

中華民國不動產估價師公會全國聯合會輪案管理辦法

民國 101 年 10 月 26 日 第三屆第八次理監事會通過

民國 102 年 10 月 18 日 第三屆第十二次理監事會修正通過

民國 103 年 1 月 17 日 第三屆第十三次理監事會修正通過

民國 104 年 4 月 9 日 第三屆第三次臨時理事會修正通過

民國 105 年 5 月 23 日 第四屆第四次理事會修正通過

- 第一條 本辦法依據中華民國不動產估價師公會全國聯合會（以下簡稱本會）理事會決議訂定之。
- 第二條 本會受託申請案件轉呈專案委員會主任委員先行審查是否可以受理，如非本公會業務範圍應予婉拒。如屬可受理之案件，即進行選任專案委員事宜。
- 第三條 本委員會特設專案委員小組，專案委員之選任，依各公會人數推薦三位執業五年以上之資深估價師擔任，任期與當屆理監事同。受遴選之專案委員於簽屬「專案委員切結書」後方得擔任。
- 第四條 本委員會特設襄閱小組，各輪值案件之襄閱小組均由 3 位估價師組成。襄閱小組由各地方公會推派六位會員，並以三人一組之方式組成，各輪值案件依其位置，從負責襄閱公會之襄閱委員名單中輪值選任，若案件係之前地方公會已出具過報告書進行覆核者，該地方公會推派之襄閱委員以一名為限，或專案委員可依案件之特殊性，額外邀請具其特殊專業領域之估價師擔任襄閱委員，受遴選之襄閱委員於簽屬「襄閱委員切結書」後方得擔任。
- 第五條 為執行受託案件，本會估價師應於估價服務費確定後向秘書處登記並簽署「輪案切結書」，始得參與排表輪案分派案件。輪案估價師因故放棄承辦時，需簽署「放棄輪案聲明書」通知本會，聲明放棄承辦，改由次一順位估價師承辦。除有利益迴避或與委託單位要求估價師資格不符之情形外，取消該輪案件分派之權利。
- 第六條 輪案估價師應遵守不動產估價師法及相關法規之規定辦理案件，如輪派案件必須利益迴避，應主動告知專案委員會，另行指派次一順位估價師承辦。輪案估價師未依規定辦理或利益迴避，經本會查明屬實得逕予以撤換，除不得向委託人申請估價費用外並取消下一輪承辦機會。

- 第七條 經專案委員會主任委員審查後如屬可受理案件，即請負責之專案委員聯繫當事人於十日內依案件性質繳交三萬元以上不等之初勘車馬費，並約定初勘日期，由申請人與輪案估價師、專案委員、第一輪值襄閱委員會同勘查。申請人未於期限內繳納本會得不予受理。
- 第八條 現場初勘前由輪案估價師負責初步資料蒐整，專案委員負責各項聯繫、說明事宜，初勘後並由專案委員負責向申請人說明服務費用內容，並於五日內轉知申請人，申請人接到轉知函後應予十日內一次繳款，因委託人之故逾期未繳款，本會得不予受理，原已繳交之初勘費不予退還。如為輪案估價師非故未於期限內簽具委託書，專案委員得令次順位輪案估價師承辦，原輪案估價師取消該輪案件分派之權利。
- 第九條 本會輪派案件依各地方公會所屬會員申請加入案件輪值表，並擇一填具承做區域組別(如附件一)，首次辦理以抽籤方式決定輪案順序，其新加入之會員於本輪會員排序之末序位處加入。
- 第十條 為維護輪派案件報告書品質及經本會襄閱報告書之公信力，輪案估價師受委託之案件鑑價費用最低不得小於新台幣三十萬元，並授權負責專案委員依案件繁複性質酌增費用。
- 第十條之一 本會依不動產估價師法第 41 條受理協調不動產估價師間決定其估定價格，協調費用最低不得小於新台幣二十萬元(含已收取之初勘費)，並授權負責專案委員依案件繁複性質酌增費用。
- 第十條之二 本會受理不動產估價報告書之襄閱工作，襄閱費用最低不得小於新台幣十五萬元(含已收取之初勘費)，並授權負責專案委員依案件繁複性質酌增費用。
- 第十一條 輪案估價師應斟酌製作估價報告與襄閱時間，與委託人簽署估價報告書交件日期，自繳款日起，訴訟案件應於三十個工作日內、一般案件應於二十個工作日內完成為原則，並提送報告書電子檔(以 word 檔為原則)至本會，工作日至少須包含三個工作日作為襄閱委員審閱期。如有特殊情形需延期時，應由輪案估價師提出具體事由向本會秘書處申請展延，並副知專案委員會及襄閱小組同意後行之。
- 第十二條 輪案估價師若無正當理由，未於期限內提出報告書，每逾二工作日，罰款服務費用百分之一捐助公會，最高以百分之五為限。達罰款額上限之輪案估價師取消下一次輪案承辦之機會。
- 第十三條 襄閱小組由參與會勘之估價師擔任主席主持會議。襄閱時，輪案估價師應親自出席，如有正當理由無法親自出席者，應向公會襄閱小組會議書面請假，並應指派同所其他估價師或估價助理人員出席。

第十四條 估價襄閱過程如襄閱小組對估價報告書有異議，應立即提出與輪案估價師研議，輪案估價師應予適度回應，並將襄閱小組意見作成會議記錄，參與人員均應於會議記錄中簽名。如襄閱小組與輪案估價師未獲共識時，則由專案委員會協調，如仍協調不成時，則呈送理監事會議決。

第十五條 輪案估價師需捐助服務費（扣除委外費用）之 30%予公會，其捐助服務費總額之 20%撥為專案委員之服務費用，捐助服務費總額之 35%由三位襄閱委員平分做為襄閱費；另車馬費以專案委員及襄閱委員開業所在地至審查縣市之高鐵費用或台鐵自強號費用（加計或擇高）請領，公會負擔以兩次以內為原則，第三次以後襄閱衍生費用由輪案估價師負擔。如僅收取初勘費用經初勘後結案，則依專案委員 40%、襄閱委員 20%、輪案估價師 25%、公會 15%方式分配。如案件已實際執行但因故中止時，至高退還鑑價費用 20%予委託人，其中需捐助實收鑑價費用之 30%予公會，其捐助服務費總額 20%撥為專案委員之服務費用，原收取初勘費之 20%為初勘襄閱委員之服務費用，同時輪案估價師仍保留次一序位優先輪案之權利。

第十六條 會員如有自行承接委託費用 150,000 元以上(含)之案件擬請本會辦理襄閱者，相關辦法依本會襄閱辦法辦理，案件於襄閱前應先繳納 10,000 元之初勘費，由本會輪值之專案委員及襄閱委員會同承辦估價師辦理初勘，初勘完成後並繳交承辦案件 25%之費用捐助本會，本會於襄閱完成後出具「已經過本會襄閱小組審閱」之公文，本會並保留襄閱簽署之權力，會員繳費後將不予退費。

第十六條之一 本會受理協調估價師間決定其估定價格或協助襄閱工作，全案需捐助服務費（扣除委外費用）之 30%予公會，其扣除捐助公會服務費與委外費用之餘額，10%撥為專案委員之服務費用，90%由襄閱委員平分做為撰寫襄閱意見書之服務費用。案件因故中止時分配方式亦同。

第十七條 本會估價師因承辦輪案分派案件遭受民事告訴時，本會得交由法制委員會調查後提送，經由理監事會議審議自估價師捐助給公會款項中之 10%提撥補助訴訟費用。

第十八條 特殊個案或案件情況單純無須或無法預先收取初勘費時，經該案專案委員及兩位以上常務理、監事同意，權衡個案條件決定是否受理。因個案特殊，依本辦法執行有所窒礙或可能降低執行成效，得由該案專案委員另擬選任資格、公開選任方式及估價費用分配方式，並經常務理、監事兩位(含)以上同意後辦理，並應於當期理監事會議報告備查。

第十九條 本會受託申請案件若為非屬須整合、協調、覆核或地方公會已出過報告之估價案件，得請申請單位依勘估標的所在位置轉請當地地方公會辦理。

第二十條 本辦法由理事會通過後實施，其案件執行程序由專案委員會與常務理監事會議另訂之，修正時亦同。

附件一、承做區域組別分配表

組別	勘估標的座落位置	專案、襄閱工作負責公會
第一組	台北市、宜蘭縣、澎湖縣	台北市公會
第二組	新北市、基隆市、金門縣、連江縣	新北市公會
第三組	桃園市、新竹縣市	桃園市公會
第四組	台中市、苗栗縣、彰化縣、南投縣	台中市公會
第五組	臺南市、雲林縣、嘉義縣市	臺南市公會
第六組	高雄市、屏東縣、花蓮縣、台東縣	高雄市公會
合計	20 轄區	