

## 調 查 報 告

壹、案由：臺灣嘉義地方法院就不動產鑑價業務完全委由民間成立之聯誼會自行排序、分配鑑定案件，惟嘉義縣市鑑定估價聯誼會之鑑定人名單涉有明顯不實，究該院對鑑定人之選任及監督有無違失？認有深入瞭解之必要。

貳、調查意見：

臺灣嘉義地方法院就不動產鑑價業務完全委由民間成立之聯誼會自行排序、分配鑑定案件，惟嘉義縣市鑑定估價聯誼會之鑑定人名單涉有明顯不實，究該院對鑑定人之選任及監督有無違失？認有深入瞭解之必要乙案，經函請臺灣嘉義地方法院、司法院、法務部、內政部、嘉義市政府、嘉義縣政府、雲林縣政府及臺南市政府查復到院，並於民國（下同）一〇二年四月廿九日約詢臺灣嘉義地方法院、司法院、法務部、內政部相關主管人員，業經調查竣事，茲將調查意見臚述如下：

一、按「強制執行法」及司法院頒「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」規定，選任鑑定人本為法官職權，惟臺灣嘉義地方法院卻長期委由民間成立之業者聯誼會自行分配不動產鑑價案件，顯已逾越相關法令授權之範圍，殊有不當：

（一）為期拍賣不動產鑑價作業公平、確實，司法院前以八十七年三月五日（八七）院台廳民二字第 05102 號函囑各地方法院自行制訂囑託鑑價作業規範，嗣再以九十四年三月卅一日院台廳民二字第 0940006870 號令訂定「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」（下稱法院選任鑑定人參考要點），就申請列為鑑定人及其選任為參考規

定，並分別於九十五年十一月二十八日、一〇一年八月卅日號令修正相關規定，以資適用。依強制執行法第八〇條：「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。」、法院選任鑑定人參考要點第四點第一項：「法院接獲前點申請（即申請列為鑑定人）時，由民事執行紀錄科科長彙整並初擬意見，報請民事執行處庭長提付鑑定人資格審查小組評選。鑑定人資格審查小組置委員三人至九人，任期一年，得連任。除民事執行處庭長為當然委員，並任小組召集人外，餘由院長就法院編制內人員指定之。」、同要點第五點：「法院選任鑑定人時，以不分組或各股分組之鑑定人為範圍予以輪派。但有下列情形之一，經法官或司法事務官核可者，得選任特定鑑定人為之：（一）就同一事件之相關執行標的，業由特定鑑定人實行鑑定；（二）債權人或債務人聲請指定特定鑑定人；（三）執行標的特殊，宜委由專業鑑定；（四）各股配屬之鑑定人無鑑定所需項目；（五）其他必要情形。」、同要點第十六點：「各地方法院關於鑑定人資格、申請方式、應提出之文件、評選方式、鑑定書之內容記載、鑑定費用或鑑定人不適任等相關事項，依所在區域特性另為特別規定者，從其規定。前項特別規定，應報司法院備查。」等規定，有關地方法院民事執行處選任不動產鑑定人之輪派作業，原則上均應由法院為之。

(二)八十八年一月六日，臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地方法院）訂定「臺灣嘉義地方法院民事執行處業務委託鑑定估價須知」（下稱嘉義地方法院鑑價須知），於第一條規定略以：「為使本院民事執行處所拍賣債務人之動產、不動產及其他財產之囑託鑑

價作業公平、迅速便民、加速債權實現及維護當事人之權益，特制定本鑑價須知」；嗣因不動產估價師法實施、司法院頒法院選任鑑定人參考要點暨相關條文修正，以及為提升鑑定水準、促進民事執行業務之順利推動等，該院自九十二年迄一〇一年止，配合修訂嘉義地方法院鑑價須知達十數次，並均呈報司法院核備，以供該院辦理選任鑑定人之依據。惟查，九十二年七月十七日修訂之嘉義地方法院鑑價須知第二條第一項後段關於選任鑑定人乙節竟規定，法官亦得交由全部鑑定人組成之團體公平分配案件，其目的在便利統一收件及方便債權人繳費，並由該團體推派一名負責人，將所有成員列冊呈報法院。依據嘉義地方法院一〇二年一月十六日嘉院貴文字第 1020040054 號函查復本院略以，因鑑定人為數不少，並於每年度持續有新申請列為鑑定人者，各鑑定人間時有不同建言，而有組成團體之提議，以利其等整合相關鑑定議案，且由該團體輪派鑑定，可避免法院執行人員利用職務之便，獲取公務上機密而與外部不肖分子勾結，發生弊端，復因該團體公開分配情形及相關報表與各會員之檢驗，彼此制衡，得提供穩定及專業鑑定之依據，並促使各鑑定人分配案件之公平等語。

(三) 詢據司法院表示略以，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，強制執行法第八〇條定有明文。是選任鑑定人估定不動產價格為執行法院職權行使，宜由執行法院自行選任。……嘉義地方法院已於一〇一年十一月十九日修訂該院鑑價須知第六點（原第二點）將原選任鑑定人得交由全部不動產鑑定人組成之團體公平分配案件之規定予以刪除，目前已無委

由民間成立之聯誼會辦理選任鑑定人業務之情事等語；再詢據法務部表示略以，按司法院頒法院選任鑑定人參考要點第四點、第五點規定，就鑑定人之評選作業與各該案件選任鑑定人之輪派作業，原則上均應由法院為之……。又司法院頒法院選任鑑定人參考要點第十六點雖訂有因地制宜條款，然嘉義地方法院一〇一年十一月十九日修正前之嘉義地方法院鑑價須知第六點（原第二點）第一項規定之選任方式似有超越司法院授權訂定之範圍等語。

（四）綜上所述，選任鑑定人本為法官職權，惟嘉義地方法院卻長期（自九十二年迄一〇一年間）委由民間成立之業者聯誼會自行分配不動產鑑價案件，顯已逾越相關法令授權之範圍，殊有不當。

二、法院委託辦理法拍鑑價時，除應注意分案公平及鑑定人收取費用之高低外，更應注意估價報告書是否依不動產估價技術規則詳實載明價格決定之過程與關鍵資料，以及鑑定之價格是否與市價相當等，亦即鑑價目標是否達成：

（一）按司法院八十八年四月廿日（八八）秘台廳民二字第02761號函釋：「執行法院應命鑑定人就拍賣不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。……務求拍賣底價與市價相當」之要旨，不動產拍賣主要目的係為幫助債權人實現債權，並期能維護債務人相關權益，一旦不動產進入法拍程序，如最後拍定價格低於市價，將造成債權人與債務人彼此之權益受損。因此，法拍鑑價務求達到拍賣底價「不低於」市價之目標，方能保障當事人權益，合先敘明。

（二）又查法院選任鑑定人參考要點第七點第三項第廿

六款規定，鑑定人提出之鑑定書內容應包括「其他依法令規定應記載之事項」。而按不動產估價師法第十九條：「不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人……。」、不動產估價技術規則第一條：「本規則依不動產估價師法第十九條第一項規定訂定之。」、同規則第十五條第一項：「不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。」同規則第十六條：「不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。估價報告書，應載明事項如下：一、委託人；二、勘估標的之基本資料；三、價格日期及勘察日期；四、價格種類；五、估價條件；六、估價目的；七、估價金額；八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔；九、勘估標的使用現況；十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項；十一、價格形成之主要因素分析；十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由；十三、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況；十四、不動產估價師姓名及其證照字號。前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。」等規定甚明。

- (三)惟以本案嘉義地方法院檢附之不動產估價報告書（檔案號：CI610\*\*\*）為例，雖有記載估價所運用之方法為比較法及收益法，然比較標的及收益

標的相關資料付之闕如，且未說明如何就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較；又報告書亦未針對價格形成之主要因素進行分析，且未說明其估算過程及價格決定理由，顯示法院委託辦理之不動產鑑估報告書內容說明過於簡略，鑑估價值決定缺乏關鍵資料。依強制執行法規定，拍賣底價最終核定權為執行法院，當事人不得有所異議，由於法院核定底價係參考鑑定人所提出之不動產鑑估報告，如法院委託鑑價，僅注意分案如何公平、鑑定人收取鑑定費、稅金、謄本申請費、交通費等費用之金額，卻忽略「鑑定價格與市價相當」之重要性，以致不問是否依不動產估價技術規則之規定於鑑估報告確實載明應載明事項，或鑑估報告之關鍵內容過於簡略，恐造成執行法院因資訊不足，核定底價低於市價，進而導致當事人權益受損。

(四)綜上所述，法院委託辦理法拍鑑價時，除應注意分案公平及鑑定人收取費用之高低外，更應注意估價報告書是否依不動產估價技術規則詳實載明價格決定之過程與關鍵資料，以及鑑定之價格是否與市價相當等，亦即鑑價目標是否達成，以幫助債權人實現債權，並維護債務人相關權益。

三、臺灣嘉義地方法院九十七年至一〇一年委託之不動產鑑定人中，竟出現卅八家名稱不同之鑑定人位於同一地址，分別共用三門電話；該院於九十七年訪查現場時，即已得知十七家名稱不同之鑑定人位於同一地址，共用同一電話，潛在問題嚴重，但未採取適當對策，對鑑價業務之監督管理仍未落實，殊有不當：

(一)按九十七年九月廿五日修訂之嘉義地方法院鑑價須知第二點規定：「不動產估價師經主管機關發給開

業證書，加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，並在本院轄區內設有事務所或辦事處者，得向本院申請列為鑑定人，參與本院有關不動產之鑑定估價業務。建築師經主管機關發給開業證書，加入該管省（市）建築師公會，並在本院轄區內設有事務所或辦事處者，得向本院申請列為鑑定人，依建築師法規定，參與本院有關不動產之鑑定估價業務。」惟因如此，全國各地之不動產估價師或建築師，多有以在嘉義地方法院轄區設立辦事處方式承接該院鑑價業務，以致該院遴選之鑑定人人數眾多，難為業務上之聯繫。嗣嘉義地方法院考量外縣市之估價師、建築師較難掌握轄內不動產價值波動，難期為精確之鑑價，又若僅限該院轄區公會會員，則可能因侷限少數特定人及鑑價案件數量較大，影響鑑價品質，經數度修訂嘉義地方法院鑑價須知，於一〇〇年五月廿三日經庭務會議通過修正第二點規定為：「不動產估價師或建築師經主管機關發給開業證書，加入本院轄區不動產估價師公會或建築師公會，得向本院申請列為鑑定人，參與本院有關不動產之鑑定估價業務。本院轄區內如有未成立不動產估價師公會或建築師公會，前項不動產估價師或建築師以臺灣雲林地方法院或臺灣臺南地方法院轄區內之不動產估價師公會會員或建築師公會會員為限。本院、臺灣雲林地方法院、臺灣臺南地方法院轄區內，均未成立不動產估價師公會或建築師公會時，以開業於本院、臺灣雲林地方法院或臺灣臺南地方法院轄區內主事務所之估價師或建築師為限。」（由於一〇〇年一月七日之修正未查明臺南、雲林及該院轄區均無成立不動產估價師公會，致鑑價須知第二條第二項「不動產估價師以公會會員為

限」之規定無法運作，爰再於一〇〇年五月廿三日進行同年度第二次修正），合先敘明。

- (二)按嘉義地方法院鑑價須知第五點第三項：「本院審核第一項申請前，得派員至現場訪視鑑定人之營業所及相關人員，並得調閱相關資料實質審核之」規定，該院九十七年度鑑定人選任計訪查七十三家，均位處嘉義縣、市，訪查結果計有天○等十二家不動產估價師事務所設址嘉義市忠○路五七五號七樓一，環○等七家不動產估價師事務所設址嘉義市大溪里大○厝二七九巷十三號，兆○等十七家不動產估價師事務所設址嘉義市永○四街七號，卓○等廿三家不動產估價師事務所設址於嘉義市新○路二八五、二八七號，葉○霖等二家建築師事務所設址嘉義縣水上鄉鴿○寮二○之一二四號，理○等八家不動產估價師事務所設址嘉義市平○街一五○巷二弄十五號，其餘為單一事務所位於單一地址，故實際上七十三家僅訪查十處所。經查該院函報九十七年至一〇一年之鑑定人資料，共用同一辦公處所、電話之情況嚴重，情形如附表三之一、三之二。
- (三)詢據嘉義地方法院表示略以，該院於受理列為鑑定人申請公告期滿後，為防止鑑定人虛設營業處所等情發生，均即委請政風室派員協助訪查申請列為鑑定人之建築師及不動產估價師，是否確有實質設址在營業處所，由政風室依名單所列地址，逐一進行實地訪視，並訪談在場人員，及檢附營業處所現場照片，提供該院鑑定人資格審查小組評選，以避免鑑定人租借牌之情事。依政風室陳報之各年度資料，雖有部分未懸掛招牌，或共為聯合辦公大樓，然該處辦公設備齊全，因設址於該處事務所眾多，請其開列明細表，並當場與助理核對，而經政風室訪



查後，各年度並無陳報有虛設或租借牌之情形等語。惟該院僅以鑑定人已於轄內設立事務所或辦事處，以及辦公設備齊全等為憑，草率推定並無借牌、掛名及虛設之情事發生，並表示除九十七年查獲捷○、群○不動產估價師事務所未在陳報之嘉義市辦事處營業，以及一○一年查獲群○、捷○、吳○、健○不動產估價師事務所、現○○政資產顧問有限公司主營業所非設於臺灣臺南地方法院、臺灣雲林地方法院轄區等資格不符情形外，其餘現場並無發現不合規定之情形。顯然忽略鑑定人共用同一辦公處所、電話不合理現象之嚴重情況（含不動產估價師與建築師合作，共用處所或電話；有建築師鑑定人無留設在地辦公電話，僅提供手機門號聯絡；又一百七十五家不動產估價師鑑定人中，有獨立地址者僅十四家，且其中十一家之電話仍與其它事務所相同，亦即一百七十五家不動產估價師事務所中，有獨立地址與電話者，竟只三家），漠視鑑定人為實質關係人之潛在問題。

（四）綜上所述，臺灣嘉義地方法院九十七年至一○一年委託之不動產鑑定人中，竟出現卅八家名稱不同之鑑定人位於同一地址，分別共用三門電話；該院於九十七年訪查現場時，即已得知十七家名稱不同之鑑定人位於同一地址，共用同一電話，潛在問題嚴重，但未採取適當對策，對鑑價業務之監督管理仍未落實，殊有不當。

四、內政部於九十七年即知法院選任不動產鑑定人規範與不動產估價師法規定互有扞格，且易導致實務執行之困擾與弊端，卻放任不動產估價師以「聯絡處」之名行「辦事處」之實，容忍不肖業者可能以借牌掛名

方式壟斷法院鑑價業務之風險，未即時採取有效對策，確有怠失：

- (一)按不動產估價師法第九條：「不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所執行業務，或由二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。」及內政部 91 年 12 月 11 日台內地字第 0910072704 號令：「依不動產估價師法第九條立法說明，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。」等規定甚明。為利不動產估價師之管理，其開業以一處為限、不得設立分事務所，惟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，得於全國各地從事鑑定估價業務。
- (二)惟按司法院頒法院選任鑑定人參考要點第二點規定：「不動產估價師經主管機關發給開業證書，加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，並在法院轄區內設有所務者，得向法院申請列為鑑定人，參與法院有關不動產之鑑定估價業務。建築師經主管機關發給開業證書，加入該管直轄市或縣（市）建築師公會，並在法院轄區內設有所務者，得向法院申請列為鑑定人，依建築師法規定，參與法院有關不動產之鑑定估價業務。」據上規範，不動產估價師需在某法院轄區內設有所務，方能擔任該法院鑑定人，此為委託人（法院）對鑑定人資格之特別要求。然而，上開選任鑑定人之規範與前項不動產估價師法之規定互有扞格，併予敘明。
- (三)查類似案情前由法務部行政執行署板橋行政執行處（下稱板橋行政執行處）於九十七年間函詢內政部有關該年度得選任之鑑定人清冊中，部分鑑定人（

不動產估價師)所登載地址、電話均相同，是否違反不動產估價師法第九條第二項(不動產估價師事務所以一處為限，不得設立分事務所)及第十七條(不動產估價師不得允諾他人以其名義執行業務)規定。嗣內政部以同年四月十五日台內地字第0970060159號函復板橋行政執行處略以：「……不動產估價師不得設立分事務所執行業務。至得否另設辦事處或聯絡處乙節，辦事處之設立與前開第2項規定不符，至若所設立之聯絡處僅係作通訊聯絡之用，未實際作為執行業務處分事務所，則不動產估價師法尚無明文禁止設立。……所詢得選任之鑑定人清冊中，部分鑑定人(不動產估價師)如有設立聯絡處者，並不違反不動產估價師法之規定。……已登記開業之不動產估價師本得於全國各地從事鑑定估價業務，如因於一個以上地方法院或行政執行處擔任鑑定人而分別於當地開業設立事務所，則與不動產估價師法規範於一處開業以利管理之立法意旨不符。建議對現行鑑定人資格認定之規定予以修正。」顯示內政部於九十七年即知法院選任鑑定人之規範與不動產估價師法相關規定互有扞格，且易造成實務執行困擾與弊端。詎料該部不思採取有效解決對策，反以「僅作通訊聯絡之聯絡處不違反不動產估價師法規定」函示，為「不動產估價師不得設立分事務所執行業務」解套，對於「(分)事務所」、「辦事處」、「聯絡處」之判別卻無明確審認標準，更高估「僅聯絡而不辦事」之聯絡處實際運作之可能性，一旦不動產估價師以「聯絡處」之名，行「辦事處」之實，恐無法有效遏止不肖業者以借牌掛名方式壟斷法院鑑價業務之疑慮與風險發生。

(四)綜上所述，內政部於九十七年即知法院選任不動產鑑定人規範與不動產估價師法規定互有扞格，且易導致實務執行之困擾與弊端，卻放任不動產估價師以「聯絡處」之名行「辦事處」之實，容忍不肖業者可能以借牌掛名方式壟斷法院鑑價業務之風險，未即時採取有效對策，確有怠失。

五、不動產估價師法施行迄今已逾十二年，負面鑑價案件時有所聞，惟移送不動產估價師懲戒委員會審議之案件皆緣自當事人間之檢舉，而非內政部暨地方政府主管機關因行使職權而移送之違紀案件，怠失甚明。為健全我國不動產估價制度，內政部允應嚴格督飭、具體落實不動產估價師之檢查及懲戒，審慎評估修正不動產估價技術規則及建立相關配套之可行性，俾使符合國際標準，提昇我國不動產估價業之發展與公信力：

(一)有鑑於不動產估價與國計民生息息相關，政府乃於八十九年十月四日制定公布不動產估價師法，並自公布日起施行，冀能健全我國不動產估價制度，避免人為炒作及相關弊端發生。惟該法施行至今已逾12年，負面鑑價案件仍時有所聞，以本院近來之調查發現為例，如：(一)臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案之權益分配，出現低估臺北市政府之土地貢獻成本，以壓低該府可分配權值，卻將投資人評估建物成本刻意灌水，以提高投資人之權配比例，造成政府權益受損，以及(二)臺灣臺北地方法院三名前現任書記官，似利用職務之機會，洩露法拍標的物資訊給不動產業者協助得標，並指定特定鑑定業者承接鑑價工作，以收取回扣等案，不僅已嚴重衝擊我國不動產估價秩序與

交易安全，導致不動產估價師之公信力遭受外界質疑，亦顯示政府對於不動產估價師之監督管理及技術規範仍有檢討精進之必要。

- (二)按不動產估價師法第十六條第一項：「不動產估價師受委託辦理各項業務，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為及違反或廢弛其業務上應盡之義務。」、同法第廿一條第一項：「主管機關得檢查不動產估價師之業務或令其報告，必要時，得查閱其業務記錄簿，不動產估價師不得規避、妨礙或拒絕。」等規定甚明。而為督促不動產估價師遵守不動產估價師法，同法第卅五條及第卅六條訂有不動產估價師懲戒處分之規定，同法第卅八條亦規範利害關係人、直轄市或縣(市)主管機關或不動產估價師公會得列舉事實，提出證據，送請該管不動產估價師懲戒委員會處理；惟查，自不動產估價師法八十九年間公布施行迄今，因不動產估價師疑似違反相關法令規定而提送不動產估價師懲戒委員會之案件僅有四例，而其中屬民眾檢舉者即占三例，且結果均係不予懲戒，顯示內政部暨地方政府未能具體落實主管機關管理、檢查職責，主動針對重大估價違紀案件（如：因估價不實導致之法院判決確定或本院調查糾正彈劾等）進行檢查、移送。依據內政部一〇二年五月十七日台內地字第1020202579號函查復本院略以，該部一〇〇年三月廿五日台內地字第1000054864號令訂定發布「不動產估價師業務檢查作業要點」，自始要求地方政府進行估價師業務檢查，並納入「內政部對各直轄市、縣(市)政府地政業務辦理督導考評」之例行性年度考核項目，使業務檢查更制度化及系統化。自此，除所轄開業估價師有遷出遷入之情形等原因

外，多數縣市政府皆已對轄區內全數開業之估價師進行業務檢查。……該部另以一〇二年五月九日台內地字第 1020194292 號函請各直轄市或縣(市)政府就本院調查報告所涉有關不動產估價師執行業務違失疑義部分，依不動產估價師法及相關法令規定辦理並將處理結果函復，各直轄市或縣(市)政府就轄管查復具體個案，已列入本年度業務檢查對象等語。

(三)再按不動產估價師法第十六條第一項規定：「不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。」爰內政部前以九〇年十月十七日臺(90)內地字第 9077692 號令訂定發布不動產估價技術規則，以為不動產估價師執業、鑑價以及撰寫估價報告書之準則。上開規則嗣以九十五年六月十二日台內地字 0950098790 號令修正，現行共九章，計一百三十四條條文，而該部目前刻正進行第二次研修作業，至一〇二年五月已召開十次會議。惟查，目前不動產估價技術規則似未精準區分價值標準與價值前提，且價值標準過多，易與評價目的混用，以致價值與價格容易混淆，加上未與國際相關評價準則接軌，致生不動產估價師配合有心人士進行不實估價之可乘之機。內政部允應參考現行國際相關評價準則，並考量國內不動產估價實務需求，進一步建立相關規則。

(四)綜上所述，不動產估價師法施行迄今已逾十二年，負面鑑價案件時有所聞，惟移送不動產估價師懲戒委員會審議之案件皆緣自當事人間之檢舉，而非內政部暨地方政府主管機關因行使職權而移送之違紀案件，怠失甚明。為健全我國不動產估價制度，內政部允應嚴格督飭、具體落實不動產估價師之檢

查及懲戒，審慎評估修正不動產估價技術規則及建立相關配套之可行性，俾使符合國際標準，提昇我國不動產估價業之發展與公信力。

六、為避免法院承辦人員與業者勾串，造成選任不動產鑑定人時發生貪瀆弊端及不法情事，司法院允宜查明全國法院以各股分組鑑定人為選任輪派範圍之情形，以及釐清鑑定人共用同一地址、電話辦公之成因與問題，並進一步檢討相關規定之妥適性，以確保法院執行之公信力：

(一)由於「不動產法拍市場」有利可圖，吸引許多民眾及投資客紛紛進場，然因法院辦理民事執行業務程序繁瑣，也產生不少可運作之空間，導致各類型貪瀆弊端及不法情事發生，如臺灣臺北地方法院三名前現任書記官，似利用職務之機會，洩露法拍標的物資訊給不動產業者協助得標，並指定特定鑑定業者承接鑑價工作收取回扣，即屬一例。因此，為杜絕不當行為影響司法威信，建立公平、公開及符合法規之「委託法拍不動產鑑價」制度即成重要關鍵。

(二)為期前防範，避免不當行為影響法院執行公信力，司法院政風處所屬政風室辦理「臺灣高等法院所屬各法院一〇〇年度民事執行不動產鑑價程序專案稽核」，並於一〇〇年底提出專案稽核報告。據該報告建議，考量地方法院民事執行處業務繁重，民眾洽辦公務、詢問案件進度量，於處理公務忙碌之際，人工作業或有疏漏，導致可能發生登載錯誤或製作公文選任鑑定人時點選錯誤等情形，建請統一由司法院資訊管理處開發鑑定人選任之電腦程式，於承辦人員製作委託鑑定公文時，由電腦亂數

自行選任鑑定人，以減輕承辦人員工作負擔，並避免因人為因素未依規定選任鑑定人之弊端發生。嗣司法院於一〇一年中辦竣「民事執行處電腦選任鑑定人功能」委外招標，並於同年九月十二日檢送選任程式及說明予各地方法院建置使用。

- (三)惟查，法院目前採用電腦選任鑑定人方式，雖有增進分案公平，然法院選任鑑定人參考要點仍保留「選任鑑定人時，得以各股分組之鑑定人為範圍予以輪派」之規定，似難杜絕法院承辦人與不動產鑑定人勾串之不法情事發生；又法院選任之鑑定人中，共用同一辦公處所、電話之情況普遍，其成因究為法院選任不動產鑑定人規範與不動產估價師法規定互有扞格所致，抑或涉及業者之不正當行為，以借牌掛名方式壟斷法院鑑價業務，實有查明、釐清之必要。
- (四)綜上所述，為避免法院承辦人員與業者勾串，造成選任不動產鑑定人時發生貪瀆弊端及不法情事，司法院允宜查明全國法院以各股分組鑑定人為選任輪派範圍之情形，以及釐清鑑定人共用同一地址、電話辦公之成因與問題，並進一步檢討相關規定之妥適性，以確保法院執行之公信力。



調查委員：李復甸

馬秀如