

法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點

民國 100 年 12 月 27 日

- 一、為兼顧公益及人民權益，規範法務部行政執行署各分署（以下簡稱分署）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。
- 二、經分署轄區內地方法院評選列為法院得選任之鑑定人者，得向分署申請列為得選任之鑑定人，參與分署各項鑑定估價業務。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）及相關證明文件向分署申請，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，分署得撤換或變更之。
- 三、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。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。
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分署。
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、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。

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) 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。

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、分署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、稅金及規費應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。

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。

十、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得向分署或有關機關報請處理。

十一、本要點如有未盡事宜，依相關法令規定辦理。

十二、本要點奉署長核定後實施，修正時亦同。