

特刊

不動產估價程序正義研討會

律師與估價師的深度對談



主辦單位/



社團法人臺中律師公會



中台灣不動產估價師公會



不動產估價程序正義研討會

| 律師 & 估價師的深度對談 |

活動流程表

時間	活動內容	參與人員
08:30-09:00	報到	
09:00-09:20	開幕式	<ul style="list-style-type: none"> 司儀 / 劉建志 律師 陳孟筠 小姐
09:20-10:30 (議題一)	【揭開鑑定報告的神秘面紗】 <ul style="list-style-type: none"> 客製化估價報告書介紹 優質估價報告書應具備條件 估價條件釐清及初勘機制 鑑定費用合理化 	<ul style="list-style-type: none"> 主持人 / 江東融 估價師 主講人 / 黃昭閱 估價師 與談人 / 吳中和 律師 陳金村 律師
10:30-10:50	茶敘交流	
10:50-12:00 (議題二)	【不動產估價操作與流程】 <ul style="list-style-type: none"> 不動產估價操作模式 不動產鑑定「標準化」流程介紹 問題估價報告書覆核管道 鑑定人選任探討 	<ul style="list-style-type: none"> 主持人 / 蘇若龍 律師 主講人 / 林筱涵 估價師 與談人 / 吳紹貴 律師 邱仕皇 估價師
12:00-12:30	Q&A 開放討論時間	



估價要能好 正義不能少

執業過程中，常會遇到不動產估價的狀況，但就不動產估價方法而言，依不動產估價技術規則第三章規定，乃是包含比較法、收益法及成本法三種方法，由於理論基礎不同，縱然估價人員窮盡心力，使用不同估價方法，仍會出現不同估價結果，這將會嚴重影響當事人權益。因此前揭規則第 14 條規定，原則上不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格，以盡量符合當事人的最佳利益。然而即使規定如此，估價領域中，依然存在許多細節性的問題尚值探討，例如估價師究係依據何種標準從中選擇二種以上之估價方法？如何就各種方法調整決定最終價格？又估價師究係如何決定估價方法，是否應在估價報告書敘明理由？當事人對於估價師採用何種估價方法，可否陳述意見？估價師倘若不採當事人建議之方法，是否亦應敘明不採之理由？凡此種種，在實務上都有待更明確的共識形成。

尤有甚者，強制執行情序之不動產估價，所需估價費用大概數千元至 1 萬元即可，但在訴訟程序之不動產估價，卻是動輒數萬元以上，同樣都是不動產估價，為何會因程序不同，而有如此巨大的差異？費用高昂之不動產估價，或許估價條件較多，估價過程更加精細，但就當事人而言，或許並不需要如此深入的估價報告書，甚至也難以負擔過高的估價費用，甚至有的估價結果只是作為裁判費計算的依據，只需概估即可，當事人可否請求估價師調降低估價費用，而僅提出粗略的估價報告書即可？此外，各估價師之估價費用，常有很大的差距，而估價報告書之品質，也常有參差，究應如何選擇估價師？抑且，隔行如隔山，估價師的估價報告書常常涉及很多專業術語，及很多條件的比較，應要如何看得懂估價報告書？如何找出估價流程的不合理之處？又許多論述看起來頭頭是道，但若是對己方不利，如何推翻其所採用的估價方法，甚而請求改用其他方法估價？

以上各種疑義，其實涉及「不動產估價操作與流程」，應該要先理解不動產估價如何操作，及其流程為何，才能據以提出相關問題，進而請求送請覆核；並亦涉及如何選擇估價師？如何選擇估價方法？各種估價結果如何評估是否合理？估價費用有無公定標準？如何判斷是否合理？也有「揭開鑑定報告的神秘面紗」的必要。從而，本會為期守護當事人的權益，及貼近會員的執業需求，特與業界知名之中台灣不動產估價師公會共同舉辦「不動產估價程序正義研討會」，期盼透過律師與估價師的深度對談及互相激盪，而讓大家對於估價的程序運作更加熟悉，進而揭開鑑定報告的神秘面紗，找出最佳的估價流程及結果，也可藉此優化估價報告書的品質與公信力，以讓各方當事人信服，真正達到定紛止爭的功效，厚有至盼焉。

社團法人臺中律師公會 理事長

蘇若龍

在這房地產資訊公開透明的時代，社會大眾都能利用多元管道，獲取不同類型屬性的不動產成交行情。然當二造雙方無法以協調方式處理價格認知問題時，只能透過訴訟程序、輔以鑑定人制度來解決紛爭。而這樣的爭訟窘境，相信並非為司法界及估價界所樂見。因此，我才無奈自我調侃說「不動產鑑定」工作，竟是當事人對價值認定沒有共識時，所採取最後最不得已的手段。既然是一種必要之「物」或「惡」，如何把它做好，便成為此次研討會的核心課題。

其實律師與估價師同屬文字工作者，每天徜徉在筆墨之間，協助各界解決所有無法迎刃而解的糾紛。二者差別在於律師盡其所能扮演好在野法曹的工作，為當事人爭取最大的權益；而估價師卻必須站在公正第三人的角色，努力製作好一本客觀、具公信力的估價報告書，提供法院作為審判的重要參考文件。



我從民國 99 年開始，擔任「台中市不動產估價師公會」第三、四屆理事長的工作，110 年初又創立「中台灣不動產估價師公會」。至今主掌近九年公會職務，這段期間以來，不時接到民眾投訴及律師道長抱怨，估價師所出具的報告書品質堪慮，影響當事人的權益至鉅。因此，我便開始著手建立「公會輪案機制」與「初勘程序」，以及「估價報告書操作手冊」，然徒不足以自行，如何不斷自我省思、檢討、改進，便成為我想改變估價產業環境的決心。

非常感謝臺中律師公會蘇若龍理事長所帶領的團隊，願意一同探討現階段鑑定人制度遭遇的問題，並不吝提供過去律師道長對於估價報告書種種的疑問，讓我們估價師可以藉由這個機會說明。其中鑑定費用與報告書方法的選定理由是否有一套標準，相信會是此次雙方深度對談的焦點話題。

我總覺得律師與估價師這二張高考級的證照，同樣提供各自領域的專業服務給需求者，然技術面的工作跟房地產同樣具有異質性，除考量案件本身的繁複性質外，也端賴服務品質優劣程度，這都是估價費用的差異所在。一本有品質的鑑定報告書產製不易，尤其資料蒐集過程歷經千辛萬苦，還要繪製成表格、分析圖說，如此才能在短時間完成一本嘔心瀝血的估價報告書！其結果常被各界所引用，動輒得咎，然目前尚未有一套客觀的估價報告評鑑機制，導致劣質報告書侵害當事人權益時有所聞，未來我們估價師也會不斷精益求精，發揮自律精神，也請各界給優質報告書生存空間～

此外，律師與估價師同屬社會科學領域，除了在法令與估價技術有「理性」的客觀應用外，尚有當事人的情緒與價值衡量的「感性」主觀因素存在。所以，在雙方執業的過程中，難免會遇到一件事情，有不同的思維，當然六法全書及地政法令彙編提供給我們一套的作業準則，但法院在審理案件過程中，難免會遇到律師道長攻防上對法條的引用見解，與不同的法官對個案的看法也會有差異。估價師在特定案件估價方法的選定過程，也面臨同樣的問題。也因此，我才會強調一本優質的報告書，是要講道理給人聽的，就像律師道長在庭上，也會盡其所能說服法官，他的主張是適法、乎情、合理的。而我們估價師在訴訟上的鑑定報告，除了要講出所以然來，讓法官、兩造認同外，更要禁得起外界的檢驗。因此，每一個訴訟案執行估價師的責任與壓力不可謂不重啊！

中台灣不動產估價師公會雖然成立不到三年，但我們的會員都是業界的佼佼者，大家為了產業的良性發展，願意犧牲自己的時間共同籌備這個大型的研討會實屬不易。明年初要接任第二屆的邱仕皇理事長，他是民國 90 年第一屆不動產估價師高考及格，當時僅錄取 18 人、錄取率只有 1.88%。我相信未來中台灣公會將繼續扮演著「勇於面對問題、思考問題、解決問題」的學習性組織，期盼大家繼續給我們這一群烏鴉支持與鼓勵喲。

中台灣不動產估價師公會 創會理事長 黃昭閔

議題一

【揭開鑑定報告的神秘面紗】



主持人

江東融 估價師



主講人

黃昭閔 估價師



司儀
劉建志
律師



與談人

吳中和 律師



與談人

陳金村 律師



司儀
陳孟筠
小姐



主持人

蘇若龍 律師



主講人

林筱涵 估價師



與談人

吳紹貴 律師



與談人

邱仕皇 估價師

議題二
【不動產估價操作與流程】



不動產估價程序正義研討會

| 律師 & 估價師的深度對談 |

	頁碼
活動流程表	I
主辦單位歡迎詞	II
參與人員介紹	IV
目錄頁	VI
一、簡報	
議題一【揭開鑑定報告的神秘面紗】	1
議題二【不動產估價操作與流程】	25
二、文章	
鑑定人選任探討	41
訴訟案鑑定費用合理性之探討	47
不動產鑑定標準化流程探討	51
三、主辦與協辦單位介紹	
社團法人臺中律師公會	58
中台灣不動產估價師公會	60
行政院中部聯合服務中心	62
社團法人國立中興大學法律學系校友會	64

議題一

不動產估價程序正義研討會

揭開鑑定報告的神秘面紗

黃昭閔 估價師

112年11月25日



/主辦單位/  社團法人臺中律師公會  中台灣不動產估價師公會 /協辦單位/  行法院 中部聯合服務中心  社團法人國立中興大學法律學系校友會

目錄

1 前言

2 估價前提

3 影響不動產價格因素

4 估價方法的2W1H

5 結語

 中台灣不動產估價師公會

Part 1 前言

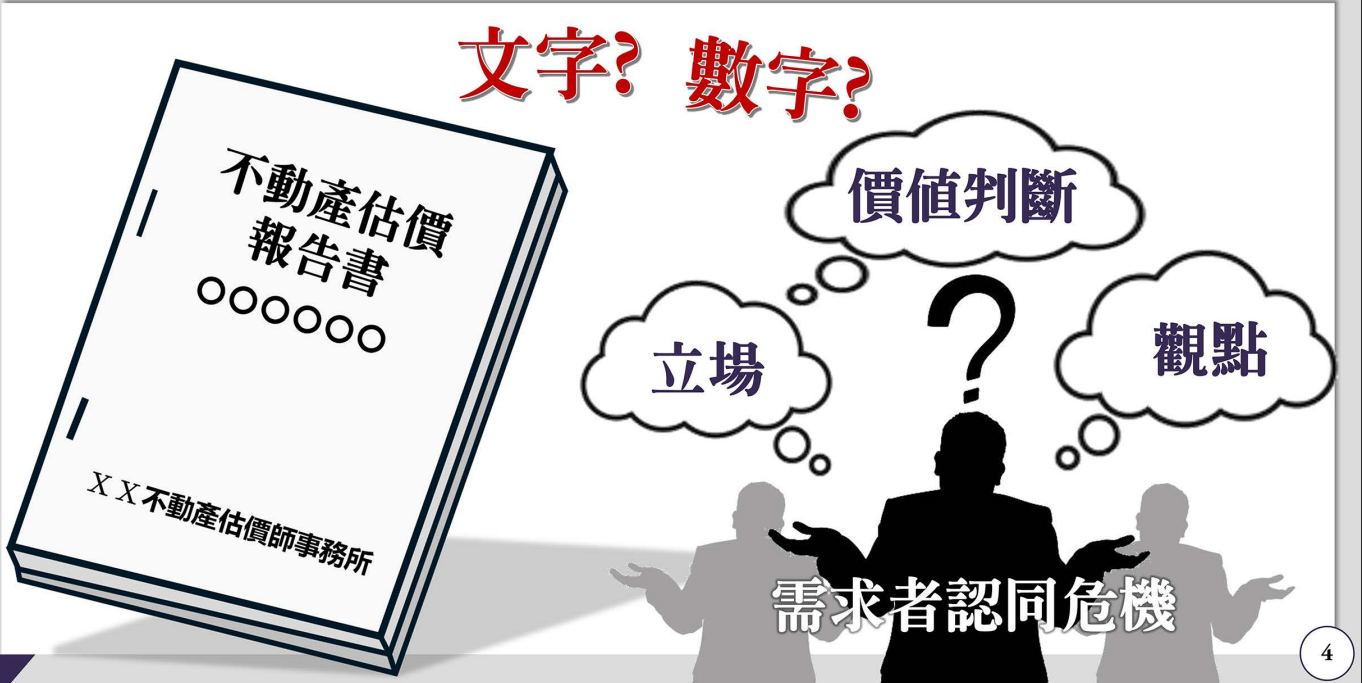
不動產估價報告書是蝦米？

價格認定非捨我其誰



估價報告傳遞什麼訊息

CTREAA 中台灣不動產估價師公會



估價界的困境.....

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

- 1 有看沒有懂
- 2 連看都不看
- 3 沒有時間看
- 4 只要看結果
- 5 要求簡單做

只看數字



需求者

無心好好做報告書



未能形成優勝劣敗的市場

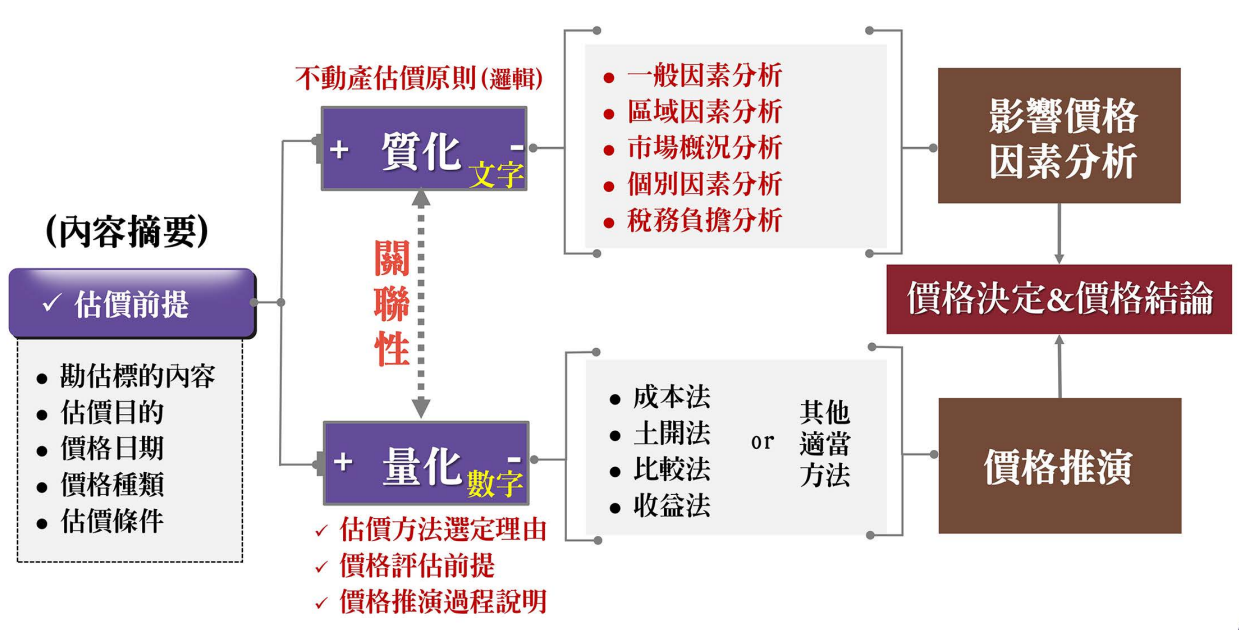
報告書品質堪憂，無法有效解決問題！

5

報告書存在的意義



估價報告書架構



Part 2 估價前提

- 勘估標的內容
- 估價目的
- 價格日期
- 價格種類
- 估價條件

釐清問題的第一步驟



- ① 共有物分割找補
- ② 價值減損
- ③ 財產分配
- ⋮



先界定估價前提

確定勘估標的內容

是要估標的本身的
不動產價值嗎?

地號? 建號? 門牌?

其實是...

- 通行權 → 通行權對供役地與需役地造成的價值變動。
- 共有物分割 → 共有物分割前後權利價值增減情形，具體計算出各共有人間應互為找補之金額。
- 價格減損 → 計算因損害原因造成的價值減損差額。
- 財產權 → 增建、地上改良物...等，是否一併納入鑑估。

估價目的(一)

【報告書用途】

- ◆ 買賣交易價格
- ◆ 資產價值評估
- ◆ 訴訟事件
- ◆ 徵收補償
- ◆ 都市更新
- ...

估價目的	訴訟爭點	權重給予較大之估價方法
財產分配	賸餘財產價值	比較法
	遺產價值	成本法
共有物分割	原物分割	成本法
	價金補償	比較法
損害賠償	價值減損數額	收益法

爭點讓估價方法間存在權重差異

估價目的(二)

產生不同
權重之估
值
因估價目的(爭點)差異



影響項目	估價方法	比較法 【交換價值】	成本法 【生產價值】	收益法 【使用價值】
各方法評估價格(元/坪)【A】		20.5萬元/坪	18萬元/坪	19.5萬元/坪
估價目的【B ₁ 】		35%	30%	35%
價格種類【B ₂ 】		40%	35%	25%
案例資料來源真實明確【B ₃ 】		35%	40%	25%
價格形成因素之相近程度【B ₄ 】		30%	35%	35%
各估價方法權重決定 【B=(B ₁ +B ₂ +B ₃ +B ₄)/4】		35%	35%	30%
決定勘估標的價格【ΣA*B=C】		19.35萬元/坪		

不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，...。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格(給權重)，並將決定理由詳予敘明。(估技§151)

12

價格日期(一)

價格基準日

訴訟案件原則函文皆會指示
(價格回估案)



考量時空背景
當時態樣



13

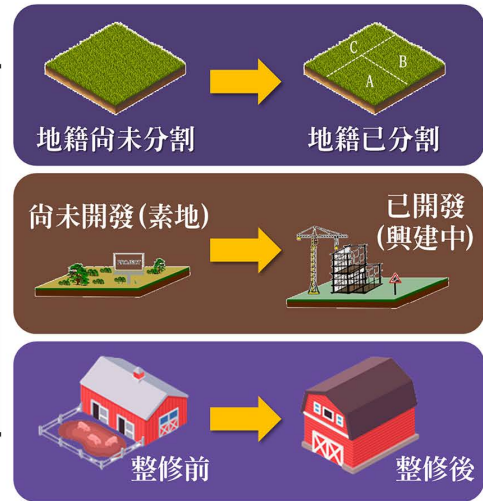
價格日期(二)



蒐集買賣實例要在價格日期**之前**。



現況已改變，應詳加查證或請當事人說明。(回估案件)



價格日期(過去)

勘察日期(現在)

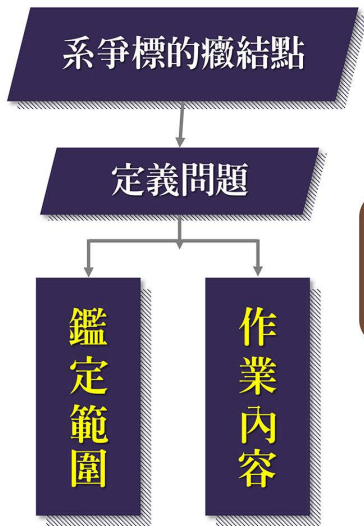
價格種類

市場性	價格種類	估價條件	
✓	正常價格	一般情況條件 特殊情況條件(已發生)	界定估價範圍 例如：瑕疵不動產
	限定價格	權利與標示的合併、分割 特定的交易相對人 (估技§2 三種限定條件)	例如：違反經濟合理性的共有物分割
	特定價格	基於假設條件(未發生)	訴訟爭點
✗	特殊價格	不以交易為目的之資產評估 例：古蹟、公署、學校	



估價條件(一)

為何需要界定估價條件?



是否考量建物存在?

地上改良物是否納入估價範圍?

無法入內勘察，以一般屋況進行價格評估

增建

私權糾紛

價格日期

占用

獨立估價?
部分估價?

*註：實務遇到的狀況衆多，在此不逐一列載。

估價條件(二)

共有物分割案件，估價條件可能須考量 ...



- 01 分割前產權持分之減價因素?
- 02 考量地上建物、既成巷道等情況對土地價格之影響?
- 03 分割後配得土地與鄰地所有權人相同，是否考量與鄰地合併使用效益前提下進行鑑估?
- 04 考量現況有第三人建物占用情形?
- 05 分割後土地留設道路使用，是否視為出入通行無虞之條件下評估?

*註：實務遇到的狀況衆多，在此不逐一列載。

釐清問題關鍵程序- 初勘

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

估價作業明確化

- 確定估價作業步驟
- 預估所需時間
- 預估所需人力
- 預估作業經費
- 擬定作業進度表

估價條件界定

- 書面通知當事人
- 會同**實地勘察**
- 釐清兩造爭點，收斂問題
- 作成**會勘紀錄**

初勘機制

18

Part 3

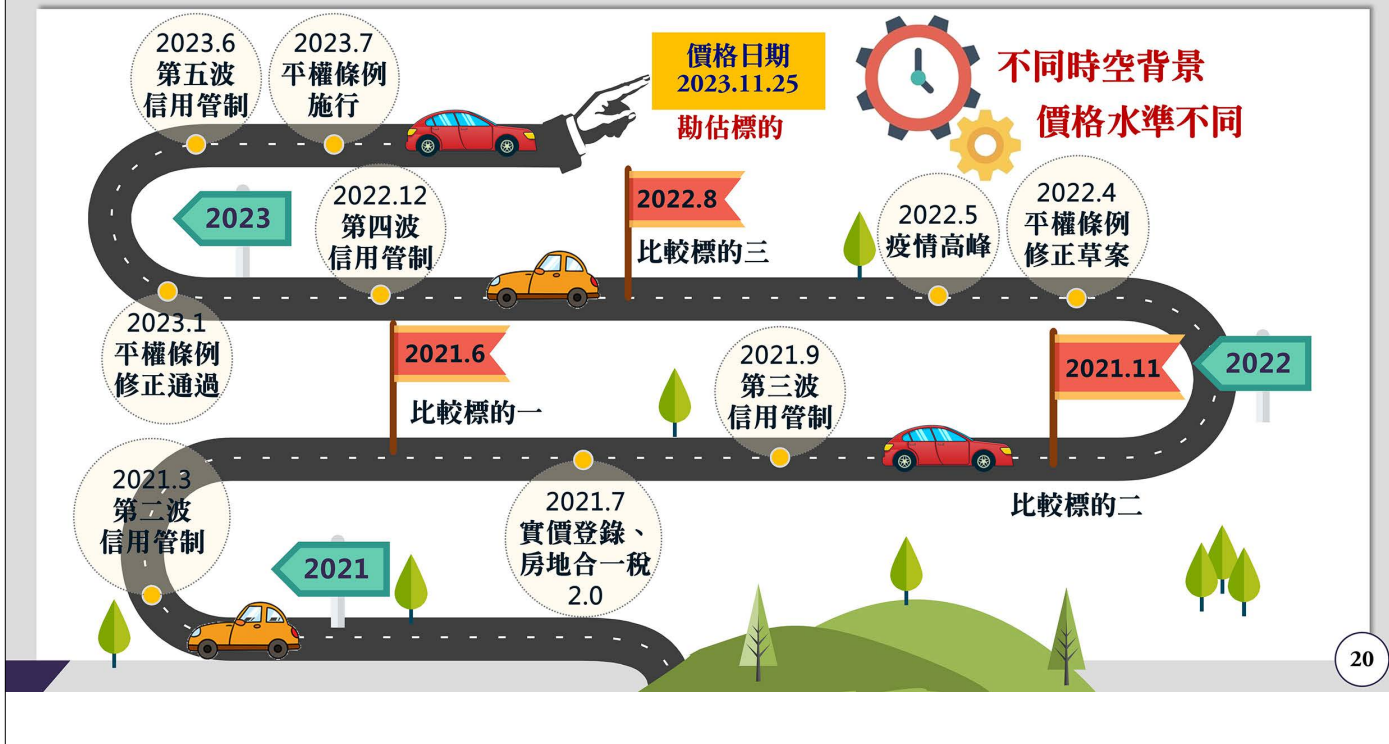
影響不動產價格因素

- 一般因素
- 區域因素
- 市場概況
- 個別因素
- 稅務負擔

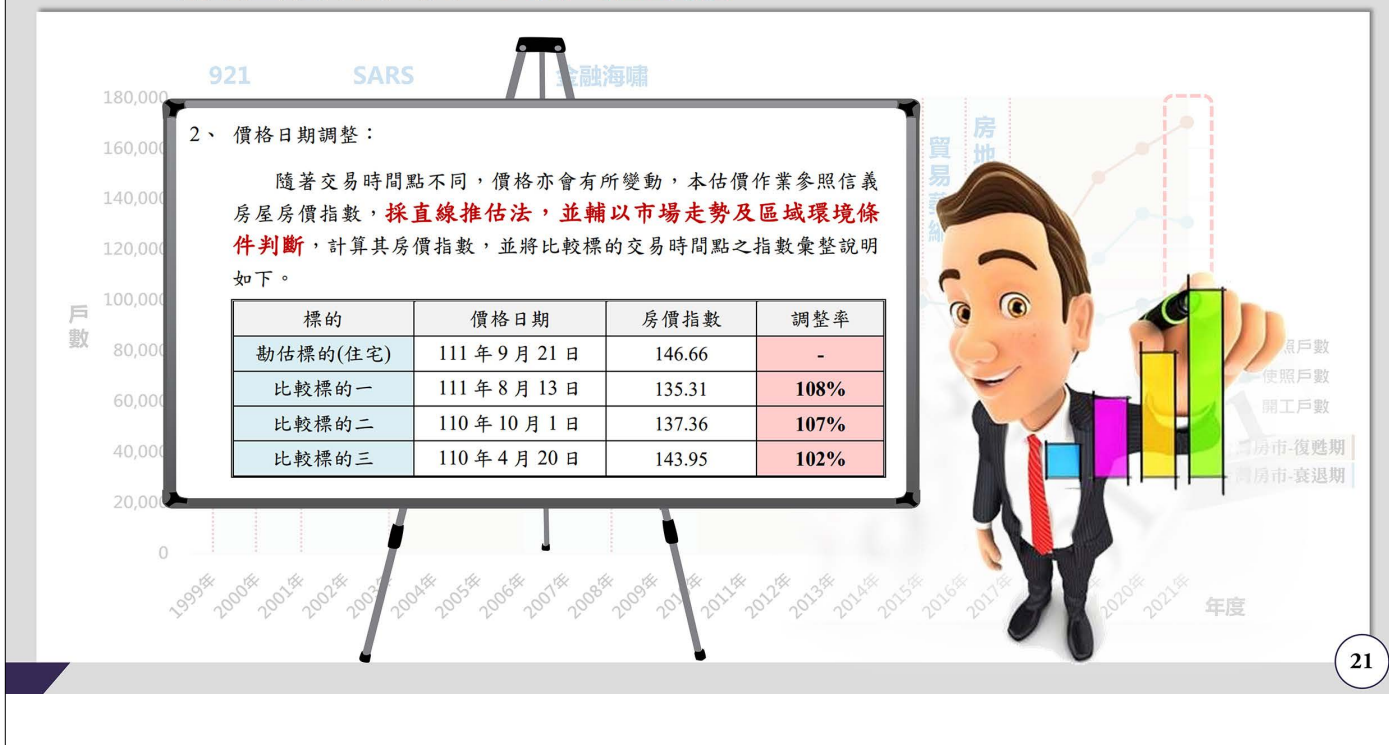
CTREAA 中台灣不動產估價師公會

19

一般因素分析- 時間序列

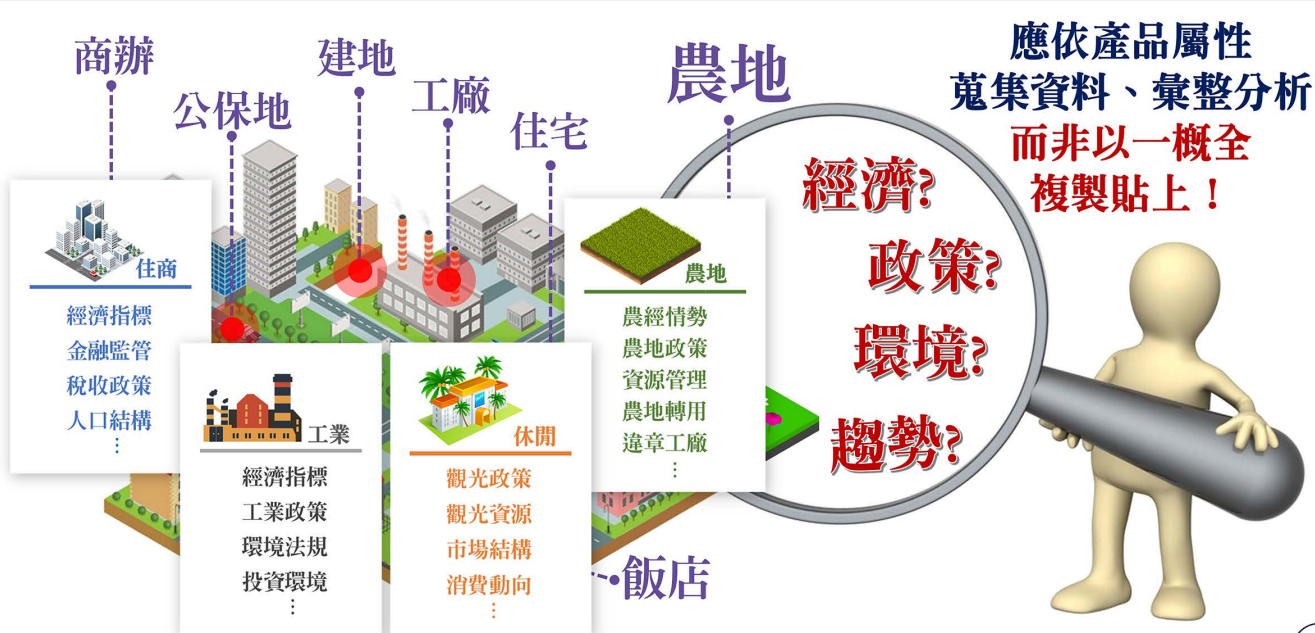


一般因素分析- 時間量化



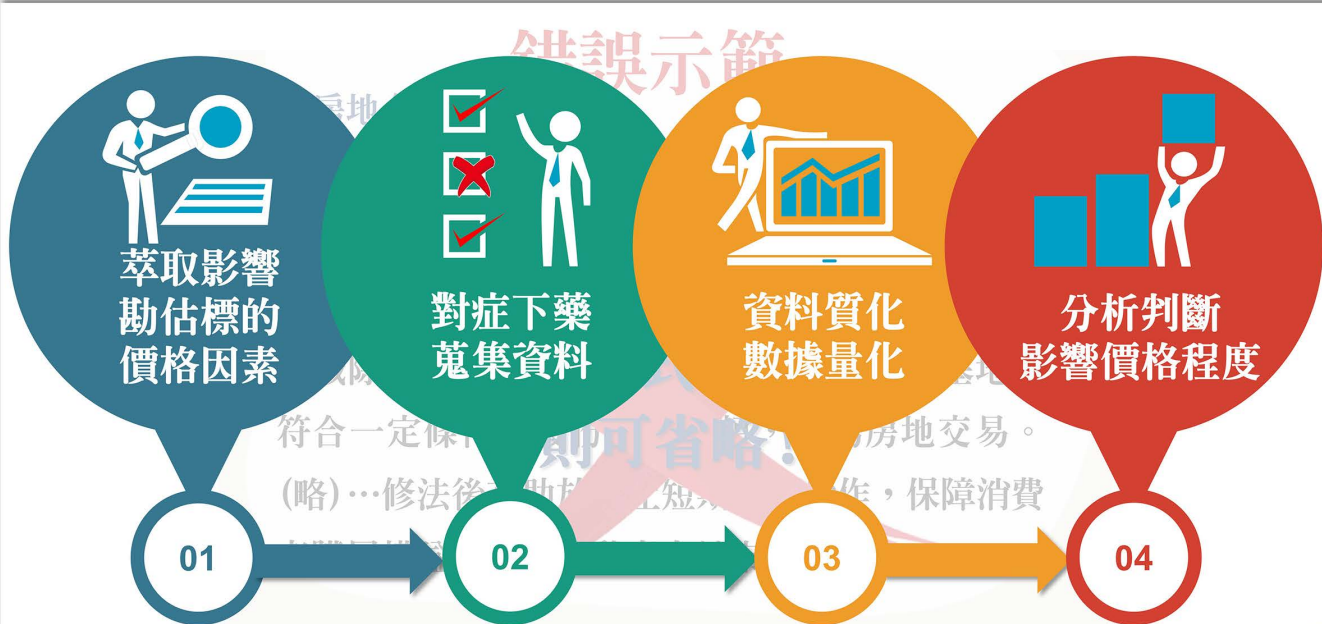
一般因素分析- 產品屬性

CTREAA 中台灣不動產估價師公會



一般因素分析- 標準模式

CTREAA 中台灣不動產估價師公會



一般因素分析- 範例

例：外部環境因素分析

勘估標的概略位置



小結：

桃園觀音工業區為全國鹽害及海洋環境腐蝕區域中，歸類為特殊損耗級別，再再顯示勘估標的所在地區屬於高溫、高濕與高鹽分環境，加上工業活動產生之空氣汙染結果，更加放大腐蝕作用，建築結構亦因長期面臨險惡之海洋環境侵襲，造成材料彈性疲乏、強度損失，將致本案標的建物有加速老化、劣化之虞。



資料來源：交通部運輸研究所

區域因素分析- 近鄰地區如何界定?

勘估標的基本資料

- 標的位置：西屯區市政北七路○○號
- 標的型態：住宅大樓
- 登記用途：住家
- 面積規模：合計106坪
- 構造種類：鋼骨造
- 完工日期：民國109年
- 使用現況：待售成屋
- 區位條件：七期新市政中心



區域因素分析- 範圍界定謬誤

CTREAA 中台灣不動產估價師公會



常見謬誤

【位置距離】絕對論
多以【行政區界】劃分

區域因素分析- 範圍校正

CTREAA 中台灣不動產估價師公會



區域因素分析- 近鄰地區

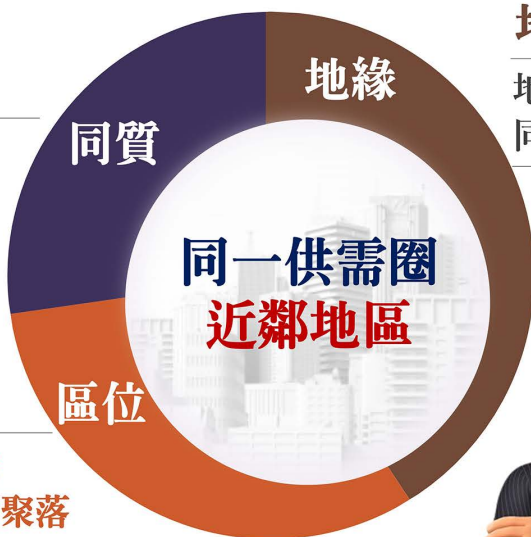
CTREAA 中台灣不動產估價師公會

同質性較高

同樣為住宅大樓規格
登記用途為住家

區位條件相當

同樣位於指標性地段
例：百貨廊道、豪宅聚落



地緣關係緊密

地理位置相近
同樣位處新市政中心專用區



原來這才是
近鄰地區!!

市場概況分析- 市調範圍匡列

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

內政部不動產交易實價查詢服務網

買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建築查詢

相同區位條件 01

相同建築型態 02

相同建物用途 03

價格較為一致 04

重點掌握 替代原則!

建坪單價 65~75萬元/坪

50~60萬元/坪

45~55萬元/坪

35~45萬元/坪

市場概況分析- 資料彙整目視化

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

買賣實例 彙整列表

類型	編號	【建案名稱】 建物門牌	交易日期	屋齡 (年)	面積 (建坪)	建坪單價 (萬元)	備註
住宅買賣實例	1	【大陸麗格】 惠中路一段 100號11F-1	112/9	4	140.74	64.7	毛胚屋。
	2	【大陸寶格】 市政北五路 190號19F	112/6	6	174.09	64.4	毛胚屋。
	3	【國泰層峰】 惠中路一段 168號8F-1	112/5	4	130.26	65.4	
	4	【寶輝秋紅谷】 市政北六路 168號14F-2	112/4	8	184.24	80.3	
	5	【寶璽天香】 府會園道1號 23F-2	112/2	5	192.17	74.2	含進口廚具 設備。
	6	【國泰府會園道】 市政北一路 33號17F-1	112/2	7	106.02	52.7	
	7	【聯聚泰和】 市政北一路 98號16F-1	111/12	6	108.26	58.7	毛胚屋。

買賣實例 繪製成圖



30

市場概況分析- 訪談紀錄

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

訪談對象

訪談內容摘要

行情區間
(建坪單價)

○○房屋
黃小姐

七期豪宅市場主要受地段、建商品牌、樓層等影響，有顯著價差，目前以大坪數為主力，但預售新案坪數漸由百坪轉為中坪數產品，建坪單價普遍落在70萬上下。

70萬元上下

○○開發
陳協理

經電話訪談結果，認為與勘估標的等級相當之建商品牌，住宅產品建坪單價約落於65萬~70萬元之間。

65萬~70萬元

○○事務所
林代書

通常一線品牌建商開價約高出一般品牌二成，雖目前大環境觀望氣氛濃厚，但預期七期市場波動不大，預售建坪單價已趨近八字頭。

70萬~80萬元

市場訪談
紀錄



31

市場概況分析- 行情分析總結

CTREAA 中台灣不動產估價師公會



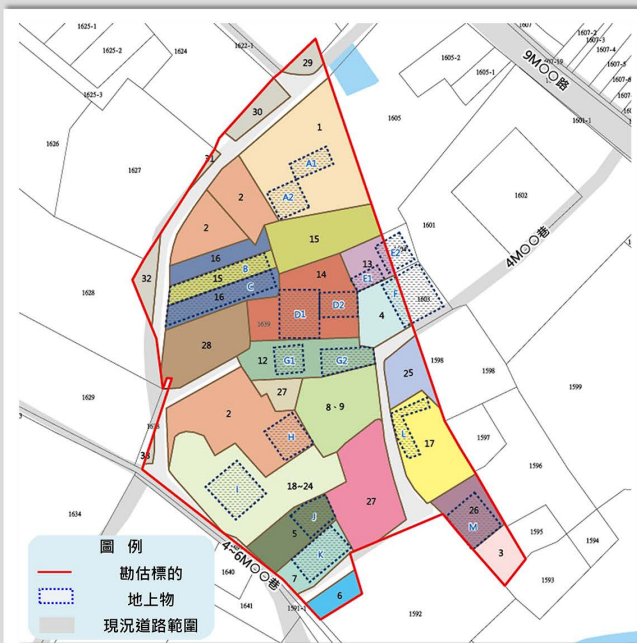
行情水準區間表

區間落點	區間水準分析(建坪單價)
指標建商 or 指標地段	成屋：65萬~75萬元 預售：均價75萬元↑ 租金：1,200元~1,500元/月
一般建商 or 外圍地段	成屋：55萬~65萬元 預售：均價65萬元↑ 租金：900元~1,100元/月

32

個別因素分析- 地籍 (現況釐清)

CTREAA 中台灣不動產估價師公會



編號	使用人	地上物	編號	使用人	地上物	
1	古○○	A1、A2	17	謝辜○○	L	
2	廖○○	H	18	廖施○○	I	
3	潘○○	-	19	廖○○		
4	張○○	F	20	廖○○		
5	陳○○	J	21	廖○○		
6	李○○	-	22	謝廖○○		
7	陳○○	K	23	廖○○		
8	許○○	-	24	廖○○		
9	許○○	-	25	陳吳○○		-
10	廖○○	-	26	蔡○○		M
11	謝○○	-	27	楊○		-
12	陳○○	G1	28	吳○○	-	
		G2	29	空地	-	
13	廖○○	E1、E2	30			-
14	陳○○	D1、D2	31			-
15	廖○○	B	32	蔬菜園	-	
16	廖○○	C	33			-

33

個別因素分析- 地權 (產權整理)

勘估標的分割前態樣

勘估標的分割後態樣



34

個別因素分析- 地用(使用管制)



農業區容許使用項目申請條件說明表

容許使用項目	應具備條件及規定事項	是否符合
公用事業設施	除加油(氣)站外, 其他需臨接6M以上道路	●
加油(氣)站	規劃出入口應臨接兩條道路, 臨路寬度12M以上, 面寬20M以上	×
社會福利事業設施、幼兒園	總樓地板面積800m ² 以上, 需臨接8M以上道路, 面寬8M以上; 總樓地板面積800m ² 以下, 需臨接6M以上道路	▲
運動場及場館	臨接15M以上道路, 面寬20M以上	×
再生能源設備	臨接6M以上道路, 不得影響生態及水保	●

圖示: ● 符合條件得申請 ▲ 視條件得申請 × 不符合條件不得申請



依勘估標的立地條件於正常情況下, 符合公用事業設施、再生能源設備, 而社會福利設施、幼兒園則須視情況得申請容許使用。上述各項目使用面積、使用條件及管理維護事項需遵照臺中市都市計畫保護區農業區土地使用審查辦法。

35

個別因素分析- 建物格局圖

樓層	1F	建物外觀	格局圖
建物面積(m ²)	5,000		
主要用途	迎賓大廳、廠房		
隔間	RC		
門窗	防火門、鋁窗		
天花板	DECK鋼承板、矽酸鈣板		
高度(M)	5		
地板	EPOXY環氧樹脂、石英磚		

①迎賓大廳	②卸貨碼頭	③廠區	④自動倉儲區
			

Part 4 估價方法的2W1H

- 估價方法選定理由 Why to Do?
- 價格評估前提 What to Do?
- 估價方法演算過程說明 How to Do?

估價方法選定理由



38

價格評估前提 VS. 估價條件

價格評估前提?
估價條件?
傻傻分不清楚



名詞	價格評估前提	估價前提的其中一項估價條件
是否影響價格	✗	○
定義	價格評估過程於特定前提下	界定估價範圍及必然影響價格之假設條件
範例	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 將多筆相鄰、產權一致土地視為一筆宗地 ✓ 車位計價方式(單獨or併計) ✓ 評定建地總價包含毗鄰細碎狹小之公保地價格 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 獨立估價or部分估價 ✓ 增建、特殊裝潢是否鑑估 ✓ 考慮容積移轉或住變商效益與否 ✓ 考量占用or持分情形

39

估價方法的2W1H- 範例



估價前提

- ★勘估標的內容：本案土地南側部分為既成道路使用，鑑估其所造成之減損價值
- ★估價目的：侵權行為損害賠償數額之參考
- ★價格種類：正常價格中之特殊情況
- ★價格日期：買賣交易當時
- ★估價條件：
 - ✓ 勘估標的南側既成道路部分，兩造同意依測量成果圖3坪為查估基準。
 - ✓ 勘估標的一般正常情形價格之認定，以價格日期當時買賣交易總價新台幣○○萬元(所有權價值)為基礎。
 - ✓ 因勘估標的北側面臨計畫道路，南側臨既成道路(系爭範圍)部分，可一併指定建築線，而現有巷道之部分得以法定空地計算。

估價方法的2W1H- 範例



Why

估價方法選定理由



- 所有權價值 = 發展權價值 + 使用權價值
- 使用權價值 = 所有權價值 - 發展權價值

理由

標的南側一部為道路使用所有權人未能事實管領，所減損價值即為「使用權價值」，考量雖為道路使用，然其可發展權(容積)仍存在。

決定

據以決定運用【土地開發分析法】概念推算容積單價、另以【價格比率法】決定價值減損比率。

價格評估前提

What

運用土開法時，應以樓地板面積量化其發展權，故將道路使用範圍，依其土地使用強度，估算可建築樓地板面積，以此面積推估發展權價值。故以整宗基地條件為估算基礎。



估價方法的2W1H- 範例

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

How

估價方法演算過程



土地開發分析法

推算為道路使用之容積單價，乘上前揭樓地板面積，得容積價值(發展權)，再將所有權價值扣除發展權後，即可得使用權價值(價值減損數額)。



價格比率法

依市場流通性、土地利用彈性等影響價格因素，決定價值減損比率，與土地單價相乘之積，即為其價值減損數額。



價格決定方式

分別賦予上述兩種方法評定價格適當權重，求得為道路範圍使用權價值，即為本案「減損數額」。



CTREAA 中台灣不動產估價師公會

Part 5

結語

- 現階段報告書問題
- 優質報告書要件
- 未來願景

現階段報告書問題



! 資料 未做分析	未針對影響價格因素進行說明，僅放與標的無關的文件與數據
! 內容 濫竽充數	將網路資料蒐集下載，法令複製貼上，未針對問題進行陳述
! 方法 似是而非	無說明估價方法選定之理由，也未交代價格推演過程
! 案例 未詳查證	未盡其所能蒐集買賣實例及進行訪談，便直接選取比較標的
! 格式 錯綜複雜	只有文字敘述，沒有相關圖說，文書編輯美觀度不足，不易閱讀
! 數據 來源不明	調整修正幅度未說明，引用參數出處不恰當

優質報告書要件



未來願景

CTREAA 中台灣不動產估價師公會



2023年藉由此次研討會，
估價師與律師攜手推動
不動產估價報告書的白話文運動



產官學合作

2017年由估價師發起，產官學界共同籌組
「大臺中房市交易動態資訊平台」
，定期發布不動產市場分析報告、經濟指標
小教室、成交行情地圖等資訊，齊力推行

不動產的白話文運動



落實ESG

專業人士應擔起社會責任，
優化鑑定效率與效能、提高訴訟品質，
避免造成司法資源浪費！

46

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

欲定期收到最新的臺中房市分析資料及不動產相關活動訊息，請加入中台灣不動產估價師公會Line@，亦可上本會官網、臉書瀏覽。



47

議題二



不動產估價程序正義研討會

不動產估價 操作模式

林筱涵 估價師

112年11月25日



/主辦單位/  社團法人臺中律師公會  中台灣不動產估價師公會 /協辦單位/  行政院  中部聯合服務中心  社團法人國立中興大學法律學系校友會

目錄

- 1 估價操作三大原理
- 2 正常價格 - 所有權價值
- 3 四大方法操作盲點
- 4 特殊目的估價
- 5 問題報告書的處理模式

 中台灣不動產估價師公會

Part 1

估價操作三大原理

2

估價操作三大原理

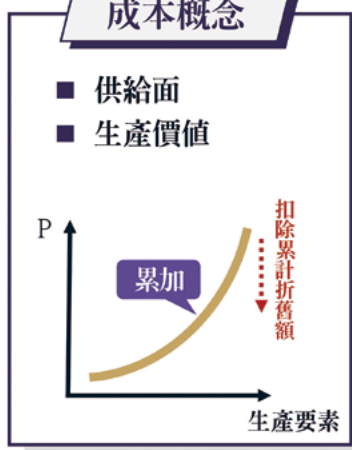
過去

現在

未來

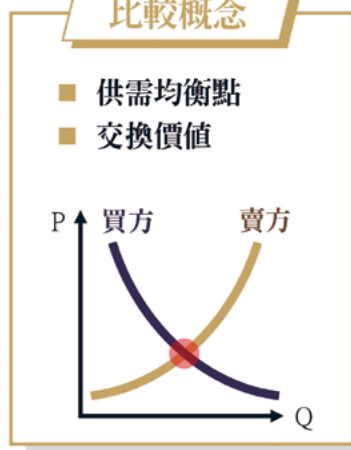
成本概念

- 供給面
- 生產價值



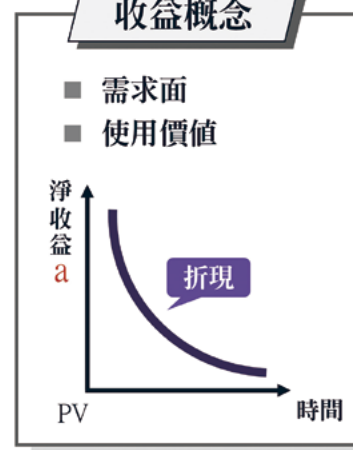
比較概念

- 供需均衡點
- 交換價值



收益概念

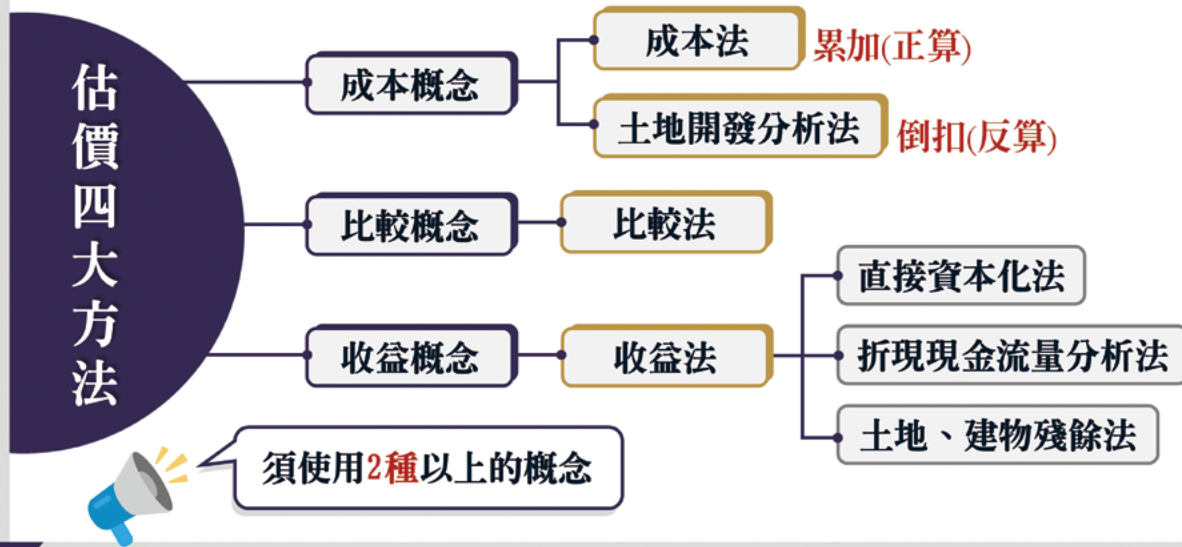
- 需求面
- 使用價值



3

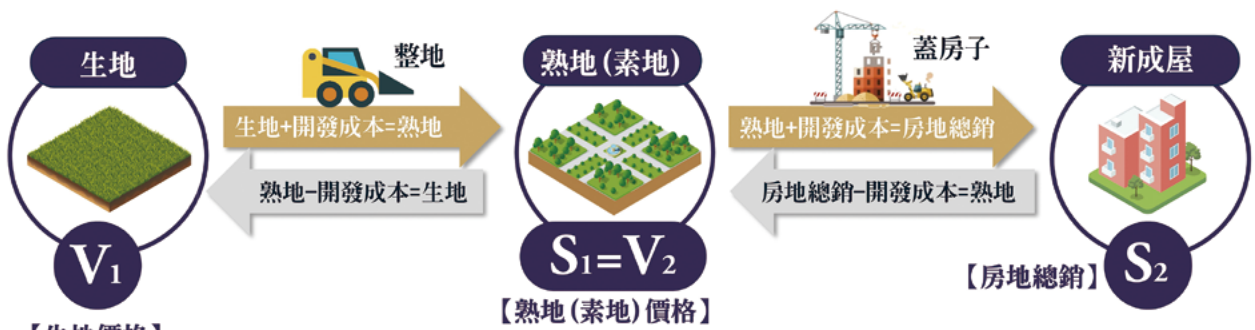
估價四大方法

不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。(估技§ 14)



成本概念 – 成本法/土地開發分析法

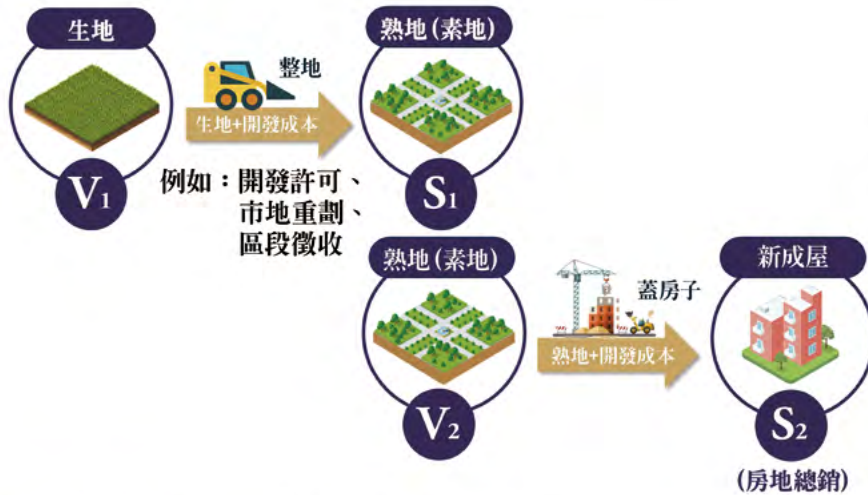
成本法 正向推演： $S = (V+C+M) \times (1+i) \times (1+R)$



反向推演： $V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$ **土開法**

*註：經濟學之四大生產要素分別為土地(V)、勞力(工料C、管銷M)、資本利息(I)、企業家利潤(R)

成本法

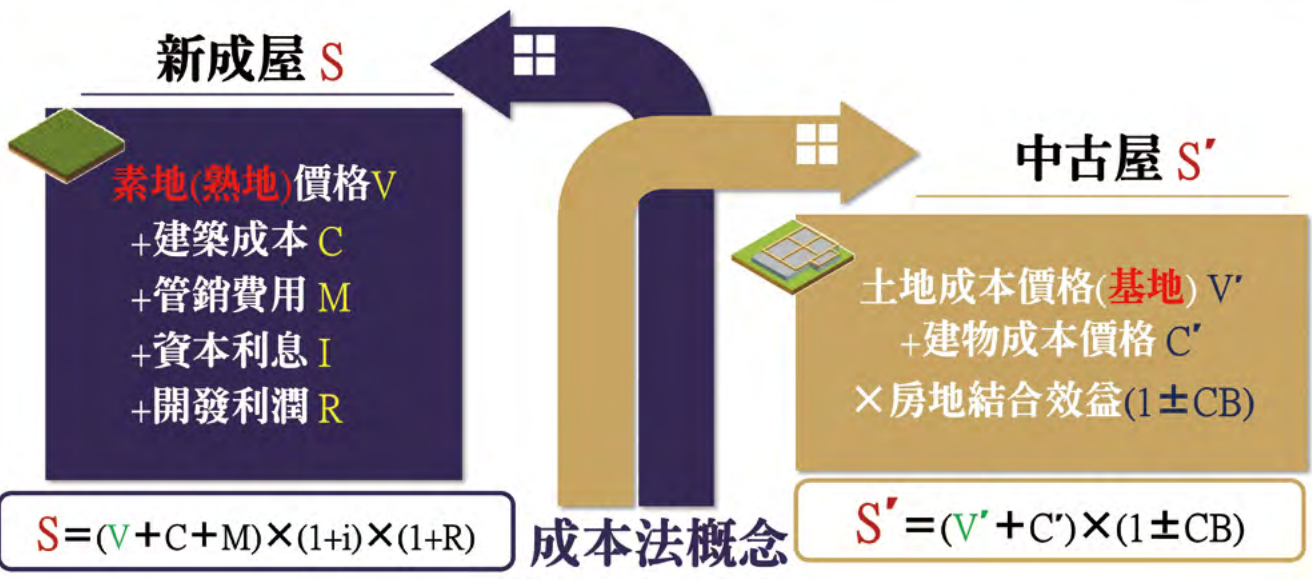


成本法

正向推演： $S = (V+C+M) \times (1+i) \times (1+R)$

6

成本法

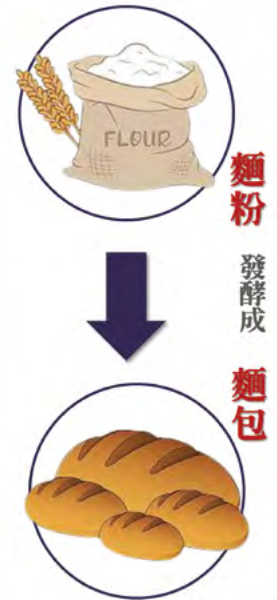


成本法概念

7

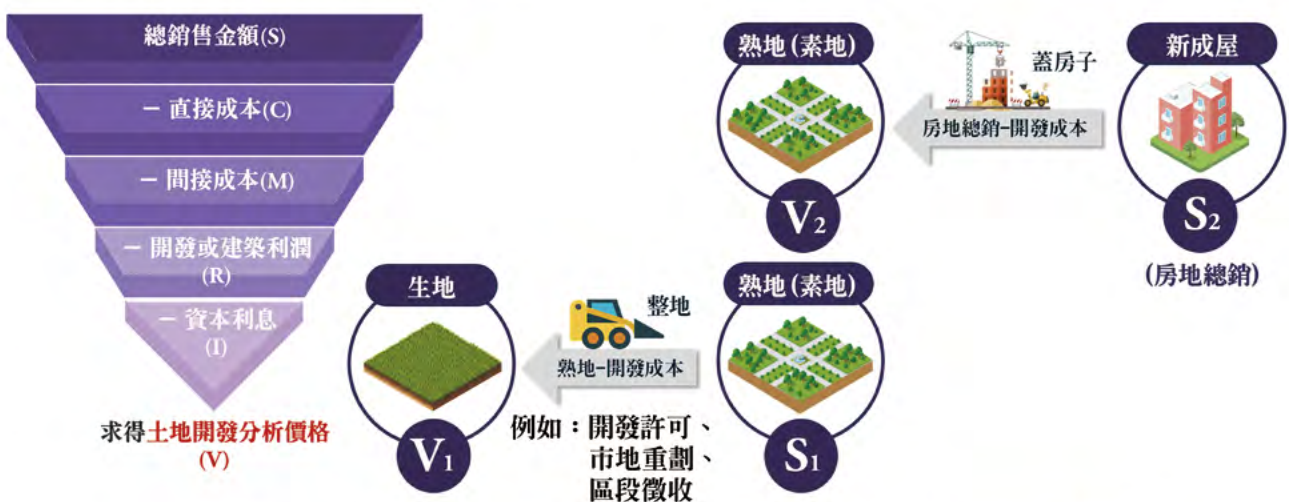
素地 VS. 基地

名稱	素地 	基地 
相異處 (地籍：現況)	尚未開發建築使用	已開發建築使用
相同處	皆為建築用地	
於估價之應用	為新成屋之土地成本	為中古屋之土地成本



8

土地開發分析法



反向推演： $V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$

土開法

9

比較法



10

收益法—直接資本化法



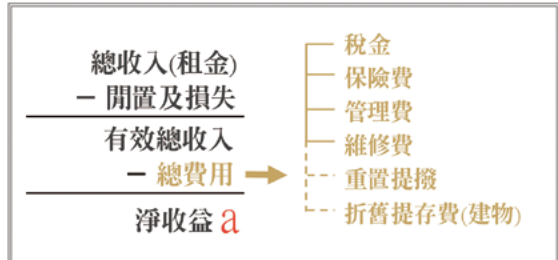
$$PV = \frac{a}{(1+r)^1} + \frac{a}{(1+r)^2} + \frac{a}{(1+r)^3} + \dots + \frac{a}{(1+r)^n}$$

$$= \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

a = 淨收益
r = 收益資本化率
PV = 收益價格

when $n \rightarrow \infty$, $\frac{1}{(1+r)^n} \rightarrow 0$

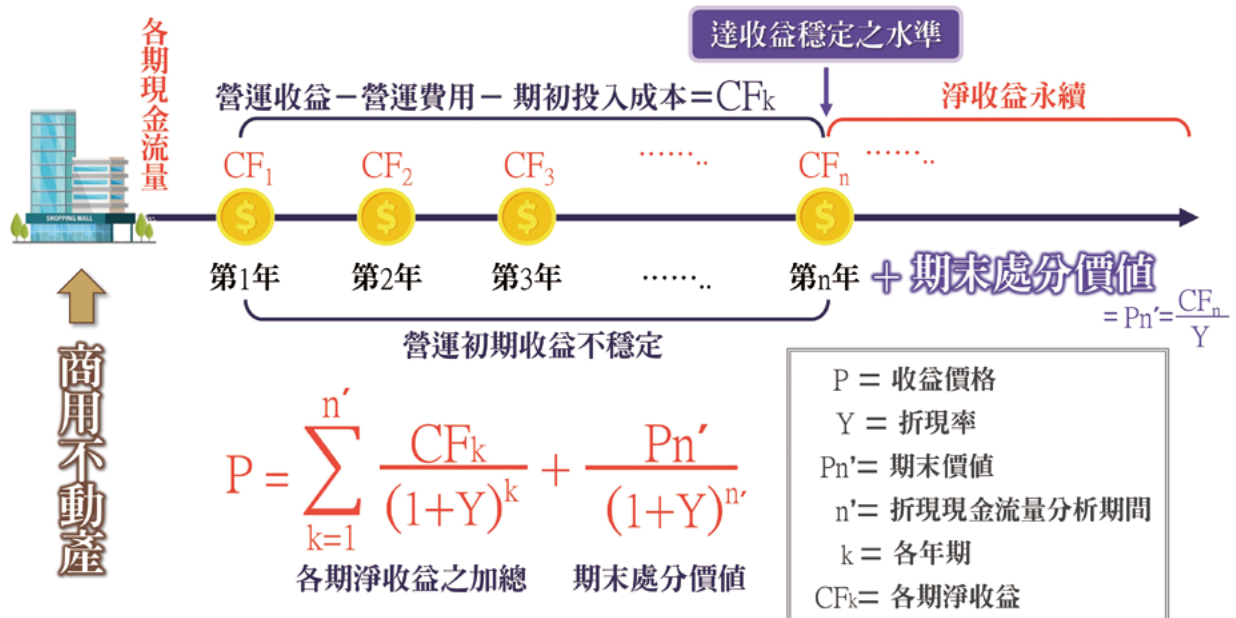
$$PV = \frac{a}{r}$$



11

收益法－折現現金流量分析法(DCF)

中台灣不動產估價師公會



12

如何選定估價方法

中台灣不動產估價師公會



13

Part 2

正常價格 - 所有權價值

正常價格 - 所有權價值



- 住、商、工、專用區
- 農業用地
 - 未改良(農作使用)
 - 已改良、特登工廠
- 公共設施保留地

區分所有建物



- 住宅：公寓、華廈、大樓、套房
- 辦公室：商辦、廠辦
- 店舖：樓店、假透天、攤位



- 透店
- 別墅
- 廠房

特殊標的



- 宗教建築
- 學校
- 醫院
- 物流
- 陰宅

商用不動產



- 飯店、旅館、休閒不動產
- 百貨、零售、商場
- 主題遊樂園
- 加油站、停車場
- 長照

所有權價值 – 常用之估價方法

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

應視個案估價前提(估價目的、估價條件)、產品特性、資料蒐集難易程度及各項影響價格因素等選定適合之估價方法。



估價方法		成本法	比較法	收益法	土地開發分析法
透天厝	房地一體 (需考量是否達最有效使用)	✓	✓	✓ (直接資本化法)	-
	純建物	✓	-	✓ (建物殘餘法)	-
商用不動產、特殊標的		✓	-	✓ (折現現金流量分析法)	-
區分所有建物		-	✓	✓ (直接資本化法)	-
土地	住、商、工、 專用區	-	✓	✓ (土地殘餘法)	✓
	農業用地 (變更特目) (整體開發)	✓ (生地→熟地)	✓ (未改良-農作用)	✓ (已改良、特登工廠)	✓ (熟地→生地)
	公共設施保留地	分析最有效使用狀態，選擇適當估價方法			

16

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

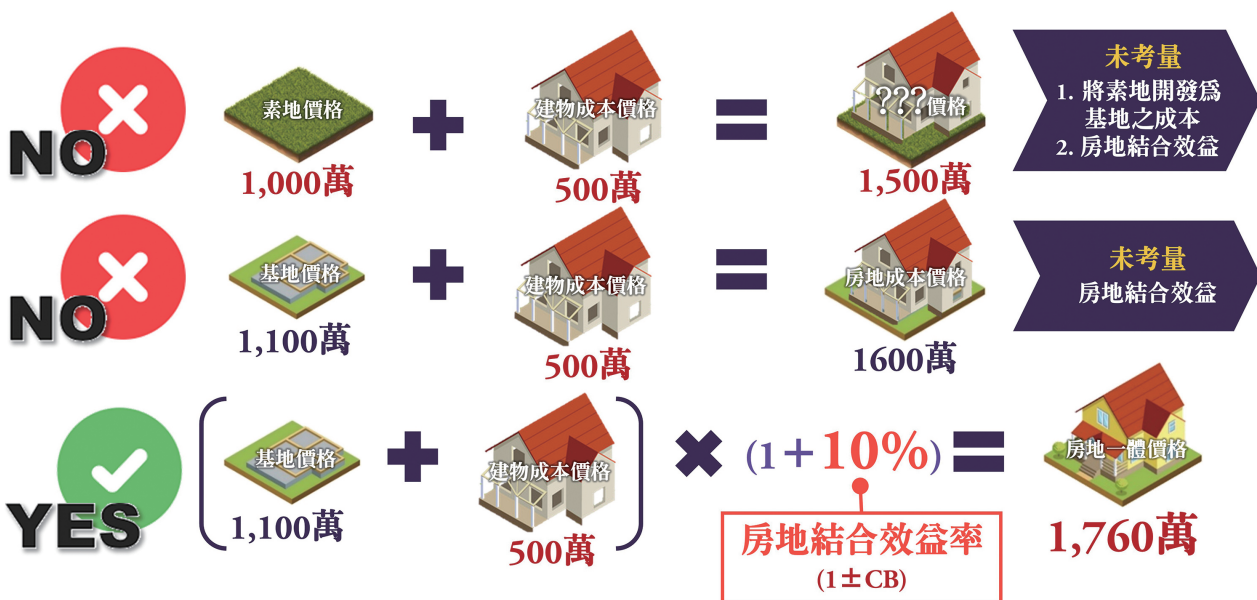
Part 3

四大方法操作盲點

17

成本法 – 中古屋估價

CTREAA 中台灣不動產估價師公會



18

土地開發分析法-透天排間

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

可建築用地-地籍示意圖

透天規劃基本資料表	
規劃基地面積	850.00平方公尺
土地使用分區	第二種住宅區
建蔽率/容積率	建蔽率60%/容積率220%
規劃建築類型	臨街透店
臨路條件	12M○路/8M○路
規劃建築結構	鋼筋混凝土造
預期興建戶數/樓層數	8戶/地上4.5層
預期興建工期(年)	2年

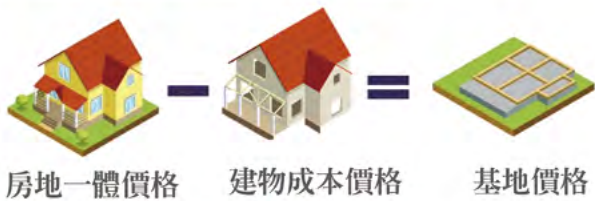
可建築用地-透天排間



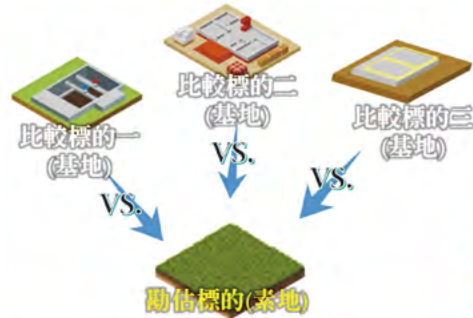
19

比較法－房地拆解之盲點

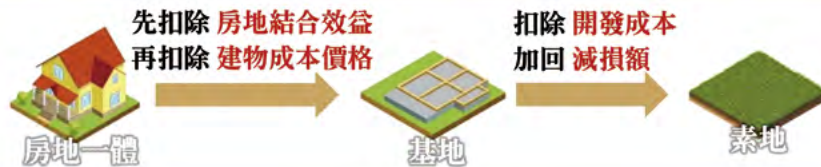
未先扣除房地結合效益



未將比較標的拆算成素地



正確做法



Part 4

特殊目的估價

特殊目的(訴訟)鑑定態樣



瑕疵不動產



⚖️ 瑕疵不動產估價盲點－價格比率法？

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

判例

- 每個個案形成之時空背景、環境不同
- 瑕疵不動產的情況差異極大
- 每位法官的主觀判斷不同

問卷

問卷填寫者

- 無法周全損害情形
- 非「謹慎」行動
- 未實際至現場履勘

經驗法則

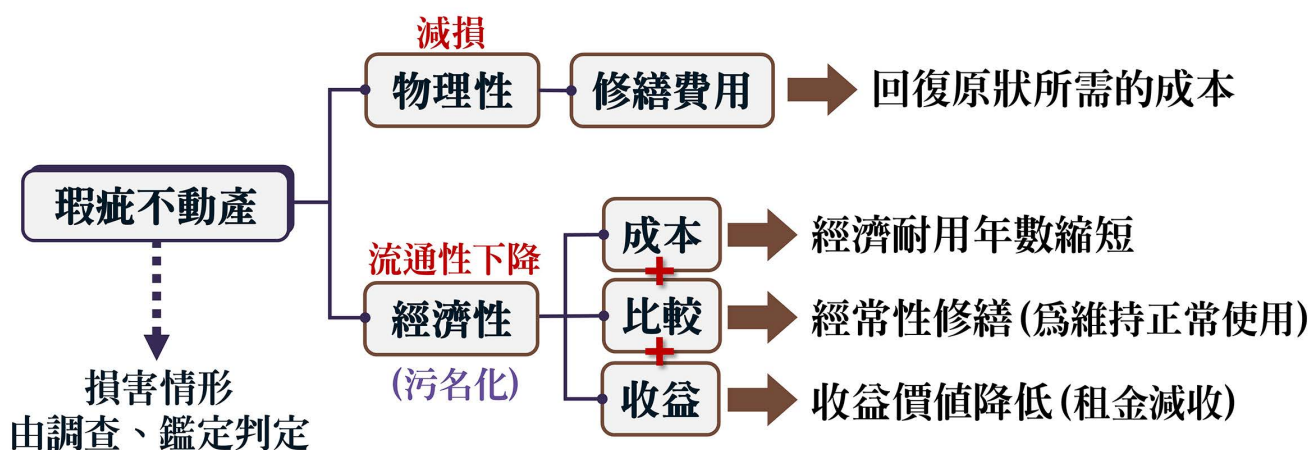
- 無根據及科學基礎
- 估價人員主觀判斷



數據的立論基礎薄弱

⚖️ 瑕疵不動產估價模式

CTREAA 中台灣不動產估價師公會



借重其他專業技師，並以其鑑定報告認定瑕疵狀況 (e.g. 土木、結構、建築師、檢測機構、室內裝修業等)



估價師應視個案屬性決定，是否包含物理性或經濟性的三個態樣之價值減損。

Part 5

問題報告書 的處理模式

26

⚖ 為何會產生問題報告書

- 估價條件未明確定義，無「**初勘機制**」
- 報告書無法讓一般人有效閱讀
- 未針對「問題」進行推演陳述
- 估價方法的選定理由未明確說明
- 價格如何推演未交待清楚
- 關鍵參數未有依據或立論基礎
- 估價結果令人存疑



27

公會受理報告書審查態樣

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

審查態樣	報告書	案件屬性	申請人	立場	結果
襄閱	尚未出件	公會受託	內部機制	必要程序	審查通過 函文
協審		估價師受委託	估價師/委託單位	鼓勵	
覆核	已出件	問題報告書	不特定人/ 律師/法院	不鼓勵	覆核 意見書

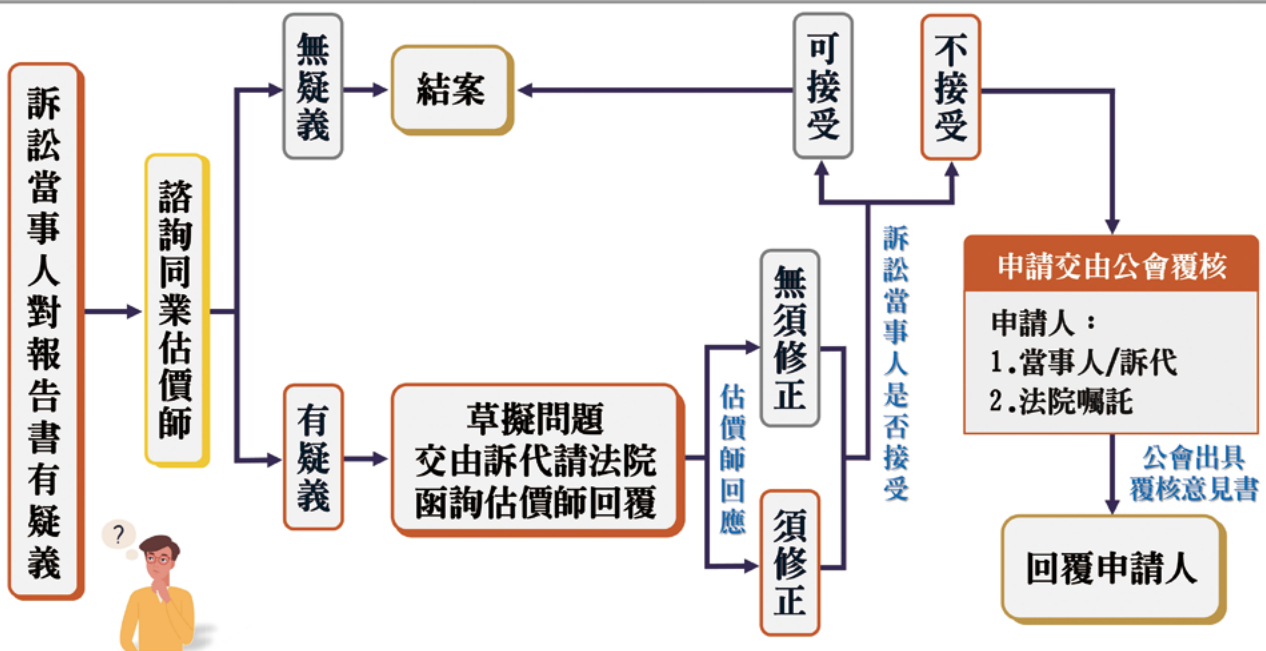
- 襄閱/協審為預防性質，覆核為治療性質
- 一律為實質審查，非形式審查
- 審查委員皆公平輪派，利害關係人需迴避
- 襄閱/協審若通過才出具公文，反之則無
- 覆核無論有無通過，皆會出具覆核意見書

預防勝於治療

28

問題報告書的處理模式

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

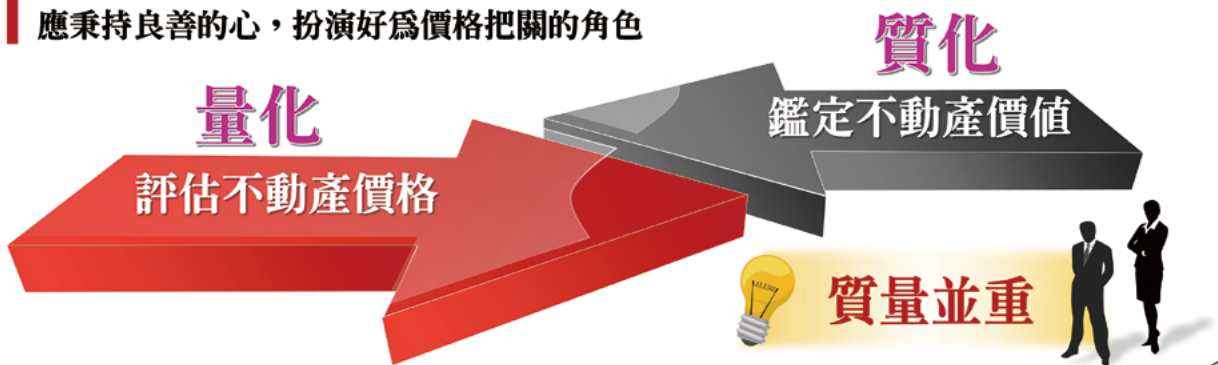


29

結語

CTREAA 中台灣不動產估價師公會

估價方法就像一把雙面刃，加以善用則可成為解決爭訟之利器
 然運用不當，亦會損及當事人權益
 不動產估價技術規則與技術公報，無法滿足所有鑑定態樣之需求
 因此，估價師除了努力鑽研估價技術與時俱進外
 應秉持良善的心，扮演好為價格把關的角色



CTREAA 中台灣不動產估價師公會

希望透過此次研討會
 能讓律師與估價師凝聚共識
 共同保護人民財產權！





鑑定人選任探討

文 / 陳慧芬 律師

一、前言

司法是國家實踐正義的最後一道防線，然民衆未必對司法抱持高度之信任，於是近年來司法改革之議題油然而生，改革亦逐步持續推動中。司法改革並非一蹴可幾，司法制度之健全包含各個面向，就法院審判者角色而言，審判者除應具備學養俱佳之特質外，審判者於審理案件時所運用之「輔助工具」，於訴訟程序上亦占有舉足輕重之地位。而完善鑑定制度之建立，在民事、刑事、行政訴訟程序上可透過專業鑑定以協助並提供審判者較為客觀且接近真相之事實，或以證明事物之真偽，或就事件為專業分析及評估，其運用相當廣泛，有助於法院釐清訟爭事實，並為較公平、客觀、正確之判斷。尤以夫妻剩餘財產分配、分割共有物（遺產）、確認通行權、拆屋還地、確認界址、給付工程款、不動產結構、裝修瑕疵判定、給付違約金等事件，因多涉及標的財產價值之衡量及計算，輔以專業鑑定機關以鑑定方式，就個案標的物為財產價值之分析、判斷，以協助釐清事件真相及處理紛爭。從而，鑑定實為訴訟程序重要之「辦案工具」。

二、鑑定人選任方式

鑑定制度於訴訟程序上之運用，遍及各類紛爭事件，專業之鑑定意見亦成為輔助審判者就個案事實認定及裁判方向之參考依據。民事訴訟法有關「鑑定」之相關規定，乃規範於該法第 324 條至 340 條。而所稱「鑑定人」係指在他人之訴訟中，依法院、受命法官或受託法官之

命，就指定之鑑定事項，以其特別知識、學術經驗陳述意見之第三人。以鑑定人之陳述供作證據之用者，即為鑑定。另依民事訴訟法第 288 條第 1 項規定：「法院不能依當事人聲明之證據而得心證，為發現真實認為必要時，得依職權調查證據。」、第 326 條第 1 項規定「鑑定人由受訴法院選任，並定其人數。法院於選任鑑定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限。已選任之鑑定人，法院得撤換之。」。由上開規定可知，鑑定人之選任方式大致有「法院依職權選任」及「當事人合意選任」。受訴法院於審理各類案件認為必要時，乃由受訴法院依職權選任鑑定人，並命行鑑定，此為受訴法院之權限。又法院固有依職權選任鑑定人之權限，然現行法院實務於個案選任鑑定人前，多數法官會給予兩造當事人、(訴訟) 代理人就鑑定人選為表示意見及提出鑑定人 (鑑定機關) 名單之機會。若兩造有合意選定之鑑定人，除非選定明顯不適當，法院原則均從其合意選任之。

就筆者承辦之訴訟 (非訟) 案件，紛爭事實若有施以鑑定釐清事實之必要，於處理選任鑑定人階段，法院均給予兩造各自陳報鑑定人 (鑑定機關) 之機會，由兩造各自選出自認適宜之鑑定人，並陳報法院知悉。若兩造有合意選任之特定人選，法官則從其合意選任，一方面尊重兩造之程序選擇權，一方面也能盡量避免兩造日後對鑑定機關之專業能力，甚或鑑定結果產生不必要之疑義。另選任方式亦有由兩造各提出鑑定人名單，由法院自該鑑定人名單中自行挑選，或採取抽籤方式決定鑑定人，均屬常見。而選任鑑定人之人數，除非紛爭事項複雜、待鑑事項繁多、標的金額龐大，通常以選任一人為宜，避免鑑定結論歧異、增加不必要之鑑定費用，及拖延鑑定時程，致徒增訴訟之耗費，既勞民亦傷財。

三、鑑定人之適格性

本篇所稱之鑑定人僅就「不動產估價師」為探討。依大法官會議第 809 號解釋意旨略為：「不動產估價品質之良窳，影響交易安全及社會經濟至鉅。不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務 (不動產估價師法第 14 條第 1 項規定參照) 。舉凡法院有關不動產之鑑定估價業務及拍賣不動產之底價評估、公開發行公司取得或處分資產之價值評估、金融機構貸款及有關資產徵信估價、聯合開發權益分配評估或土地徵收補償市價查估等業務，均有賴不動產估價師辦理。而鑑估標的價格之決定係不動產估價師執行業務之核心，估定價格所形成過程則具體呈現於估價報告書，則基於專門職業人員執行業務所具之專屬不可替代性，應親自執行並對其服務親負其責之特質，不動產估價作業中，與鑑估標的價格之決定及估價報告書之製作有密切相關部分，均應由不動產估價師親自執行，以確保不動產估價品質。」 (大法官會議第 809 號解釋參照) 。

另依不動產估價師法之規定，不動產估價師除通過國家考試領有中央主管機關（內政部）核發之不動產估價師證書外，另須有實際從事估價業務達二年以上之估價經驗，領得不動產開業證書，並加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，始能正式執業。已登記開業之不動產估價師可跨縣市執行業務，其主要業務範圍，包括不動產評估，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價務、金融機構抵押放款擔保品估價、法拍屋底價訂定之估價、證券化不動產估價、都市更新權利變換價值評估、協議、徵收補償市價查估、銀行不良資產評價等，並提供專業客觀之鑑定報告。選任適格鑑定人實屬重要，尤以鑑定分析結論作為法院判斷紛爭事實之重要參考意見時，即攸關訴訟之勝敗，實應審慎。然如何選任適宜之鑑定人，一般除考量可見之鑑定費用、鑑定人（機關）規模外，更應了解鑑定人之鑑定經驗、專業能力等重要資訊，始有保障。

四、選定鑑定人可能面臨之隱憂

依不動產估價師法第 9 條之規定「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。」。坊間不動產估價師事務所（聯合事務所）眾多，鑑定水準、品質恐良莠不齊，鑑定估價收費無標準可循，目前亦尚未建立不動產估價師評鑑制度，僅可透過內政部不動產服務業資訊系統 (<https://resim.land.moi.gov.tw/Home/AssessIndex>) 查詢不動產估價師之相關獎懲紀錄。台北市部分，可透過台北市政府地政局網站所提供之優良不動產估價師名錄及不動產估價師裁罰懲戒紀錄做為選擇評估參考。而目前在選任鑑定人階段較可見之難題略有：

（一）如何選擇適宜個案鑑定之不動產估價師？

司法院為資訊公開及便民起見，於司法院網站提供相關資訊供民衆查詢選用。就民事類動產、不動產之鑑價鑑定人（機關），即提供全國性不動產鑑價鑑定人名冊計 817 筆鑑定人資料供選任參考。另依司法院於民國 94 年發佈「地方法院民事執行處選任鑑定人作業參考要點」，其規範各地方法院均需選任具不動產估價師開業資格者才能鑑定拍賣不動產之價值，故台灣台中地方法院網站於民事執行業務項下，亦提供 112 年度不動產估價鑑定人名冊計 186 位鑑定人資料供參。

另截至 111 年 11 月底止向縣市政府登記開業之不動產估價師全國總計 432 人；依分布縣市觀察，以台北市 134 位不動產估價師最多，台中市 79 位不動產估價師次之，均分布集中於人口集中的都會地區（資料來源：中華民國內政部地政司）。以台中市為例，高達 79 位登記開業之不動產估價師，委託人應如何在眾多之不動產估價師中挑選適合個案之鑑定人擔任工作，亦為難題！

(二) 所選任之不動產估價師是否親自執行鑑定業務？

依不動產估價師法第 14 條：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。」之規定，不動產估價師應親自執行業務。然國內亦有不動產估價師有開業卻不親自執行業務，委由不具估價師資格之人或委託同業代為執行估價鑑定業務之現象，此情易產生受任估價師本人對受託估價鑑定內容因未親自執行，致對所出具之鑑定報告書不甚了解其細部內容，亦無法掌控報告書之品質，使得報告書有不完足之疑義。

實務上倘鑑定人所提鑑定書有不明瞭或不完足之處者，法院應命該機關所指定之人到場說明，經訊問或當事人發問，使兩造充分瞭解鑑定意見之形成後再為適當完全辯論，所踐行之調查證據程式始得謂為合法（最高法院 111 年度台上字第 2437 號民事判決參照）。又「所謂鑑定書，法律雖未規定一定之程式，惟必須將其鑑定意見作成書面，至鑑定書之內容，自應將其鑑定經過及所為判斷之理由一併載明，若未說明其獲致結果之具體理由，其鑑定難謂無重大瑕疵。」（最高法院 85 年度台上字第 3072 號民事判決意旨參照）。是若紛爭事件，估價師因未親自執行鑑定事務，致所撰寫之鑑定報告書有不明瞭或不完足之疑義，經法院傳喚到院卻無法充分說明疑義時，恐亦無助於案情釐清，難免造成司法資源之耗費。

(三) 鑑定費用收取標準？

依臺灣臺中地方法院民事執行處選任鑑定人作業須知，業針對建物、土地（土地上農作物）、動產等權利（除無體財產權）之鑑定業務，定有鑑定費收取標準。細察其收費較為低廉，或因該鑑定程序僅為訂定拍賣底價之參考，鑑估結果並非作為不動產價值之定論，或因鑑定標的量體較大、鑑定過程未進入建物內勘查、執行內容及所需鑑定技術層次較為簡易之故。然一般訴訟案件紛爭複雜性不同，此階段之鑑定事務針對個案之複雜性，即需擬定不同之專業鑑定方法（方式），並憑藉鑑定人之學識、經驗為判斷，故收費即取決個案特性及所需鑑定技術繁複程度而定，不若執行事件，並無較為具體之收取標準可循。然一般常見訴訟當事人（委託人）就相同之估價鑑定標的，經向不同估價師詢價，卻有鑑定價格懸殊之不同報價，委託人一方面擔心價格取勝卻有鑑定品質不保之風險，亦擔心較高之收費亦無法獲得與價格同等之鑑定品質，實難以選擇！

(四) 鑑定報告書有看沒有懂？

一份優質之鑑定報告書，應適於閱讀並可充分瞭解鑑定意見之形成過程及理由。然坊間所見之鑑定報告書，或過於制式化，或引用過多之技術規則及專業術語，恐亦有未針對訴訟爭點之價格形成過程為明確說明，導致鑑定報告書似乎只有「結論重要，過程不重要」之現象。而閱讀者若僅重視鑑定結論，忽略構成鑑定結論之各項條件說明，恐亦無法察覺鑑定報告書是否有不明瞭或不完足之缺漏，進而影響紛爭事實之正確判斷。

五、如何選任適任專業之鑑定人

鑑定就紛爭事件之釐清、判斷，具有舉足輕重之地位已如前述，故選定適當之鑑定人實為重要。筆者就自身之經驗分享如下：

(一) 確認不動產估價師是否依法取得執業資格並親自執行業務

委託人應確認鑑定人是否依法取得不動產估價師證書，領有不動產開業證書，並為該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會會員。以上資訊均可透過該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，或內政部地政司不動產服務業資訊系統網站查詢，作為初步之判斷。另應多方盡可能瞭解、詢問該不動產估價師是否親自執行業務，是否能於執行鑑估作業前，協助釐清估價條件及針對案件之關鍵爭點進行分析，此亦可避免鑑定書出具後有不明瞭或不完足之疑義發生。

(二) 選任前宜合理判斷不動產估價師事務所宣傳、廣告內容，及參考其過往之鑑定實績

不動產估價師市場甚為競爭，坊間亦屢見不動產估價師（事務所）常對不特定人有招攬、大量發送書面廣告，或以網路頻繁作為宣傳之多元行銷方式。委託人選任鑑定人前可參考其過往之鑑定案例、數量、實績，藉以評估其廣告宣傳內容之真實性，及其可提供服務之範圍。另亦可透過 Google 街景圖，確認估價師開設之事務所所在，可初步判斷估價師是否依不動產估價師法第 9 條之規定，設立不動產估價師事務所執行業務之參考。

另紛爭複雜、金額或鑑定量體龐大之事件，可選擇考量委託「公會組織層級」或具有鑑定團隊（非一人鑑定）之鑑定單位進行鑑定，並透過其審查覆核機制，亦可盡量杜絕日後產生其他之爭議。

(三) 鑑定費用（報價）評估之確實

鑑定費用亦為選任鑑定人之重要參考指標。低價之收費恐有鑑定品質之疑慮，較高之收費亦有費用成本之考量。鑑定費用之報價常見有「分階段報價」及「一式報價」等方式。以法院囑託鑑定為例，鑑定人之報價方式略見有就鑑定事項採「分階段報價」，即以前、後兩階段進行報價。此方式係先由估價師就鑑定標的進行第一階段現場初勘（初勘階段僅收取初勘費用），於初勘過程中，評估鑑定標的之估價條件、選定鑑定方式、估算鑑定成本、預估所需鑑定時程，並會同爭紛當事人彙整意見，收斂不必要之紛爭（減低事後補充鑑定之可能），嗣鑑定人再就第二階段之實質鑑定為具體報價。「分階段報價」之優點在於估價師可就標的物於實質鑑定前，即可掌握較明確之估價條件，並選擇採用正確之鑑定方式，鑑定費用之評估亦可較為確定，費用調整機率較小。另「一式報價」係就鑑定事項為書面評估，未進行現場初勘即為報價，其優點在於委託人可立即知悉鑑定費用考慮是否選任，然因尚無進行初勘，於實質鑑定時，漏未評估之費用，恐有事後調整或以補充鑑定方式再予收費。從而，委託人選擇鑑定人前宜多參考詢問鑑定人之業務範圍（內容），及相關鑑定收費標準，了解其中差異，以利選擇適合個案之鑑定人，確保自身權益！

六、結語

鑑定既廣泛運用於各類訴訟程序且亦有其必要性，則如何健全鑑定制度，使其更趨向制度透明、鑑估公正、結論公平、收費合理之境，實有待各方之持續努力。造就一本優質鑑定報告書，應從慎選鑑定人開始。筆者就本篇選任鑑定人部分，僅提供自身辦理個案所獲取之小小心得，並期待藉由此次研討會能夠優化鑑定人制度，以減少社會成本與司法資源之耗費，提高審判案件效能及效率。

筆者自踏出校園到從事法律工作事務迄今，且從每個紛爭案件的洗禮中，獲得不同的省思、問題方向的提點及他人的經驗分享，在在均彌足珍貴。這些收穫，筆者衷心感謝參與我處理個案中的專業鑑定人、辛勞的承審法官、互相切磋爭議的對造律師（代理人），以及我的當事人，你們都是我人生中最棒的導師！

訴訟案鑑定費用 合理性之探討



文 / 王俊雄 估價師



文 / 江東融 估價師

前言

當不動產估價師接獲法院委託進行訴訟案不動產鑑定時，由於不動產價值相較於其他資產來說較高，故不動產爭訟之金額通常也較大，因此鑑定結果往往影響當事人間權利甚鉅。而鑑定結果之產生需要當事人預先繳納鑑定費用後，再經由不動產估價師進行不動產鑑定程序後，才會把鑑定結果（不動產估價報告書）提供予法院。因此鑑定費用的多寡往往是當事人較關心的議題。

目前執業律師可能常常會遇到的情況，就是明明同樣鑑定一棟透天厝或區分所有建物或工廠之不動產案件，為什麼不同估價師所收取的鑑定費用卻有相當程度的差異。所以本次將以開業不動產估價師之經驗，由下列幾點說明來探討有關訴訟案鑑定費用收取之合理性。

1. 不動產估價師鑑定前之估價作業程序

目前民事庭之遺產分割事件、共有物分割事件、損害賠償事件、確認土地所有權存在事件、確認通行權存在事件、返還房屋事件、夫妻剩餘財產分配事件、更生事件、回復特留分事件、返還不當得利(租金價格)等事件中只要有涉及到需要鑑定不動產價值時，都需要不動產估價師進行不動產鑑定。

當不動產估價師接獲法院委託進行不動產鑑定時，就會根據鑑定基本事項、預計鑑定報告交付期限、鑑定工作的實施步驟和時間進度等，判斷需鑑定項目的工作內容及範圍、難易程度和緩急，進而可以確定本次鑑定是否需要投入多少人員，需要多少費用，甚至是否需要其他專業人士協助等等。

爲了要精確瞭解委託鑑價案件之全貌、雙方之爭點、勘估標的現況等，不動產估價師通常要先進行初勘的作業，即至勘估標的現場並與雙方當事人或訴代溝通以期能精準掌握系爭標的之現況及訴訟案件爭點。因此，透過初勘程序後，不動產估價師即可確定估價目的、鑑定對象和選定估價方法，進而擬定估價計畫以便未來順利進行不動產鑑定。

一個負責任的估價師必然會透過對於案件的充分了解評估其估價作業的複雜或難易程度後再進行報價；然現行許多當事人、律師道長甚至法院會打電話或來函直接詢價，試問未經詳細審視案件，估價師如何得知案件全貌進而決定鑑定費用的多寡。

隨著估價目的多樣化、鑑定項目越來越多、對於鑑定精度的要求也越來越高，爲了保證鑑定質量、提高鑑定工作效率，可按照估價目的或鑑定項目多寡、案件之難易程度而決定是否委託不動產估價師或不動產估價師公會進行不動產鑑定。

本人認爲假如案件較複雜或二估價案有爭議時，建議委託給不動產估價師公會，因爲公會估價過程會有一套更嚴謹的程序，也會增聘多位的估價師來參與，一般認知公會出具的報告較具客觀及公正性，對當事人說服度較高，因此較容易弭平當事人間之紛爭。

2. 不動估價師在鑑價費用收取上差異之原因

每個不動產估價師的報價或收取鑑定費用都不一樣，其費用之差異取決在於每個不動產估價師的經營信譽，以及成本費用。例如員工之薪資較高，事務所規模較大、其固定成本較高都可能反映在鑑定費用上。另外如不動產鑑定經驗、案件複雜度、需投入的心力、不動產鑑定報告書品質的要求…等等，均會形成鑑定費用的差異。且不說同一個不動產估價師對不同案件收取鑑定費用會不同，就連同一個案件對不同不動產估價師報價也不盡相同。

總結鑑價費用差異的原因有三：

- (一) 營業成本差異：員工數及營業規模之固定成本
- (二) 專業經驗的差異：專業經驗及對案件投入之程度
- (三) 報告書品質要求：案件複雜度判斷及對報告書品質要求

承上所述每個不動產估價師對於同型案件的報價會產生差異，有其種種考量，因此所謂的「統一行情價格」，事實上很難。

舉例言之，同樣是肉包，鼎泰豐的鮮肉大包一個要 45 元，但網購一個才賣 28 元，你覺得 45 元太貴，但還是很多人願意買單，其間的差異就是鼎泰豐投入的成本、品質的堅持獲得消費者的肯定而形成的。

消費性的產品尚且如此，更何況是不動產估價師或律師這種具有高度不動產及法律相關知識之服務業。隨著前述差異之形成，收費也就必然產生差異。因此，過分強調「統一行情價格」，並不符合市場機制，對於律師或估價師等專業人士亦非公平。

另外要強調的是開業不動產估價師並沒有穩定的薪水，其本質上就跟作生意一樣，都會有自己的固定成本（如房租、水電、員工的薪資、勞健保負擔費用、影印費、電腦耗材、汽車保險費及稅費…等）以及變動成本（隨著作業水準的增減而成正比例變動的成本）。但最重要的是開業不動產估價師的時間成本，而時間成本其實就是機會成本，這部分的成本影響到估價師的收入；說明白些，如果估價師的時間成本低於其他非專業領域之工時，他就會選擇退出或轉行。時間就是金錢，這也是律師道長諮詢要收談話費的原因吧。

此外不動產鑑定項目屬於特殊時，還需要聘請其他專業領域的專家如建築師、相關設備工程師、土木技師、會計師、律師…等進行協助。這些專業人士之協助也需要費用的支出，都會造成鑑定費用的增加。

3. 以鑑定費用較低者選任作為不動產估價師之可能影響

「劣幣驅逐良幣」，當產業產生削價競爭時，最終的結果就是造成品質低落，從政府採購標案關於不動產估價標案之決標型態，大多採最有利標決標即可看出採最低標決標的結果往往在品質上無法達成要求。如前述若當事人或法院選任不動產估價師時只以鑑定費用作為標準時，就可能造成鑑定結果（鑑定報告書）品質低落而間接影響裁判品質。因為一分錢一分貨，而價錢低獲利少，相對投入也少，最終就反映在鑑定結果（鑑定報告書）品質上。一份因鑑價費用低而品質低劣的鑑定報告經常會造成訴訟成本的浪費，因品質無法達到公正客觀的結

果，雙方當事人必須再委託第二家、第三家的鑑定，甚至因鑑定結果差異過大須送公會協調。造成訴訟成本增加且訴訟時程拖延，影響不可謂不大。

除了訴訟案件外，民事執行處之執行案件亦為估價師之業務之一，法拍估價非依不動產估價技術規則作業，嚴謹度甚低，僅為訂定法拍屋底價之參考。司法院將所有執行法拍業務之鑑定人名單匯整公開予當事人、律師或法官作為選認之基礎。然如此眾多的鑑定人，未能即時更新名單，亦無一套完善評鑑機制，甚至有些歇業之鑑定人尚在名單之列，形成雞兔同籠、魚目混珠之現象。且並非所有參與法拍鑑估工作之鑑定人，皆有能力承接訴訟鑑定案件，畢竟訴訟案件之作業複雜性及所須之嚴謹度較法拍估價來得高許多；而有些優質之鑑定人，為專心於估價技術鑽研並未承作法拍案件，所以也非在該民事執行之鑑定人名單之列，若法官、律師道長們只認定民事執行名單內之鑑定人，不免落入盲選之窘境。

為了使鑑定結果能符合訟爭之要求，當事人、律師或法官應注重於優質估價師的選任及針對估價報告書品質加強審視而不是只求降低服務費。選任委託給不動產鑑定經驗豐富具有解決較複雜案件能力、報告書品質佳且有良好信譽之不動產估價師或是委託給更具公信力之不動產估價師公會，如此方可加速弭平當事人間之紛爭以提升裁判品質。

4. 鑑定費用之合理性

鑑定費用之合理性在於繳納之鑑定費用和鑑定結果（估價報告書品質）是否相當？

即俗稱「性價比」(cost performance ratio)，委託者支付高額鑑價費用冀求得到最好品質之鑑定報告乃天經地義。不動產估價師在鑑定費用收取上差異之主要原因為不動產估價師之信譽、經營成本費用、不動產鑑定經驗、投入的心力、不動產鑑定報告書品質、案件複雜度……等等之差異而造成。而鑑定結果亦因此而有差異。

委託者在審視鑑定費用是否合理時，可以參考「不動估價師在鑑價費用收取上差異之主要原因」和鑑定費做作比較分析，若是案件複雜程度高亦可要求不動產估價師提出說明，憑以判斷該鑑定費用是否合理。

總之，鑑定費用之合理性永遠存在著消費者（委託者）之主觀認知，每個人都希望馬兒會跑又不吃草，但事實上會跑的馬兒一定吃較多的草。同時估價師應盡力提升估價報告品質做出優質的產品，讓消費者（委託人）認為花這個錢值得 (good value for the money)，就是合理的收費了。

不動產鑑定標準化 流程探討



文 / 朱俶瑩 估價師



文 / 邱仕皇 估價師

大部分的事務所最常聽到委託者來洽詢估價時，常問的一句話就是：我需要鑑價，可以先知道價格是多少嗎？霎那間突然覺得好熟悉的台詞，這裡的「價」有兩種，一種是估價費用，另一種是估價金額。依不動產估價技術規則第八條有關不動產估價程序的第一項即是確定估價基本事項，其內容為第九條規定的事項包含需確認評估標的內容、價格日期、價格種類、條件及估價目的等。

一、不清楚估價的目的及內容

常常是委託者都還沒告知到底要鑑價的不動產是土地、建築物、租金還是不動產的權利（地上權、租賃權、使用權、不動產役權…）等內容，就急於想知道委託不動產的價格及價值。然詢問當事人為何要找估價師做鑑價，此時的答案千篇一律都是，諸如主管交代、主管機關要求、抑或替朋友或家人詢問、法院需要等等，最重要的是「為何需要估價」，一知半解。就

如同一般民衆訴訟前，都會先向律師諮詢案件狀況，了解訴訟的過程及可能遇到相關法律問題，而律師在此同時也能了解委託人的案件狀況。身為估價師可能會笑笑的不知如何跟你回答，因為專業人員也要有基本資料來分析作比較依據，始能明確回覆問題，甚至還需進一步的了解，像價格日期（何時的價格）、價格種類（正常、限定或特定價格）及估價用途等都會影響前述的「價」（估價費用及估價金額）。

早期鑑定公司習慣估價費用依估價金額的一定比例計價收費，所以委託估價洽詢時，常因客戶決定是否委託與業務需求考量，鑑定人員對於前述的兩個「價」就很快的出現了，然這樣的情形常會有執業風險，都還未實地勘查分析就預估估價金額，容易產生期約情形。

然現在需要估價報告書作為公正第三方的需求越來越多，如都市更新、協議價購、徵收、損害賠償及容積移轉代金等，每一份報告書鑑定結果，都攸關每個當事人的權益，所以自不動產估價師法實行以來，經歷多年發展，民衆對估價報告書的檢視、檢覈內容也越來越詳細，估價師對價格的評估過程與結果已不再用經驗法則一語帶過。

報告書分析、推論與撰寫過程的結果，需要言而有物，言之有理，整份估價報告書的架構及推論過程要鉅細靡遺的敘明清楚；且一般民衆對不動產情有獨鍾，每個人都有自己對不動產價格的認知與看法，在未有內政部不動產實價登錄資訊時，常會產生市價資訊認知與訊息來源不對稱的落差，有實價登錄資訊後大家對市場價格的區間差異相對變小，但價格認知並沒有解決，因為不同日期的價格、標的現況與交易情形是無法從查詢的資訊呈現，需再進行相關資料比對與分析始能了解實際的市場價格，如同購買不動產，不會只看網路資訊及不動產產權文件資料就決定，必定都會實際看屋後才會決定是否購買或出價。

二、不動產鑑價金額與估價收費酬金無關聯性

實務上不動產估價報酬收費計算與不動產估價金額兩者係沒有直接關係，應該是按技術規則第十條第四項所提及的估價作業經費要包含案件所需的作業時間、人力、類型與態樣等，做為收費計價依據；像特殊分區、畸零地、法定空地、土地分割、合併、瑕疵不動產、損害賠償、通行權、租金、權利金等價格評估，鑑定金額都不會超過不動產本身所有權價格，然其價格評估過程除鑑定標的價格外，尚需就估價目的、方法、條件及價格種類，另外進行分析評估、調整與比較。

就估價內容及條件不同會產生的影響彙整如下表：

不動產估價內容、條件不同的影響

估價內容、條件	說明	影響
價格日期	表示不動產價格之基準日期	不動產價格日期所適用的法令規定及市場價格都會產生不同
估價目的	估價目的不同，價格條件及適用法令也不同	採用的估價方法與報告書格式不同
價格種類	有正常價格、限定價格、特定價格與特殊價格	不同的價格種類其估價條件與估價前提會不同，所呈現的評估價格也不同
部分估價 獨立估價	僅單獨就土地或建物分別評估或兩者需一併考量評估	因估價方式考量致所呈現的價格分配與貢獻比例會不同
宗地合併或 分割評估	合併或分割之宗地估價，考慮合併或分割前後之價格變動情形	考量各宗地建築法令規定是否畸零地、袋地及使用限制
特殊宗地	不動產估價技術規則第 90~96 條的使用分區及類型	需按不同的類型不動產的性質與條件採用不同的估價方法與推算
租金估計	需確認是新訂租約或續訂租約	考慮契約內容、租期長短、使用目的、稅費負擔、租金水準、變遷狀態、租約更新、變更條件及其他相關因素
不動產權利	包括地上權、典權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換等	考慮契約內容、權利存續期間、權利登記狀況、相關法令規定、民間習俗及正常市場權利狀態等因素估計

三、估價師公會與估價師事務所鑑定作業流程

目前大多數的事務所接到委託估價案件的洽詢時，通常的流程是先由業務及行政部門詢問估價的標的資料後，接著是進行報價→委任書→現場勘查→撰寫報告書→交付報告書→案件歸檔。然這中間的過程常會發生委託者的估價目的、用途、標的內容於委託當時未告知或

確認時，產生估價結果與委託人所需的目的、用途不一致，發生委託人要求修改估價條件內容或增加評估項目，此時估價酬金及內容若於委任書未詳細寫明時，常造成紛爭，尤其若接洽窗口非估價師或具估價實務的人員，前述的情形特別容易產生，對估價產業專業形象的建立產生不佳的觀感。

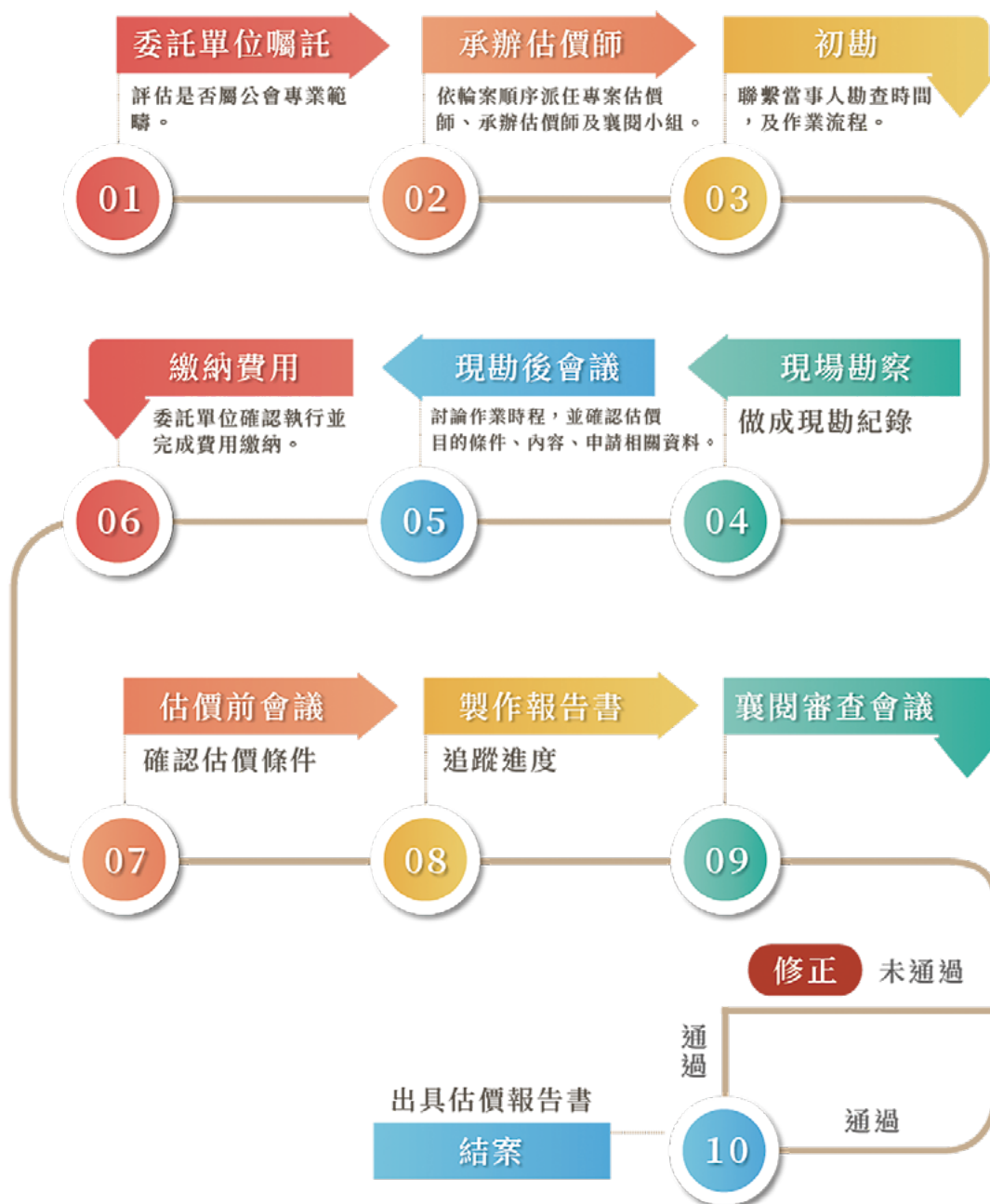
為避免上述事務所常會遇到的困擾與避免委託人對估價費用及估價作業的一知半解或先入為主的認知，估價師公會會針對委託人(單位)委託估價、不動產諮詢及公會襄閱案件都會由專案委員初步了解是否為估價師執業項目及公會服務範圍，於案件在進入報價及確認委託前，會先進行初勘機制，目的在詳細了解委託人需專業服務的緣由、估價目的、條件、價格種類及日期等估價細節與流程，並針對委託人問題依其委託案件情形最適宜之說明與溝通方式。

其流程順序為委託人需先填具申請書→案件初勘→案件報價→費用繳納→撰寫報告書→審核襄閱報告→交付委託服務報告→案件歸檔。其主要差別是所需鑑價費用依兩階段收費，初勘費用是先繳納現場勘查時相關費用(案件相關圖說資料、產籍資料、使用管制、其他查證資訊及案件說明等)，現場勘察時需釐清相關委託內容及委託目的，初勘後再依案件目的、內容及條件計算所需估價酬金，通知繳納扣除初勘費後的費用。這樣的益處是估價費用收取明確，能依案件實際作業項目及目的計價，委任人委託目的用途也能詳細陳述讓估價師了解，出具報告書後才能對需要鑑價的問題與原因解決，避免造成雙方需求結果雞同鴨講，降低委任雙方誤解與認知差異。

1、估價師公會輪案機制：



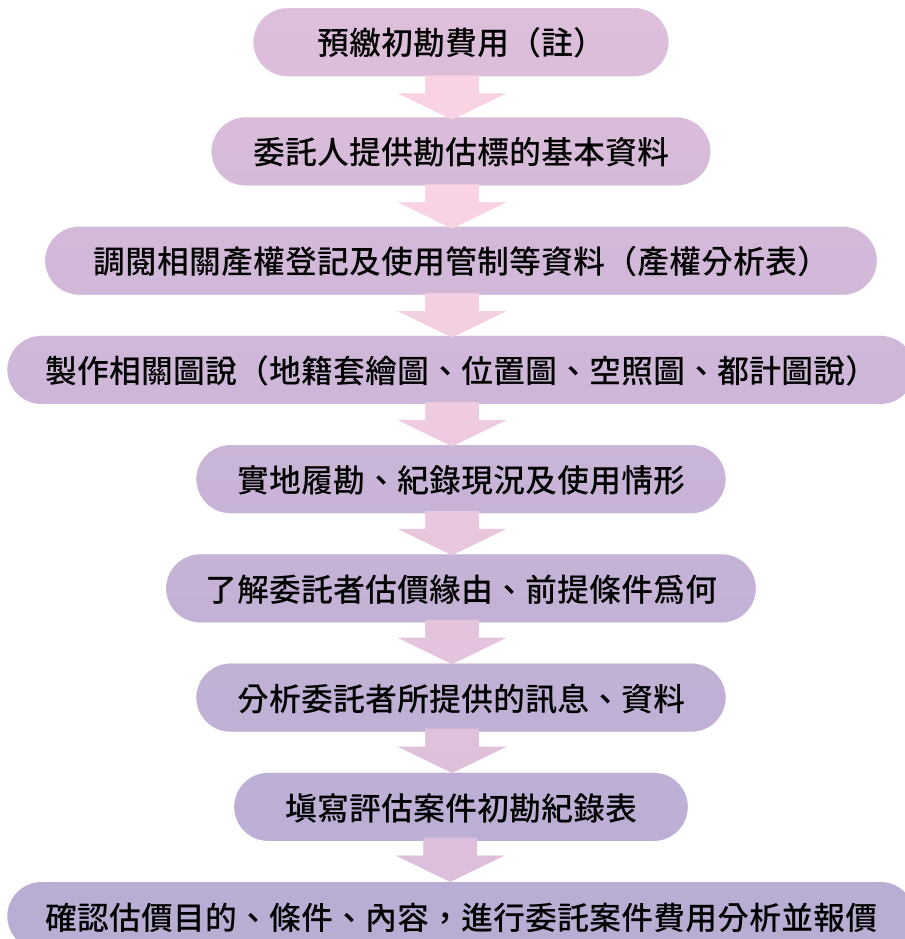
2、估價師公會輪案作業流程



3、公會有初勘作業的原因與用意

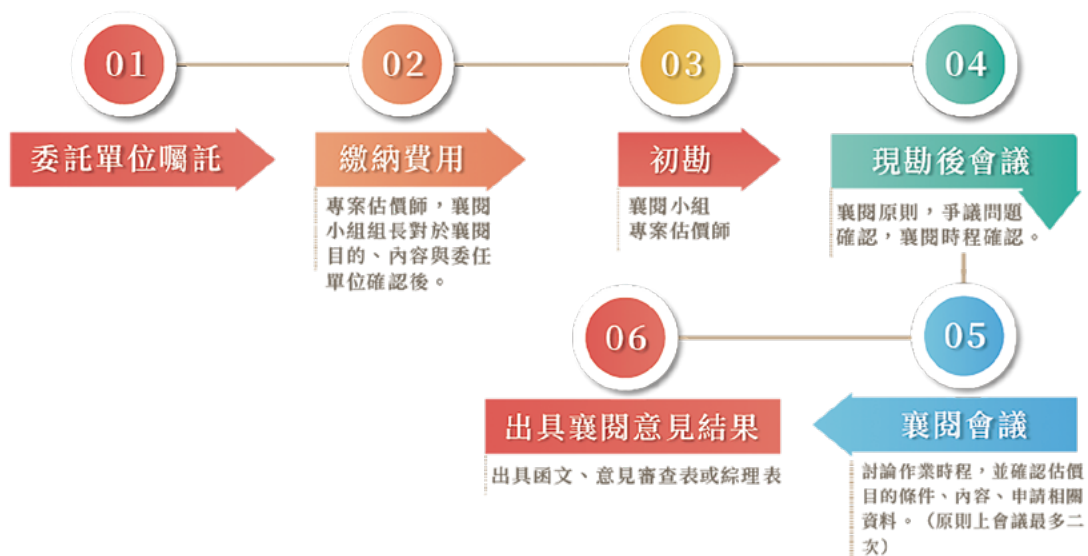
不動產估價委託案在沒有了解勘估標的的內容及充分聽取當事人委託的緣由、估價目的、條件、價格種類、日期…等估價前提下，概略籠統的報價對當事人及估價師其實是相當不嚴謹且有失專業的。因此，加入「初勘」這個步驟的作業程序，可以精準的掌握案件狀況，降低惡性競爭、劣幣逐良幣的情事發生，消弭與客戶間不必要的委託糾紛與交易成本，也讓估價師的專業得以彰顯、增加信任感。

4、公會初勘程序：



註：鑑價費用會扣除初勘費用

5、估價師公會襄閱流程：



公會不動產鑑定作業流程中最大的差異是增加了初勘過程，並於確認委託並繳納費用後，於出具報告書前有襄閱審核機制，用意是讓整份鑑定報告的獨立性、客觀性及公平性更凸顯，降低個人主觀的分析與避免外界的干擾。

6、估價師公會與事務所作業流程差異整理如下：

估價師公會與估價師事務所作業內容整理

作業內容	估價師公會	估價師事務所
作業流程	明確	各家不同
聚焦問題 估價目的、內容	避免雞同鴨講 南轅北轍	行政或業務為主 不一定具估價師身份
初勘機制	有	不一定
襄閱審查流程	有 (襄閱估價師)	不一定
獨立作業 不受干擾	專案估價師為聯外窗口無法接觸、影響承辦估價師	承辦估價師
襄閱、審查	獨立的襄閱小組	無
公會審核 襄閱證明	有	無

四、結語

各事務所的作業必定都符合不動產估價技術規則的規範，惟流程及順序步驟各家有些許的差異，然因應不動產產品類型及權利應用的多元化，價格評估內容及用途已不似以往明確且易於清楚；近年來不動產估價師公會全國聯合會及各地方公會積極的在研擬各種不動產估價技術公報及通則，除了因應不動產價格形成原因、類型、種類及應用目的多樣化外，實務上對估價目的需求早已勝過各種不動產估價委託的原因，已非委託者能容易清楚明瞭，為避免前述問題產生並造成委託案件的時程影響，明確的作業流程內容是必要，尤其初勘作業可讓估價目的與用途明確且聚焦，並讓專業人員提供正確的估價服務並解決委託者實際的估價需求。



社團法人臺中律師公會 TAICHUNG BAR ASSOCIATION

聯絡地址：403 台中市西區臺灣大道二段 218 號 32 樓

聯絡電話：04 2326 2020

網址：<https://www.tcbat.org.tw>



民國(下同)37年4月4日本會成立時，會員人數僅有勉強達到律師公會成立門檻的15人，但直到112年10月，本會在地的一般會員已然高達1300多位，成為全台第二大律師公會。這數十年來，本會見證了法律科系從冷門寒窯到熱門顯學，法律人從早年只能從事體制外抗爭到當家作主治理國家，足見律師同道的影響力越來越大。相信不論時代如何改變，真理永遠需要被辨明、被彰顯、被呈現，而這應該也是律師亙古不變的使命，並為律師所能

發揮的價值，本會也會始終作為律師的堅實後盾，致力營造：培育新進律師的搖籃、迎接中堅律師的驛站、關懷資深律師的家園。

依律師法第1條開宗明義揭示，律師以保障人權、實現社會正義及促進民主法治為使命，因此數十年來，本會亦在這個使命之下，致力從事平民法律服務，成績卓著，受法務部之表揚不計其數；並應縣市政府、鄉鎮公所之託，輪流前往法律服務，頗受好評；且主動、積極參與其他各項法律服務，諸如擔任臺灣高等法

院臺中分院及臺灣臺中地方法院之義務辯護律師、臺灣臺中地方法院調解委員、臺灣臺中地方檢察署及犯罪被害人保護協會臺灣臺中分會共同辦理之臺中市各區法律服務及校園法治教育宣導、臺中女子監獄法律常識宣導講師、臺中市政府法律扶助顧問等，克盡律師法所揭櫫之律師使命。

律師平時工作繁忙，也很有調劑身心，增進交流，凝聚情誼的必要，所以本會亦有成立豐富多元的社團，現有女律師聯誼社、合唱團、薩克斯風樂團、桌上遊戲社、高爾夫球隊、電子琴社、桌球社、羽球隊、登山社、棒壘球社、籃球隊、熱舞社、圍棋社、動心攝影社、網球隊、瑜珈社、太極拳社等 10 多個社團，可謂涵蓋音樂、藝術、人文、運動、遊憩等各個面向，除為會爭光外，也可鍛鍊體魄、修身養性、培養團隊合作、提升文藝氣息，也要感謝動心攝影社在公會的眾多活動，來回穿梭，細心觀察，為大家捕捉各個美好的瞬間。看著各社團合照時候，大家都是神情愉悅，相信身處其中，是很開心的，誠摯歡迎大家依興趣所在，選擇加

入喜好的社團。其中，薩克斯風樂團更經衛武營國家藝術文化中心嚴謹審核通過，而於 112 年 11 月 6 日，在該中心音樂廳演出，實為本會之光，亦是律師界的莫大榮耀。

驀然回首，本會竟已走過 4 分之 3 個世紀了。在這前進的路上，由於歷任理事長帶領大家披荊斬棘，立下一個又一個里程碑，本會才能在這基礎之上不斷挺進。不論時代如何改變，人民的權利都是需要保障，國家機關的權力都應受到節制，而這也是律師保障人權、伸張正義的天職所在，本會也將始終與大家站在一起，為更好的未來努力。





社團法人臺中市

中台灣不動產估價師公會

聯絡地址：407 台中市西屯區福林路 452 號

聯絡電話：+886-4-2462-1102

網址：<https://ctreaa.org.tw>



緣起

爲使不動產估價師公會能扮演促進不動產估價師產業進步、落實保障不動產估價師權益、提升福利制度、工作條件及改善執業環境的發動機，本會於民國 110 年 2 月 6 日正式成立。本會爲依據「不動產估價師法」成立之法定組織，依該法第二十二條：「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。」，不動估價師與不動產估價師公會爲緊密連結之關係，公會爲不動產估價師執行業務的平台，亦爲不動產估價師團體意志之表現。

不動產價值 估價師把關

台灣 2021 年主計總處國富統計，家庭部門資產結構，房地產占結構比 31.52%，金融性資產占 65.25%，顯示台灣家庭「有土斯有財」觀念深植人心，房地產對台灣人這般重要，其價值衡量評估更有賴國家高等考試及格之不動產估價師嚴格把關。

不動產估價師衡量不動產價值係以第三人立場進行客觀評估，採自然、政策、經濟、社會、區域、市場、最有效使用等因素，人口概況、土地及建物利用情形、公共設施、生活機能、交通運輸、重大建設及未來發展等，從客觀事實出發，嚴謹設定條件，法定估價方法進行價格評估，據以合理分析決定價格結論，使房地產價值有一公正、公平、公開之評估過程。

財產權保障 中台灣在乎

合格之不動產估價師，熟習我國土地法律，了解先賢保障人民財產權之意旨，認識土地與

人民生存權、工作權、財產權之關聯，土地係基本人權，亦是我國永續發展之基石，其重要性不言可喻。中台灣公會估價師立業於中台灣數十年，深知犧牲土地對於人民財產權能的嚴重影響，呼籲應不厭其詳檢討其規定，完善其程序，使人民在這塊土地安身立命，不受欺壓，人民安居樂業，俾使台灣這座寶島昂揚於太平洋之西。

不動產智庫 誠心服務您

欲評析不動產價值，須略識其價值理論基礎，舉凡抵押貸款價值、交易價值、法院拍賣、底價訂定、法院訴訟、協議價購市價、徵收市價、不動產課稅價值、不動產投資價值、經銷商設定價值、會計帳資產價值、合理資產價值、都市更新權利變換價值，合建分配價值、不動產證券化價值、不動產減損價值等，不動產價值評估種類多且範圍廣，其價值理論應爲其使用者知悉。

研究不動產價值理論爲估價師公會的職責亦是興趣，不動產關聯之民生、經濟、財政等議題，中台灣公會更欣於從不動產估價師角度進行研究、分析及提供意見，不動產價值評估是門學問，亦實從許多面向影響人民生活，本會期許能堅守崗位，說出真實，扮演台灣社會之不動產智庫，與各界共同推動台灣不動產法制之健全。

獲取中台灣最新房地產動態，請掃描 QR CODE 加入 LINE 官方帳號





中部聯合服務中心

聯絡地址：408 台中市南屯區黎明路 2 段 503 號八樓
聯絡電話：886 4 2251 3839
網址：<https://eycc.ey.gov.tw>



行政整合 串聯中部

政府近年加速推動地方創生政策，推動各項基礎建設及產業創新，協助青年在地深根；運用新興科技強化政府服務，提升民衆使用政府服務之便利性。

行政院中部聯合服務中心爲集合行政院所屬機關（構）中部地區現有資源於 2003 年 5 月 14 日成立，以單一窗口提供民衆便捷服務，主動關心民衆，了解民衆實際需求，促進區域均衡發展。服務範圍涵蓋台中市、苗栗縣、彰化縣及南投縣等台灣中部區域，服務中部地區 512 萬民衆，積極整合行政院資源。

本中心主任爲行政院秘書長李孟諺兼任，執行長爲徐定禎，副執行長爲何明杰、洪宗熠及陳錦倫，協助整合協調中心業務。

多元服務 便民親民

本中心設有內政組、農業組、交通組、財政組、國防組、教育組、原住民組、客家組、衛福組、文化組等任務編組，協調各部會及地方政府推動中部地區各項重大建設事項，宣導相關政策、計畫及施政成果，整合中部地區資源、建立區域整合協調機制，提升爲民服務品質成效，達成政府施政目標。

合署辦公之各部會單位包含內政部中部辦公室、內政部土地重劃工程處、內政部國土測繪中心、衛生福利部社會及家庭署、外交部中部辦事處、經濟部水利署、經濟部智慧財產局臺中服務處、經濟部中區聯合服務中心、勞動部勞動力發展署技能檢定中心、行政院環境保

護署環境督察總隊等單位，各機關間保持良好水平橫向聯繫，提供民衆資訊、諮詢及服務事項。

在業務運作模式上，除 17 合署辦公單位中心扮演溝通、協調及整合之角色，依中心設置要點規定，任務編組分組辦事；充分發揮溝通、協調與整合者之角色與任務，積極熱忱服務民衆。



執行長 徐定禎（不動產估價師）

更多行政院中部聯合服務中心工作
資訊，請掃描 QR CODE





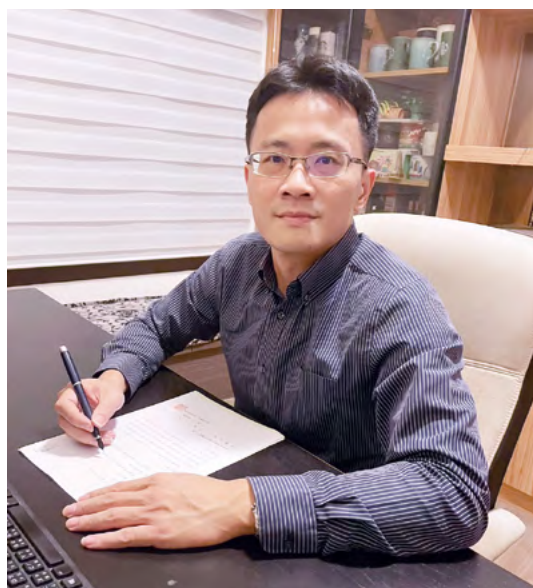
社團法人 國立中興大學法律學系校友會

聯絡地址：

臺中市南區興大路 145 號社會科學暨管理學院大樓 7 樓 734 室



中興大學法律系歷史悠久，畢業校友於各行業均有傑出表現，但校友間卻無聯繫交流之管道，甚為可惜。在多位熱心校友奔走下，終於在民國(下同)99年11月成立「中興大學法律學系系友會」，初期目標係作為校友間之聯繫平台，嗣於105年6月經內政部核准成立「中興大學法律學系校友會」，再於109年4月通過法人登記，更名為「社團法人國立中興大學法律學系校友會」，校友會之設立宗旨為「凝聚校友情誼、團結互助，促進校友間的資訊交流，並協助推展母系之教學研究工作。」



理事長 蔡其展 (律師)



不動產估價程序正義研討會

律師&估價師的深度對談

特刊

2023

看似紙與墨水交織而成的估價報告書，卻攸關無數人的財產權

原本各自努力，互不扞格的兩個產業

緣估價師反芻，與律師為守護當事人的權益

攜手同心舉辦這場史無前例的實務研討會

相信此次律師與估價師的世紀對話，所迸出的美好火花

因有您的熱情參與，台灣的法治環境將更加燦爛、有效率

● 時間：2023年11月25日(六)

● 地點：中興大學(社管大樓 B1國際演講廳)

協辦單位/