發文字號：內政部 95.07.19 台內地字第 0950112456 號函

發文日期：民國 95 年 07 月 19 日

要　　旨：行政執行處辦理不動產拍賣執行事件有關不動產估價業務，應委託地政機關亦或不動產估價師辦理疑義乙案

主　　旨：關於貴部行政執行署各行政執行處辦理不動產拍賣執行事件，地政機關得否受託辦理不動產估價業務乙案，復如說明，請　查照。

說　　明：一、復　貴部 95 年 6　月 19 日法律決字第 0950019776 號函。

二、貴部來函說明三所敘：「…95　年 3　月 20 日召開法規及業務諮詢委員會第 73 次會議…其討論意見略為：不動產估價師法第 14 條第 2 項規定：『…未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。…』係規範自然人未取得不動產估價師資格者不得為估價業務，並未限制行政機關為不動產之估價，行政執行處似仍得囑託機關辦理估價業務。」乙節，按上開不動產估價師法係規定受委託辦理不動產估價之資格，地政機關目前依據土地法及平均地權條例相關法規，國有財產局依據國有財產法相關規定，因法律明定其辦理之估價項目，本未受不動產估價師法限制。惟就法定地政機關辦理估價業務之權責而論，僅限於平均地權條例之公告土地現值及公告地價，合先敘明。

三、本案各行政執行處辦理不動產拍賣執行事件，本部認為宜委託不動產估價師辦理，現階段不宜再由地政機關辦理，理由如下：

（一）地政機關查估之公告土地現值、公告地價與不動產估價師查估之市價性質有別，台灣有 1　千 3　百多萬筆土地，每年需公告土地現值，每 3　年另需重新規定地價，地政機關受限於人力、經費、時間，皆係採區段大量估價之方式，所查估之地價，性質上屬課稅地價，重點在掌握課稅負擔之相對公平；不動產估價師係依不動產估價技術規則規定針對個別宗地予以精密估價，所查估之地價為交易使用之市價，重點在維護當事人權益，二者性質、功能、精細不同，若以地政機關提供之公告土地現值方式作為拍賣價格，對債權人、債務人權益之維護，顯有不足。

（二）地政機關所查估之地價，與市場價格尚有差距，公告土地現值及公告地價，主要係課徵土地稅之用。地價查估係地方政府權責，地方民選首長為減輕民眾土地稅負擔，所查估之地價，通常與市價仍有差距，以此作為執行法院或各行政執行處鑑定不動產價格之基礎，似無法充分保障當事人權益。

（三）地政機關僅就土地查估課稅價格，並未查估房屋之課稅價值。我國稅制土地與房屋係分別課稅，地政機關僅負責查估課稅地價，所查得之價格僅為土地地價（不含建物），此與行政執行處辦理拍賣之不動產大多應查估房屋與土地結合之總價不同。

（四）基層地政機關業務繁重，人力普遍不足，如行政執行處不動產拍賣價格再由地政機關查估，恐排擠地政機關應辦之法定職掌業務，造成地政業務效能無法提升。

（五）不動產估價師制度已建立，相關配套措施如懲戒規定，道德規範及應遵循之不動產估價技術規則均已明訂，不動產估價師之公正性、客觀性及精確性應值得外界信賴，基於「民間能作的，政府不作」之原則，本案不動產拍賣之價格查估，宜委託不動產估價師辦理。

四、綜上所述，我國既已建立不動產估價師制度，國內目前之估價技術水準與要求已非昔日由地政機關為鑑定人之做法所能相比。本部建議不宜再如以往由地政機關提供公告土地現值方式，辦理拍賣不動產價格之鑑定，目前經考試及格取得證照之不動產估價師素質與估價能力均佳，由其接受貴部執行法院或各行政執行處之委託辦理不動產個案之估價亦稱允當。又不動產估價師除各地方公會外，全國聯合會業已成立一年多，除要求依法令規定辦理估價外，估價師公會對成員個人自律規範亦漸趨成熟，應值得政府機關之信賴。貴部執行法院或各行政執行處有關不動產估價案件請委託不動產估價師依據不動產估價技術規則估價為宜。