

調 查 報 告

壹、案由：據訴，臺灣臺南地方法院民事執行處辦理91年度執字第13940號請求給付借款強制執行事件，拍賣債務人與渠等共有坐落臺南市麻豆區南勢段000、000、000、000地號土地，詎未依法通知渠等共有人優先承購，損及權益等情案。

貳、調查意見：

據訴，原臺南縣麻豆鎮¹南勢段000、000、000地號土地為陳訴人胞兄、陳訴人及陳訴人胞弟共有，應有部分各三分之一。南勢段000地號土地為陳訴人叔叔（應有部分三分之一）、姑姑（應有部分三分之一）及陳訴人三兄弟（應有部分各九分之一）共有。系爭土地係陳訴人家族之上百年祖厝土地。因陳訴人胞兄上開4筆地號應有部分之土地遭臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）民事執行處強制執行拍賣（案號：91年度執字第13940號），然該院未依法通知其他共有人優先承購，並於拍定後迅即移轉土地應有部分之權利，致祖厝土地為他人共同持有，損及權益等情案，已調查完畢，茲臚列調查意見如下：

- 一、臺南地院辦理91年度執字第13940號強制執行事件，於第1次拍賣，未依強制執行法第102條第1項及「辦理強制執行事件應行注意事項」第35點規定通知其他共有人，於交抵押權人承受時，亦未依「辦理強制執行事件應行注意事項」第44點第1款規定，通知優先承買權利人表示願否優先承買，致陳訴人不知行使優先承買權，陳訴人胞兄之應有部分為他人所有，損及陳訴人權益，核有疏失

¹ 99年12月25日臺南縣、市合併升格為直轄市後，改制為臺南市麻豆區。

- (一)按土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」民國（下同）29年1月19日制定公布之強制執行法第102條第1項規定：「共有物應有部分之拍賣，執行法院應通知他共有人。但無法通知時，不在此限。」85年10月9日修正公布之強制執行法第102條第1項規定：「共有物應有部分第1次之拍賣，執行法院應通知他共有人。但無法通知時，不在此限。」該條修正理由為：通知共有人，係使其知悉共有物其他共有人應有部分有進行拍賣之事實，僅1次之通知即可達此目的，毋庸於每次拍賣為之。至於依實體法通知其行使優先購買權，則須俟拍定後行之。爰於本條第1項增列「第1次」之拍賣字樣，以免勞費。
- (二)另依司法院函頒「辦理強制執行事件應行注意事項」第35點規定：「拍賣期日，應通知債權人及債務人到場。……拍賣物如有優先承買權人或他項權利人者，亦宜一併通知之……。」同注意事項第43點第6款規定：「拍賣之不動產……他人對之有優先承買權利等情形，亦應於拍賣公告載明。」第44點第1款規定：「不動產經拍定或交債權人承受時，如依法有優先承買權利人者，執行法院應通知其於法定期限或執行法院所定期限內表示願否優先承買。」第58點規定：「依本法第102條第1項所為之通知，應於第1次揭示拍賣公告同時為之，其通知書應載明他共有人得以同一價格共同或單獨優先承買。」
- (三)臺南地院辦理91年度執字第13940號強制執行事件（下稱系爭執行事件），於91年12月17日公告第1次拍賣陳訴人胞兄系爭土地之應有部分，附表之附記欄五載明：「本件係拍賣應有部分，共有人有優先承

買權，拍定後不點交。」該院民事執行處同日通知債權人華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）、抵押權人及債務人（即陳訴人胞兄），定於92年1月22日拍賣，然未依前揭強制執行法第102條第1項及「辦理強制執行事件應行注意事項」第35點規定通知其他共有人（承辦法官夏明宇、書記官陳著振）。系爭執行事件於92年1月22日、3月12日及4月30日共3次拍賣，均無人投標。嗣該院於92年5月1日為特別變賣程序之公告，願承買該不動產者，自公告之日起3個月內債權人聲請另行估價或減價拍賣前，依原定拍賣條件為應買之表示。該公告事項八載明，有優先承買權人，如欲以同一價格優先承買，應於通知指定之期限內以書面聲明（該公告於同年5月8日張貼於該院公告牌）。該院民事執行處92年5月1日公告兼應買通知，受文者為債權人華南銀行、抵押權人及債務人，內容略以：已於92年5月8日公告願買受者得於公告之日起3個月內，依原定拍賣條件向該院具狀為應買之表示。92年6月6日債權人華南銀行聲請減價拍賣，臺南地院爰於同年月10日公告：原定92年5月8日以公告應買方式拍賣債務人不動產之程序停止。嗣該院於92年6月26日公告：92年7月16日以投標方法拍賣債務人所有不動產（特別變賣程序後之拍賣）。然仍無人投標，抵押權人母親代理聲明承受，拍賣不動產筆錄載明：「法官諭知：准抵押權人承受，函查土地增值稅。通知優先承買權人，確答是否優先承買。」92年7月17日書記官陳富賓僅辦函稿向台南縣稅捐稽徵處佳里分處函查土地增值稅，經法官夏明宇核章，並未依前揭「辦理強制執行事件應行注意事項」第44點第1款規定，通知優先承買權利人。同日承受人繳足全部價金163

萬7千元，臺南地院核發承受人權利移轉證書，於92年8月1日送達承受人之日起，承受人取得所有權，並於92年8月12日辦妥所有權移轉登記。

(四)陳訴人於102年初，因家族欲修繕祖厝，始發現他人共同持有土地，爰向臺灣臺南地方檢察署告發，嗣經該署檢察官予以簽結(案號：102年度他字第0007號)，理由略以：臺南地院民事執行處固有漏未通知共有人行使優先承買權之疏漏，然尚難據此遽認承辦法官、書記官涉有貪瀆罪嫌。陳訴人另向臺南地院提起民事訴訟，請求確認優先購買權存在、被告(即承受人)應將系爭土地應有部分以拍賣原因所為之所有權移轉登記塗銷。經該院106年度訴字第2107號民事判決原告之訴駁回，理由略以：原告以被告為對象，起訴請求確認其對系爭應有部分有優先購買權存在，並無確認利益；原告請求被告塗銷系爭應有部分所有權移轉登記部分，為無理由。

(五)強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位。土地法第34條之1第4項之優先購買權，係屬債權性質，……就系爭土地應有部分之買賣，既經辦畢所有權移轉登記，則……請求塗銷……所有權移轉登記及將該應有部分出賣並移轉登記於伊，即無可准許。最高法院49年台抗字第83號判例及66年台上字第1530號判例著有明文。臺南地院辦理系爭執行事件，於第1次拍賣，未依強制執行法第102條第1項及「辦理強制執行事件應行注意事項」第35點規定通知其他共有人，於交抵押權人承受時，亦未依「辦理強制執行事件應行注意事項」第44點第1款規定，通知優先承買權利人表示願否優先承買，致陳訴人不知行使優先承買權，陳訴人胞兄

之應有部分為他人所有，損及陳訴人權益，核有疏失。

二、臺南地院102年4月中旬收受司法院民事廳102年4月10日廳民四字第1020009024號函轉人民陳訴書，距92年7月間交抵押權人承受且未依規定通知他共有人表示願否優先承買時，尚未逾10年之懲處權行使期間。然臺南地院於102年4、5月間查辦並經相關人員說明後，卻遲至102年11月13日始召開考績委員會討論人員違失責任，致逾10年之懲處權行使期間，而無法追究違失人員責任，容有怠失

(一)陳訴人於102年初發現他人共有土地後，於同年4月間向司法院及法務部調查局陳訴。司法院民事廳於102年4月10日函轉陳訴人之陳訴書予臺南地院，臺南地院院長林勤純於翌(11)日指示：請民事執行處速股司法事務官簽註意見。另於102年5月6日批示：請將司法院民事廳函及91年度執字第13940號給付借款事件強制執行卷宗，送請夏明宇法官、陳富賓書記官提出書面意見。又法務部調查局南部地區機動工作站亦請陳富賓書記官及陳著振書記官說明。相關人員說明略以：

1、夏明宇法官102年5月8日書面意見：職於92年7月16日特別拍賣筆錄當庭諭知准抵押權人承受，並通知優先承買權人，確定是否優先購買，此有92年7月16日拍賣筆錄可證，則職就其職務所掌事項，依法諭知書記官通知其他共有人查詢是否優先購買，惟書記官陳富賓漏未通知，稍有疏失，然職已依法諭知，並無違誤，亦無疏失可言。

2、陳富賓書記官

(1) 102年5月9日於臺南地院提出書面意見：對於未通知他共有人行使優先承買權之疏漏，因是

在職接辦時拍定，職自是不能免責，若有處分，但求一合理心服的處分。另查本件債權人未陳報他共有人之送達住所供本院將第1次拍賣通知送達他共有人，而本件送達債務人之陳述底價通知、拍賣通知皆由債務人本人收受，雖本院未將第1次拍賣通知他共有人，亦難謂他共有人不知曉系爭不動產現由法院進行拍賣，是故，他共有人若要行使優先承買權，尚可主動提出，非以法院通知為必要。

(2) 102年10月24日於法務部調查局南部地區機動工作站說明：92年7月16日特別拍賣筆錄中法官諭知例稿內容為：「准債權人承受」，再由法官勾選或當場口頭告知書記官勾選「函查土地增值稅。」或「通知優先承買權人，確答是否優先承買。」當時法官及法官助理並沒有諭知，所以我沒有在該筆錄例稿上勾選法官諭知事項，本件事實上要通知共有人行使優先承買權，因為一般民事執行處之人員都知道共有土地拍賣要通知共有人，確認是否優先承買，他們都有經驗，當時我剛轉調該單位，才剛接這類型案子，所以我沒有經驗，再加上也沒有法官、法官助理或執達員指導或指正我，才會沒有通知共有人行使優先承買權，若是我當時知道我應該通知共有人行使優先承買權，我一定會更正。

3、102年10月25日陳著振書記官於法務部調查局南部地區機動工作站說明：「實務上因為91年間強制執行案件非常多，而且共有不動產拍賣不容易拍定，執行法院如果在第1次拍賣就要將所有共有人資料輸入，業務量無法負荷，所以當時只通

知債權人、債務人及抵押權人等當事人」、「我到民事執行處的時候，我的前任書記官就告訴我不動產第1次拍賣就是通知債權人、債務人及抵押權人等當事人，並不用先清查共有人資料並通知共有人，而且法官也沒有批示要通知共有人，據我所知，直到93年間，臺南地院民事執行處才要求第1拍要通知共有人」、「91年間強制執行案件非常多，而且共有不動產拍賣不容易拍定，執行法院如果在第1次拍賣就要將所有共有人資料輸入，沒有那麼多時間」云云。

(二)有關臺南地院承辦人員責任歸屬一節，臺南地院102年5月17日南院勤文字第1020000922號函復陳訴人：「承辦人員……所涉行政疏失部分，刻由本院基於權責妥適調查處理中。台端如認因本院未通知共有人優先承買而受有損失，請檢附相關資料惠知本院，俾供科責參考。」然陳訴人迄102年10月30日止，並未向該院陳明具體損害。該院林勤純院長於102年10月30日交辦召開考績委員會，討論承辦股書記官陳富賓是否涉有違失，經該院102年11月13日102年第6次考績委員會決議，因本案10年懲處權行使的時效問題尚待釐清，請人事室函詢主管機關銓敘部解釋後，再行討論。臺南地院於102年11月22日函請司法院轉銓敘部就懲處權時效釋疑，嗣司法院以103年6月27日秘台人三字第10300018047號函函轉銓敘部103年6月26日部法二字第1033832348號函釋有關懲處權時效疑義。臺南地院於103年7月14日召開103年第3次考績委員會經決議，本案違失行為終了之日起迄今已逾10年，按銓敘部103年6月26日函，本案免議等語。

(三)經查，銓敘部101年10月3日部法二字第10136445122

號函釋略以：「查本部93年9月27日部法二字第0932370795號令及95年11月22日部法二字第0952725152號書函略以，公務人員因違反考績法第12條第1項第2款一次記二大過免職之規定者，其懲處權之行使期間，應類推適用公務員懲戒法（以下簡稱公懲法）10年追溯時效之相關規定；至機關依考績法第12條第1項第1款規定對公務人員所為之懲處，其違失行為相較一次記二大過為輕，基於『舉重以明輕』原則，應類推適用公懲法相關規定，亦自違失行為終了之日起逾10年者，即不予追究。」臺南地院102年4月中旬收受司法院民事廳102年4月10日廳民四字第1020009024號函轉人民陳訴書，距92年7月間交抵押權人承受且未依規定通知他共有人表示願否優先承買時，尚未逾10年之懲處權行使期間。然臺南地院於102年4、5月間查辦並經相關人員說明後，卻遲至102年11月13日始召開考績委員會討論人員違失責任，致逾10年之懲處權行使期間，而無法追究違失人員責任，容有怠失。

三、司法院允應督導臺南地院確實檢討改進，並研擬精進法院執行業務之方式，避免類此事件再度發生

- (一)按法院組織法第110條及第112條規定，司法院院長監督各級法院、地方法院院長監督該法院；有監督權者，對於被監督之人員關於職務上之事項，得發命令使之注意。另法官於其獨立審判不受影響之限度內，受職務監督；司法院院長監督各法院法官、地方法院院長監督該法院法官；職務監督權人，對於被監督之法官得為下列處分：一、關於職務上之事項，得發命令促其注意。二、違反職務上之義務、怠於執行職務或言行不檢者，加以警告。法官法第19條至第21條亦有明文。

- (二)司法院秘書長102年1月16日秘台廳刑三字第1020001926號函略以：「懲戒法上之懲戒權行使期間，於職務監督並無適用。易言之，懲戒權行使期間屆滿後，始發現公務員有違失行為者，因懲戒權行使期間經過，應為免議；惟就職務監督，其目的既在促使該公務員於將來忠實履行職務，且無歸責性質，仍得發促使注意命令，督促於將來更妥適合法地履行職務。」「調動或轉任法官以外職務人員，因其與國家間仍有職務任用關係存在，自仍得予以相當之職務監督，以促使注意、警惕，俾將來忠實妥適地履行職務義務。」
- (三)又司法院107年7月6日院台廳民二字第1070014529號函謂，查臺灣高等法院編輯、司法院秘書處於90年7月印行之「民事執行文書格式例稿目錄暨書記官執達員工作事務分配手冊」記載，不動產拍賣通知，係由執達員辦理，不動產優先承買通知，則由書記官辦理。上開手冊乃鑑於地方法院民事執行同仁工作負擔繁重，且因執行程序繁瑣，為使執行人員有簡便詳盡之參考工作書而編輯成冊，其業務劃分，僅係提供執行法院參考，各法院仍得依其事務繁簡調整。故臺灣高等法院編輯、該院秘書處同年月印行之「法院辦理民事執行實務參考手冊」第三章「書記官與執達員業務之區分」記載：執行法院書記官及執達員，均受法官之命，辦理民事執行事件，相關業務，除依該章列舉業務區分外，其餘依慣例、業務狀況自行協調，互相支援，如有爭議，應報請庭長、法官解決之等語。
- (四)本件於92年1月22日進行第1次拍賣，91年12月4日拍賣條件進行單及同年12月17日公告均載明「本件係拍賣應有部分，共有人有優先購買權，拍定後不點

交」，然執行法官夏明宇未諭知通知共有人，書記官陳著振亦未主動辦函稿通知共有人。另依92年7月16日拍賣不動產筆錄（特別拍賣）所載：「法官諭知：准抵押權人承受，函查土地增值稅。通知優先承買權人，確答是否優先承買。」筆錄左上方蓋有「函查土地增值」字樣，書記官陳富賓僅辦函稿查詢土地增值稅，並未通知共有人。書記官既受法官之命，辦理民事執行事件，則書記官未依法通知共有人時，執行法官似應負督導責任。

- (五)司法院前揭107年7月6日函稱：「執行人員工作繁重，為精進地方法院民事執行處執行人員之專業能力，本院除每年辦理強制執行法業務講習及司法事務官民事執行實務問題研習會等在職訓練外，已訂定『地方法院民事執行處效能提昇參考要點』，規範及敦促各地方法院加強辦理執行法官、事務官會議、執行人員及新進執行人員之教育訓練，並建置民事執行知識管理平台，謀民事執行事務知識之彙整及累積，以提昇辦理強制執行事件之效能，亦將研擬拍賣通知及優先承買通知之電腦提醒或檢查功能，防止疏漏通知。」為免損害人民權益，司法院允應督導臺南地院確實檢討改進，並研擬精進法院執行業務之方式，避免類此事件再度發生。

參、處理辦法：

- 一、調查意見函臺灣臺南地方法院，並請該院就調查意見一及二確實檢討改進見復。
- 二、調查意見函司法院，並請該院就調查意見三督導改進及研議見復。
- 三、調查意見函復陳訴人。

調查委員：趙永清