

臺灣嘉義地方法院民事執行處函

地址：60072嘉義市林森東路282號
傳真：
承辦人：新股書記官呂權芳
聯絡方式：(05)2783671轉6136

受文者：嘉義縣市不動產鑑定估價聯誼會

中華民國壹零壹年拾壹月廿捌日發文

發文日期：中華民國101年11月27日
發文字號：嘉院貴新字第 **1010020909** 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
密等及解密條件：
附件：如文

主旨：檢送臺灣嘉義地方法院民事執行處業務委託鑑定估價須知一份，請轉知貴會各會員，請查照。

正本：嘉義縣市不動產鑑定估價聯誼會
副本：

院長陳朱貴

民事執行處

法官李文輝

臺灣嘉義地方法院民事執行處業務委託鑑定估價須知

中華民國八十八年一月六日訂定
中華民國九十二年七月十七日修訂
中華民國九十三年十二月六日修訂
中華民國九十四年九月三十日修訂
中華民國九十五年四月三日修訂
中華民國九十五年七月十九日修訂
中華民國九十七年九月二十五日修訂
中華民國九十八年三月二日修訂
中華民國九十九年三月九日修訂
中華民國一百年一月七日修訂
中華民國一百年五月二十三日修訂
中華民國一〇一年十月五日修訂
中華民國一〇一年十一月十九日修訂

一、為規範臺灣嘉義地方法院民事執行處（以下簡稱本院）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，特訂定本須知。

二、不動產估價師或建築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或建築師公會，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。

本院轄區內如未成立不動產估價師公會或建築師公會，前項不動產估價師或建築師以臺灣雲林地方法院或臺灣臺南地方法院轄區內之不動產估價師公會會員或建築師公會會員為限。本院、臺灣雲林地方法院、臺灣臺南地方法院轄區內，均未成立不動產估價師公會或建築師公會時，以開業於本院、臺灣雲林地方法院、臺灣臺南地方法院轄區內主事務所之估價師或建築師為限。

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、本院原則上於每年九月一日起至同年月三十日止受理列為鑑定人申請，於每年十一月底前評選。

本院開始受理列為鑑定人申請時除張貼本院公告欄外，並公佈於本院網站。

五、本院民事執行處收受列為鑑定人申請後，由科長彙整並初擬意見，交由庭長提付鑑定人資格審查小組評選，簽註准駁意見，呈報院長核定後通知申請人。

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。

本院審核第一項申請前，得派員至現場訪視鑑定人之營業所及相關人員，並得調閱相關資料實質審核之。

申請列為鑑定人而未備齊第三條規定之文件者，本院無須通知其補正，逕不列入評選。

已經列為本院鑑定人者，無須提出第三條所示之文件，由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。

第一項評選，得以書面投票方式代之。

六、本院法官或司法事務官依職權選任鑑定人鑑定時，以不分組或各股分組之鑑定人為範圍予以輪派。但有下列情形之一者，經法官或司法事務官核可者，得選任特定鑑定人為之；

(一) 債權人或債務人聲請指定特定鑑定人，經法官或司法事務官認為適當者。

(二) 就同一事件之相關執行標的，業由特定鑑定人實行鑑定。

(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。

(本點修訂內容自民國 102 年 1 月 1 日起實施)

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。

鑑定人應配合使用法院「鑑估報告圖片管理系統」，傳送照片電子檔，俾利民眾查詢。
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。

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。

十、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。

十一、鑑定人收取鑑定費用，應依下列標準：

(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) 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。

(五) 交通費：以案件為單位，如鑑定標的位於嘉義市者，收交通費新臺幣四百元；鑑定標的位於嘉義縣民雄鄉、太保市、水上鄉者，收交通費新臺幣六百元；鑑定標的位於嘉義縣大林鎮、溪口鄉、新港鄉、六腳鄉、朴子市、鹿草鄉、中埔鄉者，收交通費新臺幣八百元；鑑定標的位於嘉義縣布袋鎮、東石鄉、義竹鄉、番路鄉、梅山鄉、竹崎鄉者，收交通費新臺幣一千元；鑑定標的位於嘉義縣阿里山鄉、大埔鄉者，收交通費新臺幣一千五百元。

(六) 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三百元。

(七) 如鑑定標的特殊致需增加鑑定費用者，應先經承辦法官或司法事務官核可。

依前項第二款、第四款協議不成者，債權人得向本院聲請改由其他鑑定人鑑定。

十二、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，送交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) 鑑估人未前往現場鑑估，或未自行鑑估而轉交他人為之。
- (九) 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，收費顯逾本須知規定之收費標準。
- (一一) 鑑定書之內容，違反第八條第四項規定、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）。
- (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) 鑑定估價顯有偏頗不公。
- (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。
- (一六) 未能依規定將照片上傳。
- (一七) 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。

十四、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。

十五、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。

十六、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。

前項情形，鑑定人有出席會議之義務。

十七、本須知經庭務會議討論通過，經 院長核准後實施，並應呈報上級機關備查，修正時亦同。

附件一

臺灣嘉義地方法院民事執行處不動產鑑定人申請書	
申請人名稱	
法定代理人姓名	
許可證字號	
事務所所在地	
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	
<p style="text-align: center;">申 請 人： 法 定 代 理 人： 地 址： 電 話 號 碼：</p> <p>中 華 民 國 年 月 日</p>	

附件二

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		
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、建物應以鑑定時之實際情形估價，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>	

不動產鑑定單位

中華民國 年 月 日

年 字第 號

不動產估價（鑑定）報告內容

一、委託單位（人）：

二、債權人：

三、債務人：

四、勘估標的之基本資料：

（一）不動產標示：

1、土地：

2、建物：

3、增建部分：

（二）價格日期：

（三）勘察日期：

（四）價格種類：

（五）估價條件：

（六）估價目的：

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、勘估標的法定使用管制或其他管制事項與建物使用情形：

（一）勘估標的土地屬 區。

（二）建物 式 造 層樓之第 樓。

(三) 勘估標的使用現況：

(四) 屋齡：

八、勘估標之所有權、他項權利及其他負擔：

(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、鄰近市場供需分析：

(一) 鑑定標之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、區域狀況概要及個別因素分析：

(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：

(五) 個別因素分析：

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)。

(六) 其他與估價相關之必要事項及依不動產估價技術規則規定須敘明之情況：

本報告書依據法院之需求，採 法為估價方法。

十二、鑑定人姓名及其證照字號：

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	<p>註</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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，暨作物鑑定依據之相關資料。
---	--

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)

估標的位置略圖