

社團法人臺南市不動產估價師公會

專案鑑定業務委員會輪值案件規則

民國一〇四年三月二十五日第一屆第二次理監事聯席會議通過
民國一〇四年八月三十一日第一屆第三次臨時理監事聯席會議通過
民國一〇五年三月七日第一屆第五次理監事聯席會議通過
民國一〇五年十一月二十六日第一屆第八次理監事聯席會議通過
民國一〇五年十二月七日第一屆第三次會員大會審議通過
民國一〇七年二月十三日第二屆第一次臨時理監事聯席會議通過
民國一〇八年一月十九日第二屆第二次會員大會審議通過
民國一〇九年二月三日第三屆第一次臨時理監事聯席會議通過
民國一〇九年十二月十四日第三屆第二次臨時理監事聯席會議通過

壹、總則

- 一、臺南市不動產估價師公會受通知轉委任之估價案，由專案鑑定業務委員會，先行審閱案件可行性，如非不動產估價師業務範圍，或案件難以執行者，應予婉拒。如屬可行性之案件，即由專案鑑定業務委員會進行現場初勘作業及服務費報價事宜。
- 二、本會受託案件之執行，應建立輪值表，依序由輪值估價師辦理。專案鑑定業務委員會得視案件之類型，分別訂定輪值表，並限制輪值估價師資格。因案件執行須具備一定資格條件限制或性質特殊者，經專案鑑定業務委員會主任委員報請理事長同意後，得專案另定承辦估價師之遴選資格，不受輪值表次序之限制，並得部分或全部不受本輪案規則之限制。
- 三、會員申請輪值案件，應具備已有符合不動產估價師公會全國聯合會公報格式辦理簽證之案件估價報告書一件以上之實績經驗，並應於首次申請輪值時，於派案輪值前提出將委託人及勘估標的去識別化後之簽證估價報告書影本佐證，始得派案。
會員未能依前項規定提出實績經驗報告書佐證者，應於派案輪值前，自行覓妥具承辦本會受託估價案件二件以上經驗之會員擔任指導估價師，並取得其同意指導文件。其指導費用由該會員自行與指導估價師協議並負擔之。

貳、現場初勘作業

- 四、現場初勘作業由專案鑑定業務委員會主任委員或副主任委員擇一擔任初勘組長，會同輪值初勘委員及輪值估價師組成初勘小組。輪案估價師因故不能出席初勘作業得委任本會其他估價師代理。
初勘作業應由初勘小組人員親赴標的現場，與委託單位或案件關係人就委託內容、使用分區及勘估標的使用現況及其他必要項目進行了解。
因案件性質特殊，經專案鑑定業務委員會主任委員或理事長同意後，得僅由初勘組長或委員辦理現場初勘作業，或免去現場初勘作業。
- 五、初勘費基本費為新台幣壹萬元，授權由專案鑑定業務委員會主委視

案件情況調整之。

初勘費用退費方式：如初勘小組尚未到現場者，則收取行政作業費新台幣壹仟元整暨勘估標的圖資申請文件費用。反之，初勘小組已到現場初勘完備，則不退還費用。

- 六、初勘費由本會收取，待案件經本會函報估價服務費給委託人後始得代付予輪值委員，代付初勘費不予計息。
- 七、初勘前應由委託人提供勘估標的登記謄本、圖籍與使用分區...等案件資料。如需本會代為申請，則登記謄本與圖籍資料收費方式為土地四筆以下(含土地及建物)收取新台幣貳仟元整、使用分區土地四筆以下(含土地及建物)每份收取伍佰元；每增加一筆加收新台幣貳佰元。
- 八、專案鑑定業務委員會委員輪值派任初勘案件為初勘委員者，應填寫初勘報告單(詳附件一)，並提供其申請之登記謄本、圖籍與使用分區證明...等案件必要資料，供專案鑑定業務委員會報價參考。估價服務費之報價，應伍仟元為單位。初勘案件確定由本會承接後，該案輪值之初勘組長及派任之初勘委員，優先擔任襄閱委員。
- 九、初勘費用(含登記謄本、圖籍與使用分區...等案件資料、稅費、規費)收據由專案鑑定業務委員會輪值委員事務所開立。

參、案件輪值方式

- 十、估價服務費確定後，轉交輪值估價師承辦，公會輪值最初以會員編號排表輪案分派案件。新進會員其輪值之排序為次一案件輪值估價師下一輪排序之前。
輪值估價師放棄承辦時，須以書面向公會聲明放棄承辦，由次輪值估價師承辦。但於初勘後公會確定承案前放棄承辦者，對次輪值估價師負案件說明及領勘義務。
如因案件特殊或艱難致連續有三位輪值估價師放棄承辦時，應由專案鑑定業務委員會主任委員與副主任委員共同商議解決對策，如案件艱難屬實，得報經理事長核准降低估價服務費回饋公會比例(但不得低於10%)，並公開徵求其他輪值估價師承辦(需估一次輪值次數)，倘有其他輪值估價師願意承辦，前述三位放棄承辦之輪值估價師仍保有該次輪值之機會。倘仍無其他輪值估價師願承辦，得公開徵求不估輪次之估價師承辦，多名估價師願承辦時，以抽籤決定之，前述三位放棄承辦之輪值估價師仍保有該次輪值機會。如經公開徵求，無估價師願承辦該案，得報經理事長核准後予以婉拒，已繳之初勘費得退還，出席初勘作業人員之相關費用由公會支付。
- 十一、輪值估價師應遵守不動產價師法及相關法規之規定辦理案件，並簽署「會員承辦公會受託估價案件遵守規範」，如輪派案件必須利益迴避，應主動告知專案委員會，另行指派次一輪值估價師承辦，而其該次輪案順序，往後順延，輪案權利不受影響。

輪值估價師未依「會員承辦公會受託估價案件遵守規範」或本輪案規則辦理，或有應利益迴避之事由未申請迴避者，經本會查明屬實得經專案鑑定業務委員會決議後逕予以撤換，改派其他會員繼續執行案件，除不得申請執行服務費外並取消次回輪值權利，同時移送本會調處暨紀律委員會處理。如因而致生損害賠償責任者，由輪值估價師負責。

輪值估價師於承案後執行案件期間，有喪失本會會籍之虞者，應事前向本會提出書面說明，並取得續辦案件之本會會員同意，報請本會同意。該案件執行服務費全額歸屬續辦案件會員。該續辦案件會員，應遵守本會「會員承辦公會受託估價案件遵守規範」及本輪案規則規定，並視同已輪值分案乙次。輪值估價師未前項規定辦理者，得不予核發出會證明。

十二、估價案件性質特殊，承辦會員得詢求專案鑑定業務委員會提供技術諮詢。經承辦會員申請，或經專案鑑定業務委員會主任委員視需要得召開會議，研討估價方法、作業內容等重點，並製成會議記錄，承辦估價師應遵照會議結論辦理

十三、公會承接案件由一位輪值估價師承辦為原則。但依其案件性質，其內容得分由二位以上估價師各就其執行範圍分別出具估價報告書簽證後合併交付委託人者，不在此限。

十四、公會承接案件，承辦估價師應按公會所收之估價服務費(以新台幣計算)，扣除一定比例之金額回饋公會後，為該承辦估價師之執行服務費。回饋比例計算方式如下：

1. 估價服務費 110,000 元以下者，回饋比例 20%。
2. 估價服務費 110,001 元~200,000 元(含)者，回饋比例 25%，其回饋金額扣除累進差額 5,000 元。
3. 估價服務費 200,001 元以上者，回饋比例 30%，其回饋金額扣除累進差額 15,000 元。

同一案件依前條規定分由二位以上會員估價師承辦者，各按其分配之估價服務費，依前項方式計算回饋金額。

估價服務費用 305,001~550,000 元(含)，除應按前項規定計算回饋金額外，該輪值之承辦估價師其次回輪值權利應跳過乙次，但願加付回饋金額者，不在此限。選擇加付回饋金額而免占次回輪值權利者，其回饋金額詳如附件二。

因特殊情形，致估價服務費用逾 550,000 元之單一案件僅由一位輪值估價師承辦，該案承辦估價師之次回輪值權利逕予跳過乙次；逾 1,000,000 元者，次回輪值權利逕予跳過二次；且均不適用前項加付回饋金免占次回輪值權利之規定。

上述回饋服務費每案應提撥百分之二十為法律協助基金專戶儲存，其管理運用依法律協助基金管理運用辦法規定。

十五、如公會已列為專案，經工作天五日後撤案者，全案估價費扣除回饋金

額後，全屬承案會員且輪值權利消滅。

- 十六、會員估價師自行承接之不動產估價報告商請公會襄閱或技術諮詢者，回饋比例另議。
- 十七、承辦估價師就其估價報告書內容，對委託人負說明之義務，且不因喪失本會會籍而消滅。

肆、案件襄閱

- 十八、本委員會設置襄閱小組，承辦估價師完成估價報告書，送交委託人前，需經該案襄閱小組審閱。
每案襄閱小組之襄閱委員由該案之初勘組長或初勘委員徵詢符合資格之會員擔任，並依襄閱委員專長及能否配合襄閱時間聘任之，每案至少三名，並得視情況酌加。
如案件估價服務費為新台幣壹拾伍萬元整以上，交由專案鑑定業務委員會主任委員或副主任委員視案件增加襄閱小組成員。
案件性質特殊者，得由專案鑑定業務委員會主任委員或副主任委員聘任外部學者、專家為襄閱小組成員。
- 十九、承辦估價師最遲應於出具估價報告書前二十天，交由輪值之襄閱小組襄閱，估價作業期限屆滿時，無正當理由，未提出估價報告書，經專案業務委員會決議，承辦估價師將喪失下一次輪值承辦機會。
承辦會員依第三條第二項規定由指導估價師指導承辦案件，於提交報告書襄閱前，應取得指導估價師之書面同意，一併提送襄閱小組審議。
- 二十、襄閱委員最遲應於襄閱審查會議前一天依據本會不動產估價報告書審查準則提出書面意見電子檔，由秘書處彙整襄閱委員所出具之書面意見書，通知承辦會員於審查會議時回應。如無修正意見，亦應敘明於書面意見書。
- 二十一、襄閱審查會議以公會所在處或另行指定集會場所，舉行實體會議方式為之。但因情事特殊致未能以實體會議方式為之者，得經案件初勘委員同意，改以視訊設備連線會議方式為之。
襄閱審查會議召開時，由該案件初勘委員為主席，承辦估價師應親自出席審查會議說明，其協助執行估價列席說明之人員以二名為限。
審查會議召開時，應就各襄閱委員之事前書面意見，以及會議中提出之各討論事項，由承辦估價師提出說明後逐項審查討論。襄閱委員就審查討論事項未能達成共識者，主席得裁示以多數決方式決定審查結論。但不同意多數決之襄閱委員，得請求註記於審查會議結論，或另行出具不同意見書留存於會議紀錄。
- 二十二、承辦估價師應依襄閱審查會議結論及指定期限內，修正估價報告書並提出修正意見書面回應並提交秘書處，通知襄閱委員就其修正內容審閱。襄閱委員無其他修正意見者，承辦估價師應於通知期限前按指定份數提交估價報告書，於提出收據後始得撥付執行服務費。

承辦估價師未依前項規定於期限內修正或拒絕修正者，得逕行改派次一輪值估價師承辦，並適用第十一條規定，且估價服務費用歸該改派之承辦估價師。必要時得視其情節輕重，報請理事長同意後暫停其輪值原承辦估價師輪值權利一至二次。

二十三、襄閱審查會議後，襄閱委員認為承辦估價師之修正內容有再開審查會議之必要者，得請求主席再次召開審查會議。但每一案件以審議三次為限，設若第三次審議仍未經審議通過，每增加一次審議者，扣減其分案服務費一成，並負擔其後各次審議之襄閱費。

二十四、承辦估價師需依委託內容如期完成估價報告書，有特殊情形需延期時，承辦估價師應取得襄閱小組長及主任委員同意，由本會發函取得委託人同意。

二十五、襄閱項目表格由理事會授權本委員會，得依事實需要，經本委員會會議通過，做適當制訂和修正。

二十六、襄閱小組依本委員會制定之襄閱項目表格填立，並書明襄閱意見。

二十七、經襄閱小組襄閱通過後，由公會另附公文復委託人，書明“符合公會估價報告書襄閱項目”。

二十八、襄閱小組委員之襄閱費，以出具書面審查意見並出席審查會議為限，每人每案每件新台幣貳仟元整；每案須審查之估價報告書逾一件者，按其件數計算，但每人每案每次之襄閱費不得逾一萬元。

因案件性質特殊，經專案鑑定業務委員會主任委員事前報請理事長核准者，襄閱委員襄閱費得予酌加，不受前項之限制，但每人每案每件不得逾新台幣肆仟元。

案件依第二十三條規定再次召開審查會議者，其後審查會議之襄閱費，每次以未逾依前二項規定計算後之八折為限。但因情事特殊，經理事長核准者，不在此限，惟其數額不得逾第一次審查會議之襄閱費。

居住地為外縣市委員，以出席實體會議為限，得每次酌予增加壹仟元交通費補貼。

襄閱委員僅出具書面審查意見未出席審查會議者，其襄閱費減半計算；僅出席審查會議未出具書面襄閱意見者，其襄閱費以每次新台幣伍佰元計算。

聘任外部學者、專家為襄閱委員時，其襄閱費每案每人每次以不超過新台幣壹萬元為限，並事前報請理事長核准。

伍、會員自行接洽案件

二十九、案件由本會會員轉介，委任本會估價，並於本會受委任後逕由該會員承辦者，為會員自行接洽案件。

三十、會員自行接洽案件應經專案鑑定業務委員會審閱案件可行性後認本會得受委任，否則應予婉拒。

三十一、會員自行接洽案件，該會員應切結無須利益迴避之情事，如經本會

查明有切結不實之情事者，得逕予以撤換，改依第十一條規定指派輪值估價師續為辦理。接洽該案件之會員除不得申請估價費用外，停止輪值權利一次。

三十二、會員自行接洽案件由該會員承接，不佔輪值表輪次。

三十三、會員自行接洽案件，需由委任人及會員填具「自行接洽案件申請書」，於本會接獲通知日起三個工作天內提出。逾期未提出者，依一般輪值案件規則指派輪值會員承辦。

三十四、會員自行接洽案件經專案鑑定業務委員會主任委員或理事長同意後，得免去現場初勘作業。

三十五、除前六條另有規定外，會員自行接洽案件之各項作業均依本輪案規則辦理。

陸、附則

三十六、本規則理事會通過實施，修正時亦同。