

表目錄

表一、法院選任鑑定人參考要點：101 年及 95 年之修正

表一-1、鑑定書之內容

表一-2、鑑定人收取之費用：上限

表一-3、鑑定書品質不良及鑑定人其他不適任之情事 a

表二、嘉義地方法院鑑價須知：歷次修正

表三-1、鑑定人及收受之公費：不動產估價師部分：嘉義地方法院-97~101

表三-2、鑑定人及收受之公費：建築師部分：嘉義地方法院-97~101

表四、嘉義地方法院辦理之訪查：97-101

表五、不動產估價師疑有違反相關法令規定而提送不動產估價師懲戒委員會之案例

表 E、法院囑託鑑價大事記：法制作業

表一、法院選任鑑定人參考要點^a

點次	項目	目前(101.8.30)規定	95.11.28 與 101.8.30 規定之比較												
一	本參考要點之訂定宗旨	提昇鑑定水準，促進民事強制執行業務之順利推動，並維護當事人權益	相同												
一	本參考要點之內容	規範法院民事執行處選任鑑定人之作業流程													
二	誰得任鑑定人 · 向法院申請列為鑑定人	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>不動產估價師</th> <th>建築師</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.取得開業證書(主管機關發給)</td> <td>v</td> <td>v</td> </tr> <tr> <td>2.加入該管直轄市或縣(市)公會*</td> <td>v</td> <td>v</td> </tr> <tr> <td>3 設有事務所(法院轄區內)</td> <td>v</td> <td>v</td> </tr> </tbody> </table> <p>*：分別為不動產估價師公會及建築師公會</p>	項目	不動產估價師	建築師	1.取得開業證書(主管機關發給)	v	v	2.加入該管直轄市或縣(市)公會*	v	v	3 設有事務所(法院轄區內)	v	v	相同
項目	不動產估價師	建築師													
1.取得開業證書(主管機關發給)	v	v													
2.加入該管直轄市或縣(市)公會*	v	v													
3 設有事務所(法院轄區內)	v	v													
三	鑑定人申請時應提出之文件	<ol style="list-style-type: none"> 1.申請書 2.證書(主管機關核發，影本，資格證書，不動產估價師或建築師證書) 3.開業證書(影本，不動產估價師或建築師) 4.公會會員證書(影本，分別加入二公會) 5.具鑑定估價經驗之證明(包括委託鑑定之文件、五件鑑定報告) 6.銀行代號及轉帳代號(使用自動付款機轉帳繳費時之銀行) <p>前項文件，必要時，法院得命提出原本</p>	101.8.30 之規定，為 6 項，惟 95.11.28 有 7 項，含考試及格證書(影本)，101.8.30 刪												
四	法院之處理程序 · 於接獲鑑定人申請後 · 法院評選誰得擔任鑑定人	<p>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</p> <p>· 鑑定人資格審查小組：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 規模：委員 3-9 人 · 委員之產生方式：民事執行處庭長(當然委員，小組召集人)，其餘成員由院長指定(就法院編制內人員) · 委員之任期：一年，得連任 	<ol style="list-style-type: none"> 1.95 年之評選人，為民事執行處法官會議，101 年改為鑑定人資格審查小組 2.95 年，本條明定民事執行處法官會議之權限得議決不適任之鑑定人，且經議決為不適任者，三年內不得向法院申請列為鑑定人，101 年相同處罰規定移至不適任鑑定人之相關條文。 												
五	法院如何選任個案之鑑定人	除非特例，否則輪派；輪派之範圍得為不分組或各股分組之鑑定人選任特定鑑定人(不輪派，法官或司法事務官核可)之特例：	在 95 年，以指定為主，在 101.8.30，改為輪派為主；在 95 年，指定之範圍為各股分組之												

		1.就同一事件之相關執行標的，業由特定鑑定人實行鑑定。 2.債權人或債務人聲請指定特定鑑定人。 3.執行標的特殊，宜委由專業鑑定。 4.各股配屬之鑑定人無鑑定所需項目。 5.其他必要情形	鑑定人，無不分組鑑定人；選任特定鑑定人(不輪派)之情形，僅左列 1-4 之情形(之一)或經法官核可，101 年指定之情形，增其他必要情形(第 5 點)
七	鑑定人之責任	1.提出鑑定書 2.到場說明(法院認為必要時) · 鑑定人到場說明時，不得請求報酬(含日費、旅費或其他報酬)	相同
七	鑑定書之內容、格式	鑑定書應記載之內容，如表一-1；鑑定書應以 A4 紙張製作；不動產附表之格式，應與法院拍賣公告之附表格式相同	101.8.30 增其他依法令應記載之事項
十	鑑定人收取之費用	鑑定費之上限，如表一-2	
十二	鑑定人不適任及鑑定書品質不良情事	如表一-3	
十六	各地方法院是否得作出特別規定	1.得，各地方法院得就鑑定人資格、申請方式、應提出之文件、評選方式、鑑定書之內容記載、鑑定費用或鑑定人不適任等相關事項， <u>依所在區域特性另為特別規定</u> 2.如有特別規定，應報司法院備查。	95 年之規定，為得經司法院核備，101 年則改為報司法院備查

資料來源：法源法律網

a.本要點全名為「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」，司法院於 94 年首次制定，供各執行法院於訂定其作業程序時參考；95 年第一次修正，100 年第二次修正，請參見表 E；本表為 100 年修正後之現行規定。

表一-1、鑑定書之內容

款	項目	備註
1	各權利人對不動產權利之標示	含債權人、債務人、抵押權人及他項權利人對不動產之權利
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） 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
	地上之農林作物	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，及作物鑑定依據
3、 4等	建物坐落 構造及樓層 · 鑑定標的之位置略圖 · 標的物現況照片 · 鑑定標的有無門牌整編之情形、打通使用或占用鄰地情形 建物有增建部分未經查封者，應一併鑑定，並記明其事由	門牌號碼、建號、面積（已登記及未登記，分別及合計各若干）；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 材質（如磚造、鋼筋混凝土造等）、總樓層及所屬樓層 · 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 · 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 鑑定時發現有附屬車位者，應標示之
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 土地或建物現狀如有因法院未發現之特殊狀況，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 鑑定標的須特別應買條件者，如原住民保留地等，亦併註明。
9、 10、 11	土地、建物之鑑估分析表 環境概況分析表 他項權利分析表	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） 鑑定價值低於一般市價或土地之公告現值者，應陳明理由
6、7	鑑定價值、扣除土地增值稅後之淨值	
12	土地增值稅計算表	
25	分別拍賣或合併拍賣之建議	
26	其他依法令應記載之事項	

表一-2、鑑定人收取之費用：上限

費用項目		金額(上限)	
		101.8.30	95.11.28
鑑定費	建物	\$3,000 ^{a1}	\$2,500 ^{a2}
	土地	\$1,200 ^{b1、b3}	\$1,000 ^{b2、b3}
	土地上之農林作物	\$1,200 ^{c1}	\$1,000 ^{c2}
	動產	\$1,200 ^{d1}	\$1,000 ^{d2}
	無體財產權 ^e	NA	NA
稅金及規費 ^f		\$360	\$300
交通費		\$960 ^{g1}	\$800 ^{g2}
副本費 ^h		\$300	NA

註：

- a1.與基地合併鑑定，不論基地之筆數，均為\$3,000；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
- a2.如建物有二棟（間）以上，而位於同社區或大樓，每加鑑一棟（間），加收\$300
- b1.二筆以內，共\$1,200，每增加一筆，加收\$600
- b2.每增加一筆，加收\$500
- b3.如土地均相鄰或送鑑估之土地有 10 筆以上，由債權人與鑑定人協議酌減費用
- c1.農林作物二種以內，共\$1,200，三種以上，收\$1,800
- c2.三種以上者，收\$1,500
- d1.每一事件，收\$1,200，但動產數量種類繁多時，債權人與鑑定人協議
- d2.每一事件，收\$1,000，但動產數量種類繁多時，債權人與鑑定人協議
- e.視個案，由債權人與鑑定人協議
- f.規費，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；稅金與規費由鑑定人負擔，不得另外收取，但若鑑定之建物、土地超過 10 筆時，則得由債權人與鑑定人另行議價
- g1.每一事件，收取交通費\$960，但若鑑定地點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，惟每一事件最多不得逾\$1,800；鑑定地點在離島則不受\$1,800 限制
- g2.95.11 時，每一事件最多不得逾\$1,500
- h.當法院通知應提出鑑定書副本時，才可收

表一-3、鑑定書品質不良及鑑定人其他不適任之情事^a

類別	款	鑑定人之行為項目	備註	
鑑定人做出欠缺獨立性之行為	3	應買法院拍賣之不動產	在法院轄區內，應買含直接或間接	
	4	接受當事人提供之利益	招待、餽贈或其他顯不相當利益	
鑑定人喪失資格	1	事務所負責人或其他人員，涉有犯罪嫌疑	與業務相關之事項 檢察官提起公訴(公訴案件)，或第一審法院判決有罪(自訴案件)	
	2	鑑定人遷址	未向法院陳報	
	2	鑑定人停業	未向法院陳報	
	2	主管機關撤銷、廢止鑑定人資格或其他相關情形	未向法院陳報	
鑑定人之注意程度不足	5	收受法院通知後逾 20 日，未回覆法院收受法院函催，仍未於 5 日內函覆	除非有不可歸責之事由	
	6	法院認鑑定人有說明之必要，但未到院	未到院說明，無正當理由	
	7	不參加法院召集之鑑定人會議	無故不參加	
鑑定書品質不良	缺乏根據(證據)	8	鑑定人未前往現場鑑估，或未自行鑑估而轉交他人為之 ^b	
		9	鑑定人未駐在法院轄區實地查估，而由其他地區人員掛名頂替	
	結論不佳：鑑定價格≠公平價格 · 鑑價之目的達不成	14	鑑定估價顯有偏頗不公	
		15	不動產之鑑定，依其鑑定價格之 65% 定底價，而未能賣出達 2 次以上，或以其鑑定價格之 120% 賣出，達 2 次以上	無正當理由，於 6 個月內所承辦之事件
		16	不動產以外之鑑定，無法依其鑑定價格之 51% 賣出，或交債權人承受達 3 次以上	無正當理由，於 6 個月內所承辦之事件
	內容不佳	11	鑑定書之內容，違反第 8 點第 3 項規定	第 8 點第 3 項與鑑定標的之情況有關，如地區之繁榮或沒落、商業之興盛或衰敗、環境四周狀況
		11	鑑定書之內容，有標的物漏未鑑定	
		11	鑑定書之內容，記載重大錯誤	例如地目、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
		12	鑑定書之內容，出現其他(第 11 款以外)錯誤，達 3 次以上	
		13	鑑定書不依規定製作 · 鑑定書製作粗陋 · 經通知改進，仍不改進	鑑定書原稱鑑定報告書
收費	10	鑑定人之收費顯逾本參考要點規定之收費標準	無正當理由	
其他	17	其他事由	情節重大	

a.101 年，將鑑定人不適任之處分，由§12 移至本條第二項(「依前項規定，經議決為不適任者，三年內不得向法院申請列為鑑定人。」)

b.95 年之規定為「指派未經法院審核合格之鑑估人員前往現場鑑估」，有修正，以前是雖有人前往現場鑑估，但該人士非經法院審核合格之人，現改為鑑定人未前往現場鑑估；95 年之規定「未自行估價而轉交未經法院核准之人員鑑估」亦作文字修正，改為「未自行鑑估而轉交他人為之」

表二、嘉義地方法院鑑價須知：歷次修正

修正日	修正內容概要	司法院備查或核備
88.1.6	嘉義地方法院訂定鑑價須知。	
92.7.17	<ol style="list-style-type: none"> 1.原條文(即 88.1.6 訂定)第 8 條關於為避免案件分配不均，請全部鑑定人聯合推派一人駐點該院，以便收件及方便債權人繳費。修訂及移列於第 2 條，交由全部鑑定人組成之團體公平分配案件等。 2.修訂鑑定人應具備之要件及停止其鑑定業務之款項(第 3、9 條)條文排列順序，第 8 條調整至第 2 條，以下順延，而第 2 條修改以條例方式規定。 3.第 4 條後段之「6 個月內」修改為「當年度」。 4.第 5 條第 6 款修改為鑑定之不動產位於嘉義縣布袋、東石或番路、梅山、竹崎、中埔等距離嘉義市 20 公里以上車程者，加收車馬費 500 元。 	92.8.11 院台廳民二字第 20173 號函備查。
93.12.6	<ol style="list-style-type: none"> 1.第 2 條第 2 項鑑定人執業期間延長為 3 年，並明定由下屆開始適用。 2.第 3 條明定各類型鑑定人比例由法院於選任時依業務需要酌定。 3.第 5 條將受理申請時間修正為於每屆選任鑑定人期間屆滿前 3 個月，並修正申請經駁回者，不得重為申請，而不僅限於當年度不得重為申請；另刪除得暫停受理鑑定人申請之規定；另明定申請相關公告程序。 4.第 6 條第 4 款修正動產價值在 200 萬元以內者最低收費標準為 1,500 元；另增訂如為特殊案件可經承辦法官核可後增加鑑定費用，不受最高鑑定費 5 萬元之限制；第 6、7 款增訂動產亦為適用標的。 	該院尚未查明提供。
94.9.30	<ol style="list-style-type: none"> 1.第 2 條第 1 項明定鑑定人團體地址不得設在偏遠地區(組成之團體地址須在嘉義市鬧區)；第 2 項原執業期間 3 年太長，改為 1 年，並明確任期起算日。 2.第 3、4 條因公司或法人團體已不能擔任鑑定，修正鑑定人資格。 3.第 6 條修正增建物面積大於本屋面積時之收費，及日費、稅金等不另收費。 4.第 7 條增列鑑定書具體內容。 5.第 9 條關於選任鑑定人與否係法官職權，故刪除須經庭務會議通過程序。 	94.12.1 院台廳民二字第 0940024509 號函備查。
95.4.3	第 6 條將鑑定人就每筆土地收取費用標準由 500 元提高至 600 元。	95.4.20 院台廳民二字第 0950008790 號函備查。
95.7.19	第 1 條修正須知之制訂精神，並將得因案件特殊另擇鑑定人之規定移至第 6 條，以避免選任鑑定人之規定分散。	95.8.15 院台廳民二字第 0950017822 號函備查。
97.9.25	<ol style="list-style-type: none"> 1.參考司法院 95.11.28 所頒布法院選任鑑定人參考要點及原嘉義地方法院鑑價須知配合作修正。 2.另估價師設有事務所的僅有 7、8 位，而大部分法院採用設有辦事處亦可，此部分亦沿用，原嘉義地方法院鑑價須知有「1 年期滿，本院得通知其續任，否則需重新申請」，參酌其他法院，除有不適任外，原鑑定人得續 	97.10.24 院台廳民二字第 0970022427 號函備查。

	<p>任，有新加入者才遴選，第 4 條係原則規定，每年 10.1 起至 31 日止受理鑑定人申請，於每年 12 月底前評選。</p> <p>3. 鑑定書內容參考執行再造計劃及三階例稿完成後，依司法院頒布法院選任鑑定人參考要點制訂，另鑑定人應配合使用法院「鑑估報告圖片管理系統」傳送照片電子檔，如不能傳送即視為不適任(第 8 條)。</p> <p>4. 收費標準部分，依原有鑑估須知計算，該院收費有較臺南地院高，參酌司法院所頒布法院選任鑑定人參考要點的標準，稅金部分應由鑑定人自行負擔，不得另外收取(第 11 條)。</p> <p>5. 交通費部分，參酌其他法院亦有交通費，目前以案件為單位，如鑑定標的位於嘉義市者，收交通費新台幣 200 元，鑑定標的位於嘉義縣民雄鄉、太保市、水上鄉者，收交通費新台幣 300 元，鑑定標的位於嘉義縣大林鎮、溪口鄉、新港鄉、六腳鄉、朴子市、鹿草鄉、中埔鄉者，收交通費新台幣 400 元，鑑定標的位於嘉義縣布袋鎮、東石鄉、義竹鄉、番路鄉、梅山鄉、竹崎鄉者，收交通費新台幣 500 元，鑑定標的位於嘉義縣阿里山鄉、大埔鄉者，收交通費新台幣 1,000 元(第 11 條)。</p>	
98.3.2	<p>1. 第 5、6、11、13 條配合業務更動，增列司法事務官，使司法事務官有職權指定或變更鑑定人，有增加鑑定費用之必要時，應經司法事務官之同意，鑑定品質不良有不適任時，司法事務官可以決議不予任用。</p> <p>2. 原第 18 條關於 97 年修訂須知適用條款刪除，因該修正之須知已發生效力，無繼續存在之必要。</p>	98.4.8 院台廳民二字第 0980007579 號函備查。
99.3.9	將第 4 條規定之受理申請之及審核之期間，10.1 至 30 日止受理鑑定人申請，於每年 12 月底前評選。修正為：於每年 9.1 起至 30 日止受理鑑定人申請，於每年 11 月底前評選。	99.3.29 院台廳民二字第 0990007004 號函備查。
100.1.7	<p>1. 嘉義地方法院鑑價須知第 2 條並未限制不動產估價師或建築師須為該院轄區公會會員，致全國各地之不動產估價師或建築師，在該院設事務所或辦事處而承辦該院鑑定事務，使該院遴選之鑑定人人數眾多，難為業務上之聯繫。而外縣市之估價師或建築師對該院轄內之不動產波動，較難掌握，難期為精確之鑑定，爰修正限該院、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。</p> <p>2. 上開修正自 101.1.1 實施。</p> <p>3. 原第 17 條移至第 18 條，因該院 100 年度之估價鑑定人業已選任完畢，是第 2 條之修正擬自 101.1.1 實施，爰增訂第 17 條，並將原第 17 條移至第 18 條。</p>	100.1.31 院台廳民二字第 1000001972 號函備查。
100.5.2 3	<p>1. 第 2 條第 1 項第 2 行中段有關「並在本院轄區內設有事務所或辦事處者」之規定刪除。</p> <p>2. 鑑於估價聯誼會來函表示臺南、雲林及該院轄區均無法成立不動產估價師公會，致使原估價須知第 2 條第 2 項所訂不動產估價師以公會會員為限無法運作，爰增訂不動產估價師以在臺南、雲林及本院轄區之主事務所之估價師為限。</p> <p>3. 第 5 條增列關於選任 101 年鑑定人時適用條款。</p>	100.6.22 院台廳民二字第 1000014186 號函備查。

101.10. 5	<ol style="list-style-type: none"> 1.配合司法院頒法院選任鑑定人參考要點之修正，該院有部分僅為文字修正，未變動實質內涵。 2.第 2 條增列「並在本院轄區設有事務所者」，限制得提出申請者之身分。 3.第 3 條刪除應提出「不動產估價師或建築師考試及格證書影本」。 4.第 4 條將「並可在本院網站查看」修正為「並公布於本院網站」。 5.第 5 條第 1、5 項將提付單位變更為「鑑定人資格審查小組」；第 5 條第 2 項則增列鑑定人資格審查小組之編制；另原第 5 條第 6 項移至第 13 條，並變更為由鑑定人資格審查小組議決；原第 5 條第 7 項關於 101 年鑑定人選任適用條款刪除。 6.第 6 條增訂「得將案件交由全部不動產鑑定人組成之團體公平分配案件」之相關規定，為因應司法院日後可能實施選任鑑定人電腦分案，由該院收回自行辦理，而有訂立落日條款之必要(即第 6 條第 1 項增訂但書，但經司法院指定由該院自行辦理選任鑑定人由該不動產鑑定人組成之團體分配案件之方式予以停止適用)。第 6 條另除有部分文字修正外，並增列法官或司法事務官得不受前段所定限制方式選任特定鑑定人之情形。 7.第 11 條就鑑定費用收取標準進行修改，並增列副本費之收取標準。 8.第 13 條修改送交提付鑑定人不適任之流程，另就第 8、11 點為部分文字修正。 	<p>該院本次修訂條文經呈送司法院核備，司法院民事廳以實施選任鑑定人電腦分案在即，以電話指示該院另行修訂第 6 條第 1 項相關內容內容後再送核備。故本次修定無司法院准予備查之函件(參下述 101.11.19 修定理由)。</p>
101.11. 19	<ol style="list-style-type: none"> 1.第 6 條刪除「得將案件交由全部不動產鑑定人組成之團體公平分配案件」及該團體應盡義務之相關規定，為因應司法院實施選任鑑定人電腦分案，由該院收回自行辦理，有訂立落日條款之必要；另將原第 2 項修改為但書規定，為因應司法院已於近日實施選任鑑定人電腦分案，故配合司法院頒法院選任鑑定人參考要點第 5 條之規定，及司法院民事廳之指示，擬由該院自行辦理選任鑑定人。 2.第 11 條第 5 點修改因鑑定標的位置不同所應收取之交通費金額，配合院頒第 10 條規定相關費用之提高，並考量臺北地區平均每人消費支出與嘉義縣、市地區之差異及嘉義縣、市區域之廣狹，暨嘉義縣銀行商業同業公會 101.10.23 嘉縣銀公會字第 18 號函與嘉義鑑價聯誼會之函件意見，與毗鄰其他法院之收費情況等。 	<p>101.12.10 院台廳民二字第 1010033952 號函備查。</p>

資料來源：嘉義地方法院

表三-1、鑑定人及收受之公費：不動產估價師部分：嘉義地方法院-97~101

辦事處所地址	事務所家數	辦事處所電話	年度鑑定公費										備註
			土地					建物					
			97	98	99	100	101 ^a	97	98	99	100	101 ^a	
ㄅ	27	05-2370***	243,900	459,900	440,000	748,900	0	388,600	466,300	236,300	301,500	0	表三-1-ㄅ
ㄆ	10	05-2365***	365,300	326,700	210,700	320,000	105,100	586,300	389,800	78,200	125,300	31,580	表三-1-ㄆ
ㄇ	17	05-2378***	523,400	297,500	225,500	249,000	320,260	1,028,900	295,900	79,100	88,000	92,940	表三-1-ㄇ
ㄏ	11	05-2854***	363,400	270,700	36,000	117,700	0	545,700	138,500	86,600	39,000	0	表三-1-ㄏ
	1	05-2833***	36,300	35,300	30,700	37,600	0	62,200	45,700	14,800	10,300	0	
ㄏ	10	05-2365***	280,400	215,800	204,700	165,700	0	532,900	251,600	75,000	118,600	0	表三-1-ㄏ
ㄏ	34	05-2783***	874,400	846,890	704,400	947,100	328,700	1,425,000	1,073,900	352,900	323,800	81,400	表三-1-ㄏ
	3	05-2777***			30,200	36,400	0			11,400	11,100	0	
	1	05-2715*** 0928712***張小姐				93,700	0				32,800	0	
ㄏ	8	05-2779***	117,400	181,100	238,500	289,800	330,820	214,100	208,900	116,400	93,900	81,300	表三-1-ㄏ
ㄏ	1	05-2779*** 05-2775***	44,500	35,500		44,300	105,840	63,900	40,000	21,200	12,900	24,360	表三-1-ㄏ
	1	05-2710***	36,100	44,400	36,600	35,800	0	72,500	42,900	11,000	11,200	0	
ㄏ	4	05-2385*** 0911175***梁小姐	38,100		146,300	143,100	0	60,800		87,600	48,700	0	表三-1-ㄏ
ㄏ	7	05-2753***		134,300	137,200	206,100	0		164,700	64,300	74,700	0	表三-1-ㄏ
	2	05-2783***(同表ㄏ)				60,300	0				24,600	0	
ㄏ	9	05-2365***		153,700	164,200	258,700	0		326,500	91,500	91,500	0	表三-1-ㄏ
ㄏ	3	05-2841***			102,500	74,800	0			42,700	27,100	0	表三-1-ㄏ
ㄏ	2	05-2841***(同表ㄏ)				60,400	218,200				21,600	63,900	表三-1-ㄏ
	2	05-2369***					251,260					39,980	
ㄏ	2	06-2982***					63,400					214,660	表三-1-ㄏ

辦事處所地址	事務所家數	辦事處所電話	年度鑑定公費										備註	
			土地					建物						
			97	98	99	100	101 ^a	97	98	99	100	101 ^a		
	1	06-2993***					107,960						26,900	
	1	05-2854***					30,200						111,740	
	1	05-2365***					31,020						106,340	
出	3	05-2253***					317,840						98,220	表三-1-出
彳	14	電話 ^b	44,400	72,600	30,400	72,600	1,127,660	66,400	84,900	22,100	27,400	441,740	441,740	表三-1-彳
小計	175家		2,967,600	3,074,390	2,737,900	3,962,000	3,338,260	5,047,300	3,529,600	1,391,100	1,484,000	1,415,060		

說明：

ㄅ.嘉義市大溪里大○路 279 巷 13 號

ㄆ.嘉義市西區平○街 150 巷 2 弄 15 號

ㄇ.嘉義市東區忠○路 575 號 7 樓 1

ㄏ.嘉義市西區永○四街 7 號

ㄏ.嘉義市西區永○四街 7 號 2 樓

ㄏ.嘉義市新○路 287 號

ㄏ.嘉義市新○路 285 號

ㄏ.嘉義市新○路 281 號

ㄏ.嘉義市北社○路 335 巷 51 號

ㄏ.嘉義市福○街 109 號

ㄏ.嘉義市興○東路 20 號 2 樓

ㄏ.嘉義市西區力○街 19 號

ㄏ.嘉義市仁○路 139 號

ㄏ.台南市安平區育○二街 21 號

ㄏ.台南市東區崇○八街 66 號

彳.14 家辦事處所之地址均不同，共有 14 個地址，每個地址 1 家

a.100.5.23 嘉義地院鑑價須知修正，現 101 年度符合資格之業者減少，人員變化甚大，該項修正要求鑑價人員須加入不動產估價師或建築師該院、雲林地院、臺南地院轄區內之公會或於該三個地院轄區內開立(主事務所)之估價師或建築師為限。

b.該 14 家鑑定人之辦事處所地址雖與本表上述ㄅ-出不同，但其中電話仍與ㄅ-出中的他事務所相同，175 家事務所中有自己獨立的地址與電話者，只有 3 家

表三-1-ㄅ、辦事處所位於嘉義市大溪里大○路 279 巷 13 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
長○		嘉義市	40,500	35,500	36,200	38,700		73,300	40,900	20,100	11,000	
永○		嘉義市			35,500	35,300				10,400	11,500	
尚○		嘉義市		35,300	0				42,500	20,300		
尚○○合	楊○明	嘉義市				41,100					11,300	
翰○		嘉義縣		32,400	36,100	35,800			42,500	13,900	13,500	
世○		嘉義市		35,000	36,600	35,700			42,800	11,400	12,200	

鼎○		嘉義市				31,200					11,800	
眾○		嘉義市				30,100					12,200	
中○	謝○璟	嘉義市				34,800					12,200	
尚○○合	孫○吉	嘉義市				41,500					15,100	
天○		雲林縣(99年) 彰化縣(100年)			36,100	35,400				12,500	11,100	
崇○		台南市		36,300					40,300			
廣○		台南市(98、100年) 花蓮縣(99年)		35,700	30,200	35,400			40,500	11,900	10,100	
陳○瑜		台南市			35,300	35,100				22,000	13,200	
至○		台南市				30,900					15,400	
永○		台南縣	41,100	35,600	0	10,200		61,900	44,800	21,600	24,900	
政○		高雄市(97年) 臺南市(98年)	37,100	35,300				66,300				
美○○際		高雄市	41,500	36,600	30,000	36,600		63,000	43,300	10,100	11,200	
安○		台北市	40,800					61,400				
環○		台中市	42,900	36,200				62,700	41,800			
齊○		台中市		35,000	30,100	36,500			42,300	11,300	22,900	
司○特		台中市		35,600	30,200	35,900			0	14,000	18,100	
富○		台中市		35,400	31,400	35,400			44,600	12,800	11,700	
元○		台中市			35,400	35,500				22,700	10,800	
遠○		台中市			36,900	36,400				21,300	16,400	
宏○		台中市				30,900					12,700	
寶○		台中市				30,500					12,200	
小計	27家		243,900	459,900	440,000	748,900		388,600	466,300	236,300	301,500	

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

表三-1-ㄨ、辦事處所位於嘉義市西區平○街 150 巷 2 弄 15 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
宏○		嘉義市	44,600	35,800	37,000	36,000	105,100	60,500	43,100	10,300	10,000	31,580
理○○合	陳○領	台中市	40,600	36,000	0	35,900		71,800	40,700	10,700	23,200	
理○○合	郭○憲	台中市	40,400	36,300	35,700	35,500		78,600	40,500	11,000	13,100	
理○○合	蔡○春	台中市	41,400	38,300	e	35,100		71,600	49,200	e	15,300	
永○		台中市	41,900	34,200		36,100		60,600	45,400		12,800	
冠○		台中市	35,700	35,600	31,700	35,500		60,400	42,700	11,200	11,600	
明○		台中市	37,500	35,300	0 ^d	f		60,000	42,700	0 ^d	f	
柏○		台中縣	42,400	40,100	36,400	35,100		61,700	42,300	11,800	16,500	
廉○		花蓮縣	40,800	35,100	34,300	35,200		61,100	43,200	12,600	11,500	
研○		花蓮縣			35,600	35,600				10,600	11,300	
小計	10 家		365,300	326,700	210,700	320,000	105,100	586,300	389,800	78,200	125,300	31,580

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

表三-1-ㄓ、辦事處所位於嘉義市東區忠○路 575 號 7 樓 1 之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
立○		高雄市(97 年) 嘉義市(98 年以後)	40,500	37,000	36,400	35,100	107,220	81,600	43,700	12,600	13,800	32,740
永○		台中市(97 年) 嘉義市(98 年以後)	36,200	36,200				60,500	42,300			
大○		嘉義市	35,700	36,100	30,700	35,800	106,580	62,600	41,600	11,300	11,900	30,120

韋○		嘉義市	35,700	35,500	30,800	35,800		64,000	42,100	11,900	11,900	
天○		雲林縣	48,300					110,500				
崇○		台南市	38,600					66,200				
中○		高雄市	37,900					64,000				
元○		高雄市	40,500					122,200				
詠○○景		高雄縣	45,200	35,600	31,600	35,300		67,200	42,900	10,600	13,100	
中○○合	張○瑩	台北市	36,500	45,300	30,700	35,000		63,400	40,700	11,400	12,200	
中○○合	徐○禎	台北市	0	35,500	30,300	36,100		73,200	42,600	11,200	14,600	
永○		台北縣		36,300					0			
冠○		台中市	43,000					65,500				
正○		台中市	41,300					67,500				
元○		台中市	44,000					60,500				
世○		嘉義市					106,460					30,080
國○		高雄市			35,000	35,900				10,100	10,500	
小計	17家		523,400	297,500	225,500	249,000	320,260	1,028,900	295,900	79,100	88,000	92,940

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

表三-1-七、辦事處所位於嘉義市西區永○四街7號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
杜○○際		南投縣	41,600	43,200	36,000			30,500	10,200	12,500		
德○		台南市		36,400	0	36,100			0	29,400	16,000	
玉○		台南縣	40,400	44,200				63,400	42,700			
宏○		台南縣	45,900	37,300				61,200	42,800			
世○		高雄市	41,400					63,300				
兆○		高雄市	41,000	38,100	0	40,400		73,600	0	21,600	11,200	

富○		台中市	36,900					63,100				
齊○		台中市	40,500					70,000				
司○○特		台中市	35,300					61,100				
威○		台中縣		35,500	0	41,200			0	23,100	11,800	
研○		花蓮縣	40,400	36,000				59,500	42,800			
小計	11 家		<u>363,400</u>	<u>270,700</u>	<u>36,000</u>	<u>117,700</u>		<u>545,700</u>	<u>138,500</u>	<u>86,600</u>	<u>39,000</u>	
王○忠	1 家	台南縣	<u>36,300</u>	<u>35,300</u>	<u>30,700</u>	<u>37,600</u>		<u>62,200</u>	<u>45,700</u>	<u>14,800</u>	<u>10,300</u>	
合計	12 家		<u>399,700</u>	<u>306,000</u>	<u>66,700</u>	<u>155,300</u>		<u>607,900</u>	<u>184,200</u>	<u>101,400</u>	<u>49,300</u>	

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

表三-1-ㄉ、辦事處所位於嘉義市西區永○四街7號2樓之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
玉○		台南縣			36,200	35,800				13,700	11,500	
百○		高雄市	40,800	35,600	30,600	36,400		79,300	41,100	11,000	12,300	
碩○		高雄市	35,700	30,900	36,200	12,400		61,600	40,200	10,000	36,100	
國○		高雄市	37,000					74,700				
正○		高雄市	35,900	35,500				64,100	42,900			
富○		高雄市	44,200	31,100	35,700	35,700		62,300	40,500	11,100	11,900	
群○○合	簡○池 ^a	高雄縣	6,100	5,600 ^b				63,200	0			
群○○合	陳○興	高雄縣		10,000 ^b					0			
閔○		高雄縣	40,500	35,800	30,600	35,100		63,800	42,000	18,900	11,400	
上○		屏東縣	<u>40,200</u>	<u>31,300</u>	<u>35,400</u>	<u>10,300</u>		<u>63,900</u>	<u>44,900</u>	<u>10,300</u>	<u>35,400</u>	
小計	10 家		<u>280,400</u>	<u>215,800</u>	<u>204,700</u>	<u>165,700</u>		<u>532,900</u>	<u>251,600</u>	<u>75,000</u>	<u>118,600</u>	

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

a. 群○不動產估價師聯合事務所簡○池：98.6~12,99.1~2 停止，土地(停止分案)；群○不動產估價師聯合事務所陳○興：98.6~12,99.1~2 停止，土地(停止分案)

表三-1-去、辦事處所位於嘉義市新○路 287 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
陸○		嘉義市	41,800	35,200	30,700	36,000	114,340	60,700	41,500	18,100	15,800	31,180
標○		台北市(97年) 嘉義市(98年)	39,400	35,200				63,900	42,700			
宏○		台南市		36,300	0	41,700			76,600	20,400	18,100	
展○ ^a		台南市	36,200		30,100	36,000	107,740	122,400		11,800	18,100	30,220
鄉○○技		高雄市	40,300	36,300				70,200	40,600			
伯○		高雄市	40,000	31,400	35,700	35,600		65,700	40,500	11,200	10,400	
大○○際		高雄市	35,700	30,600	36,300	35,100		67,200	47,900	12,400	11,600	
冠○		屏東縣		36,400	30,700	35,100			43,000	10,100	13,500	
標○		台北市(99、100年) 嘉義市(101年)			30,200	36,200	106,620			10,900	11,300	20,000
佳○		台北市	40,400					63,500				
寶○		台北市	41,400					70,400				
日○		台北縣	36,800					68,500				
黃○娟		新竹縣		36,500	31,600	36,300			42,500	11,700	13,500	
霽○		新竹縣		35,700	30,200	36,200			42,200	13,800	12,500	
卓○		台中市	40,800	35,690	30,400	36,300		60,500	43,500	16,500	10,700	
東○		台中市	40,000	35,000	35,500	36,500		61,600	42,900	20,900	16,700	
群○		台中市	42,600					60,100				
佳○		台中市	41,400	41,400	31,000	35,500		71,400	43,700	11,000	12,200	
睿○		台中市	36,800	36,300	0	41,100		60,900	42,500	20,900	12,100	

華○○技		台中市	40,100	30,600	36,200	36,000		75,000	40,500	11,600	11,600	
世○		台中市	37,200	37,000	35,300	35,700		65,300	42,900	10,100	11,100	
鴻○		台中市	36,200	39,700	34,700	36,500		62,800	43,000	13,200	11,000	
旭○		台中市		36,200	0	41,500			42,300	21,900	10,900	
誠○		台中市		36,600	30,500	42,000			40,200	23,600	10,200	
盛○		台中縣		35,000	31,000	35,800			40,500	11,900	12,700	
宇○		台中縣		35,300	30,400	36,100			59,000	10,800	10,000	
石○隆		彰化縣	41,300	38,500	36,000	36,100		61,800	42,600	15,400	10,900	
王○朝		花蓮縣	40,700	30,700	36,100	35,800		60,000	46,000	11,400	12,600	
經○ ^b		花蓮縣	43,300	30,300	14,100			61,000	44,400	0		
高○		宜蘭縣	82,000					72,100				
宏○		嘉義市				31,700					12,100	
富○		台南市			35,600	35,700				22,900	10,900	
謙○		台南市				31,200					12,000	
廣○		苗栗縣		<u>35,000</u>	<u>32,100</u>	<u>35,400</u>			<u>42,400</u>	<u>10,400</u>	<u>11,300</u>	
小計	34 家		<u>874,400</u>	<u>846,890</u>	<u>704,400</u>	<u>947,100</u>	<u>328,700</u>	<u>1,425,000</u>	<u>1,073,900</u>	<u>352,900</u>	<u>323,800</u>	<u>81,400</u>
河○		高雄市				32,600					10,600	
詮○		嘉義市				30,400					10,100	
勤○		彰化市				<u>30,700</u>					<u>12,100</u>	
小計	3 家					<u>93,700</u>					<u>32,800</u>	
宏○	1 家	台南縣			<u>30,200</u>	<u>36,400</u>				<u>11,400</u>	<u>11,100</u>	
合計	38 家		<u>874,400</u>	<u>846,890</u>	<u>734,600</u>	<u>1,077,200</u>	<u>328,700</u>	<u>1,425,000</u>	<u>1,073,900</u>	<u>364,300</u>	<u>367,700</u>	<u>81,400</u>

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

a.展○不動產估價師事務所 101 年地址，另有台南市東區崇○路 7 號 1 樓

b.經○不動產估價師事務所土地 99.7~100.2 停止執行；建物停止執行

表三-1-3、辦事處所位於嘉義市新○路 285 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
黃○豪		嘉義市	41,500	37,400	35,600	36,400	110,860	73,100	42,400	16,100	10,400	39,400
列○法		嘉義市	35,400	37,600	35,700	40,500		80,000	40,600	11,700	10,300	
裕○		嘉義市	40,500	37,500	30,500	35,400	112,920	61,000	42,100	20,000	11,800	20,700
誠○		嘉義市				30,200	107,040				13,100	21,200
歐○○合	林○弘	高雄市		33,500	35,200	39,100			41,200	11,100	11,600	
歐○○合	馮○典	高雄市		35,100	30,700	35,200			42,600	10,300	13,800	
歐○○合	周○淵	屏東市			35,400	35,000				22,800	10,800	
駿○		台中市			<u>35,400</u>	<u>38,000</u>				<u>24,400</u>	<u>12,100</u>	
小計	8 家		<u>117,400</u>	<u>181,100</u>	<u>238,500</u>	<u>289,800</u>	<u>330,820</u>	<u>214,100</u>	<u>208,900</u>	<u>116,400</u>	<u>93,900</u>	<u>81,300</u>

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

表三-1-4、辦事處所位於嘉義市新○路 281 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	辦事處所電話	年度鑑定公費									
				土地					建物				
名稱	估價者			97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
許○欽	1 家	嘉義市	05-2779*** 05-2775***	<u>44,500</u>	<u>35,500</u>	<u>0</u>	<u>44,300</u>	<u>105,840</u>	<u>63,900</u>	<u>40,000</u>	<u>21,200</u>	<u>12,900</u>	<u>24,360</u>
陳○造	1 家	嘉義市	05-2710***	<u>36,100</u>	<u>44,400</u>	<u>36,600</u>	<u>35,800</u>		<u>72,500</u>	<u>42,900</u>	<u>11,000</u>	<u>11,200</u>	
小計	2 家			<u>80,600</u>	<u>79,900</u>	<u>36,600</u>	<u>80,100</u>	<u>105,840</u>	<u>136,400</u>	<u>82,900</u>	<u>32,200</u>	<u>24,100</u>	<u>24,360</u>

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

表三-1-ㄍ、辦事處所位於嘉義市北社○路 335 巷 51 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
群○		新北市			36,600	36,100				22,600	13,400	
健○		台中市	38,100 ^a		38,400	36,200		60,800		21,600	10,100	
昊○		台中市			36,300	35,000				21,400	14,000	
捷○		台中市			35,000	35,800				22,000	11,200	
小計	4 家		38,100		146,300	143,100		60,800		87,600	48,700	

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

a.健○不動產估價師事務所 97.12.-98.2 停止

表三-1-ㄎ、辦事處所位於嘉義市福○街 109 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
育○○際		嘉義市				31,200					12,700	
孝○		嘉義市				30,100					11,500	
寶○		台北市		36,900	35,500	35,600			40,800	22,400	13,600	
群○		台北市		35,900	31,000	35,500			41,300	11,700	10,900	
日○		台北縣		30,200	35,100	38,300			40,000	12,700	12,300	
吉○ ^b		台北縣			0 ^a					0 ^a		
高○		宜蘭縣		31,300	35,600	35,400			42,600	17,500	13,700	
小計	7 家			134,300	137,200	206,100			164,700	64,300	74,700	
博○		嘉義市				30,300					12,500	
方○		嘉義市				30,000					12,100	
小計	2 家					60,300					24,600	
合計	9 家			134,300	137,200	266,400			164,700	64,300	99,300	

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

a.吉○土地及建物均停止執行

b.吉○100 年度停止執行業務

表三-1-厂、辦事處所位於嘉義市興○東路 20 號 2 樓之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
元○		高雄市		36,400	30,200	35,700			41,300	11,700	10,500	
中○		高雄市		38,800	35,600	35,300			42,600	20,900	13,300	
正○○合	郭○芬	臺中市		a								
正○○合	陳○政	臺中市		0		40,200			41,700		12,200	
正○○合	黃○閔	臺中市				40,500			44,100	22,500	17,000	
冠○		臺中市		42,500	32,700	35,700			42,500	11,700	12,800	
元○		臺中市		0	35,200	35,600			45,700	13,000	10,500	
環○		臺中市			30,500	35,700				11,700	15,200	
天○		彰化縣		36,000					68,600			
小計	9 家			153,700	164,200	258,700			326,500	91,500	91,500	

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

a. 正○○合 98 年停止執行業務

表三-1-4、辦事處所位於嘉義市西區力○街 19 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
鄉○○技		嘉義市			35,800	35,300				12,500	16,900	
崇○		台南市			35,100	39,500				19,000	10,200	
正○ ^a		高雄市			31,600					11,200		
小計	3 家				102,500	74,800				42,700	27,100	

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

a. 正○不動產估價師事務所 100 年度與群○合併

表三-1-、辦事處所位於嘉義市仁○路 139 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
陳○祥		嘉義市				30,200	112,080				10,500	38,100
愷○		嘉義市				<u>30,200</u>	<u>106,120</u>				<u>11,100</u>	<u>25,800</u>
小計	2 家					<u>60,400</u>	<u>218,200</u>				<u>21,600</u>	<u>63,900</u>
鄉○○技		嘉義市					105,640					39,980
坤○ ^a		嘉義市					<u>145,620</u>					<u>0</u>
小計	2 家						<u>251,260</u>					<u>39,980</u>
合計	4 家					60,400	469,460				21,600	103,880

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

a.坤○不動產估價師事務所 101 年總價\$145,620（因報院資料未區分土地、建物收費，爰統一以土地收費代表）

表三-1-丁、辦事處所位於台南市安平區育○二街 21 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	辦事處所電話	年度鑑定公費									
				土地					建物				
名稱	估價者			97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
美○○際		台南市	06-2982***					30,620					107,480
兆○		台南市	同上					<u>32,780</u>					<u>107,180</u>
小計	2 家							<u>63,400</u>					<u>214,660</u>
陳○瑜	1 家	台南市	06-2993***					107,960					26,900
長○	1 家	台南市	05-2854***（同ㄊ）					30,200					111,740
廣○	1 家	台南市	05-2365***（同ㄋ）					<u>31,020</u>					<u>106,340</u>
合計	5 家							<u>232,580</u>					<u>459,640</u>

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

表三-1-出、辦事處所位於台南市東區崇○八街 66 號之不動產估價師及其收費

事務所		主事務所所在地	年度鑑定公費									
			土地					建物				
名稱	估價者		97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
尚○○合	楊○明	台南市					105,680					32,540
尚○○合	孫○吉	台南市					106,160					32,400
政○ ^a		台南市					106,000					33,280
小計	3 家						317,840					98,220

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

a.政○不動產估價師事務所 101 年更名為尚○不動產估價師聯合事務所-莊○琛

表三-1-ㄉ、位於不同地址之不動產估價師所及其收費

事務所		主事務所所在地	辦事處所			年度鑑定公費									
						土地					建物				
名稱	估價者		地址	電話	備註	97	98	99	100	101	97	98	99	100	101
亞○		嘉義市	嘉義市東區吳○北路 23 號	05-2710***	同ㄉ	44,400	37,300	30,400	36,200	105,920	66,400	43,000	11,500	11,400	33,020
至○		台南市	台南市安南區育○二街 135 巷 10 號 1 樓	06-2993***	同ㄊ					25,800					105,140
崇○		台南市	台南市中西區湖○二街 126 號；嘉義市仁○路 139 號	05-2841***	同ㄎ					10,640					32,840
王○忠		台南市	台南市新市區中○街 78 號	05-2365***	同ㄏ					110,060					35,040
德○		台南市	台南市東區裕○路 686 號	05-2365***	同ㄏ					106,960					33,120
玉○		台南市	台南市永康區小○路 689-3 號 3 樓	05-2365***	同ㄎ					105,840					22,800
宏○		台南市	台南市永康區大○一街 57-5 號 3 樓之 27	06-3036***						110,100					37,240

宏○		台南市	台南市東區長○路一段 119 號	06-2381***						106,100					20,200		
列○法		台南市	台南市東區富○一街 191 巷 1 號	05-2779***	同ㄉ					105,620					30,600		
華○		台南市	台南市安南區文○街 22 號	05-2779***	同ㄉ					105,680					38,460		
誠○		台南市	台南市北區文○路 292 巷○號	05-2783***	同ㄉ					15,100					0		
富○ ^a		台南市	台南市安平區建○九街 60 巷 13 弄 24 號 1 樓	05-2339***						113,120					31,880		
現○○政 ^b		台南縣	台南市永康區永○路 11 巷 8 號	05-2339***	同上					106,720					21,400		
佳○		臺北市	台北市重○南路一段 57 號 7 樓之 8	05-2753*** 02-23826***	同ㄉ			<u>35,300</u>	<u>0</u>	<u>36,400</u>			<u>41,900</u>	<u>10,600</u>	<u>16,000</u>		
小計	14 家							<u>44,400</u>	<u>72,600</u>	<u>30,400</u>	<u>72,600</u>	<u>1,127,660</u>	<u>66,400</u>	<u>84,900</u>	<u>22,100</u>	<u>27,400</u>	<u>441,740</u>

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

a. 富○不動產估價師事務所 101 年地址，另有嘉義市新○路 287 號乙處

b. 現○○政不動產估價師事務所 101 年地址，另有嘉義市興○路 212 號乙處；另有手機 0921343***

表三-2、鑑定人及收受之公費：建築師部分：嘉義地方法院-97~101

辦事處 所地址	事務所 家數	辦事處所電話	年度鑑定公費-建物					備註
			97	98	99	100	101 ^a	
甲	2	05-2365***(同表三-1 厂)	127,200	84,400	21,200	20,300		表三-2-甲
	2	05-2833***(同表三-1 厂)						
乙	2	05-2316***	127,300	40,000	23,000	11,200	32,360	表三-2-乙
丙	2	05-2311***	65,100	42,800	23,700	11,700	37,500	表三-2-丙
丁	3	05-2220*** ; 0910 836***	60,800	41,000	10,300	10,700	33,700	表三-2-丁
戊	3	05-2788*** ; 05-2783***	64,000	43,000	11,000	13,400	10,400	表三-2-戊
己	17	05-2778***				188,500		表三-2-己
更	8	02-2775***				35,400		表三-2-更
辛	37	電話不同	2,280,300	1,020,800	459,200	335,400	922,820	表三-2-辛
小計	76		2,724,700	1,272,000	548,400	626,600	1,036,780	

甲. 嘉義縣水上鄉鴿寮 20-124 號 乙. 嘉義市西區永樂四街 7 號 (同表三-1 厂) 丙. 嘉義市國三街 27 號 10 樓 3
 丁. 嘉義市友愛街 38 號 戊. 嘉義市大街里中興路 215 號 8 樓 2 己. 嘉義市延平街 60 號
 更. 嘉義市義興街 117 巷 48 號 辛. 嘉義縣水上鄉中興路二段 139 巷 17 弄 3 號 子. 46 家建築師之辦事處所地址
 a.100.5.23 嘉義地院鑑價須知修正，致以前符合資格建築師在 101 年度不再符合資格，執行業務人員變動幅度甚大

表三-2-甲、辦事處所位於嘉義縣水上鄉鴿寮 20-124 號及嘉義市西區永樂四街 7 號之建築師及其收費

事務所 名稱	主事務所 所在地	年度鑑定公費-建物				
		97	98	99	100	101
葉○霖	台南縣	63,900	41,300	10,600	10,300	
朱○新	台南縣	<u>63,300</u>	<u>43,100</u>	<u>10,600</u>	<u>10,000</u>	
小計	2 家	<u>127,200</u>	<u>84,400</u>	<u>21,200</u>	<u>20,300</u>	

註：二位建築師事務所於民國 97 年同位於嘉義縣水上鄉鴿寮溪寮 20-124 號，其後同遷至嘉義市西區永樂四街 7 號

表三-2-乙、辦事處所位於嘉義市國三街 27 號 10 樓 3 之建築師及其收費

事務所名稱	主事務所 所在地	年度鑑定公費-建物				
		97	98	99	100	101
富○○良	台南市	63,100				
黃○介	台北縣	<u>64,200</u>	<u>40,000</u>	<u>23,000</u>	<u>11,200</u>	<u>32,360</u>
小計	2 家	<u>127,300</u>	<u>40,000</u>	<u>23,000</u>	<u>11,200</u>	<u>32,360</u>

表三-2-丙、辦事處所位於嘉義市友愛街 38 號及嘉義縣水上鄉粗溪村中興路 560 號 5 樓 503 室之建築師及其收費

事務所名稱	主事務所 所在地	年度鑑定公費-建物				
		97	98	99	100	101
大○○○偉	嘉義市	65,100	42,800	23,700	11,700	
王○偉	嘉義縣					<u>37,500</u>
小計	3 家	<u>65,100</u>	<u>42,800</u>	<u>23,700</u>	<u>11,700</u>	<u>37,500</u>

表三-2-丁、辦事處所位於嘉義市大街里中○路 215 號 8 樓 2 及嘉義市中央里中○路 215 號 8 樓之建築師及其收費

事務所名稱	主事務所所在地	年度鑑定公費-建物				
		97	98	99	100	101
詠侯○輝	嘉義市	60,800	41,000	10,300	10,700	
侯○輝	嘉義市					33,700
小計	3 家	60,800	41,000	10,300	10,700	33,700

表三-2-戊、辦事處所位於嘉義市延○街 60 號之建築師及其收費

事務所名稱	主事務所所在地	年度鑑定公費-建物				
		97	98	99	100	101
立○○閏	嘉義市	64,000	43,000	11,000	13,400	
蕭○閏	嘉義市					10,400
小計	2 家	64,000	43,000	11,000	13,400	10,400

表三-2-己、辦事處所位於嘉義市義○街 117 巷 48 號之建築師及其收費

事務所名稱	主事務所所在地	年度鑑定公費-建物				
		97	98	99	100	101
呂○道	嘉義市				10,300	
陳○宇	台南市				11,500	
劉○立	台南市				11,000	
林○菁	高雄市				10,200	
趙○紳	高雄市				10,900	
吳○翰	台北市				11,900	
江○裕	台北市				11,800	
胡○雄	台北市				11,400	
程○柏	新北市				12,400	
林○億	新北市				13,000	
容○	新北市				10,900	
秦○建	新北市				10,400	
黃○成	台中市				10,400	
吳○彥	彰化縣				10,500	
呂○國	彰化縣				10,100	
常○	宜蘭市				10,400	
沈○宏	金門縣				11,400	
小計	17 家				188,500	

表三-2-更、辦事處所位於嘉義縣水上鄉中○路二段 139 巷 17 弄 3 號之建築師所收公費

事務所名稱	主事務所所在地	年度鑑定公費-建物				
		97	98	99	100	101
吳○國	嘉義縣				10,700	
漢○	嘉義縣				0	
莊○淇	台南市				11,200	
顏○伯	台南市				10,300	
蔡○烈	台南市				3,200	
黃○鈞	台南市				0	
聯○○開	台南市				0	
祥○	屏東市				0	
小計	8 家				<u>35,400</u>	

表三-2-辛、辦事處所位於其他地址之建築師所收公費

事務所 名稱	主事務所 所在地	辦事處所		年度鑑定公費-建物				
		地址	電話	97	98	99	100	101
張○菁	嘉義市	嘉義市民○路 536 號	05-2223***	61,500	40,700	21,400	14,500	33,600
侯○嘉	嘉義市	嘉義市北○路 61 號	05-2315*** ; 2330***	75,300	43,100	22,800	13,400	36,200
郭○鍊	嘉義市	嘉義市光○路 35 號之 1 四樓	05-2292*** ; 2292*** ; 0934002***	69,100		20,000	10,800	33,040
陳○	嘉義市	嘉義市世○路一段 835 號 11 樓之 3	05-2311***	97,700	40,000	10,900	10,000	34,040
陳○碩	嘉義市	嘉義市民○南路 576 巷 23 號	05-2352***	72,900	40,600	21,100	11,200	31,900
洪○正 ^a	嘉義市	嘉義市東區芳○街 97 號	05-2161*** ; 05-2361***	73,500	42,200	10,700	11,600	29,020
蔡○宏	嘉義市	嘉義市大○路二段 234 巷 66 弄 25 號	05-2781***	74,900	42,600	11,300	11,100	30,900
吳○揚	嘉義市	嘉義市大○路二段 298 號 3 樓 1	05-2787***	63,400				
許○榮 ^b	嘉義市	嘉義市永○三街 42 號 2 樓之 2	05-2838*** ; 電話未換	60,800	42,800	10,100	11,500	30,180
吳○榮	嘉義市	嘉義市維○路 26 號	05-2783***	63,100				
張○權	嘉義市	嘉義市民○街 37 號之 1	05-2783***	60,100	42,900	11,700	10,400	32,500
王○興 ^c	嘉義市	嘉義市信○街 96 巷 51 號	05-2812*** ; 電話未換	62,100	40,200	20,700	11,100	32,500
林○仕 ^d	嘉義市	嘉義縣番路鄉江西村○厝 15-30 號	05-2590*** ; 05-2812***	62,400		22,300	11,100	32,400
侯○豐	嘉義市	嘉義市中○路 290 號		61,200	40,900	20,300	13,700	33,000
林○榮	嘉義市	嘉義市金○路 150 號	05-2837***	74,500	40,600	20,800	11,400	
商○介	嘉義市	嘉義市新○街 53 號	05-2285***	72,700	40,500	20,300	11,600	32,500
洪○濃	嘉義市	嘉義市廣○街 118 號	05-2851***	62,500	40,600	21,500	10,700	32,380
郭○村	嘉義市	嘉義市建○街 119 號	05-2369***	63,600	e			
翁○雄	嘉義市	嘉義市民○街 74 號	05-2781***	70,400				
黃○瑩 ^f	嘉義市	嘉義市芳○街 99 號	05-2251*** ; 電話未換	60,400	40,600	10,500	11,100	30,900
翁○生	嘉義市	嘉義市公○路 80 號 3 樓	05-2713***	63,500	43,200	10,900	11,300	32,000
吳○哲	嘉義市	嘉義市成○街 5 號	05-2250***	71,700	40,100	10,800	10,400	30,280
林○良	嘉義市	嘉義市和○路 269 號	05-2233***	66,700	42,700	10,400	13,500	34,060
蘇○銘	嘉義市	嘉義市市○街 38-1 號	05-2224***		40,400	20,800	11,100	30,400

李○吉	嘉義市	嘉義市吳○南路 36-1 號 2 樓	05-2238***		21,800 ^g	10,300	11,700	32,000
劉○麟	嘉義市	嘉義市西區○州二街 48 號	05-2860***	94,300	40,700	10,600	11,500	33,380
陳○璋 ^h	嘉義市	嘉義市蘭○四街 153 號	05-2858*** ; 電話未換			21,100	13,100	30,780
詹○源	嘉義縣	嘉義縣朴子市四○路一段 122 號	05-3702***	62,600	42,800	10,400	10,900	33,680
陳○雲	嘉義縣	嘉義市興○路 592 巷 1 號 12 樓	05-2335***	70,700	2,500			
吳○泉	嘉義縣	嘉義市小○路 513 巷 21 號 5 樓之 2	06-5711***	60,800				
張○昌	嘉義縣	嘉義縣大林鎮東○街 14 號	05-2163***	122,200				
林○福	嘉義縣	嘉義縣民雄鄉西安村保○街 184 號	05-2061***	61,900	40,100	22,100	10,700	33,940
王○智	嘉義縣	嘉義縣民雄鄉福樂村○路 530 號	05-2207*** ; 2208***	62,300	40,100	12,000	11,000	21,100
劉○豐	嘉義縣	嘉義市興○路 96 號 ; 中埔鄉和美村中○新○36 號	05-2326***					31,200
徐○志	台北縣	嘉義市嘉○街 13 巷 35 號	05-2750***	60,000	41,200	10,700	12,800	30,000
黃○清 ⁱ	台北縣	嘉義市博○東路 117 號 8 樓 2	0933926*** ; 05-2681***	61,300	42,500	21,900	11,300	33,180
詹○光	新竹縣	嘉義市西區福全里國○三街 34 號	05-2813***	60,200	4,400	10,800	10,900	31,760
小計	37 家			2,280,300	1,020,800	459,200	335,400	922,820

資料來源：嘉義地方法院提供，本院整理

- a. 洪○正 101 年事務所地址：嘉義市重○路 314 號
- b. 許○榮 101 年事務所地址：嘉義市大○街 97 巷 11 號
- c. 王○興 101 年事務所地址：嘉義縣水上鄉粗溪村中○路 560 號 5 樓 506 室
- d. 林○仕 101 年事務所地址：嘉義市共○路 131 號 9 樓
- e. 郭○村事務所 98 年停止執行業務
- f. 黃○瑩 98 年事務所地址：嘉義市東區頂○街 20 巷 5 號
- g. 李○吉建築師事務所：98.7~12、99.1~2 暫停，建物(不計算)
- h. 陳○璋 101 年事務所地址：嘉義市南○路 172 號
- i. 黃○清 101 年事務所地址：嘉義縣水上鄉粗溪村中○路 560 號 5 樓 507 室

表四、嘉義地方法院辦理之訪查：97-101

年度	訪查日期	訪查對象家數				現場發現不合規定之情形	備註
		不動產估價師事務所	建築師事務所	鑑價/資產顧問(限)公司	小計		
97	97.1.18 97.1.23	70	3		73	捷○不動產估價師事務所、群○不動產估價師事務所 ^a ，資格不符	未在陳報之嘉義市辦事處營業
98	97.11.28 97.12.3 97.12.4 97.12.9	83	2		85	無 ^a	
99	98.12.8 98.12.9	12	3		15	無 ^a	
100	99.11.2	19	25	1	45	無 ^a	
101	100.10.25 100.11.2 100.11.3	26	34	1	61	群○、捷○、吳○、健○不動產估價師事務所、現○○政資產顧問有限公司 ^a ，資格不符	1.本次政風室訪查對象，以轄內（嘉義縣市）鑑定人辦事處為限 ·理由：本次申請家數激增，且政風室人力極度不足 2.資格不符之原因：主營業所非設於臺灣臺南地方法院、臺灣雲林地方法院轄區內
102	101.11.1 101.11.6 101.11.8 101.11.9	38	0 ^b		38	無 ^a	

資料來源：嘉義地方法院

說明：本表所稱訪查對象，係申請民事執行鑑定人之事務所

a.依該院政風室再次檢視訪查資料，於102.4.17陳報本院，除訪視資料所載外，並無發現其他不合規定情形

b.本次訪談，無建築師事務所，且僅用電話

·理由：

1.設置情形相對單純

2.均曾於去年度辦理實地訪查

3.嘉義地方法院鑑價須知§5V，已經列為該院鑑定人者，無須再提出第3條所列文件，直接提付鑑定人資格審查小組評選

表五、不動產估價師疑有違反相關法令規定而提送不動產估價師懲戒委員會之案例

縣	市	別	臺	北	市	高	雄	市	臺	南	市	新	竹	市
送懲戒委員會案件基資料	估價師姓名		許○○			許○○			張○○			陳○○		
	事務所	名稱	柏○不動產估價師事務所			歐○不動產估價師聯合事務所			展○不動產估價師事務所			韻○不動產估價師事務所		
		地址	臺北市○區○路○號○樓			高雄市○區○路○號○樓			臺南市○區○路○號○樓			新竹市○區○路○號○樓		
	證書字號	(93)台內估字第 000***號			(91)台內估字第 000***號			(94)台內估字第 000***號			(92)台內估字第 000***號			
	開業登記字號	(94)北市估字第 000***號			(94)高市估字第 000***號			(95)南市估字第 000***號			(94)竹市估字第 000***號			
	所屬公會	台北市不動產估價師公會			高雄市不動產估價師公會			高雄市不動產估價師事務所			台中市不動產估價師公會			
	經移送案件	■是 □否			■是 □否			■是 □否			■是 □否			
	檢舉人(是否為當事人)	新北市政府 (■是 □否)			詹○○ (■是 □否)			林○○ (■是 □否)			興○建設股份有限公司 (■是 □否)			
	檢舉日期	96.12.13			96.6.11			98.8.27 起多次提出陳情			臺北市政府 96.6.15 函轉未具日期之檢舉函			
	檢舉有無事證	□是 ■否			■是 □否			■是 □否			■是 □否			
提送日期	97.10.6			96.12.20			98.11.11			96.10.23				
違反法令依據	不動產估價師法第 19 條第 2 項、不動產估價技術規則第 2 條、第 12			不動產估價師法第 19 條第 2 項、36 條第 1 項第 2 款及不動產估價技			不動產估價師法、不動產估價技術規則			違反不動產估價師法第 17 條規定				

	<p>條、第 13 條、第 21 條、修正前第 23 條(修正後為第 22 條)</p>	<p>術規則第 5、8 條規定</p>			
<p>移送懲戒案件內容(請列點說明)</p>	<p>1.本案勘估標的市場價值疑義。 2.比較標的 1 個別因素修正之邏輯性。 3.比較標的 2 之選取有欠妥適；是否現場詳實確認所在位置。【補充說明： (1)比較標的 2 之選取有欠妥適：本案比較標的 2 為臨路 1 米寬之狹長形土地，根據估價當時比較標的 2 之現況欲作建築規劃確有其困難，是不動產估價師主張比較標的 2 在無鄰地使用權關係下，臨約 1 米寬的產業道路條件並無法單獨直接開發作建築規劃，尚難謂全無理由。 (2)是否現場確認所在位置：本案依不動產估價師陳述略以，其確實已至比較標的 2 現場進行勘察，雖現場有一道鐵門鎖住，無法跨過鐵門確實至該地號之地點進行檢視，惟仍確實比對相關圖籍資料，並已能掌握影響比較標的 2 之相關因素，且無礙於為估價判斷，又不動產估價師從事估價作業時應依上開規定至現場</p>	<p>1.本案係歐○不動產估價師聯合事務所受託臺灣臺北地方法院承辦「臺北市○區○路○號地下○樓○號機械升降出入約定專用部分平面法定停車位」之估價業務，因當事人之一詹君對於歐○不動產估價師聯合事務所之估價報告書，認為影響當事人權益，提出質疑。 2.有關歐○不動產估價師聯合事務所表示由附近所蒐集之現在交易與收益實例，以此推估 15 年前之價格與租金，尚不具合理性及可靠性，因此須藉助 15 年前當時公開資訊，而經查當時之公開資訊僅有買賣資料，而無租賃資料，故報告書僅採用比較法一種，並於估價報告中敘明。此種情形有查明必要，高雄市政府函詢台北市政府就採用比較法及收益法之難易度及必要性請其提供近鄰地區類似案例 80 年間及 10 餘年來買賣及租金價格行情，經該府函復略以：經查高雄市政府地政處並未蒐集到該地區此類案例，歉無法提供。 3.依案情分析結果雙方各有堅持，</p>	<p>1.案地鄰地○段○地號土地低密度住宅區誤植為道路用地一事，是否有違不動產估價技術規則第 13 條第 1 款、第 16 條第 9 款、同條第 10 款及不動產估價師法第 19 條等相關規定事項。 2.本案規定「應以市地重劃方式開發」，估價師是否有意取巧規避市地重劃因素並圖利，致利害關係人權益受損，違反不動產估價技術規則第 13 條、同法第 16 條第 10 款及不動產估價師法第 16 條等相關規定事項。 3.本案估價目的係為案地分割後價值差額找補參考，然分割後各宗土地其各項因素調整率之決定，是否有違反不動產估價師法及不動產估價技術規則等相關規定事項。</p>	<p>陳○○君允諾林○○君以其名義獨立執行業務之事實，有違反不動產估價師法第 17 條規定。</p>	

		<p>勘察比較標的，惟所謂現場勘察應實施至何種程度則法未明文，似應就具體個案之需要而定，故尚難據此而謂其未至現場勘察之情事。】</p> <p>4.比較標的 3 未查明基本資料及實際情形，所做之個別因素調整有無偏頗。</p>	<p>且疑點待釐清，宜於懲戒委員會開會時通知雙方到會具體陳述，並依論述結果由高雄市不動產估價師懲戒委員會決定歐○ ○不動產估價師聯合事務所許○ ○不動產估價師是否違反相關規定。</p>		
懲戒委員會 本資料 及 辦理 情形	主 席	林○○ (黃○○代)	邱○○	謝○○	陳○○
	委 員 名 單	林○○ (請假)、李○○ (請假)、 林○○、林○○、林○○、黃○○、 卓○○、何○○ (請假)、黃○○	薛○○、梁○○、賴○○、林○○、 尤○○、吳○○、吳○○、謝○○	楊○○、曾○○、王○○、溫○○、 賴○○、杜○○	林○○、陳○○、花○○、張○○、 陳○○、沈○○
	會議/日期	97.10.6(1次)	96.12.20(1次)	98.11.11、99.4.13(流會)、99.6.22(3次)	96.10.23(1次)
	估 價 師 有 無 列 席 說 明	■是 □否	■是 □否	■是 □否	■是 □否
	委 員 會 決 議	不予懲戒處分(系爭不動產估價報告書雖未臻完善，惟考慮其尚符合相當程度估價程序，且被付懲戒人對於本案估價報告書之製作過程已深躬自省，依其所涉情節輕重，本會認為尚未達到須予以懲戒處分之程度。)	本案被付懲戒人並無違反不動產估價師法第 16 條第 1 項及第 19 條第 2 項之規定。	被付懲戒人估價雖有瑕疵，惟尚不符不動產估價師法第 35 條、第 36 條各款之處分規定，故不予懲戒。	經審議陳○○君沒有允諾林○○君以其名義獨立執行業務之事實，而係純屬委託部分業務與林○○君執行，並無違不動產估價師法第 17 條規定，不予懲處。
懲 戒 情 形	無	不構成懲戒程度	不予懲戒	不予懲處	
備 註	許○○估價師 101.3.26 遷出新北市 政府				

資料來源：內政部

表 E、法院囑託鑑價大事記：法制作業

司法院部分

時間	事件
87.3.5	司法院函囑各地方法院自行制訂囑託鑑價作業規範。
88.4.20	司法院函釋要旨：「執行法院應命鑑定人就拍賣不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。法院核定拍賣底價時，係依囑託鑑價作業規範及辦理強制執行事件應行注意事項第 42 點 ^a 等規定辦理，並於核定底價前通知債權人與債務人就鑑定價格表示意見，務求拍賣底價與市價相當。」
94.3.31	司法院頒布「地方法院民事執行處選任鑑定人作業參考要點」，就申請列為鑑定人及其評選為規定 <ul style="list-style-type: none"> · 只是參考 · 目的：提升鑑定水準，促進民事強制執行業務之順利推動
95.11.28	為配合商號或其他法人團體未具不動產估價師資格者，於不動產估價師法施行之日起 5 年後（即自 94 年 10 月 6 日起），不得繼續參與法院有關不動產之鑑定估價業務，司法院爰將前揭作業參考要點更名為「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」，並修正發布全文 16 點。
101.8.30	司法院修正法院選任鑑定人參考要點第 5 點規定，改變指定範圍 <ul style="list-style-type: none"> · 法院選任鑑定人參考要點 101 年及 95 年規定之變動，有指定範圍、分案方式等，詳表一
101.9.12	為防範人為因素未依規定選任鑑定人之弊端，並減輕承辦人員工作上之負擔，司法院推動民事執行處電腦選任鑑定人機制，檢送電腦選任鑑定人程式及說明予各地方法院建置使用。

a. 辦理強制執行事件應行注意事項第 42 點規定：

- (a) 鑑定人估價時，宜就不動產是否出租、是否被第三人占用等情形分別估價。其估定之不動產價額與市價不相當時，執行法院得參考其他資料，核定拍賣最低價額。
- (b) 查封房屋之實際構造與登記簿記載不符時，仍應按實際構造情形鑑定拍賣。
- (c) 土地或建築物設定抵押權後，抵押人於土地上營造建築物或於原建築物再行擴建或增建者，除應認為係抵押物之從物，或因添附而成為抵押物之一部者外，執行法院於必要時得就原設定抵押權部分及其營造、擴建或增建部分分別估定價格，並核定其拍賣最低價額後一併拍賣之。但抵押權人就營造、擴建或增建部分，無優先受償之權。
- (d) 債務人於不動產設定抵押權後，就同一不動產上設定負擔或予出租者，執行法院應命鑑定人就無負擔或未出租之價額與有負擔或出租之價額，分別估定。
- (e) 核定拍賣最低價額應儘量與市價相當，且於核定前應使債權人、債務人就鑑定價格表示意見，俾作為核定拍賣最低價額之參考。
- (f) 不動產價值之鑑定，除有特殊情形外，應囑託不動產估價師或建築師為之。
- (g) 不動產如確因地區日趨繁榮、商業日趨興盛，或存有其他無形之價值，而鑑定人未將之估定在內者，執行法官核定拍賣最低價額時，得酌量提高。必要時並宜赴現場勘驗，瞭解不動產內部裝璜設備及環境四周，以為核定拍賣最低價額之參考，避免不當提高或壓低拍賣最低價額。

嘉義地方法院部分

時間	事件
88.1.6	嘉義地方法院訂定該院鑑價須知。
92.7.17	嘉義地方法院修訂該院鑑價須知 <ul style="list-style-type: none"> · 為避免案件分配不均(88.1.6 訂定, 第 8 條)、以便收件及方便債權人繳費, 由全部鑑定人聯合推派一人(駐點該院)修正為得交由全部鑑定人組成之團體, 並移列第 2 條
100.1.7	嘉義地方法院修訂該院鑑價須知第 2 條規定, 限僅該院、雲林地院及臺南地院轄區內之不動產估價師公會會員或建築師公會會員得承接該院囑託鑑價 <ul style="list-style-type: none"> · 原條文之規定: 未限制不動產估價師或建築師須為該院轄區公會會員 · 理由: <ol style="list-style-type: none"> 1. 全國各地之不動產估價師或建築師, 在該院轄區設事務所或辦事處而承辦該院鑑定事務, 使該院遴選之鑑定人人數眾多, 難為業務上之聯繫 2. 外縣市之估價師或建築師對該院轄內之不動產波動, 較難掌握, 難期為精確之鑑定
100.5.23	嘉義地方法院修訂該院鑑價須知第 2 條規定, 刪除「並在本院轄區內設有事務所或辦事處者」之規定(原第 1 項第 2 行中段), 並新增「本院、臺灣雲林地方法院、臺灣臺南地方法院轄區內, 均未成立不動產估價師公會或建築師公會時, 以開業於本院、臺灣雲林地方法院或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」。 <ul style="list-style-type: none"> · 理由: 因臺南、雲林及該院轄區均無成立不動產估價師公會, 致原鑑價須知第 2 條第 2 項「不動產估價師以公會會員為限」之規定無法運作。 · 同年的第二次修訂
101.11.19	嘉義地方法院修訂該院鑑價須知第 6 條規定, 刪除「得將案件交由全部不動產鑑定人組成之團體公平分配案件」及該團體應盡義務之相關規定; 另將原第 2 項修改為但書規定, 為因應司法院推動選任鑑定人電腦分案機制, 故配合法院選任鑑定人參考要點第 5 條之規定, 及司法院民事廳之指示, 由該院自行辦理選任鑑定人。

資料來源: 嘉義地方法院提供, 本院整理