

地方法院民事執行處選任鑑定人作業參考要點

- 一、為規範法院民事執行處（以下簡稱法院）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，特制定本參考要點。
- 二、凡經主管機關核准登記有鑑定估價之營業項目，有二年以上鑑定估價經驗，並在法院轄區內設有事務所、營業所、分公司或辦事處之公司、商號或其他法人團體，得向法院申請列為鑑定人，參與法院各項鑑定估價業務。

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或辦事處者，得以不動產估價師事務所名義，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，加入該管省（市）建築師公會，並在法院轄區內設有事務所或辦事處者，得以建築師事務所名義，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。但未具不動產估價師資格者，自中華民國九十四年十月六日以後，僅能依建築師法辦理估價業務。

第一項之公司、商號或其他法人團體未具不動產估價師資格者，於不動產估價師法施行之日起五年後，即自中華民國九十四年十月六日起，不得繼續參與法院有關不動產之鑑定估價業務。其於五年期滿前已辦理解散或變更登記停止經營不動產之估價業務者，亦同。

第一項之公司、商號或其他法人團體之負責人或其他職員，已從事法院各項鑑定估價業務者，不得同時再為其他公司、商號或其他法人團體從事法院各項鑑定估價業務。

不動產估價師已以不動產估價師事務所名義列為鑑定人者，不得再以第一項之公司、商號或其他法人團體之負責人或職員身分，從事有關法院不動產之鑑定估價業務。

。

不動產估價師已以第一項、第二項之公司、商號或其他法人團體之負責人或職員身分從事法院有關不動產之鑑定估價業務者，不得再以不動產估價師事務所名義，參與有關法院不動產之鑑定估價業務。

前二項規定，於建築師準用之。

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) 公司執照、營利事業登記證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) 聘任之鑑定估價人員名冊及其學經歷資格證明文件影本。
- (五) 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。

不動產估價師申請列為鑑定人者，應提出下列文件：

- (一) 申請書（如附件一）。
- (二) 不動產估價師考試及格證書影本。
- (三) 主管機關核發之不動產估價師證書影本。
- (四) 不動產估價師開業證書影本。
- (五) 加入不動產估價師公會會員證書影本。
- (六) 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）。
- (七) 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者，應提出下列文件：

- (一) 申請書（如附件一）。
- (二) 建築師考試及格證書影本。
- (三) 主管機關核發之建築師證書影本。
- (四) 建築師開業證書影本。
- (五) 加入建築師公會會員證書影本。
- (六) 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）。
- (七) 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。

前三項所示之文件，必要時，法院得命提出原本。

四、法院接獲前點申請時，由科長彙整，交由庭長提付民事執行處法官會議評選。

申請列為鑑定人而未備齊第三點規定之文件者，法院無須通知其補正，逕不列入評選。

已經列為法院鑑定人者，無須提出第三點所示之文件，由庭長直接提付民事執行處法官會議評選，必要時，得命補具相關資料。

五、民事執行處法官會議應於每年七月一日前，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。

六、民事執行處法官會議應於每年六月十五日前，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。

曾經民事執行處法官會議議決為不適任之鑑定人，不得再列入評選名單。新申請之鑑定人之法定代理人或鑑定人員，曾經議決為不適任之鑑定人者，亦同。

七、法院選任鑑定人時，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，經法官認為適當者。
- (三) 執行標的特殊，法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，得由法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，得經法官核可選定專業鑑定人為鑑價。

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、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。
- 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）法院特別指定之事項。
- 一一、如法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，將鑑定書送交法院。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法院。
- 一二、鑑定人應依下列標準收取鑑定費用：
- （一）建物：
 - 1、建物與基地合併鑑價時，不論其基地之筆數，收取新台

幣貳仟伍佰元，如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每加鑑一棟（間）加收新台幣參佰元。

- 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，不另外加收鑑價費用。但單獨就該部分鑑定者，不在此限。惟如原漏未鑑估而追加補鑑價者，即不得請求追加補繳鑑價費。
- (二) 土地：送鑑價之土地如在二筆以內收取新台幣壹仟元，每增加一筆，加收新台幣伍佰元，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；如協議不成，債權人可向法院聲請改由其他鑑定人鑑價。
- (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，收取新台幣壹仟元，農林作物種類三種以上者，收取新台幣壹仟伍佰元。
- (四) 動產：每一事件收取新台幣壹仟元，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；如協議不成，債權人可向法院聲請改由其他鑑定人鑑價。
- (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；如協議不成，債權人可向法院聲請改由其他鑑定人鑑價。
- (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。鑑價之建物、土地於十筆以內，規費（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）收取新台幣參佰元。超過十筆者，得由債權人與鑑定人另行議價；如協議不成，債權人可向法院聲請改由其他鑑定人鑑價。
- (七) 交通費：每一事件收取新台幣捌佰元，如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台幣壹仟伍佰元；如協議不成，債權人可向法院聲請改由其他鑑定人鑑價。

依前項第（二）、（四）、（五）、（六）、（七）款，聲請改由其他鑑定人鑑價者，應經法官核准。

- 一三、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，向法院指定繳納之人收取，不得向法院請求。
- 一四、鑑定人有下列情事之一，法院執行人員得檢具相關資料，送交法院民事執行處法官會議議決其為不適任：
- (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者。
 - (二) 鑑定人有公司改組、遷址、變更電話號碼、停業、辦理解散登記、被主管機關撤銷、廢止其登記或其他相類情形，未陳報者。
 - (三) 鑑定人在法院轄區內投資法拍屋者。
 - (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，收受法院通知後逾二十日，仍未回覆法院，或收受法院函催後，仍未於五日內回覆者。
 - (六) 法院認鑑定人有到院說明之必要，無正當理由而未到者。
 - (七) 無故不參加法院所召集之鑑定人會議者。
 - (八) 指派未經法院審核合格之鑑估人員前往現場鑑估，或未自行估價而轉交未經法院核准之人員鑑估者。
 - (九) 虛設鑑定公司或估價師或鑑定人員不駐在法院轄區實地查估，而由其他地區人員掛名頂替者。
 - (一〇) 無正當理由，收費顯逾本參考要點規定之收費標準者。
 - (一一) 鑑定書之內容，違反第九點第三項規定、有重大之記載錯誤或標的物漏未鑑定者(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) 出現前款以外之錯誤達三次以上者。
 - (一三) 不依規定製作鑑定報告書或製作粗陋，經通知改進，仍不改進者。
 - (一四) 鑑定估價顯有偏頗不公者。
 - (一五) 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，而無正當理由者。

(一六) 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，而無正當理由者。

(一七) 其他情節重大之事由。

- 一五、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。
- 一六、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得向法院或有關機關報請處理。
- 一七、法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。受委託之公司、商號或其他法人團體，亦得就相關業務，擬定具體意見請求召開會議。經法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。
- 一八、各地方法院關於鑑定人資格、申請方式、應提出之文件、評選方式、鑑定書之內容記載、鑑定費用或鑑定人不適任等相關事項，有特別規定且經司法院核備者，依其規定。

臺灣屏東地方法院民事執行處鑑定人申請書	
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	
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 ：

債 務 人 ：

鑑 定 人 ：

鑑 定 人 住 址 ：

□□□

日 期 ：

電 話 ：

鑑 定 費 用 總 額 ：

鑑定重要內容摘要

鑑定重要內容摘要		
當事人	債權人	
	債務人	
不動產座落	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，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

中華民國 年 月 日

年 字第 號

不動產鑑定報告內容

一、 委託單位：

二、 債權人：

三、 債務人：

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	
備註	<p>一、土地鑑定表格式應與本院民事執行處拍賣公告之附表格式相同。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、鑑估時土地部分如已為巷道狀態，應一併說明。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>。</p> <p>七、土地現狀如有因本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。</p> <p>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。</p>

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