

建材

臺灣新竹地方法院民事執行處函

地址：新竹市中正路136號
傳真：(03)5256705
承辦人：堯股
聯絡方式：03-5210022轉405

受文者：中華民國全國建築師公會（11052臺北市基隆路二段51號13樓之3）

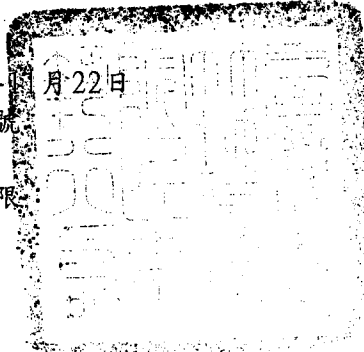
發文日期：中華民國105年11月22日

發文字號：新院千105堯1號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文



主旨：惠請 貴會轉知在桃竹苗地區設有事務所並加入公會之建築師、估價師，得向本院申請為鑑定人，相關資訊及申請表格並已公告於本院外部網站，請查照。

說明：

- 一、為辦理本院民事執行處106年度鑑定人評選作業，惠請轉知旨揭建築師、估價師得向本院申請擔任鑑定人。
- 二、檢附文件：本院選任106年度鑑定人公告、本院選任不動產鑑定人作業要點。

正本：中華民國全國建築師公會（11052臺北市基隆路二段51號13樓之3）、桃園市不動產估價師公會（桃園市八德區重慶街169號）、台中市不動產估價師公會（台中市西區美村路1段771巷1號4樓）

副本：

庭

長

吳振富

臺灣新竹地方法院選任 106 年度鑑定人公告

以下公告資訊已公布於本院網站，有意願申請者，請自行上網下載。

- 一、申請時間：民國 105 年 11 月 25 日起至民國 105 年 12 月 23 日止（以郵戳為憑）。
 - 二、申請資格：依本院民事執行處選任不動產鑑定人作業要點規定，以具估價師或建築師資格者為限。
 - 三、申請應提出之文件：依本院民事執行處選任鑑定人作業要點第三點規定，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（包含委託鑑定之文件及五件鑑定報告）（如附件二）
 - （六）使用自動付款機 ATM 轉帳繳費時之銀行代號及轉帳代號。
- *已經列為本院 105 年度鑑定人者，請直接以書面（如附件三）向本院申請，無須提出上列文件。

請下載使用：

附件一：申請書

附件二：鑑定報告書

附件三：曾任 105 年度鑑定人之申請表

參考資料：本院民事執行處選任不動產鑑定人作業要點

（本院對外資訊服務網→業務專區：不動產鑑定業務）

臺灣新竹地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業要點

民國 105 年 10 月 5 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，加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，並在桃、竹、苗地區內設有事務所者，得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，並在桃、竹、苗地區內設有事務所者，得向本院申請列為鑑定人，依建築師法規定，參與本院有關不動產之鑑定估價業務。

- 三、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，本院得命提出原本。

- 四、本院接獲前點申請時，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，本院無須通知其補正，逕不列入評選。

第一項評選，得以書面投票方式代之。

- 五、本院選任鑑定人時，以不分組或各股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。

六、已選任之鑑定人，本院得撤換之。

七、鑑定人應提出鑑定書。

本院認為必要時，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A 4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、電話及鑑定費用總額。

(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（分別及合計等相關網站各若干）。

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。其查證確有困難者，應於鑑定書敘明原因。建物內是否有非自然死亡情事，鑑定人得向當地轄區派出所或臺灣凶宅網等相關網站查詢。

6. 鑑定價值。

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。
26. 其他依法令應記載之事項。

八、鑑定人除依鑑定法令、專業知識，為公正誠實、謹慎適當之鑑定外，並應特別注意下列情事：

- (一) 鑑定標的之實際情形與登記簿記載不符時，仍應按實際情形為鑑定，並予載明。
- (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。

九、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報。

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。但須附都市計畫使用分區證明者，應於二十日內將鑑定書送交本院。

十、鑑定人收取鑑定費用，不得逾下列標準：

(一) 建物：

1. 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）加收新臺幣三百六十元。
2. 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。

(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。

(四) 動產：每一事件收取新臺幣一千二百元，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。

(五) 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。

(六) 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。超過十筆者，得由債權人與鑑定人另行議價。

(七) 交通費：

1. 每一事件收取新臺幣九百六十元。
2. 鑑定地點在偏遠地區或山區者，可視路程遠近，由債權人與鑑定人協議增加交通費，每一事件最多不得逾新臺幣一千八百元。
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。

(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。

依前項第二款、第四款至第七款協議不成者，債權人得向本院聲請改由其他鑑定人鑑定。

一一、鑑定人之日費、旅費及報酬，均併計於鑑定費用內。

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。

十二、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，未向本院陳報。
- (三) 鑑定人在本院轄區內直接或間接應買法院拍賣之不動產。
- (四) 接受當事人之招待、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，收費顯逾本參考要點規定之收費標準。
- (十一) 鑑定書之內容，違反第八點第三項規定、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）。
- (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。
- (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，三年內不得向本院申請列為鑑定人。

一三、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。

一四、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得報請本院或有關機關處理。

一五、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。

前項情形，鑑定人有出席會議之義務。

十六、本要點奉院長核定後實施，修正時亦同。
