

臺灣桃園地方法院民事執行處選任鑑定人作業要點

101.09.18 修正

102.11.25 修正

103.02.24 修正

- 一、為期本院民事執行處鑑定估價公正、公允、公開，並促進執行業務之推展及維護當事人權益，特訂定本要點。
- 二、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入本院轄區不動產估價師公會，並在本院轄區內設有事務所者，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，加入本院轄區建築師公會，並在本院轄區內設有事務所者，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。
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，並在本院轄區內設有事務所或辦事處之公司、商號或其他法人團體，得向本院申請列為動產鑑定人，參與本院動產之鑑定估價業務。
前項公司、商號或其他法人團體之負責人或其他職員，已從事本院各項動產鑑定估價業務者，不得同時再為其他公司、商號或法人團體從事本院各項動產鑑定估價業務。
- 三、申請列為不動產鑑定人者，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(A.T.M)轉帳繳費時之銀行代號及轉帳代號。
 - (七)在本院轄區內設有事務所之證明。前項所示之文件，必要時，本院得命提出原本。
- 四、申請列為動產鑑定人者，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。前項所示之文件，必要時，本院得命提出原本。
- 五、本院每年定期公告辦理新申請加入鑑定人之評選，符合鑑定人資

格者，應於公告期間內提出申請書及相關文件，向本院提出申請。本院審核前項申請前，得派員訪視申請人之事務所及相關人員，並得調閱相關資料實質審核之。

本院辦理第一項鑑定人評選時，由民事執行紀錄科科長彙整相關申請文件並初擬意見後，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 5 人至 9 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，餘由院長就具有辦理民事執行相關業務經驗之法院編制內人員指定之。

申請列為鑑定人而未備齊本要點所規定之文件者，不列入評選，且本院無須通知其補正。

第一項評選，得以書面投票方式代之。

六、本院選任鑑定人時，原則以各股分組之鑑定人為範圍予以輪派。但有下列情形之一，經司法事務官核可者，得不受分組之限制：

(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。

七、已選任之鑑定人，本院得撤換之。

八、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）：

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、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。
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本院未發現之特殊狀況，而影響拍賣結果者，應並陳明。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、近期內法拍屋之拍賣紀錄或訪談紀錄(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. 表列鑑價費用收費明細。
27. 如標的為土地，應以附近道路名稱或明顯標的清楚描述其勘估標的之位置，其使用現況亦應詳盡描述，如建物、地上物坐落情形(含建物門牌號碼、建物招牌及其他可資判別建物、地上物之資料)、有無農作物等。
28. 就勘估標的之區域條件及可能影響不動產價格之因素為整體性分析，如區域位置及景觀、臨路狀況、大眾運輸便利性、距學校、公務機關、電信郵局、金融機構程度、距公園綠地程度、距市場程度、治安管理程度、休閒設施狀態、附近建物分布密度、附近土地開發利用狀態、有無危險或嫌惡設施、未來有無利於環境發展之市政建設或計劃及鄰近標的之交易情況等。
29. 其他依法令應記載之事項。

九、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。

一〇、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。但須附都市計劃使用分區證明者，應於二十日內將鑑定書送交本院。

一一、鑑定人收取鑑定費用，應以下列項目為限，且不得逾下列標準：

(一) 建物：

1. 建物與基地者，每一建物（含基地、公共設施及增建部分）收取新臺幣 3,000，如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓每加鑑一棟（間）加收新臺幣 360 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。
3. 僅建物者，一建號（含公共設施及增建部分）收取新臺幣 1,800 元，每加一建號加收新臺幣 360 元。

(二) 土地：二筆以下收取新臺幣 1,200 元，超過者，每一筆加收新臺幣 600 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，在二種以內收取新臺幣 1,200 元，三種以上者，收取新臺幣 1,800 元。

(四) 動產：每一事件收取新臺幣 1,200 元，但動產數量種類繁多而須增加費用時，由當事人與鑑定人協議。

(五) 無體財產權：無體財產權之鑑定費用視個案由當事人與鑑定人協議。

(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 360 元。超過十筆者，按實際支出收取。

(七) 交通費：

1. 每一事件收取新臺幣 960 元。
2. 鑑定地點位於觀音鄉、新屋鄉、楊梅市、龍潭鄉、大溪鎮者，每一事件最多不得逾新臺幣 1,200 元；位於復興鄉者，每一事件最多不得逾新臺幣 1,800 元。

(八) 副本費：依法院通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新臺幣 300 元。

如所鑑定案件特殊，致須增加鑑定費用者，應先經承辦司法事務官核可。

依第一項第(四)、(五)款協議不成者，當事人得向本院聲請改由其他鑑定人鑑定。

一二、鑑定人應於鑑定前，向本院指定繳納之人收取。如未收取，應自行處理，不得向本院請求。

一三、鑑定人有下列情事之一者，本院執行人員得檢具相關資料，報請本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)鑑定人有公司改組、遷址、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，未向本院陳報。
- (三)鑑定人在本院轄區內直接或間接應買本院拍賣之不動產。
- (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)指派未經本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本院核准之人員鑑估。
- (九)虛設鑑定公司或估價師或鑑定人員未駐在本院轄區實地查估，而由其他地區人員掛名頂替。
- (一〇)無正當理由，收費顯逾本要點規定之收費標準。
- (一一)鑑定書之內容，違反第八點第四項第三款規定、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)。
- (一二)出現前款以外之錯誤達三次以上。
- (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。
- (一四)未依規定將「鑑估報告圖片」傳送本院或傳送不實照片達二次以上。
- (一五)鑑定估價顯有偏頗不公者。
- (一六)其他情節重大之事由。

本院鑑定人資格審查小組得議決不適任之鑑定人。

前項議決，得以書面投票方式代之。

經議決為不適任者，三年內不得向本院申請列為鑑定人。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。

一四、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。

一五、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。

一六、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。受委託之公司、商號、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。

一七、本要點經本處庭長暨司法事務官會議討論通過並簽奉院長核可後實施，修正時亦同。