不動產估價--不動產估價師

不動產估價師

業務項目

目前，不動產估價師可執行以下業務。

* 金融機構不動產抵押擔保物之估價。
* 公開發行公司不動產買賣交易之估價。
* 法院民事執行處所拍賣不動產之估價。
* 法院民事糾紛之估價。
* 都市更新權利變換之估價。
* 聯合開發權益價值之估價。
* 市地重劃估價。
* 土地徵收之估價。
* 區段徵收之估價。
* 公共工程徵收地上改良物之估價。
* 公共工程徵收農作改良物之估價。
* 公共工程土地徵收之估價。
* 不動產證劵化之估價。
* 各項工程造價之估價。
* 各項鄰房損害之估價。
* 土地使用分區之估價。
* 會計準則要求之估價。
* 企業購併之估價。
* 不動產作價入股之估價。
* 各級政府公有不動產標售之估價。
* 移民有關之估價。
* 不動產權利(如：地上權)之估價。
* 協議價購之估價。
* 資產價值證明之估價。
* 無形資產之估價。
* 容積移轉之估價。

相關規範

不動產估價師法第14條。

所有法條

不動產估價師法第14條。

[第 14 條](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingle.aspx?pcode=D0060076&flno=14)

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。

業務酬勞

服務酬金

說明

服務酬金係指在服務業中付出心力所得的回報。

收費辦法

因行業性質不同，不同行業的收費標準也不相同。

首先，我們先討論有關案件的服務酬金。

第一部分

情況一：

針對一般行業的服務酬金，根據台中市不動產估價師公會所提供的資產估價委任辦法，其服務酬金的收費標準依序如下。

服務酬金 = 鑑價總值 \* 費率 + 基本費用額 +/- 服務費

其中，服務費的增減幅度以估價件數、棟數為準。

情況二：

針對公有建築物，其服務酬金主要根據行政院修訂的公有建築物委託建築師規劃設計監造標準表為準。

情況三：

針對民間工程，其服務酬金的計算方式主要按酬金標準中的建築工程費以政府機關辦理發包之工程實際造價為準。

情況四：

針對會計師事務所，其服務酬金的計算方式與相關規定，以公會參考價目為準。

第二部分

情況一：

針對一般案件，其實際收費數額會隨著估價總額增加其收費綠呈遞減狀態。

情況二：

針對消費金融案件，其實際收費數額會隨著估價總額增加其收費綠呈遞減狀態。

參考資料

第一部分

情況三：

不動產估價課本CH18 page 361裡的表18-3。

資料來源：

2021年度中的中華民國全國建築師公會。

情況四：

不動產估價課本CH18 page 361裡的表18-4到18-7。

資料來源：

賴碧瑩，探索台灣不動產估價師事務所之營運機制，土地問題研究季刊，第22期，2007年6月，page 66 ~ 80。

職業責任

應盡義務

不動產估價師包括下列的應盡義務。

* 民法第535條所提到對於受任處理之事務負有善良管理人之注意義務。
* 民法第535條所提到依據委託人指示之義務。
* 民法第536條所提到依據委託人指示之義務。
* 民法第537條所提到原則上自己未處理受託事務之義務。
* 民法第537條提到，有報告的義務。
* 不動產估價師法第16條所提到對於對於受任處理之事務負有善良管理人之注意義務。
* 根據不動產估價師法第18條規定，具有保密義務。
* 民法第546條第1項規定，不動產估價師有費用償還請求權。
* 民法第546條第2項規定，不動產估價師有債務清償償請求權。
* 民法第547條、第548條規定，不動產估價師有報酬給付請求權。

刑事責任

不過，不動產估價師在刑事方面包括下列責任。

* 刑法第215條偽照文書罪。
* 刑法第342條背信罪。
* 刑法第317條洩漏業務機密罪。

損害賠償責任

不動產估價師法第16條第2項規定，不動產估價師有損害賠償之義務。