

法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點

中華民國一百年十二月二十七日修正

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。評選小組之組成由處長指定，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，應由承辦股簽請處長決定之。

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，報請處長核定。

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。

法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點逐點說明

規 定	說 明
<p>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。</p>	<p>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。」 「行政分署拍賣不動產，應選任鑑定人就該不動產估定價額，經行政分署核定後，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 條及行政分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。</p>
<p>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。</p> <p>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。評選小組之組成由處長指定，其人數為五至七人。</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。</p> <p>已選任之鑑定人，分署得撤換或變更之。</p>	<p>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「地方法院民事分署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。</p>
<p>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：</p> <p>(一) 執行標的特殊，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</p>	<p>行政分署選任鑑定人時，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。</p>

規 定	說 明
<p>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，應由承辦股簽請處長決定之。</p>	
<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> (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）： <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>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。</p>

規 定	說 明
<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。</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>	

規 定	說 明
<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) 分署特別指定之事項。</p>	<p>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。</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>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。</p>	<p>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。</p>
<p>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，報請處長核定。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）。</p> <p>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。</p>	<p>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，由處長核定。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。</p>

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 署長核定後實施，修正時亦同。	本要點為實施之規定。