

關於國有建築改良物及建築土地之價格查估

發文機關：財政部國有財產署

發文字號：財政部國有財產署 105.10.18. 臺財產署估字第10500316490號

發文日期：民國105年10月18日

- 一、國有財產價格，依國有財產法第58條及行政院核定國有財產計價方式第4點規定，必要時得委託政府機關、適當機構、不動產估價師或其他專業人士查估。至國有財產中屬國有不動產（含土地及建築改良物）之委託查估，依不動產估價師法（下稱估價師法）第14條規定，未取得不動產估價師資格者，不得接受委託辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。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。次依建築師法第16條規定，建築師受委託人之委託，得辦理建築物及其實質環境之估價等業務。
- 二、國有不動產委外辦理查估事宜，經本署 100年 6月 9日台財產局估字第 10095000381號函核示，貴分署得依標的之使用分區、用地別、編定使用種類特殊或整體開發、用途特殊、區位條件稀有、可比較之交易案例數量等，認定有委託辦理需要者，依政府採購法及估價師法等相關規定辦理在案。
- 三、貴分署現行原即得依國有財產計價方式第4點規定委託專業人士查估國有財產價格，至得委託建築師辦理國有不動產價格查估範圍，經內政部 105年10月14日台內地字第 1050438793號函以，估價師法第14條及建築師法第16條已明定，另依該部 102年12月 2日台內地字第10203523172 號函略以：「…三、查不動產估價師法第14條立法意旨係為保障不動產估價師執業權益，但仍考量建築師得辦理建築物估價之權利；至建築師得否就建築改良物坐落之土地鑑定估價部分，依本部89年10月 6日台89內營字第 8910591號函略以：『查「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務。」為建築師法第16條所明文。是建築師依法得為建築物及其實質環境，包括建築改良物及建築土地之估價。』…」。
- 四、另有關內政部 102年12月 2日前開函所示，法院委託鑑定人辦理土地共有物分割案件之估價，為共有人間權利交換分合價值之估價，並無涉及地上建築改良物估價，亦與為建築工程所需而進行之實質環境調查無關，爰建築師受託辦理土地共有物分割之鑑定事項，與估價師法第14條規定不符。
- 五、綜上，貴分署得委託建築師辦理國有建築改良物及建築土地之價格查估，並請依估價師法第14條、建築師法第16條及上開函釋意旨，按個案性質審認。