

強制執行法 授課大綱 (6)

(高雄市立空中大學)(為環保考量，請自行列印)

主講教師：陳昱沂
日期：114.08.07
佳合律師聯合事務所
電話：(07) 215-6256

請繳交期中作業

題目及注意事項，請見第 5 次授課大綱。

對於不動產之執行

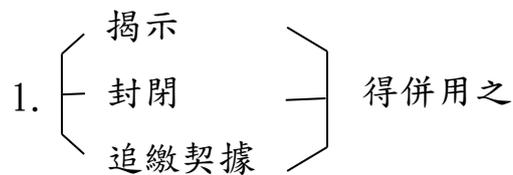
一、執行方法



二、動產與不動產得合併拍賣→全部適用不動產拍賣之規定§75 (4) (5)

三、查封

(一) 方法：§76



2. 已登記之不動產：

先通知地政機關為查封登記→再到現場貼封條

3. 若發現有增建，則再通知地政機關測量並為查封登記（編臨時建號）→一併拍賣，雖可能點交，但仍屬違建，可能會遭拆除，不會因拍賣取得而就地合法。

(二) 筆錄：§77（注意：海砂屋、幅射屋、凶宅）

(三) 調查使用狀況：§77 之 1

(四) 管理使用

1. 債務人：§78

2. 有關機關：79

(五) 效力：§113 準用§51(2)

最高法院 51 年台上字第 156 號判例：

債務人在查封後就查封物所為之處分，對於債權人不生效力，所謂債權人非僅指聲請執行查封之債權人而言，即參與分配之債權人，亦包括在內。

【問題討論】：

A 聲請對 B 之房地強執，已於 2 月 2 日查封，但 B 仍於 3 月 3 日將房地出售給 C 並簽立買賣契約，後來另位債權人 D 於 4 月 4 日聲請參與分配。A 於 5 月 5 日因已和解而撤回強執之聲請，則 B 聲請啟封以便辦理移轉登記給 C，是否合法有理？

【問題討論】：查封之效力

A 債權人取得給付款項之執行名義後，聲請對 B 的土地進行強執，執行法院並已完成查封程序。但嗣後 B 仍與 C 簽立土地之買賣契約，再後來，C 不想買了，可否以系爭買賣契約屬於無效為理由，而主張毋須履行契約？

【問題討論】：未查封之效力

A 向 B 起訴請求清償借款 100 萬元，在訴訟程序進行中，B 將名下土地移轉登記予 C。嗣後 A 取得勝訴判決確定之執行名義。則：

(一) A 可否對該土地聲請強執？

(二) 若為否，則 A 有何救濟程序？

1. BC 是正常買賣

1. C 知情

2. C 不知情

2. B 賤賣給 C

(1) C 知情

(2) C 不知情

3. B 贈與給 C

(1) C 知情

(2) C 不知情

4. BC 是假買賣（沒有價金往來或雖有價金往來但回流）

5. 怎麼知道 BC 間的情形？

(三) A 有何預防性之措施？

四、拍賣

(一) 鑑價及核定底價：§80

(二) 無益拍賣之禁止：§80 之 1

1. 指：拍賣之最低價額不足清償優先債權及強制執行費用之情形。

2. 處理：請看條文

3. 不適用之情形：

(1). 由順位在先之抵押權人或優先權人聲請拍賣時（因仍有部分受償之可能）

(2). 強制管理時（因有收入，所以有受償可能）

(三) 公告：

1. 內容：§81

2. 距公告之期間：§82，不得少於 14 日（增加應買之可能性）

3. 方法：§84，揭示於法院、鄉鎮區公所及登報。

(四) 實施拍賣：

1. 人員：83

2. 投標：§85、§87

(1) 最高法院 80 年台抗字第 143 號判例：

不動產之拍賣，債務人得否參與應買，與拍賣之性質有關。查依強制執行法所為之拍賣，通說係解釋為買賣之一種，即債務人為出賣人，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（最高法院四十七年台上字第一五二號及四十九年台抗字第八三號判例參照），故債務人若於其不動產被拍賣時再參加投標，則同時兼具出賣人與買受人之地位，與買賣須有出賣人與買受人兩個主體，因雙方意思表示一致而成立買賣契約之性質有違，自應解為債務人不得參與應買。

(2) 最高法院 46 年台抗字第 101 號判例：

執行法院就抵押物所為之拍賣及投標人應此拍賣而為之投標，揆其性質原與買賣之法律行為無異，投標人應以書件

密封投入執行法院所設之標匭，既為強制執行法第八十七條第一項所明定，則書件密封投入標匭，即屬此項法律行為所應遵循之法定方式，違之者，依民法第七十三條前段之規定，其投標即非有效。

3. 預納保證金：§86

未繳納：§89，投標無效

最高法院 53 年台抗字第 195 號判例：

強制執行法第八十六條既僅規定以投標方法拍賣不動產時，執行法院得酌定保證金額命投標人於開標前繳納之，而未定明應繳何處，則投標人於開標前果將應繳之保證金遵命繳交執行推事或書記官，按諸同法第三條即難謂其繳納不符法定要件，而有同法第八十九條所謂投標應繳納保證金而未繳納者，其投標無效規定之適用。

4. 開標：§88

A 委託 B 處理代標不動產之事宜，但 B 於投標時卻忘了檢附委託書，則可否於事後提出補正？

最高法院 85 年台抗字第 553 號判例：

強制執行法第八十八條規定開標應由執行法官當眾開示，並朗讀之。拍賣程序係在利害關係對立之不特定多數關係人注視下公開行之，其執行程序事項有即斷即決之必要，以期其程序明確。故應買人雖得委任他人代理應買，惟應即時提出證明書，以證明合法授權之事實，如未提出證明書，代理權即有欠缺，其投標無效，性質上自不許準用民事訴訟法第七十五條第一項定期命補正之規定。

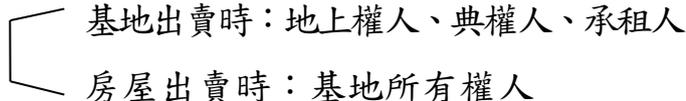
5. 拍定：最高價

6. 出價相同之處理：§90

7. 再拍賣：

(1) 原因：流標且債權人不承受，§91 (1)

- (2) 酌減 20%：§91 (2)
- (3) 第三次拍賣：再酌減 20% (亦即原價之 64%)，§92
- (4) 距公告之期間：10~30 日，§93
- 8. 特別拍賣：§95 (請務必參看條文)
- 9. 債權人承受：§94
- 10. 超額執行之禁止：§96 (請務必參看條文)
- 11. 權利移轉證書：
 - (1) 繳足價金時發給：§97
 - (2) 取得所有權：§98 (1)
 - (3) 但仍須至地政機關辦理登記，才可處分 (移轉或設定抵押)：民法§759
- 12. 不動產上負擔之承受或消滅：
 - (1) 地上權、租賃關係等：§98 (2)，民法§425，§866
 - 原則：隨同移轉
 - 例外：經法院除去後才拍賣
 - (2) 抵押權：§98 (3)
 - 原則：消滅
 - 例外：隨同移轉
- 13. 點交：§99
- 14. 不動產內未拍賣動產之點交：§100
- 15. 書據之交出：§101
- 16. 共有物應有部分之拍賣：§102
 - 優先承買：土地法§34 之 1 (共有人)

【比較】：土地法§104 

土地法§107 (土地承租人)

土地法§124 (永佃權人)

【比較】：債權效力 V.S 物權效力

最高法院 65 年台上字第 853 號判例：

土地法第三十四條之一第四項僅規定共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨先承購，並未如同法第一百零四條第二項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。故該條項規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，倘共有人違反法律規定將應有部分賣與他人已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記。

【比較】：最高法院 68 年台上字第 3141 號判例：

共有人出賣其應有部分時，依土地法第三十四條之一第四項規定，他共有人固得以同一價格優先承購。惟此僅有債權效力。非如承租土地建築房屋之人，對於出租人出賣其土地時之優先購買權，具有相對的物權之效力。

17. 注意§113 準用§69，**就物之瑕疵沒有擔保請求權。**

五、 強制管理

- (一) 意義：以不動產之使用價值及收益而滿足債權人之金錢債權。
- (二) 原因：§103
- (三) 效力：§104
- (四) 管理人：§105、§106、§107、§108、§109、§110
- (五) 收益之清償及分配：§110
- (六) 終結及撤銷：§112

六、 本節未規定者，準用動產執行之規定：§113

對於船舶及航空器之執行

一、海商法所定之船舶（包括建造中之船舶）→不動產執行，§114（1）

民用航空法所定之航空器→不動產執行

其餘之船舶、航空器→動產執行

二、何謂建造中之船舶？

辦理強制執行事件應行注意事項§61（1）：

本法第一百四條第一項所稱建造中之船舶，係指自安放龍骨或相當於安放龍骨之時起，至其成為海商法所定之船舶時為止之船舶而言。

三、自運送人或船長發航準備完成時起，以迄航行完成時止，可否實施強制執行？

（一）定義：辦理強制執行事件應行注意事項§61（3）：

1. 所謂發航準備完成者，指法律上及事實上得開行之狀態而言，例如船長已取得當地航政主管機關核准發航與海關准結關放行及必需品之補給已完成，並已配置相當海員、設備及船舶之供應等屬之。

2. 所謂航行完成，指船舶到達下次預定停泊之商港而言。

（二）此段期間：

1. 可以實施終局之執行：強執§114（2）

2. 不可以實施保全執行：§強執§114（3）、海商§4（1）

但若是為了清償「使航行可能所生之債務」或「因船舶碰撞所生之損害」→也是可以實施保全執行：

強執§114（3）、海商§4（1）但書。

四、查封後之管理：§114 之 1

五、拍賣及變賣：§114 之 2

六、外國船舶：§114 之 3

七、航空器：§114 之 4

【說明】 執行之規範架構

- 一、關於金錢請求權之執行：§31～，其中關於不動產之執行，則為§75～
- 二、關於物之交付請求權之執行：§123～§126
- 三、關於行為及不行為請求權之執行（包括交付子女之執行）：§127～§131
- 四、假扣押、假處分之執行：§132～§140

【問題討論】：各種類型之不動產強制執行

(一) A 撞傷 B，經 B 取得「A 應給付 B 100 萬元」之執行名義後，欲對 A 的土地進行強執，則該如何進行？

(二) C 無權占用 D 的土地興建地上物，經 D 取得「C 應將如附圖所示斜線部分之地上物拆除，將土地返還給 D」之執行名義後，欲對 C 的地上物進行強執，則該如何進行？

【延伸比較】：違章建築的拆除

(三) E 之土地為袋地，為通過 F 的土地而對外通行，乃起訴請求「確認對 F 土地如附圖所示斜線部分有通行權存在，F 不得阻礙通行」，並經判決確定。嗣後 F 仍阻礙 E 通行，E 乃持該確定判決聲請強執，則該如何進行？

(四) G 依買賣契約起訴請求 H 應辦理土地移轉登記予 G，並經判決確定。嗣後 H 仍不辦理移轉登記，G 乃持該確定判決聲請強執，則該如何進行？

【問題討論】：重複查封之禁止

A 債權人取得給付款項之執行名義後，聲請對債務人 B 的土地進行強執。一個月之後，另一債權人 C 亦持給付款項之執行名義而聲請對 B 的同一筆土地進行強執，則該如何處理？

【問題討論】：假扣押執行與終局執行

B 撞傷 A，A 聲請對 B 的土地進行假扣押之執行。一個月之後，C 取得給付款項之執行名義而聲請對 B 的同一筆土地進行強執，則該如何處理？

【問題討論】：強制執行與分割共有物

A、B、C 共有一筆土地。債權人 D 取得 A 應清償借款之執行名義後，聲請對 A 的應有部分進行強執。嗣後 B 可否提起分割共有物之訴訟？

【參考】最高法院 69 年台上字第 2403 號判例：

假處分之效力，僅在禁止債務人就特定財產自由處分，並不排除法院之強制執行，亦不能因此而阻礙共有人請求法院分割共有物之權能。且依強制執行法第五十一條第二項之規定，實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，僅對債權人不生效力。而裁判分割，係由法院依職權為之。既於查封之效力無礙，殊無於實施假處分之後，不准分割之法律上理由。

【參考】最高法院 69 年第 14 次民事庭會議決議：

1. 共有物之應有部分經實施查封後，共有人（包含執行債務人及非執行債務人）仍得依民法第八百二十四條規定之方法，請求分割共有物。
2. 惟協議分割之結果有礙執行效果者，對於債權人不生效力，至於裁判分割，係法院基於公平原則，決定適當之方法而分割共有物，自不發生有礙執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力。

【問題討論】：無益執行之禁止

A 有筆土地，向銀行借款而設定 600 萬元之最高限額抵押權登記，嗣後 C 取得 A 應給付 100 萬元款項之執行名義後，聲請對 A 的土地進行強執。經鑑價後，該土地價值為 500 萬元，而銀行申報之債權（含利息、違約金）為 550 萬元。則執行法院是否仍應進行拍賣程序？