法務部主管法規查詢系統

列印時間：113.03.29 17:19

列印 關閉視窗

法規內容

法規名稱：	法務部行政執行署高雄分署行政執行業務委託鑑定估價須知
公發布日：	民國 94 年 12 月 13 日
修正日期：	民國 109 年 10 月 14 日
法規體系：	行政執行機關 > 法務部行政執行署高雄分署
圖表附件：	附件一 行政執行署高雄分署鑑定人申請書.ODT 附件二 鑑定書報告.ODT 附件三 法務部行政執行署高雄分署行政執行事件鑑定費用收費標準表.ODT
立法理由：	立法總說明 條文對照表.ODT

一、本分署拍賣之不動產、動產、有價證券及其他標的物之價格，為期鑑定估價迅速確實，公平合理，以確保當事人之權益，特依法務部行政執行署頒「法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點」訂定本須知。

二、經本分署轄區內地方法院評選列為法院得選任之鑑定人者，得擇一地區向本分署申請列為得選任之鑑定人，參與本分署各項鑑定估價業務。惟澎湖（含本島及離島）地區之鑑定，本分署依照臺灣澎湖地方法院當年度選任不動產鑑定人名冊選任鑑定人。本分署於必要時，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）及相關證明文件向本分署申請，本分署受理申請時，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，本分署得撤換或變更之。

三、本分署選任鑑定人時，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。

（五）同一事件之相關執行標的，業由特定鑑定人鑑定。

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。

本分署認為必要時，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，將鑑定書送交本分署。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本分署。

鑑定書應以 A4 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，應與本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、義務人、抵押權人及他項權利。

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.建物座落：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。

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.鑑定估價時發現有附屬停車位者，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。

（四）車輛鑑定報告書，應載明或檢附下列事項及附件：

1.車型、車號、年份、排汽量等車籍基本資料。

2.鑑定估價時發現有動產抵押、附條件買賣、信託占有等動產擔保交易者，應標示之。

3.鑑定車輛欠繳稅捐、規費及交通罰鍰情形。

4.應檢附標的物之最近照片三張以上。

5.同類型同年份之車輛市場交易價格。

6.其他動產、有價證券等之鑑定報告書，應比照不動產與車輛鑑定報告，詳實載明影響鑑定標的物價格之有關事項。

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）本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。本分署選任鑑定人後，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、鑑定人應依本分署訂定行政執行事件鑑定費用收費標準表收取鑑定費。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，得由本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、規費：稅金、規費應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。

高雄地區之交通費：

鑑價標的位於高雄市鹽埕區、鼓山區、左營區、楠梓區、三民區、新興區、前金區、苓雅區、前鎮區、旗津區、小港區、鳳山區者，收取新台幣九百六十元。

鑑價標的位於高雄市大樹區、鳥松區、仁武區、大社區、林園區、大寮區、岡山區、燕巢區、永安區、彌陀區、梓官區、橋頭區、路竹區、阿蓮區、湖內區、茄萣區、田寮區，收取新台幣一千三百八十元。

鑑價標的位於高雄市旗山區、美濃區、內門區、甲仙區、杉林區、六龜區、那瑪夏區、桃源區、茂林區，收取新台幣一千八百元。

澎湖地區之交通費：每一事件收取新台幣捌佰元，如鑑定地點在偏遠地區可視路程遠近，由移送機關（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，移送機關（債權人）可向本分署聲請改由其他鑑定人鑑定。

副本費：依本分署通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新臺幣

三百元。

九、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得向本分署或有關機關報請處理。

十、鑑定人送交之鑑定報告書如有錯誤或疏漏之情事，經本分署通知更正或補者，應於五日內將更正或補正結果送交本分署。

十一、鑑定人有下列各款情形一者，經本分署討論通過，陳報分署長核可後，終止鑑價業務，並得視情節輕重，終止一年至三年，鑑定人於終止期間不得向本分署申請列為鑑定人。

（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，而為本分署知悉者。

（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，收受本分署通知後逾二十日，仍未回覆本分署，或收受本分署函催後，仍未於五日內函覆者。

（六）本分署認鑑定人有到分署說明之必要，無正當事由而未到者。

（七）無故不參加本分署所召集之鑑定人會議者。

（八）指派未經本分署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分署核准之人員鑑估者。

（九）虛設鑑定公司或估價師或鑑定人員不駐在本分署轄區實地查估，而由其他地區人員掛名頂替者。

（十）無正當理由，收費逾本須知規定之收費標準者或拒絕本分署委託鑑價業務者。

（十一）鑑定書之內容，違反第四條第五項規定、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）。

（十二）出現前款以外之錯誤達三次以上者。

（十三）不依規定製作鑑定報告書或製作之鑑定報告書內容粗陋，經限期通知更正或補正，仍不依限辦理者。

（十四）鑑定估價顯有偏頗不公者。

（十五）不動產之鑑定，於六個月內所承辦之案件，依其鑑定價格之百分之六十五低價，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。

（十六）鑑定人在本分署有滯欠公法上金錢給付義務之案件，經二次以上催繳而仍不履行者。

（十七）其他情節重大之事由。

十二、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。

十三、本須知如有未盡事宜，依相關法令規定辦理。

十四、本須知經分署長核准後實施，如有未盡事宜，得奉分署長核定修正之。

資料來源：法務部主管法規查詢系統