

## 行政執行處選任鑑定人作業要點修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點	行政執行處選任鑑定人作業要點	為配合法務部行政執行署（以下簡稱本署）及所屬行政執行機關於一百零一年一月一日調整組織，行政執行處改制為分署，爰將名稱修正為「法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點」。
修正規定	現行規定	說明
一、為兼顧公益及人民權益，規範 <u>法務部行政執行署各分署</u> （以下簡稱 <u>分署</u> ）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。	一、為兼顧公益及人民權益，規範行政執行處（以下簡稱執行處）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。	配合組織調整，爰將「行政執行處」修正為「分署」。
二、經 <u>分署</u> 轄區內地方法院評選列為法院得選任之鑑定人者，得向 <u>分署</u> 申請列為得選任之鑑定人，參與 <u>分署</u> 各項鑑定估價業務。 <u>分署</u> 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 <u>分署</u> 申請， <u>分署</u> 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 <u>分署</u> 長指定，其人數為五至	二、經執行處轄區內地方法院評選列為法院得選任之鑑定人者，得向執行處申請列為得選任之鑑定人，參與執行處各項鑑定估價業務。執行處於必要時，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）及相關證明文件向執行處申請，執行處受理申請時，由秘書室彙整，每年一次提請評選小組評選。評選小組之組成由處長指定，其人數為五	一、配合組織調整，將執行處修正為分署（含附件一之鑑定人申請書）。 二、依一百零一年一月一日施行之「法務部行政執行署各分署組織準則」所定本署各分署編制表職稱調整職稱，爰將第二項規定之「處長」修正為「分署長」。

<p>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。已選任之鑑定人，<u>分署</u>得撤換或變更之。</p>	<p>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。已選任之鑑定人，執行處得撤換或變更之。</p>	
<p>三、<u>分署</u>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，行政執行官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<u>分署</u>長決定之。</p>	<p>三、執行處選任鑑定人時，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，行政執行官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，應由承辦股簽請處長決定之。</p>	<p>配合組織及編制職稱調整，將第一項規定之執行處修正為分署、第二項規定之「處長」修正為「分署長」。</p>
<p>四、鑑定人應提出鑑定書。</p>	<p>四、鑑定人應提出鑑定書。</p>	<p>配合組織調整，將第二項、</p>

<p><u>分署</u>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<u>分署</u>。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<u>分署</u>。</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<u>分署</u>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"> <li>1. 權利標示：含債權人、債務人、抵押權人及他項權利人。</li> <li>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）。</li> <li>3. 建物坐落：門牌號</li> </ol>	<p>執行處認為必要時，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，將鑑定書送交執行處。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執行處。</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，應與執行處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"> <li>1. 權利標示：含債權人、債務人、抵押權人及他項權利人。</li> <li>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）。</li> <li>3. 建物坐落：門牌號</li> </ol>	<p>第四項及第五項規定之執行處修正為分署（含附件二之土地鑑定表）。</p>
---	---	--

<p>碼、建號、已登記面積及未登記面積（分別及合計各若干）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6. 鑑定價值。</p> <p>7. 扣除土地增值稅後之淨值。</p> <p>8. 鑑定標的有無門牌整編之情形。</p> <p>9. 土地、建物之鑑估分析表。</p> <p>10. 環境概況分析表。</p> <p>11. 他項權利分析表。</p> <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</p>	<p>碼、建號、已登記面積及未登記面積（分別及合計各若干）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6. 鑑定價值。</p> <p>7. 扣除土地增值稅後之淨值。</p> <p>8. 鑑定標的有無門牌整編之情形。</p> <p>9. 土地、建物之鑑估分析表。</p> <p>10. 環境概況分析表。</p> <p>11. 他項權利分析表。</p> <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</p>	
--	--	--

<p>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<u>分署</u>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</p>	<p>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執行處未發現之特殊狀況，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</p>	
--	--	--

<p>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>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）<u>分署</u>特別指定之事項。</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）執行處特別指定之事項。</p>	<p>配合組織調整，將第四款規定之執行處修正為分署。</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>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>配合組織調整，將第二項規定之執行處修正為分署。</p>

<p><u>分署</u>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>執行處選任鑑定人後，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>七、<u>分署</u>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<u>分署</u>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<u>分署</u>邀集鑑定人協議；如協議不成，得改由其他鑑定人鑑價。</p>	<p>七、執行處應訂定鑑定費用之收取標準，其標準由評選小組評定後，報請處長核定。</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，得由執行處邀集鑑定人協議；如協議不成，得改由其他鑑定人鑑價。</p>	<p>配合組織及職稱調整，將第一項及第三項規定之執行處修正為分署（含附件三之鑑定費用收費標準表）、第一項規定之「處長」修正為「分署長」。</p>
<p>八、稅金及規費應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。</p>	<p>八、稅金及規費應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>本點未修正。</p>
<p>十、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得向<u>分</u></p>	<p>十、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得向執</p>	<p>配合各分署之編制表調整職稱，將「處長」修正為「分署長」。</p>

署或有關機關報請處理。	理。	
十一、本要點如有未盡事宜，依相關法令規定辦理。	十一、本要點如有未盡事宜，依相關法令規定辦理。	本點未修正。
十二、本要點奉署長核定後實施，修正時亦同。	十二、本要點奉署長核定後實施，修正時亦同。	本點未修正。