

併案文號：

內政部 函

機關地址：10017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：財政部國有財產署

發文日期：中華民國105年10月14日
發文字號：台內地字第1050438793號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關貴署為國有財產估價業務之需，函詢得委託建築師辦理國有不動產價格查估之範圍1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署105年10月11日台財產署估字第10595000970號函。
- 二、按「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。」、「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，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。」分為不動產估價師法第14條及建築師法第16條所明定，另依本部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。』.....」本案有關貴署得委託建築師辦理國有不動產價格查估之範圍，請依上開規定及函釋意

裝

訂

線



旨，按個案性質審認辦理。

三、隨文檢附本部102年12月2日台內地字第10203523172號
函供參。

正本：財政部國有財產署

副本：本部營建署



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12月02日
發文字號：台內地字第10203523172號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

主旨：有關建築師受法院囑託辦理土地共有物分割之鑑定事項，
與不動產估價師法第14條規定不符，請轉知所屬查照辦理。
。

說明：

- 一、依臺南市政府102年11月14日府地價字第1020943406號函辦理。
- 二、強制執行法第80條規定：「拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。」為執行法院鑑定人之評選事宜，司法院及法務部行政執行署分別訂定「地方法院民事執行處選任鑑定人作業參考要點」及「法務部行政執行署各分署選任鑑定人作業要點」。依上開規定，不動產估價師或建築師經評選符合法院鑑定人資格，仍應依不動產估價師法第14條規定「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」及相關規定辦理法院強制



1020363817





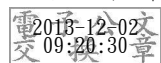
執行委託估價業務。

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。」並經本部101年2月20日台內營字第1010801338號函(如附件)復司法院在案，先予敘明。

四、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，與建築師法第16條規定及本部89年10月6日上開函認定有別；亦非得因地上有建築物存在而認定屬上開「建築物及其實質環境之估價」。類此爭議前經本部99年11月19日台內地字第0990222530號函及102年10月17日台內地字第1020319420號函釋土地共有物分割案件之估價不宜委由建築師辦理在案。為落實不動產估價師法立法意旨並避免產生鑑定報告之適法性疑慮，建請轉知所屬查照辦理。

正本：司法院秘書長、法務部

副本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、各直轄市政府、各縣(市)政府、本部法規委員會、營建署、地政司【地價科】



中華民國一〇五年三月版

建築師法解釋函令彙編

內政部營建署
財團法人台灣建築中心

境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。建築法第13條及建築師法第16條業有明文。是該款所載「營建防水技術資料諮詢中心」受委託辦理之事項，應請註明不含依法應委由開業建築師辦理之業務。

- 三、按本部73年3月1日台內營字第211656號函規定，廠商經營防水、防熱材料之買賣，不需辦理營造業或土木包工業登記；惟如涉及防水、防熱工程之施工，應按營造業管理規則或土木包工業管理辦法辦理登記。另按建築法、營造業管理規則及土木包工業管理辦法，尚無對於施作防水工程之廠商，予以專業認證、考核及分級之規定，是本案第5條第1項第4款及第7條第2項第1款相關修正條文，請一併檢討修正。

內政部函 89.10.06.台內營字第8910591號

主旨：關於開業建築師執行業務，得否為土地估價業務疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公會89年9月6日高鑑華字第8909001號函。
- 二、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，應無疑義。

內政部函 89.10.09.台內營字第8984573號

主旨：關於開業建築師之法定「監造」工作權範圍，是否適用於接辦教育部及其部屬機關學校工程，抑或須再經受訓取得「公共工程品質管理訓練」結業證書始得擔任乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會89年8月30日建師全聯(89)字第642號函。
- 二、查建築師法第13條業已明定略以：「本法所稱建築物設計人及『監造人』為建築師，以依法登記開業之建築師為限」。又建築師法第16條復規定：「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，並得代委託人辦理申請建築許可、招商投標、擬定施工契約及其他工程上之接洽事項。」是依據前揭條文，建築物之監造人限為依法登記開業之建築師，以辦理建