

正本

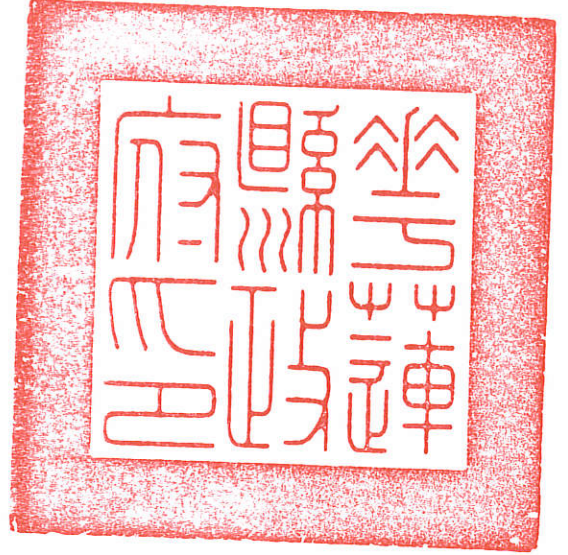
發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

# 花蓮縣政府 令

發文日期：中華民國112年12月13日  
發文字號：府建計字第1120232298E號  
附件：如文。



訂定「花蓮縣都市更新權利變換專業估價者選任注意事項」，並自即日起生效。

附「花蓮縣都市更新權利變換專業估價者選任注意事項」

# 縣長徐榛蔚

裝

訂

線

# 花蓮縣都市更新權利變換專業估價者選任注意事項 總說明

花蓮縣政府（以下簡稱本府）為執行都市更新條例（以下簡稱本條例）第五十條第二項與其子法之相關規定，針對專業估價者建議名單之條件及公開、隨機之選任方式等事項予以明確規定以降低實務上執行疑慮，爰訂定花蓮縣都市更新權利變換專業估價者選任注意事項（以下簡稱本注意事項），共十一點，其要點如下：

- 一、本注意事項之訂定目的。（第一點）
- 二、本注意事項之適用範圍。（第二點）
- 三、規範有關供實施者公開、隨機方式選任之專業估價者建議名單由本府公布，其中專業估價者應符合相關資格條件及切結無犯罪行為等相關情事。（第三點）
- 四、規範選任作業之細節內容。（第四點）
- 五、定義委任對象為中籤之事務所，並由事務所指派該所於建議名單內之專業估價者負責該案簽證。（第五點）
- 六、規範專業估價者應遵守利益迴避。（第六點）
- 七、規範實施者未委任正取估價者之處理方式。（第七點）
- 八、規範實施者於選任作業後無法完成委任之處理方式。（第八點）
- 九、規範已委任無法續行委任合約之處理方式。（第九點）
- 十、規範實施者於權利變換計畫報核時應檢附辦理選任作業之相關證明文件，以利主管機關查核。（第十點）
- 十一、規範建議名單更新及公告方式。（第十一點）

# 花蓮縣都市更新權利變換專業估價者選任注意事項 逐點說明

規定	說明
<p>一、花蓮縣政府（以下簡稱本府）為利都市更新事業權利變換計畫推動，使權利變換專業估價者選任作業有所依循，特訂定本注意事項。</p>	<p>明定本注意事項訂定目的。</p>
<p>二、本注意事項之適用範圍，指實施者與土地所有權人無法共同指定三家專業估價者，而應採公開、隨機方式選任時，應依本注意事項辦理。</p>	<p>一、明定本注意事項之適用範圍。 二、依都市更新條例第五十條第二項規定：「前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。」</p>
<p>三、供實施者公開、隨機方式選任之專業估價者建議名單（以下簡稱建議名單）由本府公布：</p> <p>（一）專業估價者之簽證估價者應符合以下條件之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、完成一個以上之都市更新權利變換估價案且該權利變換計畫已核定發布實施。</li> <li>2、執行三個以上之都市更新權利變換估價案已報核。</li> </ol> <p>（二）前述簽證估價者另應切結下列情事：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、未經法院判決確定有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為者。</li> <li>2、未曾受所屬執業相關法令之停止執行業務、除名等懲戒處分或經撤銷或廢止其開業資格者。</li> <li>3、中籤後無正當理由不得拒絕接受委任。</li> </ol>	<p>一、明定專業估價者建議名單之積極資格及消極資格。 二、依都市更新權利變換實施辦法第六條第一項規定：「本條例第五十條第一項所稱專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者所屬之事務所。」 三、考量估價結果將作為權利變換計算分配之依據，影響都市更新相關權利人甚鉅，因此對於建議名單宜考量執業倫理的消極資格與執行經驗的積極資格。 四、消極資格參考不動產估價師法及建築師法相關懲戒處分包括警告、申誡、停業及除名之規定。積極資格則考量專業估價者應有一定數量的實際參與執行權利變換估價之經驗。 五、依都市更新條例第五十條第二項、都市更新權利變換實施辦法第六條、第七條，皆旨在規範實施者不得任意選擇專業估價者。相對的，為利於都市更新之推動，亦須避免專業估價者無故挑選案件之情事發生，因此無法接受委任應有正當理由（如：專業估價</p>

	<p>者業務繁忙、估價標的類型不熟悉或利益迴避…))。</p> <p>六、前述資格及名單依都市更新條例第五十條第四項規定，由主管機關與相關職業團體建議訂定。</p>
<p>四、實施者應以公開、隨機方式辦理專業估價者選任作業，辦理公開抽籤選任會，規定如下：</p> <p>(一)應於公開抽籤選任會十日前邀請通知權利變換範圍內土地所有權人，建議名單之適用以公開抽籤選任會十日前寄送版本為準。</p> <p>(二)辦理地點應於更新單元範圍所在村(里)或鄰近周邊地區之場所。</p> <p>(三)辦理公開抽籤選任會，應邀請公正第三人到場見證。</p> <p>(四)隨機選任以抽籤方式辦理，原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、應以建議名單內專業估價者所屬之事務所為籤，且每一事務所放入籤數應與建議名單內該所符合第三點情事之簽證估價者相等數額之籤數。</li> <li>2、業經實施者指定專業估價者所屬之事務所不放入待抽籤名單。</li> <li>3、專業估價者所屬之事務所同案僅可中籤一次。</li> <li>4、當日應抽出正取二家及依序備取四家專業估價者。但實施者不指定或委任三家以上專業估價者時，得視情況增加抽出正取及依序備取家數，惟備取家數應超出正取家數。</li> </ol>	<p>一、明定選任作業之細節規範。</p> <p>二、依都市更新權利變換實施辦法第七條第一項訂定。</p> <p>三、為確保公開抽籤之結果為公開、隨機，減少所有權人對於選任作業之質疑。中籤者應為正取，明確規範實施者不得任意抽出多家後單方自由委任。另考量中籤者可能有如利益迴避等正當理由無法接受委任，故另規範抽出合理數額之備取專業估價者，惟實施者須依其中籤序位議約議價。</p> <p>四、依都市更新條例第五十條第二項規定：「前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中…」，考量實施者可能不指定專業估價者，或案件專業估價者可能須指定四至五名以上之情況，規範當以上情況發生時，其備取家數應高於正取家數，以避免當正取專業估價者皆無法委任時，卻無備取估價者可委任之情形發生。</p>
<p>五、實施者委任對象為專業估價者所屬之事務所，並應由建議名單內該所符合</p>	<p>明定委任對象為中籤之事務所，並由事務所指派該所於建議名單內之專業者負責</p>

<p>第三點情事之簽證估價者負責簽證。</p>	<p>該案簽證。</p>
<p>六、專業估價者對具有利害關係之鑑定案件，受委任時應遵守迴避原則。</p>	<p>一、明定專業估價者應遵守利益迴避。 二、專業估價者因其作為或不作為，直接或間接使本人或其關係人獲取利益者，應予以迴避。</p>
<p>七、實施者應優先委任正取專業估價者，如因故雙方無法成立委任契約，應依序委任備取專業估價者，並於公聽會敘明未委任正取專業估價者之原因。</p>	<p>一、明定實施者未委任正取估價者之處理方式。 二、為確保抽籤之公開、隨機性，減少所有權人對於選任專業估價者之質疑，實施者應優先委任正取估價者，如因故未委任，應讓所有權人知悉原因。</p>
<p>八、實施者無法依前點完成委任事宜，應敘明理由報請本府備查後，再依第四點重新辦理選任作業。</p>	<p>一、明定實施者於選任作業後無法完成委任之處理方式。 二、為避免實施者有違反隨機選任之情事發生，無法完成中籤者之委任應有正當理由。(如：專業估價者業務繁忙、估價標的類型不熟悉或利益迴避…)。且如正取或備取皆無法完成選任，應讓縣府了解無法委任之原因，經同意備查後再重新辦理選任作業。</p>
<p>九、已受委任之專業估價者如有無法續行委任合約之事宜，實施者得委任備取專業估價者或依第四點重新辦理選任作業。</p>	<p>一、明定已委任無法續行委任合約之處理方式。 二、實施者與專業估價者雙方簽訂合約後，執行內容、時程及解約方式皆應依雙方合約辦理，如雙方未能履約並已解除合約，仍應再依本注意事項選任專業估價者。</p>
<p>十、實施者依本注意事項辦理選任作業，應於權利變換自辦公聽會說明選任事宜並檢附下列資料併同權利變換計畫書報核： (一)簽到簿。 (二)選任紀錄及當日照片。 (三)依都市更新權利變換實施辦法第七條規定辦理通知之相關證明文件。</p>	<p>明定實施者於權利變換計畫報核時應檢附辦理選任作業之相關證明文件，以利主管機關查核。</p>
<p>十一、建議名單由本府依實際情況視需求</p>	<p>一、明定建議名單更新及公告方式。</p>

<p>更新後公告於本府專門網頁。</p>	<p>二、為使建議名單符合市場服務量能之最新動態，非建議名單中之專業估價者如已符合消極及積極資格且有意願參與，可藉由更新加入建議名單中，而如有發生消極資格或違反第八點情形者，經本府查核後將移除名單外。</p>
----------------------	--

# 花蓮縣都市更新權利變換專業估價者選任注意事項

中華民國 112 年 12 月 13 日府建計字第 1120232298E 號令訂定發布

- 一、花蓮縣政府（以下簡稱本府）為利都市更新事業權利變換計畫推動，使權利變換專業估價者選任作業有所依循，特訂定本注意事項。
- 二、本注意事項之適用範圍，指實施者與土地所有權人無法共同指定三家專業估價者，而應採公開、隨機方式選任時，應依本注意事項辦理。
- 三、供實施者公開、隨機方式選任之專業估價者建議名單(以下簡稱建議名單)由本府公布：
  - (一)專業估價者之簽證估價者應符合以下條件之一：
    - 1、完成一個以上之都市更新權利變換估價案且該權利變換計畫已核定發布實施。
    - 2、執行三個以上之都市更新權利變換估價案已報核。
  - (二)前述簽證估價者另應切結下列情事：
    - 1、未經法院判決確定有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為者。
    - 2、未曾受所屬執業相關法令之停止執行業務、除名等懲戒處分或經撤銷或廢止其開業資格者。
    - 3、中籤後無正當理由不得拒絕接受委任。
- 四、實施者應以公開、隨機方式辦理專業估價者選任作業，辦理公開抽籤選任會，規定如下：
  - (一)應於公開抽籤選任會十日前邀請通知權利變換範圍內土地所有權人，建議名單之適用以公開抽籤選任會十日前寄送版本為準。
  - (二)辦理地點應於更新單元範圍所在村(里)或鄰近周邊地區之場所。
  - (三)辦理公開抽籤選任會，應邀請公正第三人到場見證。
  - (四)隨機選任以抽籤方式辦理，原則如下：
    - 1、應以建議名單內專業估價者所屬之事務所為籤，且每一事務所放入籤數應與建議名單內該所符合第三點情事之簽證估價者相等數額之籤數。
    - 2、業經實施者指定專業估價者所屬之事務所不放入待抽籤名單。
    - 3、專業估價者所屬之事務所同案僅可中籤一次。
    - 4、當日應抽出正取二家及依序備取四家專業估價者。但實施者不指定或委任三家以上專業估價者時，得視情況增加抽出正取及依序備取家數，惟備取家數應超出正取家數。
- 五、實施者委任對象為專業估價者所屬之事務所，並應由建議名單內該所符合第三點情事之簽證估價者負責簽證。
- 六、專業估價者對具有利害關係之鑑定案件，受委任時應遵守迴避原則。
- 七、實施者應優先委任正取專業估價者，如因故雙方無法成立委任契約，應依序委任

備取專業估價者，並於公聽會敘明未委任正取專業估價者之原因。

八、實施者無法依前點完成委任事宜，應敘明理由報請本府備查後，再依第四點重新辦理選任作業。

九、已受委任之專業估價者如有無法續行委任合約之事宜，實施者得委任備取專業估價者或依第四點重新辦理選任作業。

十、實施者依本注意事項辦理選任作業，應於權利變換自辦公聽會說明選任事宜並檢附下列資料併同權利變換計畫書報核：

(一)簽到簿。

(二)選任紀錄及當日照片。

(三)依都市更新權利變換實施辦法第七條規定辦理通知之相關證明文件。

十一、建議名單由本府依實際情況視需求更新後公告於本府專門網頁。