

## 調 查 意 見

為瞭解本案相關辦理情形，案經台灣新竹地方法院函復說明並檢送相關資料到院，並於民國（下同）99年4月30日約詢該院相關主管及承辦人員，爰經調查竣事，茲將調查意見分述如下：

- 一、有關台灣新竹地方法院辦理94年度執字第1883號強制執行事件乙案，拍賣標的辦理鑑價及核定拍賣底價過程，尚難謂有違誤之處。
  - （一）有關執行法院拍賣不動產辦理鑑價及核定拍賣底價，強制執行法第80條規定：「拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。」又辦理強制執行事件應行注意事項第42點第5款規定：「核定拍賣最低價額應儘量與市價相當，且於核定前應使債權人、債務人就鑑定價格表示意見，俾作為核定拍賣最低價額之參考。」
  - （二）查台灣新竹地方法院辦理94年度執字第1883號強制執行事件乙案，94年2月24日債權人檢具執行名義聲請對債務人等之財產為強制執行，拍賣標的於94年10月13日經該院函請浩華國際不動產估價師事務所為鑑定，鑑價報告書分二部分，編號EC-94-1104為296筆土地及其上暫編10、11、12、13、15建號，總價合計為新台幣（下同）4億5,465萬9,000元；編號EC-94-1104-1為寶斗仁段深井小段184-27地號及其上暫編14建號總價合計為92萬8,000元。鑑價結果經該院於95年8月31日通知債權人、債務人等表示意見，嗣經債務人具狀主張鑑價過低，並提出李林國際不動產估價師事務所之估價報告書，所估價格為28億2,080萬6,000

元，含土地 13 億 1,085 萬 7,000 元、建築物 2,596 萬元，土地改良物及設施費用 14 億 8,398 萬 9,000 元，台灣新竹地方法院參酌債務人提出之意見後，核定第一次拍賣底價提高為 16 億 4,559 萬 5,000 元。該不動產經第一、二、三次拍賣及公告應買程序，均無人應買，經減價二成定特別拍賣程序後之減價拍賣，仍無人應買後，由債權人以底價 8 億 4,254 萬 5,700 元聲明承受。而本案執行程序中第三人東方日星國際興業股份有限公司、債務人名佳育樂實業股份有限公司就鑑價及核定拍賣底價過低之聲明異議，並經台灣新竹地方法院 97 年度執聲字第 1479、1480、1481、1482 號、台灣高等法院 97 年度抗字第 1361 號及最高法院 97 年度台抗字第 801 號裁定駁回確定在案。

- (三)按拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額；執行法院核定之價格應如何認為相當，原屬於執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘。本案拍賣之不動產，執行法院於鑑定人鑑價後，鑑價結果即通知債權人、債務人等表示意見，嗣經債務人提出估價報告書主張鑑價過低，執行法院參酌債務人意見及上揭土地之公告現值、土地開發改良現況、設施費用、球場開發成本等因素，核定第一次拍賣底價提高為 16 億 4,559 萬 5,000 元，揆諸前揭說明，並無不合。且本案不動產，經第一、二、三次拍賣及公告應買程序，均無人應買，嗣經減價二成定特別拍賣程序後之減價拍賣，仍無人應買，始由債權人以 8 億 4,254 萬 5,700 元底價聲明承受。由此以觀，執行法院所核定之金額如有誤或該拍賣標的物確有如陳訴人所稱之價值，何以經多次公開拍賣均無人

應買，足徵本案執行法院核定拍賣底價並無不當。  
綜上，台灣新竹地方法院辦理 94 年度執字第 1883 號強制執行事件乙案，拍賣標的辦理鑑價及核定拍賣底價過程，尚難謂有違誤之處。

二、有關台灣新竹地方法院辦理 94 年度執字第 1883 號強制執行事件乙案，認相關土地改良物及設施，為查封及拍賣效力所及，尚難認有不當之處。

(一)按「不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分」、「非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。但交易上有特別習慣者，依其習慣。主物之處分，及於從物」、「動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權」，民法第 66 條第 2 項、第 68 條、第 811 條定有明文。另第三人異議之訴強制執行法第 15 條規定：「第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。」

(二)次按最高法院 29 年上字第 1678 號判例明載：「物之構成部分，除法律有特別規定外，不得單獨為物權之標的物。未與土地分離之樹木，依民法第 66 條第 2 項之規定，為土地之構成部分，與同條第 1 項所稱之定著物為獨立之不動產者不同。」司法院院字第 1514 號解釋：「工廠中之機器生財，如與工廠同屬於一人，依民法第 68 條第 1 項之規定，自為工廠之從物，若以工廠設定抵押權，除有特別約定外，依同法第 862 條第 1 項規定，其抵押權效力，當然及於機器生財。」

(三)查台灣新竹地方法院辦理 94 年度執字第 1883 號強制執行事件乙案，其查封及拍賣標的為 297 筆土地

及其上暫編為 10 至 15 建號之建物，該院認為系爭土地係供高爾夫球場用，其上草皮、樹木等既係種植於土地上且尚未與土地分離之產物，自屬土地之成分；土地下埋設之砂石級配等，已與土地結合，具有固定性及繼續性，非經毀損挖掘不能分離，亦因附合而成為土地之重要成分，而非獨立之動產；又球場內之灌溉及排水管線，係埋設遍布於球場內土地下方，並連接至機房，供引水、灌溉及排水之用，已與土地結合而具有固定性及繼續性，亦應認因附合而成為土地之重要成分；縱認非屬成分，亦屬幫助主物之效用而同屬一人而屬從物；是拍賣土地上之草皮、樹木、地下之砂石級配、抽水、噴灌系統、機房及污水處理廠（暫編為 11 及 15 建號之建物）等土地改良物及設施，即為查封及拍賣效力所及，而包含於該拍賣及點交範圍內等語。揆諸上開判例及解釋意旨，並無不合。案經陳訴人就拍賣範圍與點交範圍不符爭議，提出聲明異議，亦經台灣新竹地方法院 94 年度執字第 1883 號、99 年度執事聲字第 9 號及台灣高等法院 99 年度抗字第 603 號裁定駁回在案，尚難認有不當之處。又第三人就執行標的物之實體上權利如有爭執，應依強制執行法第 15 條等相關規定，提起第三人異議之訴，以資救濟。

（四）綜上，有關台灣新竹地方法院辦理 94 年度執字第 1883 號強制執行事件乙案，認相關土地改良物及設施，為查封及拍賣效力所及，尚難認有不當之處。

三、有關本案書記官遲延製作分配筆錄，雖未構成偽造文書，亦顯有疏誤。另有關台灣新竹地方法院所稱該院執行處各股書記官每月須辦理新案約 300 餘件，負擔甚為沈重，相關執行人力有補充需要等情乙節，司法

院宜予審慎考量。

- (一)按有關分配表、分配筆錄之作成及其異議，強制執行法第 31 條規定：「因強制執行所得之金額，如有多數債權人參與分配時，執行法院應作成分配表，並指定分配期日，於分配期日五日前以繕本交付債務人及各債權人，並置於民事執行處，任其閱覽。」同法第 37 條規定：「實行分配時，應由書記官作成分配筆錄。」第 39 條第 1 項規定：「債權人或債務人對於分配表所載各債權人之債權或分配金額有不同意者，應於分配期日一日前，向執行法院提出書狀，聲明異議。」
- (二)查台灣新竹地方法院辦理 94 年度執字第 1883 號強制執行事件，經定於 98 年 7 月 14 日實行分配，並將分配表送達予各債權人及債務人，嗣債權人國寶服務股份有限公司、債務人名佳育樂實業股份有限公司、蘇○昌、蘇○國、蘇○興、蘇○賢、陳蘇○娥、王○蓁、蘇○豈等人於分配期日前提出異議，除國寶服務股份有限公司嗣於 98 年 8 月 27 日撤回異議外，其餘之異議經該院於 98 年 7 月 23 日分別函復。另債務人蘇○桀之分配期日通知因未合法送達，經該院於 98 年 9 月 2 日補行通知，該通知於同月 4 日合法送達，其未於 5 日內提出異議，分配表乃於 98 年 9 月 9 日確定。該院即於 98 年 9 月 15 日通知承受人依分配表繳入價金，並俟其繳入後於 98 年 10 月 9 日核發權利移轉證明書，遲至 98 年 12 月 16 日發款時，書記官發覺漏未製作分配筆錄，始製作分配筆錄並連同發款單送請司法事務官審核後，就債權人執行不足金額核發債權憑證，及將分配款發給承受人以外之債權人在案。
- (三)按實施分配時，應由書記官作成分配筆錄，記載分

配期日之情形，包括當事人有無到場，及有無於分配期日前提出異議等情事，分配期日如有當事人提出異議，應待異議處理完竣後，始按分配表發款，惟該分配期日仍應作成分配筆錄。本案經定於 98 年 7 月 14 日實行分配，因當事人於分配期日前對於分配表提出異議，書記官於分配期日當日漏未製作分配筆錄，遲至 98 年 12 月 16 日發款時，始補作分配筆錄後，連同發款單送請司法事務官審核。該筆錄製作日期記載為 98 年 12 月 16 日，其記載內容為 98 年 7 月 14 日實施分配及嗣後異議之處理情形，經核其內容並無不實，不構成偽造文書，但其未依規定於分配期日製作筆錄，顯有疏誤。

(四) 至於債務人王○綦 98 年 9 月 15 日聲明異議部分，因其係對債權人代繳遺產稅之稅額列入分配聲明異議，並主張稅捐機關核課之遺產金額及應納稅額有誤，而稅捐之核課為公法上之義務，課稅處分是否正當，本不得依分配表異議之方式救濟(司法院民事廳印行之法院辦理民事執行實務參考手冊第 203 頁參照)，案經該院於 98 年 11 月 10 日逕以裁定駁回，並無不合，且該異議並不影響分配表之確定，併予敘明。

(五) 另依台灣新竹地方法院說明，本案案情繁雜，不動產筆數共有 303 筆，進行事項近 300 項，且相關當事人不斷於程序中聲明異議，承辦之司法事務官、書記官除須進行案件外，尚須逐一回覆、附郵寄送及附回證，更增工作負荷，是以造成程序上些許瑕疵。又依該院收案統計資料，執行處各股書記官每月須辦理新案約 300 餘件，與一般二級法院相較，負擔甚為沈重，相關執行人力部分是有補充之需要等情，司法院宜予審慎考量。

綜上所述，本案書記官遲延製作分配筆錄，雖未構成偽造文書，亦顯有疏誤。另有關台灣新竹地方法院所稱該院執行處各股書記官每月須辦理新案約 300 餘件，負擔甚為沈重，相關執行人力有補充需要等情乙節，司法院宜予審慎考量。