

副本

檔 號：

保存年限：

中華民國全國建築師公會 函

機關地址：110 台北市基隆路 2 段 51 號 13 樓之 3
連 絡 人：張純綺
連絡電話：02-23775108 ext.16
傳真電話：02-27391930
電子信箱：mini74@naa.org.tw

受文者：各會員公會

發文日期：中華民國 103 年 4 月 16 日
發文字號：全建師會 (103) 字第 0262 號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文

主旨：有關建築師受法院所囑託辦理土地共有物分割之鑑定事項，**符合不動產估價師法第十四條第二項規定**，懇請轉知所屬依法辦理，敬請 查照。

說明：

- 一、依據嘉義縣建築師公會 103 年 3 月 28 日 103 嘉建師會字 00030 號函辦理 (詳附件一)。
- 二、依 鈞長 94 年 10 月 31 日秘臺聽民二字第 0940023526 號函 (詳附件二)：

主旨：**關於建築師得否從事土地估價業務乙案，請參酌本院 94 年 10 月 25 日秘台廳民二字第 0940021406 號函辦理，請查照。**

說明：

- (一) 旨揭函文諒達。
- (二) 鑒於內政部地政司 90 年 2 月 8 日台 (90) 創地 (2) 字第 9050141 號書函請營建署重新檢討關於建築師得就建築土地進行估價之見解，本院乃於本 (94) 年 9 月 26 日函請內政部營建署釋明前開疑義，據復以：
「『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；為本部 89 年 10 月 6 日台 89 內營字 8910591 號函所明示，本署遵照辦理向無疑義。」

三、查『地籍測量實施規則(102年8月28日修正)』(詳附件三):

第 279 條 申請建物第一次測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第七十九條所規定文件辦理。建築物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同檢附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及影本，向登記機關申請建物第一次測量。…

第 280 條 申請建物第一次測量時，得同時填具土地登記申請書件，一併申請建物所有權第一次登記。

第 281 條 依第 279 條第 2 項申請辦理之建物第一次測量，申請人應於領取建物使用執照後，檢附該建物使用執照提供登記機關核對，據以發給建物測量成果圖。

第 282 條 建物第一次測量時，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。

第 282-2 條 依前條規定轉繪之建築物平面圖及位置圖，得由開業之建築師、測量技師、地政士或其他與測量相關專門職業與技術人員為轉繪人。

從 102 年 8 月 28 日修正『地籍測量實施規則』中，可知『**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。**』為建築師法第十六條所明文。

四、又查「臺北市公私有畸零地合併使用證明申請須知」(詳附件四)及「臺北市畸零地使用規則」(詳附件五)，其主管機關為臺北市政府 都市發展局，從未見臺北市政府地政局爭取為主管機關。可知任何一畸零地合併使用申請案，都必須瞭解相關建築法規與土地現值與市價，而且被合併之土地大都是空地(素地)。且任一畸零地合併使用申請案，都至少有一位建築師或建築從業人員默默耕耘，並積極努力奔波達成其所委託之任務。

五、再查『不動產估價技術規則』:有關「素地」之重要條文如下(詳

附件六)：

第 86 條 附有建築物之宗地估價，應考慮該建築物對該宗地價格造成之影響。但以**素地**估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。

第 106 條 建築物已不具備使用價值，得將其基地是為**素地**估價。但應考量建物拆除成本予以調整之。

第 125 條 權利變換前區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：…

第 126 條 權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物座落基地之**素地**總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：…

第 126-1 條 權利變換前非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於**素地**價值者，以**素地**價值為準。

第 127 條 權利變換前之基地未建築使用者，以素地價值推估其土地權利價值。

由以上『不動產估價技術規則』所述，並未對「素地」有詳述定義。亦可知『**素地**估價』比『建物房地總價之權利價值估價』簡易甚多。

六、**復查內政部營建署九十年二月二十七日 90 營署建管字第 008460 號函示本會**（副本）（詳附件七）：

主旨：有關高雄市不動產鑑定商業同業公會函詢不動產估價師法第十四條第二項規定疑義乙案，覆請查照。

說明：

- 一、復貴司九十年二月八日台（九〇）地創（二）字第九〇五〇一四一號書函。
- 二、本部前為高雄市不動產鑑定商業同業公會函詢開業建築師執行業務，得否為土地估價業務疑義乙案，以八十九年十月六日台八九內營字第八九一〇五九一號函復略以：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。為建築師法第十六條所明文。』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**。嗣後貴司以前揭書函謂略：不動產估價師法於八十九年十月四日以華總一義字第八九〇〇二三七一三〇號函令公布，按該法第十四條規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、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**。」並建議重新檢討前揭部函見解。**惟查本部上開函係針對建築師法第十六條規定所作解釋，並經簽會貴司未獲反對意見，而不動產估價師法之公布，並不使建築師法及其相關函釋同時喪失實施效力，合先陳明。**

- 三、至本部前揭函是否有擴充解釋乙節，查建築師法第十六條條文係將**建築物及其「實質環境」**並列，是所稱**實質環境自非建築物本體，而指與建築物相關之周遭環境，包括建築改良物及建築土地**。故其函釋內容，就建築師法而言，實屬允當。

正本：司法院秘書長

副本：司法院民事廳、內政部、內政部營建署、各會員公會

理事長 **許俊美**