

行政執行署選任鑑定人作業要點

一、為兼顧公益及人民權益，規範行政執行署各分署（以下簡稱分署）選任鑑定人之作業流程，提昇鑑定水準，促進行政執行業務之順利推動，特訂定本要點。

二、經分署轄區內地方法院評選列為法院得選任之鑑定人者，得向分署申請列為得選任之鑑定人，參與分署各項鑑定估價業務。分署於必要時，得囑託機關、團體為鑑定或審查鑑定意見。

前項申請列為得選任之鑑定人，應檢具申請書（如附件一）及相關證明文件向分署申請，分署受理申請時，由秘書室彙整，每年一次提請評選小組評選。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。

三、分署選任鑑定人時，以評選小組決定選任之方式為之。但有下列情形之一，得不受其限制：

（一）執行標的特殊，行政執行官認有另行選任之必要者。

（二）執行標的特殊，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。

（三）擬選任之鑑定人無鑑定執行標的之業務項目或資格者。

（四）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。

前項但書情形，應由承辦股簽請分署長決定之。

四、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分署。

鑑定書應以A 4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、電話及鑑定費用總額。
- (二) 鑑定書之不動產附表格式，應與分署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、火災受損等等，務必記載明確。
 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。
 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，應一併鑑價並記明其事由。
 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，暨作物鑑價依據之相關資料。
 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。
- 五、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) 分署特別指定之事項。

六、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，向移送機關（債權人）收取。

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。

七、分署應訂定鑑定費用之收取標準，其標準由評選小組評定後，報請分署長核定。

前項鑑定費用之收取標準，得請移送機關（債權人）表示意見，並參酌當地之經濟、物價、工資情形及轄區內地方法院鑑定費用之收取標準等因素訂定之（如附件三）。

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

八、稅金及規費應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。

九、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、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得向分署或有關機關報請處理。

十一、本要點如有未盡事宜，依相關法令規定辦理。

十二、本要點奉 署長核定後實施，修正時亦同。

行政執行署宜蘭分署選任鑑定人作業要點逐點說明

規 定	說 明
<p>一、為兼顧公益及人民權益，規範行政執行署宜蘭分署（以下簡稱分署）選任鑑定人之作業流程，提昇鑑定水準，促進行政執行業務之順利推動，特訂定本要點。</p>	<p>按「行政執行，應依公平合理之原則，兼顧公共利益與人民權益之維護，以適當之方法為之，…」 「關於本章之執行，除本法另有規定外，準用強制執行法之規定。」 「拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價額，經核定後，為拍賣最低價額。」 「分署拍賣不動產，應選任鑑定人就該不動產估定價額，經分署核定後，為拍賣最低價額（以下簡稱底價）。」 行政執行法第3條、第26條、強制執行法第80條及行政執行署核定不動產之拍賣最低價額應行注意事項第1點定有明文。爰依其規定，訂定規範之目的。</p>
<p>二、經分署轄區內地方法院評選列為法院得選任之鑑定人者，得向分署申請列為得選任之鑑定人，參與分署各項鑑定估價業務。分署於必要時，得囑託機關、團體為鑑定或審查鑑定意見。前項申請列為得選任之鑑定人，應檢具申請書（如附件一）及相關證明文件向分署申請，分署受理申請時，由秘書室彙整，每年一次提請評選小組評選。評選小組之組成由分署長指定，其人數為五至七人。</p> <p>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。</p> <p>已選任之鑑定人，分署得撤換或變更之。</p>	<p>本點規定得為鑑定人之資格及選任。按司法院94年3月31日院台廳民二字第0940006870號函訂定發布「地方法院民事處選任鑑定人作業參考要點」第2、3、4、5、6點已規定法院鑑定人之評選程序，故得為法院鑑定人者，必已經相當之審查，為化繁為簡，已為法院鑑定人者，得具申請書（含證明文件）向分署申請列為得選任之鑑定人，並規定其評選、受選任之程序及效果。又，「法院認為必要時，得囑託機關、團體或商請外國機關、團體為鑑定或審查鑑定意見。其須說明者，由該機關或團體所指定之人為之。」 民事訴訟法第340條定有明文。依行政執行法第26條準用強制執行法，強制執行法第30條之1準用民事訴訟法規定，分署於必要時，為兼顧公共利益與人民權益之維護，得囑託機關、團體或商請外國機關、團體為鑑定或審查鑑定意見。</p>

規 定	說 明
<p>三、分署選任鑑定人時，以評選小組決定選任之方式為之。但有下列情形之一，得不受其限制：</p> <p>(一) 執行標的特殊，認有另行選任之必要者。</p> <p>(二) 執行標的特殊，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。</p> <p>(三) 擬選任之鑑定人無鑑定執行標的之業務項目或資格者。</p> <p>(四) 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。</p> <p>前項但書情形，應由承辦股簽請分署長決定之。</p>	<p>分署選任鑑定人時，以評選小組決定選任之方式（鑑定人受理案件之方式）為之。但有特殊情形，適用該選任之方式，難以達鑑定之目的，爰規定得不依評選小組決定方式選任之事由及決定方式。</p>

規 定	說 明
<p>四、鑑定人應提出鑑定書。</p> <p>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。</p> <p>前項情形，到場人員不得請求日費、旅費或其他報酬。</p> <p>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分署。</p> <p>鑑定書應以A 4紙張製作，並包括下列內容：</p> <p>（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、電話及鑑定費用總額。</p> <p>（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。</p> <p>（三）不動產鑑定書須載明下列內容（如附件二）：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 權利標示：含權利人、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、火災受損等等，務必記載明確。 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。 	<p>本點規定鑑定人之作為義務，並明定分署認為必要時，得命鑑定人或受囑託鑑定之機關、團體指定人員到場說明。到場人員不得請求日費、旅費或其他報酬，以杜爭議。</p>

規 定	說 明
<p>12. 土地增值稅計算表。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>17. 土地或建物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>18. 建物有打通使用或占用鄰地情形。</p> <p>19. 建物有增建部分未經查封者，應一併鑑價並記明其事由。</p> <p>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，暨作物鑑價依據之相關資料。</p> <p>21. 鑑定時發現有附屬車位者，應標示之。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>24. 鑑定價值低於一般市價或土地</p>	

規 定	說 明
<p>之公告現值者，應陳明理由。</p> <p>25. 分別拍賣或合併拍賣之建議。</p>	
<p>五、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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 鑑定價格宜與鑑定當時之市價相當。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 分署特別指定之事項。</p>	<p>本點規定鑑定之標準，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，並應特別注意之情事。</p>
<p>六、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，向移送機關（債權人）收取。</p> <p>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。</p>	<p>本點規定鑑定費用之收取，不得另外收取鑑定人之日費、旅費及報酬。鑑定費用，鑑定人應於鑑定前，向移送機關（債權人）收取。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，以免影響行政執行程序之進行。</p>
<p>七、一 分署應訂定鑑定費用之收取標準，其標準由評選小組評定後，報請分署長核定。</p> <p>前項鑑定費用之收取標準，得請移送機關（債權人）表示意見，並參酌當地之經濟、物價、工資情形及轄區內地方法院鑑定費用之收取標準等因素訂定之（如附件三）。</p> <p>移送機關（債權人）如認個案鑑定費用收取不合理，得由分署邀集鑑定人協議；如協議不成，得改由其他鑑定人鑑價。</p>	<p>本點規定鑑定費用之收取標準應因地制宜，參酌當地之經濟、物價、工資情形及轄區內地方法院鑑定費用之收取標準等因素，由評選小組評定後，由分署長核定。訂定鑑定費用之收取標準，得請移送機關（債權人）表示意見。移送機關（債權人）如認個案鑑定費用收取不合理，宜有處理之方式，爰予規定。</p>

規 定	說 明
八、稅金及規費應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。	本點規定稅金及規費由鑑定人自行負擔。
九、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。	本點規定鑑定人之賠償責任。
十、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得向分署或有關機關報請處理。	本點規定鑑定人為鑑定時遇有非法阻撓及其他情事，宜有處理之方式，爰予規定。
十一、本要點如有未盡事宜，依相關法令規定辦理。	本點未為規定事項，仍依相關法令規定辦理。
十二、本要點奉 分署長核定後實施，修正時亦同。	本要點為實施之規定。

法務部行政執行署宜蘭分署鑑定人申請書

申請人名稱	
法定代理人姓名	
許可證字號	
營業所在地	
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	

- 一、申請為宜蘭分署之鑑定人，應具申請書及相關文件，向分署秘書室提出申請。
- 二、申請人應提出現為法院之鑑定人證明，並提供鑑定報告2份，由宜蘭分署評選。

申請人：
 法定代理人：
 地 址：
 電話號碼：

中華民國 年 月 日

鑑 定 報 告

委 託 人：

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、 不動產標示：

(一) 土地：

(二) 建物：

(三) 增建部分：

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：

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）。

十二、執行估價師：

土地鑑定表

土地所有權人		
土地 標 示	區市鎮鄉	
	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			

<p>備註</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、土地鑑定表格式應與執行處拍賣公告之附表格式相同。 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。 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。 四、鑑估時土地部分如已為巷道狀態，應一併說明。 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。 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。 七、土地現狀如有因本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。 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。
-----------	--

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				

※注意事項：

- 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。
- 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。
- 三、鑑估時發現有附屬車位者，應標示之。
- 四、建物有打通使用、占用鄰地者，均應標明。
- 五、建物有電梯設備者，應一併標示並標明價格。
- 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。
- 七、分別拍賣或合併拍賣之建議。

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