

委託不動產估價師查估相關作業參考事項

需用土地人或地政機關委託不動產估價師辦理市價查估作業，委外招標及簽約作業期程等參考事項如下：

一、招標及簽約時程：

1. 需用土地人自行委託：

為如期於法定期限完成評議，需用土地人應於估價基準日後 1 個月（即每年 10 月 1 日及次年 4 月 1 日）前完成委外招標及簽約程序。另為利預定徵收工程所轄直轄市或縣（市）主管機關先行與不動產估價師聯繫說明相關查估作業應附文件及注意事項，需用土地人於簽訂勞務採購契約後 7 日內，應將預定徵收工程名稱、委託之不動產估價師姓名及所屬事務所等資料函文通知直轄市或縣（市）主管機關。

2. 由地政機關複委託：

地政機關於估價基準日前收到需用土地人報送之宗地個別因素清冊，經評估有複委託不動產估價師辦理查估之需者，應儘速招標及簽約。辦理招標時，應會請需用土地人就委託內容表示意見，簽約後將委託費用及內容函文知會需用土地人。

二、與查估作業有關之招標注意事項：

1. 倘採購金額逾公告金額十分之一未達公告金額者，為縮短招標公告時間，簽陳時得敘明「若辦理第 1 次公告結果，未能取得 3 家以上廠商之書面報價者，請鈞長核准改採限制性招標」，政府採購法第 46 條、第 49 條、第 52 條第 1 項第 1 款及中央機關未達公告金額採購招標辦法第 2 條第 1 項第 3 款、第 3 條等相關規定，委託不動產估價師辦理市價查估。招標採購相關規定請參閱政府採購法。

2. 投標廠商應附具之基本資格證明文件，得加入「與履約能力有關之基本資格」

(1) 廠商或其受雇人、從業人員具有專門技能之證明：1.不

動產估價師證書、2.不動產估價師開業證書、3.加入不動產估價師公會會員之證明文件、4.領有上開證照之人員係屬投標廠商之受雇人員、從業人員時，應另附該等人員之在職證明文件（其中 2、3 項文件需尚在有效期限內），缺一不可。

- (2) 廠商曾經承攬土地徵收補償市價查估相關案件之驗收證明影本文件（如檢附下列文件之一：①地價評議委員會通過市價查估案件相關證明文件影本或②市價查估相關案件契約書及付款證明或③市價查估全案驗收合格之證明文件影本）。

3. 委託合約中得載明之契約條款參考文字：

履約標的

- (1) 土地徵收案及土地標示：如附宗地個別因素清冊（以需用土地人所檢送為準，包含事後變更之清冊）。前開宗地個別因素清冊，如需用土地人於驗收前有變更，不動產估價師應依變更後宗地個別因素清冊辦理查估及製作相關書表。
- (2) 作業內容所需各項查估書表，應依照內政部頒訂之「土地徵收補償市價查估辦法」等規範及「土地徵收補償市價查估作業手冊」相關規定辦理，如手冊有未臻規範事項者應以○○縣（市）政府統一規範為準。另查估報告書應具備一般可接受之專業及技術水準，無減少或減失價值或不適於通常或約定使用之瑕疵。
- (3) 如查估結果遇有價格特殊之情形，例如同一查估案中高低價格差異過大，或同一用地案之協議價購價格與徵收價格明顯差異等狀況時，應以書面敘明可能理由。

權利及責任

- (4) 廠商需由簽證之不動產估價師配合列席○○縣（市）政府召開之地價評議委員會，並製作投影片簡報，就價格查估過程進行說明。
- (5) 經地價評議委員會決議需修正或行政救濟程序結果等情

況需檢討估價報告書內容(含各項查估書表)者，簽證之不動產估價師應配合於一定期限內完成檢討、修正，並提交直轄市、縣(市)政府。

- (6) 經○○縣(市)地價評議委員會評定之徵收補償市價，倘公告徵收後土地所有權人對該補償市價提出陳情、異議及進入訴願及行政訴訟程序時，廠商對於其徵收補償市價報告內容負有說明及協助提供書面答辯之義務，必要時應機關要求申請參加訴願或聲請參加訴訟，不得拒絕。
- (7) 廠商對於因辦理業務知悉之秘密，除經機關之同意外，不得洩漏。對於徵收補償市價查估之結果，在未經○○縣(市)地價評議委員會評定前，亦不得洩漏。
- (8) 廠商所提供之查估報告書表經機關審查後，如判斷不具備一般可接受之專業及技術水準，或不適於通常或約定使用之瑕疵，機關得將受託查估本案之不動產估價師移送其開業登記縣市所屬之不動產估價師懲戒委員會，依不動產估價師法第 36 條規定辦理。

三、查估作業期間：

1. 需用土地人自行委託：

為依規定(次年預定徵收為次年 2 月底、當年度重大急迫為 7 月底)完成評議作業並提供宗地市價予需用土地人，需用土地人最遲應於估價基準日次日起 2 個月內(即每年 11 月 1 日及 5 月 1 日)，將查估報告書等應備文件(含影響地價區域因素評價基準表及影響地價個別因素評價基準表)以函文送交直轄市、縣(市)主管機關辦理協審作業。

2. 由地政機關複委託：

地政機關於委託期間應掌握不動產估價師作業期程，督請受託之不動產估價師依勞務採購契約書約定期程完成查估報告書。至於不動產估價師是否應分階段提示相關進度，各直轄市、縣(市)政府得自行於勞務採購契約書載明。

四、驗收

原則上經地價評議委員會評定後始可進行驗收，契約條款參考文字如下：

「廠商於工作期限內完成本契約書第○條委託工作項目，經機關認可並提送○○縣（市）地價評議委員會審議通過，且無其他待改進事項後，報請機關辦理驗收。」

惟驗收之要件、或有分段驗收之需要，得視個案情形，由委託機關與受託之不動產估價師協議後，於勞務採購契約書中載明。