

行政執行署選任鑑定人作業要點

一、為兼顧公益及人民權益，規範行政執行署各分署（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。

行政執行署宜蘭分署選任鑑定人作業要點逐點說明

規 定	說 明
一、為兼顧公益及人民權益，規範行政執行署宜蘭分署（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。	按「行政執行，應依公平合理之原則，兼顧公共利益與人民權益之維護，以適當之方法為之，…」 「關於本章之執行，除本法另有規定外，準用強制執行法之規定。」 「拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價額，經核定後，為拍賣最低價額。」 「分署拍賣不動產，應選任鑑定人就該不動產估定價額，經分署核定後，為拍賣最低價額（以下簡稱底價）。」 行政執行法第3條、第26條、強制執行法第80條及行政執行署核定不動產之拍賣最低價額應行注意事項第1點定有明文。爰依其規定，訂定規範之目的。
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。	本點規定得為鑑定人之資格及選任。按司法院 94 年 3 月 31 日院台廳民二字第 0940006870 號函訂定發布「地方法院民事處選任鑑定人作業參考要點」第2、3、4、5、6點已規定法院鑑定人之評選程序，故得為法院鑑定人者，必已經相當之審查，為化繁為簡，已為法院鑑定人者，得具申請書（含證明文件）向分署申請列為得選任之鑑定人，並規定其評選、受選任之程序及效果。又，「法院認為必要時，得囑託機關、團體或商請外國機關、團體為鑑定或審查鑑定意見。其須說明者，由該機關或團體所指定之人為之。」民事訴訟法第340條定有明文。依行政執行法第26條準用強制執行法，強制執行法第30條之1準用民事訴訟法規定，分署於必要時，為兼顧公共利益與人民權益之維護，得囑託機關、團體或商請外國機關、團體為鑑定或審查鑑定意見。

規 定	說 明
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，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。	分署選任鑑定人時，以評選小組決定選任之方式（鑑定人受理案件之方式）為之。但有特殊情形，適用該選任之方式，難以達鑑定之目的，爰規定得不依評選小組決定方式選任之事由及決定方式。

規 定	說 明
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，應與法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：含權利人、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。	本點規定鑑定人之作為義務，並明定分署認為必要時，得命鑑定人或受囑託鑑定之機關、團體指定人員到場說明。到場人員不得請求日費、旅費或其他報酬，以杜爭議。

規 定	說 明
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	

規 定	說 明
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。	本點規定鑑定之標準，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，並應特別注意之情事。
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。	本點規定鑑定費用之收取，不得另外收取鑑定人之日費、旅費及報酬。鑑定費用，鑑定人應於鑑定前，向移送機關（債權人）收取。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，以免影響行政執行程序之進行。
七、一 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。	本點規定鑑定費用之收取標準應因地制宜，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，由評選小組評定後，由分署長核定。訂定鑑定費用之收取標準，得請移送機關（債權人）表示意見。移送機關（債權人）如認個案鑑定費用收取不合理，宜有處理之方式，爰予規定。

規 定	說 明
八、稅金及規費應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。	本點規定稅金及規費由鑑定人自行負擔。
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。	本點規定鑑定人之賠償責任。
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。	本點規定鑑定人為鑑定時遇有非法阻撓及其他情事，宜有處理之方式，爰予規定。
十一、本要點如有未盡事宜，依相關法令規定辦理。	本點未為規定事項，仍依相關法令規定辦理。
十二、本要點奉 分署長核定後實施，修正時亦同。	本要點為實施之規定。

法務部行政執行署宜蘭分署鑑定人申請書	
申請人名稱	
法定代理人姓名	
許可證字號	
營業所在地	
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	
一、申請為宜蘭分署之鑑定人，應具申請書及相關文件，向分署秘書室提出申請。 二、申請人應提出現為法院之鑑定人證明，並提供鑑定報告2份，由宜蘭分署評選。 中華民國 年 月 日 申 請 人： 法定代理人： 地 址： 電話號碼：	

鑑 定 報 告

委 託 人：

案 號：

義 務 人：

鑑 定 人：

鑑定人住址：

鑑定日期：

電 話：

鑑定費用總額：

鑑 定 重 要 內 容 摘 要		
公法上金錢給付義務關係	移送機關	
	義務人	
不動產坐落	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	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。 二、鑑定標的如有門牌整編之情形，請另註明。 三、建物應以鑑價時之實際情形估價，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。 四、如有數當事人或數筆標的物時，請另製作附表。	

○○不動產鑑定公司（或行號）：

○○機關或團體：

中華民國 年 月 日
 年 字第 號

不動產鑑定報告內容

一、 委託機關：

二、 移送機關：

三、 義 務 人：

四、 不動產標示：

（一） 土 地：

（二） 建 物：

（三） 增建部分：

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、土地使用分區與建物使用情形：

（一） 勘估之標的土地屬 區。

（二） 建物 式 造 層樓之第 樓。

（三） 勘估建物使用現況：

（四） 屋 齡：

八、產權及權利關係：

（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：

- (一) 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）
- (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：

- (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：

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）。

十二、執行估價師：

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					

備註	一、土地鑑定表格式應與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。 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，暨作物鑑價依據之相關資料。
----	---

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)

勘估標的位置略圖