

# 臺灣士林地方法院民事執行處選任鑑定人參考要點

民國 101.9.25 第 1 次修正

民國 101.10.2. 第 2 次修正

民國 107.3.29 第 3 次修正

民國 107.6.19 第 4 次修正

民國 108.2.26 第 5 次修正

一、為規範本院民事執行處選任鑑定人之作業流程、提昇鑑定水準、維護當事人權益、促進強制執行事務之順利推動，依據強制執行法、民事訴訟法、辦理強制執行事件應行注意事項及『地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點』（下稱參考要點）等規定，與本院民事執行處運作實務，制定本辦法。

本辦法所未規定之事項，依參考要點之規定。

二、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入臺北市或新北市不動產估價師公會，並在臺北市或新北市地區內設有事務所或辦事處者，得向本院申請列為鑑定人，參與本院有關不動產之鑑定估價業務。

建築師經主管機關發給開業證書，加入臺北市或新北市建築師公會，並在臺北市或新北市地區內設有事務所或辦事處者，得向本院申請列為鑑定人，依建築法規定，參與本院有關不動產之鑑定估價業務。

凡經主管機關核准登記有鑑定估價之營業項目，有二年以上鑑定估價經驗，並在臺北市或新北市地區設有事務所或辦事處之公司、商號或其他法人團體，得向本院申請列為動產鑑定人，參與本院動產及無體財產權等之鑑定估價業務。

三、申請列為不動產鑑定人者，應提出參考要點第三點所示之文件，向本院申請。

申請列為動產及無體財產權等鑑定人者，應提出下列文件：

(一)申請書。

(二)法人變更登記表或營利事業登記證，及其他核准設立登記文件影本。

(三)具動產及無體財產權等鑑定估價經驗之證明(包括委託鑑定之文件及五件鑑定報告)。

(四)聘任之鑑定估價人員名冊及其學經歷資格證明文件影本。

(五)使用自動付款機轉帳繳費時之銀行代號及轉帳代號。

四、本院接獲新申請列為鑑定人時，由民事執行紀錄科科長彙整並初擬意見，報請民事執行處庭長提付鑑定人資格審查小組評選(下稱評選會議)。

鑑定人資格審查小組置委員三人至九人，任期一年，得連任。除民事執行處庭長為當然委員並任小組召集人外，餘由院長就法院編制內人員指定之。

申請列為鑑定人而不符本要點第二點各項規定，或未備齊第三點規定之文件者，本院無須通知其補正，逕不列入評選。

五、評選會議每年舉辦一次，議決新申請或不適任之鑑定人。但有急迫情形，得臨時集會議決處理。

前項議決，得以書面投票方式代之。

曾經評選會議議決為不適任之鑑定人，三年內不得再列入評選名單。

評選結果由本院通知申請人。

評選列為鑑定人者，除本要點另有規定外，得選任為不動產執行事件之鑑定人。

不動產估價師或建築師評選列為鑑定人後，其依參考要點第三點第一項第二款所列文件有變動，應檢附各該文件影本向本院陳報。

六、本院選任鑑定人時，原則以司法院電腦選任鑑定人系統所選任之鑑定人任之。但如有下列情形之一，或經承辦法官或司法事務官核可者，得指定特定鑑定人為之：

(一)就同一事件之相關執行標的，業由特定鑑定人實行鑑定。

(二)債權人或債務人合意選任特定鑑定人。

(三)執行標的特殊，宜委由專業鑑定。

(四) 各股配屬之鑑定人無鑑定所需項目。

(五) 其他必要情形。

七、已選任之鑑定人，法官或司法事務官得撤換之。

鑑定人除依鑑定法令、專業知識，為公正誠實、謹慎適當之鑑定外，並應注意參考要點第八點各項所指情事。

七之一、已選任之鑑定人，應填載揭露事項聲明書（附件一之一），其有下列各款情形之一者，應以書面向法院辭任相關執行事件之鑑定人：

(一) 鑑定人或其配偶、前配偶或未婚配偶，為該執行事件之當事人。

(二) 鑑定人為該執行事件當事人四親等內之血親或三親等內之姻親，或曾有此親屬關係。

(三) 鑑定人或其配偶、前配偶或未婚配偶，就該執行事件與當事人有共同權利、共同義務或償還義務人之關係。

(四) 鑑定人現為或曾為該執行事件當事人之法定代理人、家長或家屬。

(五) 鑑定人於該執行事件，現為或曾為執行事件當事人之代理人或輔佐人。

八、鑑定人應提出以 A 4 之紙張製作之鑑定書。

不動產鑑定書應包括參考要點第七點第四項所示內容。

動產及無體財產權等鑑定書應包括下列內容：

(一) 記載鑑定日期、鑑定人之住址、電話及鑑定費用總額。

(二) 須載明下列內容：

1. 標的物簡介及權利標示：含債權人、債務人及標的物勘用情況、交易概況等；有動產抵押、設定質權者，其權利人。

2. 鑑定依據：對鑑定標的價額判斷之基礎。

3. 鑑定價值。

4. 標的物現況照片：宜包含標的物正面、側面及其他足以標示標的物特性者。

本院認為必要時，得命鑑定人到場說明。

前項情形，鑑定人不得請求日費、旅費或其他任何報酬。

九、如本院指定繳納鑑定費用之當事人，未於五日內至鑑定人處繳納鑑定費用，鑑定人應即以書面向承辦股陳明。

鑑定人除有不可歸責之事由外，應於當事人繳納鑑定費用後十日內，將鑑定書送交本院。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院。

一〇、鑑定人收取鑑定費用，不得逾下列標準：

(一) 建物：

1、每筆收取新臺幣二千四百元（含其公共設施、本建物附屬之建物、主建物之增建面積、地下室停車空間）；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間）加收新臺幣三百六十元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。

2、建物與基地合併鑑定時，不論其基地之筆數，收取新臺幣三千六百元；如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每增加一棟（間），加收新臺幣四百三十元；其有十棟（間）以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。

3、公共設施、本建物附屬之建物、主建物之增建面積、地下室停車空間，不另外加收鑑定費用。但單獨就該部分鑑定者，不在此限。惟如原漏未鑑估而追加鑑定者，即不得請求追加補繳鑑定費。

(二) 土地：送鑑定之土地如在二筆以內收取新臺幣一千四百四十元；每增加一筆，加收新臺幣七百二十元；如土地均相鄰或送鑑估之土地有十筆以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用。

(三) 土地上之農林作物：同一筆土地上或相鄰多筆土地上之農林作物，在二種類以內，收取新臺幣一千四百四十元；農林作物種類三種以上者，收取新臺幣二千一百六十元。

(四) 稅金及規費之負擔：稅金部分應由鑑定人自行負擔，不得另外收取。鑑

定之建物、土地於十筆以內，規費部分（含申請土地、建物登記簿謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用分區證明等之費用）收取新臺幣四百三十元。超過十筆者，得由債權人與鑑定人另行議價。

（五）交通費：

- 1、每一事件收取新臺幣一千二百元。
- 2、鑑定地點分散，或在偏遠地區或山區者，可視路程遠近，由債權人與鑑定人協議增加交通費。但每一事件最多不得逾新臺幣二千元。
- 3、鑑定人須赴離島地區鑑定者，由債權人與鑑定人協議增加必要之交通費，不受前項限制。

（六）副本費：依法院通知應提出鑑定書副本者，每一份副本加計新臺幣三百六十元。

依前項第一款、第二款、第四款、第五款協議不成者，債權人得向法院聲請改由其他鑑定人鑑定。

由債權人與鑑定人協議之情形，鑑定人應於協議後陳報協議結果到院，本院如認過高，應重為協議或另為指定。

一一、鑑定人之日費、旅費、報酬及其他費用，均併計於鑑定費用內，不得另行收取。

鑑定人應於鑑定前，向本院指定繳納之人收取，不得向本院請求。

一二、鑑定人有下列情事之一，本院執行人員得檢具相關資料，報請民事執行處庭長提付鑑定人資格審查小組議決其為不適任：

- （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。
- （二）鑑定人有遷址、停業、經主管機關撤銷、廢止其資格或其他相類情形，未向本院陳報。
- （三）鑑定人在本院轄區內直接或間接應買其本人或所屬事務所鑑定之標的。
- （四）接受當事人之招待、餽贈或其他顯不相當之利益。
- （五）除有不可歸責之事由外，收受本院通知後逾二十日，仍未回覆本

院者，或收受本院函催通知後，仍未於五日內函覆。

- (六) 本院認鑑定人有到場說明之必要，無正當理由而未到場。
  - (七) 無故不參加本院召集之鑑定人會議。
  - (八) 指派未經本院審核合格之鑑定人員前往現場鑑定，或未自行估價而轉交未經本院核准之人員鑑定。
  - (九) 估價師或鑑定人員未駐在本院轄區實地查估鑑定，而由其他地區人員掛名頂替。
  - (一〇) 無正當理由，收費顯逾本辦法規定之標準。
  - (一一) 鑑定書之內容，違反第八點規定，有重大之記載錯誤或標的物漏未鑑定（例如面積、坐落、地址、應有部分比例，或其他錯誤可能導致停止拍賣之情形）。
  - (一二) 出現前款以外之錯誤達三次以上。
  - (一三) 不依規定製作鑑定報告書或製作粗陋，經通知改進，仍未改進。
  - (一四) 鑑定估價顯有偏頗不公。
  - (一五) 不動產之鑑定，於六個月內所承辦之事件，依其鑑定價格百分之六十五定底價，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。
  - (一六) 不動產以外之鑑定，於六個月內所承辦之事件，無法依其鑑定價格之百分之五十一賣出，或交債權人承受達三次以上，而無正當理由。
  - (一七) 其他情節重大之事由。
- 一三、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。
- 一四、鑑定人遇有非法阻撓鑑定及相關情事，得報請本院或有關機關處理。
- 一五、本院為提高鑑定估價業務績效，得不定期邀集各鑑定人共同商討有關鑑定估價事宜。
- 前項情形，鑑定人有出席會議之義務。
- 一六、本辦法經本院民事執行處庭務會議議決，送請院長核可後實施，修正時亦同。