Q&A

一、開業及執業

01. 申請方式?

1. 紙本申請：內政部地政司全球資訊網-線上服務-下載專區-表單下載-「(新)不動產估價師開業證書申請書」下載列印（連結）申請書並填妥後，連同附繳文件，以雙掛號或逕送受理機關。
2. 線上申請：以自然人憑證或行動自然人憑證至內政部不動產服務業資訊系統(https://resim.moi.gov.tw/)申辦，填妥資料並上傳相關證明文件及繳費，始送件完成。

02. 申請不動產估價師開業證書應備具那些文件?

1. 不動產估價師開業登記與不動產估價師事務所個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法備查申請書。（連結，參照申請書填寫說明自行填妥）
2. 身分證明文件影本。
3. 不動產估價師證書影本。
4. 最近 1 年內 2 吋半身照片。
5. 實際從事不動產估價業務達 2 年以上之估價經驗證明文件。
6. 不動產估價師事務所個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法。
7. 證書費紙本證書每張新臺幣 1,600 元；電子證書每張新臺幣 1,000 元。

03. 不動產估價師開業登記變更應備具那些文件?

1. 不動產估價師開業登記與不動產估價師事務所個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法備查申請書。（連結，參照申請書填寫說明自行填妥）
2. 身分證明文件影本。
3. 原領之開業證書正本。
4. 開業登記變更證明文件。
5. 最近 1 年內 2 吋半身照片。
6. 不動產估價師公會會員證書影本。
7. 不動產估價師事務所個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法。
8. 證書費紙本證書每張新臺幣 1,300 元；電子證書每張新臺幣 800 元。。

04. 估價經驗之證明文件為何?

1. 在機關、公營機構服務者，繳驗該機關（構）載明任職職位或實際工作之服務證明書。
2. 在開業不動產估價師事務所或登記有案之民營機構服務者，繳驗該事務所或機構之登記證件及其出具載明任職工作性質之服務證明書。
3. 符合不動產估價師法第 44 條第 2 項得應不動產估價師特種考試資格者，繳驗中央主管機關審查合格證明文件。

05. 不動產估價師法第五條所稱「實際從事估價業務達 2 年以上者」為何?

1. 在開業不動產估價師事務所實際從事估價工作累計 2 年以上者。
2. 在機關、公營機構或登記有案之民營機構實際從事估價工作累計 2 年以上者。

3. 符合不動產估價師法第 44 條第 2 項得應不動產估價師特種考試資格者。

06. 何謂「登記有案之民營機構」?

1. 按「不動產估價經驗認定標準」(連結)第 2 條第 2 款及第 3 條第 2 款所稱「登記有案之民營機構」係指公營機構以外，依法向主管機關登記得從事不動產估價業務之法人及商號等，例如不動產鑑定公司、建築經理公司。
2. 不動產估價師法及相關子法並未規定本法施行前之估價經驗不得採認，故不動產估價師法施行前後之估價經驗均得採認，惟任職於上開民營機構之申請人需依不動產估價經驗認定標準第 3 條第 2 款規定繳驗該機構之登記證件及出具「載明」任職工作性質之服務證明書。

07. 不動產估價師自行停止執行業務重行申請開業登記，開業證書之效期為何？

【內政部 102 年 1 月 28 日台內地字第 1020081212 號令】不動產估價師自行停止執業，經註銷開業證書後，重行申請開業登記時，如原開業證書效期尚未屆滿，應依不動產估價師法施行細則第 3 條規定檢附文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出申請，並得免檢附該細則第 3 條第 1 項第 3 款估價經驗證明文件，經審查合格者，以原開業證書效期發給證書，原開業證書效期已屆滿者，應依不動產估價師開業證書換發相關規定辦理。

08. 不動產估價師應具備何種條件始可執行業務?

1. 領有考試院核發不動產估價師考試及格證書。
2. 領有內政部核發不動產估價師證書。
3. 領有直轄市或縣(市)政府核發之不動產估價師開業證書。
4. 加入該管直轄市或縣(市)不動產估價師公會。

除此之外，不動產估價師的開業證書有效期限為 4 年，期滿前應先完成專業訓練課程 36 小時以上並換發執照，方可再執業 4 年。

09. 不動產估價師執行業務有什麼注意事項?

1. 不動產估價師事務所設立，以一處為限，不得設立分事務所。
2. 不動產估價師受委託辦理業務，其工作範圍及應收酬金，應與委託人於事前訂立書面契約。
3. 不動產估價受託案件之委託書及估價工作記錄資料應至少保存 15 年。
4. 不動產估價師依中央主管機關規定格式，確實填載業務記錄簿。
5. 不動產估價師開業後，其登記事項有變更時，應於事實發生之日起 30 日內，報主管機關登記。

10. 已登記開業之不動產估價師執行業務，其執行業務區域是否有限制？

【內政部 91 年 12 月 11 日台內地字第 0910072704 號令】不動產估價師法第 9 條規定：「不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所執行業務，或由 2 個以上估價師組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」依其立法說明，已登記開業之不動產估價師執行業務，不限制其執行業務區域。

11. 哪裡可以找到不動產估價師執業所需要的法規及資訊?

1. 內政部地政司（連結）。
2. 內政部不動產服務業資訊系統（連結）。
3. 本局網站/不動產估價師專區（連結）。
4. 臺北地政雲（連結）。

5. 業務記錄簿(連結)。

Q&A

二、業務檢查

01. 臺北市進行業務檢查之頻率、方式、內容及檢查結果處理為何？

1. 以 2 年 1 次受檢為原則，採實地及線上交替方式進行檢查，檢查內容如下：
   (1) 不動產估價師事務所設立，以一處為限，不得設立分事務所。
   (2) 不動產估價師事務所遷移於核准登記開業之直轄市或縣(市)以外地區時，應檢附原開業證書向原登記之主管機關申請核轉遷移登記。
   (3) 不動產估價師開業後，其登記事項有變更時，應於事實發生之日起 30 日內，報主管機關登記。
   (4) 不動產估價師受委託辦理業務，其工作範圍及應收酬金，應與委託人於事前訂立書面契約。
   (5) 不動產估價受託案件之委託書及估價工作記錄資料應至少保存 15 年。
   (6) 不動產估價師依中央主管機關規定格式，確實填載業務記錄簿。
   (7) 不動產估價師事務所遷移並領得新開業證書後，應向該管不動產估價師公會申請辦竣出會及入會，始得繼續執業。
   (8) 不動產估價師是否已領有開業證書未加入公會而執行業務。
   (9) 不動產估價師是否開業證書屆期未換證、已註銷開業證書或受停止執行業務處分而仍執行業務。
   (10)估價報告書是否依規定製作。
2. 檢查結果處理
   (1) 有缺失得改善者，開立限期改善單後複檢。
   (2) 優良者，予以記錄，作為日後參加本市優良不動產估價師評選之參考，
   (3) 有違法者，依不動產估價師法相關定辦理罰鍰、懲戒事宜。

02. 不動產估價師執行業務記錄簿應如何製作?

不動產估價師業務記錄簿格式，業經內政部 91 年 3 月 15 日台內地字第 0910067940 號訂定，不動產估價師應依規定格式備具不動產估價師業務記錄簿(連結)。

03. 不動產估價師對於委託書及估價工作記錄是否有保存年限?

不動產估價師法第 19 條規定：「不動產估價師對於委託估價案件之委託書及估價工作記錄資料應依至少保存 15 年。」。

Q&A

三、教育訓練

01. 那些機關（構）、學校、團體，得申請認可辦理不動產估價師專業訓練?

1. 直轄市、縣（市）主管機關。
2. 設有地政或不動產相關系（所）、科之大專校院。
3. 不動產估價師公會全國聯合會或其各地公會。（各地公會核發之專業訓練時數不得超過換證時數四分之三）。
4. 其他不動產估價相關之全國性非營利機構或團體。

02. 如何取得不動產估價師專業訓練時數證明?

參加專業訓練之不動產估價師受訓完成後，由辦理專業訓練機關（構）、學校、團體，發給完成專業訓練時數之證明書。遲到、早退超過十分鐘者，該節時數應不予計入。

03. 是否有與專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數?

1. 於大專校院發行之學術期刊或其他經中央主管機關公告之刊物具名發表1萬字以上有關不動產估價之論文；每篇論文折算6小時，2人具名發表者，第1位折算4小時，第2位折算2小時；3人以上具名發表者，第1位折算3小時，第2位折算2小時，第3位折算1小時；第4位以後不計折算時數。
2. 於大專校院講授有關不動產估價課程之證明文件；每科目每學分每學期之講授折算2小時。
3. 於中央主管機關認可得辦理不動產估價專業訓練之機關（構）、學校、團體講授課程之聘書；每年同一科目折算2小時。
4. 具名著作有關不動產估價2萬字以上之學術書籍；每一著作折算9小時，2人具名發表者，第1位折算6小時，第2位折算3小時；3人具名發表者，第1位折算4小時，第2位折算3小時，第3位折算2小時；第4位以後不計折算時數。增訂或再版者，不予折算。
5. 參加主管機關、不動產估價有關之學校、團體或不動產估價師公會舉辦有關不動產估價之研討會、講（研）習會或專題演講之證明文件；每次活動與不動產估價有關之議題，按時數核實認列。

Q&A

四、獎懲

01. 本市優良不動產估價師參選基本資格為何?

1. 領有本市不動產估價師開業證書且於受理期間屆滿前於本市執業連續滿 2 年以上，同時最近 2 年簽證案件達 20 件以上之不動產估價師。
2. 無違反不動產估價師法相關規定，且未曾受不動產估價師法規定懲戒處分者。但經受懲戒處分後逾 4 年者，不在此限。
3. 未曾經法院判決確定有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為者。
4. 未經評選為本市優良不動產估價師者。

02. 評選為本市優良不動產估價師應具備什麼條件?

製作不動產估價報告書之專業品質達到一定水準，並有下列情形之一者：

1. 對不動產估價業務相關之法令或實務研提改進意見，確具成效者。
2. 對不動產估價技術之研究、改進或創新，具有重大貢獻者。
3. 積極從事與估價相關之社會公益服務工作，具優良事蹟及顯著效益者。
4. 協助政府辦理地價基準地、土地、建築改良物、農作改良物及其權利之查估、審查、評議、審定或評價等著有貢獻者。
5. 本府地政局執行業務檢查，經查核不動產估價報告書結果優良者。
6. 其他特殊事蹟經主辦機關認定應予獎勵者。

03. 本市優良不動產估價師評選方式為何?

評選方式分初評、複評二階段進行：

1. 初評：由本府地政局就推薦單位所送推薦表及證明文件等資料進行基本資格審查，並將符合基本資格及獎勵條件之參選人名單於本府地政局網站公告 5 天，公告期間如經檢舉或異議並經查證其不符合基本資格或獎勵條件屬實者，取消其參選資格。
2. 複評：由本府地政局籌組評選小組負責評選。評選小組以面談方式進行評選，並依下列評分內容分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位，彙整合計各參選人之序位作為評審成績：
   (1) 參選資料占百分之五十。
   (2) 參選人闡述其最近 2 年所簽證不動產估價報告書之類型、數量、占比及個人對不動產估價法令或實務研提改進意見、估價技術之研究、改進或創新、與估價相關之社會公益服務及估價理念等占百分之二十。
   (3) 評選委員與參選人意見交換占百分之三十。

04. 擅自執行估價業務之處罰?

不動產估價師法第 33 條規定：「不動產估價師已領有開業證書未加入不動產估價師公會而執行業務者，處新臺幣 2 萬元以上 10 萬元以下罰鍰。不動產估價師未領有開業證書、開業證書屆期未換證、已註銷開業證書或受停止執行業務處分而仍執行業務者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。受第 1 項或前項處分合計 3 次，而仍繼續執行業務者，廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書。」。

05. 不動產估價師受委託辦理業務未訂立書面契約之處罰為何?

不動產估價師法第 15 條規定：「不動產估價師受委託辦理業務，其工作範圍及應收酬金，應與委託人於事前訂立書面契約。」，違反者應予警告或申誡處分（不動產估價師法第 36 條）。

06. 不動產估價師變更登記事項申請辦理期限?逾期申請之處罰為何?

不動產估價師法第 11 條規定：「不動產估價師開業後，其登記事項有變更時，應於事實發生之日起 30 日內，報該管直轄市或縣（市）主管機關登記。」，違反上開規定者，應予警告或申誡處分（不動產估價師法第 36 條）。故不動產估價師如身分資料、事務所名稱、地址有變更或聯合事務所共同執行業務之不動產估價師有異動等情事，應檢附申請書、開業證書及登記事項變更之證明文件，向本府申請登記，以避免受懲戒處分。