

抄本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔號：

保存年限：

司法院秘書長 函

地址：10048臺北市中正區重慶南路1段
124號

承辦人：高碧莉

電話：(02)2361-8577轉197

受文者：內政部

發文日期：中華民國108年9月3日

發文字號：秘台大二字第1080024261號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：本院大法官為審理會台字第13343號洪振剛聲請解釋案，請於函到15日內，就說明二、三、四所示事項，提供卓見、補充說明並檢附相關資料惠復，俾供審理之參考，請查照。

說明：

- 一、依司法院大法官審理案件法第13條第1項規定辦理。
- 二、聲請人認不動產估價師法第9條第2項、第36條第1款規定有違憲疑義，聲請解釋。爰此，檢附其聲請書影本，請提供卓見及相關資料。
- 三、不動產估價師法於89年10月4日制定公布，第9條第2項規定，不動產估價師設立不動產估價師事務所執行業務，應以一處為限，不得設立分事務所，其立法理由謂：「不動產估價師執行業務，不限制其執行業務區域，為利管理，於第2項明定不得設立分事務所，以避免借照執業。」又內政部102年12月4日台內地字第1020358874號函謂：「……一旦不動產估價師以『連絡處』之名，行『辦事處』之實，恐無法有效遏止不肖業者以借牌掛名方式壟斷法院鑑價業務之疑慮與風險發生。……並無意違反『不動產估價師法』第9條所規範之『一處開業，全國執業』之立法意旨。……」。請就下列事項補充說明：依不動產估價師法第9條規定，不動產估價

師既可「一處開業，全國執業」，則同條第2項限制不動產估價師僅得設置一處事務所，如何有助於達成「避免借照」之目的。

四、專門職業技術人員若有借牌掛名之情事，諸如職能治療師法第32條規定：「職能治療師或職能治療生將其證照租借他人使用者，廢止其職能治療師或職能治療生證書；其涉及刑事責任者，並應移送該管檢察機關依法辦理。」又如社會工作師法第23條規定：「（第1項）社會工作師證照不得出租或出借給他人使用。（第2項）社會工作師事務所開業執照不得出租或出借給他人使用。」同法第37條規定：「（第1項）違反第23條規定者，廢止其社會工作師證書或開業執照，其涉及刑事責任者，並應移送該管檢察機關依法辦理。（第2項）前項租借證照使用者，處新臺幣2萬元以上10萬元以下罰鍰。」等專門職業技術人員法規皆有相關禁止及懲戒規定。不動產估價師法第17條規定：「不動產估價師不得允諾他人以其名義執行業務。」違反者，依同法第36條第3款規定，應予停止執行業務或除名。上開規定是否已足以管制借照問題。

正本：內政部
副本：

電子交換：內政部

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：蔡育芬
聯絡電話：02-2356-6101
傳真：02-2356-6230
電子信箱：moi1518@moi.gov.tw

受文者：司法院秘書長

發文日期：中華民國108年9月10日
發文字號：台內地字第1080136574號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(301000000A108013657400-1.pdf)

主旨：有關大院大法官為審理會台字第13343號洪振剛聲請解釋案，請本部提供意見並檢附相關資料1案，復如說明，請查照。

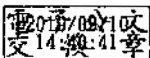
說明：

- 一、復貴秘書長108年9月3日秘台大二字第1080024261號函。
- 二、不動產估價師法第9條規定「不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所執行業務，或由二個以上估價師組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」依其立法說明，已登記開業之不動產估價師執行業務，不限制其執行業務區域，係以全國為執業範圍，並無侵害其工作權。而於同條第2項明定不得設立分事務所，其立法意旨即為利管理，並避免借照執業。不動產估價師由事務所所在區域之直轄市或縣(市)負責管理，以收管理事權統一之效，倘估價師因業務需要，需至不動產所在地進行現場勘查或蒐集資料等事宜，亦非需於當地設置分事務所始得為之。而為避免借照疑慮，本部前以102年10月4日台內地字第10203162011號函(附件)停止

適用本部91年9月12日台內地字第0910061653號函，自此不再允許估價師設立聯絡處作通訊聯絡之用。

三、查不動產估價師法第36條規定「不動產估價師違反本法規定者，依下列規定懲戒之：一、違反第九條第二項、第十條至第十二條或第十五條規定情事之一者，應予警告或申誡。…」第38條規定「不動產估價師有第三十六條各款情事之一時，利害關係人、直轄市或縣（市）主管機關或不動產估價師公會得列舉事實，提出證據，送請該不動產估價師登記地之不動產估價師懲戒委員會處理。」第39條第2項規定「不動產估價師懲戒委員會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。」對於管制不動產估價師借照之相關規範，尚與大院所提職能治療師法相關規範相當。

正本：司法院秘書長

副本：

檔 號：
保存年限：

內政部 函

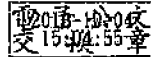
地址：100臺北市中正區徐州路5號
承辦人：蔡育芬
電話：(02)23565234
電子郵件：moi1518@moi.gov.tw
傳真：(02)23566230

受文者：地政司【地價科】

發文日期：中華民國102年10月04日
發文字號：台內地字第10203162011號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：停止適用本部九十一年九月十二日台內地字第○九一○○
六一六五三號函，自即日生效，請查照轉知。

正本：各直轄市、縣(市)政府、中華民國不動產估價師公會全國聯合會
副本：本部法規委員會、地政司【地價科】



裝

訂

線



抄本

內政部 函

機關地址：100 臺北市徐州路5號
聯絡人方式：傳真(02)23566230

受文者：如行文單位

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

發文日期：中華民國九十一年九月十二日

發文字號：台內地字第0910061653號

附件：

主旨：關於不動產估價師事務所得否設置辦事處或聯絡處乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴所九十一年八月二十八日立地字第○○一號函。
- 二、按不動產估價師法第九條規定：「不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所執行業務，或由二個以上估價師組成聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」，故不動產估價師不得設立分事務所執行業務。至得否另設辦事處或聯絡處乙節，辦事處之設立與前開第二項規定不符，至若所設立之聯絡處僅係作通訊聯絡之用，未實際作為執行業務處分事務所，則不動產估價師法尚無明文禁止設立。

正本：○○不動產估價師事務所

副本：本部地政司(二科)、法規委員會

部長 余政憲

抄本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔號：

保存年限：

司法院秘書長 函

地址：10048台北市中正區重慶南路1段
124號

承辦人：高碧莉

電話：(02)2361-8577轉197

受文者：內政部

發文日期：中華民國109年9月24日

發文字號：秘台大二字第1090027624號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：本院大法官為審理會台字第13343號聲請解釋案，請於函到15日內，就說明二至五所示事項，查明惠復，俾供審理之參考，請查照。

說明：

- 一、依司法院大法官審理案件法第13條第1項規定辦理。
- 二、聲請人認不動產估價師法第9條第2項及第36條第1款規定有違憲疑義，聲請解釋。爰檢附其聲請書影本，請貴部提供卓見，並檢附相關資料。
- 三、依不動產估價師法第9條第2項規定，不動產估價師設立不動產估價師事務所執行業務，應以一處為限，不得設立分事務所，核其立法目的係基於避免借照執業。請敘明：
 - (一)不動產估價師設立分事務所，可能形成借照執業之具體理由。
 - (二)禁止不動產估價師設立分事務所，何以能避免借照執業之具體理由。
- 四、為避免不動產估價師有借照執業之情事，除不動產估價師法第9條第2項及第36條第1款所規定，禁止設立分事務所及對違反者施以懲戒之手段外，是否尚有其他有助於避免不動產估價師借照執業之管制手段？並請敘明其具體理由。

五、自民國100年起，因違反不動產估價師法第9條第2項規定而遭懲戒之不動產估價師人數。並請說明因上述規定之施行，對避免不動產估價師借照執業之實際成效。

正本：內政部

副本：

電子交換：內政部

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：吳秉諺
聯絡電話：(02)2397-6708
傳真：(02)2356-6230
電子信箱：moi1581@moi.gov.tw

受文者：司法院秘書長

發文日期：中華民國109年10月13日
發文字號：台內地字第1090137440號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(301000000A109013744000-1.pdf、301000000A109013744000-2.pdf、301000000A109013744000-3.pdf)

主旨：有關大院大法官為審理會台字第13343號聲請解釋案，請
本部提供意見1案，謹檢附說明資料1份，請查照。

說明：復貴秘書長109年9月24日秘台大二字第1090027624號函。

正本：司法院秘書長

副本：

法規樹狀查詢

不動產估價師業務檢查作業要點 》符合條件的條文共有 6 筆

沿革與前文

查詢結果匯出

友善列印

不動產估價師業務檢查作業要點

中華民國100年3月25日台內地字第1000054864號令訂定發布

第 1 點

為執行不動產估價師法第二十一條第一項規定之不動產估價師業務檢查，以加強不動產估價師業務管理，提升不動產估價師服務品質，特訂定本要點。

第 2 點

直轄市、縣(市)主管機關對不動產估價師業務之檢查，每年應辦理一次；必要時，得增加辦理次數。

第 3 點

執行業務檢查時，應依下列規定辦理：

- (一) 於事前排定檢查對象、時間、地點。
- (二) 檢查人員應主動出示證明身分之機關服務證，並說明檢查目的及相關法令依據。
- (三) 檢查人員應當場作成「不動產估價師業務檢查紀錄表(如附件)」一式二份，由不動產估價師事務所負責人及檢查人員簽章後，一份當場交付受檢不動產估價師事務所收執，一份由檢查人員攜回存檔。不動產估價師事務所負責人不在場時，得由現場工作人員簽章。受檢單位如拒絕簽收時，不予交付該紀錄文件，應由檢查人員攜回，以雙掛號郵寄送達。
- (四) 應作成紀錄專案建檔，以備查考。

不動產估價師業務檢查紀錄表



第 4 點

執行業務檢查時，如有中央主管機關或該管直轄市或縣(市)不動產估價師公會人員協同檢查之必要者，應事先通知。

第 5 點

為舉證之必要，得影印受檢不動產估價師執行業務有關紀錄及文件，並視實際狀況之需，備妥照相機、攝影機或錄音機等相關器材，以利記錄。

第 6 點

業務檢查完成後，如有缺失得改善者，限期改善後複檢；如認為有違法情事，依不動產估價師法相關規定辦理，處以罰鍰、懲戒事宜。

會台字第 13343 號洪振剛聲請解釋案

說明資料

壹、聲請人認不動產估價師法第 9 條第 2 項及第 36 條第 1 款規定有違憲疑義，聲請解釋。爰檢附其聲請書影本，請貴部提供卓見，並檢附相關資料。

說明：

- 一、本案聲請人所持理由，主要係認不動產估價師法第 9 條第 2 項及第 36 條第 1 款，不動產估價師事務所以一處為限，不得設立分事務所，違反者應予警告或申誡之懲戒處分規定，對不動產估價師執行職業自由形成不必要之限制，有違憲法第 23 條比例原則及第 15 條保障工作權之意旨。
- 二、按不動產估價師乃經不動產估價師考試及格，具高度技術之專門職業人員，其依法出具之估價報告書，普遍應用於金融機關擔保品價值評估、法院不動產拍賣底價訂定、公開發行公司不動產取得或處分價值評估、不動產證券化價值評估、都市更新權利價值評估、聯合開發權益分配評估等多種用途，因不動產價值甚鉅，估價結果對於相關當事人財產權及金融市場秩序等影響至鉅，故除得委由他人申請、調查、整理必要資料(本部 92 年 3 月 31 日台內地字第 0920069720 號函參照)外，其餘有關估價報告書製作部分，具一身專屬之不可替代性，應由不動產估價師親自為之以確保候估價技術水準，保障委託人財產權益及穩定金融市場秩序之公共利益，故制度上需對其執業方式及管理進行必要之限制規範。
- 三、不動產估價師法第 9 條第 2 項規定，不動產估價師事務

所以一處為限，不得設立分事務所，係考量不動產估價師執行業務，不限制其執行業務區域，故為利管理，乃明定不得設立分事務所，以避免借照執業（該條立法理由參照），且使估價師管理事權統一，並使估價師僅以單一名義對外行使估價業務，始能權責、名實相符（本部102年10月16日台內地字第1020324986號函參照）。該限制對不動產估價師執行職業自由所生之影響，與防止不動產估價師租借牌照執業，所追求確保不動產估價師估價技術水準，以保障委託人權益及市場秩序所涉之公共利益，基於公共利益之考量，將不動產估價師執行業務處所限於一處，所採之限制手段尚屬必要。

四、又不動產估價師執行業務係採「一處開業，全國執業」，已開業之不動產估價師於加入不動產估價師公會後，即可於全國執行業務，倘估價師因業務需要需至不動產所在地進行現場勘查或蒐集資料等事宜，亦非需於當地設置分事務所始得為之，故上開限制難謂與憲法第15條及第23條之規定有違。

貳、依不動產估價師法第9條第2項規定，不動產估價師設立不動產估價師事務所執行業務，應以一處為限，不得設立分事務所，核其立法目的係基於避免借照執業。請敘明：（一）不動產估價師設立分事務所，可能形成借照執業之具體理由。（二）禁止不動產估價師設立分事務所，何以能避免借照執業之具體理由。

說明：

一、如前所述，不動產估價師乃具高度技術之專門職業人員，其估價結果對於當事人財產權及金融市場秩序等影響至鉅，不動產估價師辦理估價業務，自應遵守誠實信用

之原則，基於良好職業操守，並遵守不動產估價技術規則，除得委由他人申請、調查、整理必要資料外，其餘有關估價報告書製作部分，具一身專屬之不可替代性，應親自為之以確保估價技術水準。

- 二、倘不動產估價師得設立分事務所，蓋一估價師尚無同一時間出現於不同事務所執行業務之可能，如不同事務所均有業務須執行時，為便宜行事即易形成以簽具他人擬具之報告書並分享酬金之經營模式，或允諾他人以其名義執行業務之借照執業情事，危害委託人權益及市場秩序所涉之公共利益。
- 三、依不動產估價師法第 14 條第 2 項規定略以，未取得不動產估價師資格者，不得辦理不動產估價業務。禁止不動產估價師設立分事務所，可避免他人以分事務所不動產估價師之名義執業，防止上述違法借照執業情事發生。且一處開業可收估價師管理事權統一之效，有利於開業所在地之直轄市、縣（市）主管機關辦理業務檢查，加強不動產估價師業務管理，提升不動產估價師作業品質。
- 參、為避免不動產估價師有借照執業之情事，除不動產估價師法第 9 條第 2 項及第 36 條第 1 款所規定，禁止設立分事務所及對違反者施以懲戒之手段外，是否尚有其他有助於避免不動產估價師借照執業之管制手段？並請敘明其具體理由。

說明：

- 一、依不動產估價師法第 17 條規定：「不動產估價師不得允諾他人以其名義執行業務。」及第 36 條第 3 款規定：「違反第 16 條第 1 項、第 17 條、第 21 條或第 22 條第 4 項規定情事之一者，應予停止執行業務或除名。」故

除同法第 9 條第 2 項及第 36 條第 1 款所規定，禁止設立分事務所及對違反者施以警告或申誡之懲戒手段外，如不動產估價師有允諾他人以其名義執行業務之借照執業情事，依上開規定可施以停止執行業務或除名之較重懲戒處分，以生警惕之效。

二、另同法第 21 條第 1 項規定：「主管機關得檢查不動產估價師之業務或令其報告，必要時，得查閱其業務記錄簿，不動產估價師不得規避、妨礙或拒絕。」為執行上開業務檢查，以加強不動產估價師業務管理，提升不動產估價師服務品質，本部以 100 年 3 月 25 日台內地字第 1000054864 號令訂定發布「不動產估價師業務檢查作業要點」，要求各地方政府進行不動產估價師業務檢查，並納入「內政部對各直轄市、縣（市）政府地政業務辦理督導考評」之例行性年度考核項目，使業務檢查更制度化及系統化，目前多數地方政府已每年對於轄區內全數開業之不動產估價師進行業務檢查。業務檢查時如發現違法情事，即依不動產估價師法相關規定辦理裁處、懲戒事宜。

肆、自民國 100 年起，因違反不動產估價師法第 9 條第 2 項規定而遭懲戒之不動產估價師人數。並請說明因上述規定之施行，對避免不動產估價師借照執業之實際成效。

說明：

一、不動產估價師法於 89 年 10 月 4 日公布施行，90 年開始舉辦不動產估價師考試後，91 年開始有不動產估價師開業，開業人數逐年增加，迄 109 年 9 月全國開業之不動產估價師計 443 人。

二、各地方政府自 103 年開始有不動產估價師懲戒案件，迄

今受懲戒處分之不動產估價師計 10 人 (11 案，本案聲請人有 2 案)，其中因違反不動產估價師法第 9 條第 2 項規定而遭懲戒之不動產估價師，僅本案聲請人 1 人。

三、依上開懲戒人數統計資料顯示，透過上述規定禁止設立分事務所及對違反者施以懲戒之手段，加上各地方政府執行業務檢查強化管理與產業自律維持風紀等作為，目前不動產估價師幾乎無借照執業之不法情況，可提升對於委託人權益及市場秩序所涉公共利益之保障。

解釋函令

[查詢結果匯出](#) [友善列印](#)

不動產估價師法《第 16 條》

公布日期文號 內政部102年10月16日台內地字第1020324986號函

要旨 不動產估價師不得以簽具他人擬具之報告書並分享酬金之模式經營估價業務

內容 一、依據不動產估價師法第9條規定：「不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所執行業務，或由2個以上估價師組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以1處為限，不得設立分事務所。」本條不得設立分事務所之規定，其立法意旨在於1處開業以利管理，使估價師管理事權統一，並使估價師僅以單一名義對外行使估價業務，始能權責、名實相符。

二、此外，同法第16條：「不動產估價師受委託辦理各項業務，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為及違反或廢弛其業務上應盡之義務。」第17條：「不動產估價師不得允諾他人以其名義執行業務。」第19條：「不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。...」故不動產估價師辦理估價業務，自應遵守誠實信用之原則，基於良好職業操守，並遵守不動產估價技術規則為之。

三、按... 刑事判決略以：「(七)... 至於鑑價之價格，... 己○○不是每一件書面之報告都看過，有的有看有的沒有看過，有普遍均價之價格這種情形下，書面之鑑價報告己○○不會看，都是伊自己處理，...。一開始跟己○○是合夥關係...，後來2個月左右，... 伊就跟己○○商量每個月固定給他1萬元」本案法院判決見解，縱認尚難認屬「借牌」行為，惟案情所敘情形已超過允許不動產估價師執行業務時委由他人申請、調查、整理必要資料(本部92年3月31日台內地字第0920069720號函參照)之意涵。爰請轉知所屬各地方公會會員勿以上開模式經營估價業務，以免違反同法第16條、第17條及第19條等規定。

< 1 >

目前在第 1 頁 / 共有

1

筆 | 1 頁

抄 本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

司法院秘書長 函

地址：10048台北市中正區重慶南路1段
124號

承辦人：高碧莉

電話：(02)2361-8577轉197

受文者：中華民國不動產估價師公會全國聯合會

發文日期：中華民國109年9月24日

發文字號：秘台大二字第1090027625號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本院大法官為審理會台字第13343號聲請解釋案，請於函到
15日內，就說明二所示事項，查明惠復，俾供審理之參考，
請查照。

說明：

- 一、依司法院大法官審理案件法第13條第1項規定辦理。
- 二、依不動產估價師法第9條第2項規定，不動產估價師設立不動
產估價師事務所執行業務，應以一處為限，不得設立分事務
所，核其立法目的係基於避免借照執業。請就下列事項，敘
明具體理由：
 - (一)禁止不動產估價師設立分事務所，可否達成立法目的所稱
之避免借照執業。
 - (二)禁止設立分事務所，對不動產估價師之執業及不動產估價
師制度所可能產生之利弊得失。
 - (三)請評估不動產估價師法第9條第2項規定之實際執行成效。

正本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會

副本：

郵 寄：中華民國不動產估價師公會全國聯合會

中華民國不動產估價師公會全國聯合會 函

立案證書字號：內政部內授中社字第 0940003908 號函
會 址：103 台北市大同區長安西路 82 號 6 樓
聯 絡 人：張菟榕
電 話：(02)2559-2801
傳 真：(02)2559-2792
電子郵件：rocreaa@gmail.com

受文者：司法院秘書長

發文日期：中華民國一〇九年十月十六日

發文字號：109 估全聯字第 134 號

附件：無

主 旨：復 貴院 109 年 9 月 24 日秘台大二字第 1090027625 號函，如說明，請查照。

說 明：

- 一、查不動產估價師法第九條第二項禁止不動產估價師設立分事務所執行業務之立法理由確為禁止無照估價師借牌營業，此舉於不動產估價師立法初期與鑑定公司同時存在之落日期間有其必要，惟不動產估價師事務所限制設立於一處，而執行業務範圍可及全國對業務執行的方便性實有檢討之處，且分事務所之設立雖法有禁止，但實質上透過附設公司型態、辦事處、據點等方式實質執行，亦有認定之困難。另本會認為不動產估價師就其出具不動產報告書簽名蓋章即應負全部責任，委託及作業過程假他人之手或僅能言”代工”部分工作，借牌認定有舉證困難之處，且目前各地方主管機關均會對轄區範圍之不動產估價師事務所進行業務檢查，借牌情事應漸減少，以不動產估價師法第九條第二項之條文透過禁止設立分事務所避免借牌之情事恐非適當規定。
- 二、不動產估價師法立法迄今 20 年，各級機關團體及民眾對不動產估價師專業服務需求漸增，受託估價標的非位於事務所處設立區域者為常有之事，若業務執行所生之各項工作均僅限於事務所處所內為之，營業成本勢必大幅增加，實務上迭生困擾，加上照取得人數漸增，原有無照之估價人員，或擬從事估價行業之新進人員，實務常態多為於不動產估價師事務所內擔任進行相關資料之蒐集等估價助理性質工作，此

等人員係受不動產估價師之指揮監督，因此本條項限制分事務所之成立，反而導致經營成本大幅提高，實務上並未如其立法理由所期。因此限制設立分事務所，卻又未限制執業區域範圍，二者是否有所掛格，容有疑問。

三、本會曾於108年10月間，針對是否開放設立分事務所此一議題，對現有之執業不動產估價師進行問卷調查，約有76%之執業估價師認為應予開放，惟對於開放分事務所設立後應有之其他配套措施，如設立家數、分事務所之主持、如何配合現有業必歸會之原則等事項，尚待凝聚產業共識並與主管機關研商，後續提出不動產估價師法修正建議，本會刻正研擬進行中。

正本：司法院秘書長

副本：本會秘書處

理事長 張能政

電話紀錄

案號 (聲請人)	會台字第 13343 號洪振剛聲請案
電詢時間	110 年 2 月 25 日 下午 14 時 45 分
發話人	
受話人 (電話號碼)	內政部
詢問事項 及 答覆	<p>問：不動產估價師領得開業證書後於臺北設立事務所，除應加入臺北市不動產估價師公會，若欲於臺中市執行不動產估價業務，是否尚需加入臺中市不動產估價師公會？</p> <p>答：無須再行加入執業地點之公會，除非更換事務所地點，才需要事務所所在地當地公會</p>
	發話人 (即紀錄人)：

註：受話人一欄應載明其所屬單位、職稱、姓名

檔 號：

保存年限：

司法院民事廳 書函

地址：10048臺北市中正區重慶南路1段124
號

承辦人：李佳寧

電話：(02)2361-8577轉235

電子信箱：chaling@judicial.gov.tw

受文者：本院大法官書記處

發文日期：中華民國110年3月25日

發文字號：廳民二字第1100000369號

速別：普通件

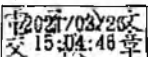
密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(3345931_0000369A00_ATTCH1.docx、3345931_0000369A00_ATTCH2.docx)

主旨：檢送本廳就大法官為審理會台字第13343號洪振剛聲請案
之書面說明及不動產鑑價報告(光碟)3份，請查照。

說明：復貴處110年3月12日處大二字第1100000334號函。

正本：本院大法官書記處

副本：

裝

訂

線

書面說明

「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），僅規範法院民事執行處依強制執行法第80條規定，選任鑑定人估定拍賣不動產價格之作業流程，合先敘明。有關所詢：「法院辦理不動產之估價鑑定作業，何以限定不動產估價師須加入不動產估價師公會，且在法院轄區內設有事務所之不動產估價師，始能申請為不動產鑑定人？」說明如下：

一、法院辦理不動產之估價鑑定作業，何以限定不動產估價師須加入不動產估價師公會，始能申請為不動產鑑定人：

「不動產估價師法」第22條第1項前段規定，不動產估價師領得開業證書後，非加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，不得執行業務。故不動產估價師執行業務，以加入公會為要件。參考要點第2點第1項乃配合規定，不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，得向法院申請列為鑑定人。

二、法院辦理不動產之估價鑑定作業，何以限定在法院轄區內設有事務所之不動估價師，始能申請為不動產鑑定人：

（一）鑑定人就拍賣不動產估定之價格，係作為法院核定拍賣最低價額之參考。不動產估價與該不動產坐落分區使用編定、環境四周狀況、商業興衰及其他有形、無形等特殊因素息息相關。此等因素以在該執行法院轄區內設有事務所之不動產鑑定人最為明瞭；且依參考要點第7點第2、3項及第10點規定，不動產鑑定人須依執行法院之命到場說明鑑定書內容，不得另行請求日費、旅費或其他報酬，收取鑑定費及交通費並訂有上限標準。是以，為維護債權人及債務人之權益，執行法

院以選任在其轄區內設有事務所之不動產估價師為估價較妥適。

- (二) 為符合實際需求，依參考要點第 16 點規定，各執行法院關於鑑定人資格，得依其所在區域特性，因地制宜另為特別規定，放寬不限於法院轄區內設有事務所之不動產估價師，仍得向該法院申請列為鑑定人。目前有臺灣士林、新竹、苗栗、南投、彰化、雲林、嘉義、屏東、臺東、基隆、金門及連江地方法院據此另訂放寬之特別規定(詳附件)。

附件

各執行法院就鑑定人資格，依其所在區域特性，因地制宜另為特別規定列表：

地方法院	特別規定
士林地院	<p>臺灣士林地方法院民事執行處選任鑑定人參考要點</p> <p>二、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入<u>臺北市或新北市不動產估價師公會</u>，並在<u>臺北市或新北市地區內設有事務所或辦事處者</u>，得向本院申請列為鑑定人，參與本院有關不動產鑑定估價業務。</p>
新竹地院	<p>新竹地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業要點</p> <p>二、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入該管直轄市或縣(市)<u>不動產估價師公會</u>，並在<u>桃、竹、苗地區內設有事務所者</u>，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。</p> <p>(第二項略)</p>
苗栗地院	<p>臺灣苗栗地方法院民事執行處選任鑑定人作業要點</p> <p>二、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入<u>不動產估價師公會</u>，並在<u>苗栗縣、新竹縣(市)及臺中市內設有事務所者</u>，得以不動產估價師事務所名義，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。</p> <p>(第二、三項略)</p>
南投地院	<p>臺灣南投地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考補充要點</p> <p>二、凡以不動產鑑定估價為主要業務，並在<u>本院轄區或彰化縣、臺中市設有事務所或辦事處</u>之不動產估價師，經政府主管機關核准登記，且加入<u>本院轄區或彰化縣、臺中市不動產估價師公會者</u>，得向本院申請列為不動產鑑定人。</p>
彰化地院	<p>臺灣彰化地方法院民事執行處選任鑑定人作業須知</p> <p>四、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入該管直轄市或縣(市)<u>不動產估價師公會</u>，並在<u>彰化縣、台中市及南投縣內</u></p>

	<p><u>設有主事務所者</u>，得向本院申請列為鑑定人，參與本院有關拍賣不動產之鑑定估價業務。</p> <p>(第二項略)</p>
雲林地院	<p>臺灣雲林地方法院民事執行處業務委託鑑定估價須知</p> <p>二、凡以動產、無體財產權鑑定估價為主要業務，並有二年以上鑑定估價經驗、在本院轄區或臺中市、彰化縣、南投縣、嘉義縣市、臺南市之其中一縣市內設置主事務所或分公司、辦事處之公司或法人團體、經政府管機關核准營業登記者，得申請列為本院有關動產或無體財產權之鑑定估價業務之鑑定人。</p> <p>不動產估價師經主管機關發給開業證書，並在<u>本院轄區或前項規定鄰近縣市內設有主事務所</u>，及加入<u>本院轄區或鄰近縣市之不動產估價師公會者</u>，得向本院申請，或由所屬不動產估價師公會向本院推薦申請列為鑑定人，參與本院有關不動產之鑑定估價業務。</p> <p>(第三項略)</p>
嘉義地院	<p>臺灣嘉義地方法院民事執行處業務委託鑑定估價須知</p> <p>二、不動產估價師或建築師經主管機關發給開業證書，加入本院轄區不動產估價師公會或建築師公會，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。</p> <p>本院轄區內如未成立<u>不動產估價師公會或建築師公會</u>，前項不動產估價師或建築師以<u>臺灣雲林地方法院或臺灣臺南地方法院轄區內之不動產估價師公會會員或建築師公會會員為限</u>。本院、臺灣雲林地方法院、臺灣臺南地方法院轄區內，<u>均未成立不動產估價師公會或建築師公會時</u>，以<u>開業於本院、臺灣雲林地方法院、臺灣臺南地方法院轄區內主事務所之估價師或建築師為限</u>。</p> <p>(第三項略)</p>
屏東地院	<p>臺灣屏東地方法院民事執行處業務委託鑑定估價須知</p> <p>二、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入該管<u>直轄市或縣(市)不動產估價師公會</u>，並在<u>本院轄區或高雄市其中之一</u></p>

	<p><u>設有事務所者</u>，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。</p> <p>(第二、三項略)</p>
臺東地院	<p>臺灣臺東地方法院辦理民事執行業務委託鑑定估價須知</p> <p>二、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入該<u>管直轄市或縣(市)不動產估價師公會</u>，並在<u>本院轄區或高雄市、屏東縣、花蓮縣之其中一縣市內設置事務所者</u>，始得以不動產估價師事務所名義，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。</p> <p>(第二、三項略)</p>
基隆地院	<p>臺灣基隆地方法院民事執行處委託鑑價作業要點</p> <p>二、(第一、二項略)</p> <p>不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入該<u>管直轄市或縣(市)不動產估價師公會</u>，並在<u>本院轄區內或台北市、新北市、宜蘭縣設有事務所者</u>，得向本處申請列為鑑定人，參與本處有關不動產之鑑定估價業務。</p> <p>(第四、五項略)</p>
金門地院	<p>福建金門地方法院辦理民事執行業務委託鑑定估價須知</p> <p>二、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入該<u>管直轄市或縣(市)不動產估價師公會</u>，得向本院民事執行處申請列為鑑定人，參與本院民事執行處有關不動產之鑑定估價業務。</p> <p>(第二、三項略)</p>
連江地院	<p>福建連江地方法院辦理民事執行處選任不動產鑑定人作業要點</p> <p>二、不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入該<u>管直轄市或縣(市)不動產估價師公會</u>，得向本院民事執行處申請列為鑑定人，參與本院民事執行處有關不動產之鑑定估價業務。</p> <p>(第二項略)</p>