 百元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣四百三十元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。<br>3.公共設施、本建物附屬之建物、主建物之增建面積、地下室停車空間，不另外加收鑑定費用。但單獨就該部分鑑定者，不在此限。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。<br>（二）土地：送鑑定之土地如在二筆以內收取新臺幣一千四百四十元；每增加一筆，加收新臺幣七百二十元；如土地均相鄰或送鑑估之土地有十筆以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。<br>（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，在二種類以內，收取新臺幣一千四百四十元；農林作物種類三 | 幣三百六十元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。<br>3.公共設施、本建物附屬之建物、主建物之增建面積、地下室停車空間，不另外加收鑑定費用。但單獨就該部分鑑定者，不在此限。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。<br>（二）土地：送鑑定之土地如在二筆以內收取新臺幣一千二百元；每增加一筆，加收新臺幣六百元；如土地均相鄰或送鑑估之土地有十筆以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。<br>（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，在二種類以內，收取新臺幣一千二百元；農林作物種類三種以上者，收取新臺幣一千八百元。<br>（四）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、建物登記簿謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用分區證明等之費用）收取新臺幣三百六十元。 | |

（續上頁）

| | | |
|---|---|---|
| 種以上者，收取新臺幣二千一百六十元。<br>（四）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、建物登記簿謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用分區證明等之費用）收取新臺幣四百三十元。超過十筆者，得由債權人與鑑定人另行議價。<br>（五）動產：每一事件收取一千二百元，但動產數量種類繁多而需增加費用時，由債權人與鑑定人協議。<br>（六）無體財產權：無體財產權之鑑定費用視個案由債權人與鑑定人協議。<br>（七）交通費：<br>1.鑑定地點在本院轄區，除第2 目之地區外，每一事件收取新臺幣一千二百元。<br>2.鑑定地點在本院轄區之卓蘭鎮、泰安鄉、南庄鄉者，可視路程遠 | 超過十筆者，得由債權人與鑑定人另行議價。<br>（五）動產：每一事件收取一千二百元，但動產數量種類繁多而需增加費用時，由債權人與鑑定人協議。<br>（六）無體財產權：無體財產權之鑑定費用視個案由債權人與鑑定人協議。<br>（七）交通費：<br>1.鑑定地點在本院轄區，除第2 目之地區外，每一事件收取新臺幣九百六十元。<br>2.鑑定地點在本院轄區之卓蘭鎮、泰安鄉、南庄鄉者，可視路程遠近，由債權人與鑑定人協議增加交通費。但每一事件最多不得逾新臺幣一千八百元。<br>3.鑑定人須赴離島地區鑑定者，由債權人與鑑定人協議增加必要之交通費，不受前目限制。<br>（八）副本費：依本院通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新臺幣三百元。前項第一款、第二款、第四款至第七款協議不成者，債權人可向本院民事執行處聲請改由其他鑑定人鑑定。 | |

（續上頁）

| | | |
|---|---|---|
| 近，由債權人與鑑定人協議增加交通費。但每一事件最多不得逾新臺幣二千元。<br>3.鑑定人須赴離島地區鑑定者，由債權人與鑑定人協議增加必要之交通費，不受前目限制。<br>（八）副本費：依本院通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新臺幣三百六十元。<br>前項第一款、第二款、第四款至第七款協議不成者，債權人可向本院民事執行處聲請改由其他鑑定人鑑定。 | | |