|  |
| --- |
| **法規名稱：** [法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點](http://locallaw.moj/LawContent.aspx?id=FL039300) ( 民國 100 年 12 月 27 日 修正 )  |
|  |
|  |
| [1](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=1&ItemID=19267&Amddate=20111227) | 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。 |
| [2](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=2&ItemID=19268&Amddate=20111227) | 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。 |
| [3](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=3&ItemID=19269&Amddate=20111227) | 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。 |
| [4](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=4&ItemID=19270&Amddate=20111227) | 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。 |
| [5](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=5&ItemID=19271&Amddate=20111227) | 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。 |
| [6](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=6&ItemID=19272&Amddate=20111227) | 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。 |
| [7](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=7&ItemID=19273&Amddate=20111227) | 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。 |
| [8](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=8&ItemID=19274&Amddate=20111227) | 八、稅金及規費應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。 |
| [9](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=9&ItemID=19275&Amddate=20111227) | 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。 |
| [10](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=10&ItemID=19276&Amddate=20111227) | 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。 |
| [11](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=11&ItemID=19277&Amddate=20111227) | 十一、本要點如有未盡事宜，依相關法令規定辦理。 |
| [12](http://locallaw.moj/LawContentExtent.aspx?LawID=FL039300&LawNo=12&ItemID=19278&Amddate=20111227) | 十二、本要點奉署長核定後實施，修正時亦同。 |



vv