



# 對我國不動產拍定物點交 之研究 - 上

吳冠瑩

## 一、拍定不動產點交之概述

法拍不動產有兩個程序特色，一係取得不動產所有權程序在先，二係取得不動產使用權在後，亦即點交程序，倘若係訴訟加上點交程序，則屬於不點交之案件。

### （一）點交之意義與性質

#### 1. 點交之意義

於動產之執行，拍定人繳足拍賣價金額時，法院隨即交付拍賣物，故於動產較無點交問題，因執行人員查封後，即占有查封物，故可立即點交（現實交付）。然不動產之拍賣與動產之拍賣不同，不動產查封後，並不影響債務人依通常之用法使用收

益不動產，查封物仍可由債務人為保管人占有使用中，因而於查封階段不能排除債務人或第三人之占有。換言之，查封物可能仍由第三人占有使用中，然於拍定人繳足價金並取得拍定物所有權後，不宜再繼續由他人占有拍定物，應將不動產實際交付與拍定人占有。如債務人不願意交付，拍定人得基於買受人或所有權人地位，提起訴訟請求債務人交付或解除第三人占有，並於獲勝訴判決確定後，以之為執行名義，向法院聲請強制執行。惟拍定人如須另行訴訟始能取得占有，將妨礙民眾參加應買之意願，間接影響不動產之拍賣價格。

有鑑於點交與否，影響不動產拍賣價格甚鉅，蓋點交越簡易、迅速、經濟，參與應買之人越多，執行債權人之債權獲得滿足之可能性及滿足程度亦愈高，債務人之責任財產才不至於被賤賣，點交程序實質上係為了買受人之利益存在<sup>1</sup>，使買受人順利且經濟的取得拍定物之占有，而為事實上之使用、收益及處分，即為提高拍賣之效果及安定買受人之地位，強制執行法明定由執行法院解除占有人之占有，始歸拍定人占有。此種使不動產拍定人得據以迅速、經濟方式取得拍定物之占有，而免除另訴訟累之簡易執行程序，稱為不動產之點交<sup>2</sup>。

強制執行法第81條第2項第7款「拍賣後不點交者，其原因。」由此規定反面解釋以觀，即拍賣之不動產應予點交者，得不予拍賣公告中載明，足見其立法意旨，對法院拍賣之不動產以得點交為原則，不點交為例外。因此在拍賣公告中，對於應點交之不動產者，即得不予公告中註明，但不點交者，依本條之規定，則應予註明<sup>3</sup>，以促請應買人注意<sup>4</sup>。

## 2.點交之性質

拍定人繳足拍賣價金並取得權利移轉證書後，倘拍定物仍為他人占有中，此時買受人應如何向執行法院聲請點交，法院又

應如何將拍定物順利點交與買受人。另該點交命令之性質究屬為何，綜觀實務與學說，可將其性質區分為兩說：

(1) **執行處分說**：點交命令係執行法院直接解除債務人或第三人占有，始歸買受人或承受人占有之執行處分，即點交係原执行程序之續行，為執行法院對執行人員所發之職務命令，屬拍賣程序從屬之執行處分，僅係執行方法之一種，並非執行名義，故債務人或第三人如就執行人員依該命令所為之執行行為不服者，得對之聲明異議。

(2) **執行名義說**：認為拍定人於繳清拍賣價額並領得移轉證書後，該拍賣程序即告終結，點交程序與拍賣程序屬於二者分離之個別獨立程序，係宣示並強制不動產占有人履行交付義務，故點交命令屬執行名義，買受人得依此執行名義聲請強制執行，如債務人或第三人不服者，得對之提起抗告。

我國以「執行名義說」為通說<sup>5</sup>，由於「執行處分說」無法說明第三人為其自己占有不動產者，何以亦為點交命令所及<sup>6</sup>。點交係買受人於執行法院核發權利移轉證書後，聲請交付之執行行為，與因債權人聲請而開始之不動產拍賣程序有別，從而構成另一個別獨立之执行程序，而非原查封拍賣程序之延長<sup>7</sup>。

按強制執行應以執行名義為之，是以執行法院實施點交自應有執行名義，始得為之，否則不得為強制執行，準此，點交命令應屬於強制執行法第4條第1項第6款規定之其他法律規定之執行名義。

## （二）拍定不動產點交之態樣

於法院拍賣公告中，常見之點交情形為「拍定後點交」、「拍定後不點交」或「實際使用情形，請投標人自行查明」等字樣。雖寥寥數語，卻字字珠璣，蓋此將攸關拍定人於不動產拍定後點交程序之複雜程度。再者，某些銀行雖承作代墊法拍屋餘款之業務<sup>8</sup>，但目前幾乎不接受不點交案件之承作<sup>9</sup>，如係以不點交物件申貸，失敗機率大增，因此不動產點交與否亦成為資金週轉關鍵，故更應步步為營，審慎為之。茲將點交態樣分述如下：

### 1. 確定為點交

於不動產拍定並繳足拍賣不動產之所有價款（包含契稅、土地增值稅、查欠有無工程受益費等），待法院發予權利移轉證明書後，拍定人依法定流程辦理並向執行法院具狀聲請點交，法院將發自動履行命令與占有人並限期搬遷，如期屆期仍未履行時，法院將依拍定人之陳報，排定時間安排現場履勘，或依法強制點交拍定不動產，一切程序均由法院全權處理。換言之，只要拍定人依循法院點交程序之進行，均可順利點交。

### 2. 確定不點交

於不動產拍定並繳足拍賣不動產之所有價款（包含契稅、土地增值稅、查欠有無工程受益費等），嗣後法院發給權利移轉證書與拍定人，然法院已事先於拍賣公告上載明不點交，因此拍定後並無後續點交程序。

此時拍定人之後續處理方式，除可逕與債務人或占有人協商外，亦可同時訴諸法律途徑解決，首先應向法院聲請閱卷，藉此瞭解占有之詳細資料（例如姓名、身分證字號、送達住所地、占有情形等）；其次應訴諸民、刑事訴訟程序，以達返還不動產之目的（例如提出「遷讓房屋」、「無權占有」等訴訟）；再者向左鄰右舍、管理委員會或當地鄰里長請教該住戶之水電管理費欠繳情形及該占有之背景及占有使用情形。

不點交之態樣頗多且複雜，最常見之種類以租約、無償借用、以債抵租等不一而足，為免後續訴訟之曠日廢時，除非已有十足之勝訴把握，否則建議對不點交物件敬而遠之。



### 3.部分點交部分不點交

法院查封主建物及車位時，由於車位持分為共有，且法院亦不清楚社區車位之分管協議或管理決定，故拍賣筆錄中載明僅點交主建物部分，車位則不點交，即部分點交部分不點交。蓋停車空間可區分為法定停車位與非法法定停車位，前者係區分所有權人共有，僅能以公共設施方式登記，不得單獨對非區分所有權人買賣，雖有其應有部分，但其車位編號或固定位置之有無，此部分屬該戶大樓分管契約之約定，須自行向該管理委員會查明，因此不點交；後者可分為獎勵停車位與增設停車位，此二者均可登記為專有或共有部分，然僅登記

為專有部分時，始得單獨為買賣標的，又是否得以出售給非區分所有權人，仍須注意社區規約之規範。

拍定人標得此類不動產，經向管理委員會查明該停車位實際所在位置及數量後，如占有人之車輛停放於該車位，建議拍定人（或委由他人代勞）秉持著守株待兔之精神，俟其車輛駛離該停車位後，立即將自己之車輛駛進該車位上，以達現實點交之效，此為上乘之法；如占有人不為所動，而拍定人又無暇等待，與占有人協商談判亦不失為一好方法，然此時便需支出一筆額外費用。

### 各類停車位產權比較

資料來源：《蘋果》採訪整理

種類		意涵	產權登記方式	可否自由買賣	可否自由出租
法定停車空間	法定停車位	按建築物樓地板面積設定一定比例的停車位	共有部分	否，僅能由社區的區分所有權人相互移轉	
非法法定停車空間	獎勵停車位	建商在法令所要求應設的停車位外，另行增設停車位公眾使用，政府則允許給予額外樓地板面積作為獎勵	專有部分或共有部分	若登記為專有部分，便可自由買賣，買方不限於區分所有權人，但若社區規約規範不得外賣，則可能對簿公堂，審判結果輸贏皆有案例	受限於社區規約規範，如規範不得外出租，則出租對象僅能是社區住戶
	增設停車位	建商於法定停車未外，另行增設的停車位			

蘋果日報

### 4.有條件點交

有條件點交，通常發生於查封後，查封時為空屋狀態，法院命債權人查報使用狀況，債權人為使拍賣價額提高，以確保債

權，因而常查報不確實，是以拍賣筆錄上常會註明：「債權人陳報為空屋，若屬實則點交，若不屬實則不點交，投標人應自行查明」<sup>10</sup>。

此外，另有「實際使用情形，請投標人自行查明」、「租賃權業經本院除去，如確定則點交，否則不點交」、「上開使用借貸業經本院執行命令除去確認點交，否則不點交」等字句，即係有條件點交。此時最好先親自到現場勘查不動產之現況或拜訪屋主及左鄰右舍，若更謹慎確實，可再向地政機關調閱土地及建物登記第二類謄本、地籍圖、建物測量成果圖或異動索引等資訊，以掌握不動產最新之使用情形。

## 5. 點交變成不點交

緣公告中載明點交，然而拍定前臨時有第三人主張租賃關係等權利，從而使法院改為不點交處理。惟應注意對於拍定後始由第三人主張其為承租人，而向法院聲請不點交，如拍定後法院始更改拍賣條件，將點交變更為不點交，此時拍定人得否主張解除買賣契約？實務處理向來有爭議，司法業務研究會第11期曾以：「拍賣之不動產是否點交，應以查封時之占有狀態為準，當查封時為債務人占有，並無第三人占有之情事，執行法院即應於拍定後嚴格執行點交，縱第三人事後提出查封前已向債務人承租該不動產之契約，亦不能據以阻止點交，倘該第三人有實體上權利之主張，應循訴訟程序解決。」

換言之，拍定人標得此類型不動產時，如不願承受不點交之標的物，縱然耗費精力與時間，仍應向法院據理力爭，請求撤銷拍賣程序，返還該拍賣價金，以避免不點交物件所衍生之麻煩與困擾。依目前實務見解，係以權利移轉證書之發給，作為能否撤銷拍賣之基準時點，故如於權利移轉證書尚未發給前，對於「點交」變更為「不點交」之情形，拍定人得以權利瑕疵為由，向法院聲請撤銷拍賣程序；如已發給權利移轉證書，則法院拍賣程序已告終結，即無從撤銷拍定，返還價金。

此外，拍定人與占有人於協商過程中，占有人通常需要時間處理搬遷事宜，如其表明願支付相當於該期間內之租金作為延遲搬遷之補償，則拍定人於收受該筆金額後，即表示兩造間有一新租約產生，換言之已完成點交程序，因此當占有人約定搬遷期間經過後仍不搬遷，拍定人則不得續行點交程序。是以當下如有該對價給付行為，應註明該筆費用並非租金，而係遷讓房屋之賠償金，否則如被認定為租賃契約，而產生一個新的不點交關係，則需再另訴解決，實則得不償失<sup>11</sup>。另外，當拍定人與占有人簽訂買賣契約書之情形，如簽訂後占有人陳報法院現與拍定人買賣中，此時法院亦會認定本案已無需點交，而由原來的點交變成不點交，因此如欲買賣，尚待取得使用權後再出租或出售與第三人，始為上策。

## 6. 不點交變成點交

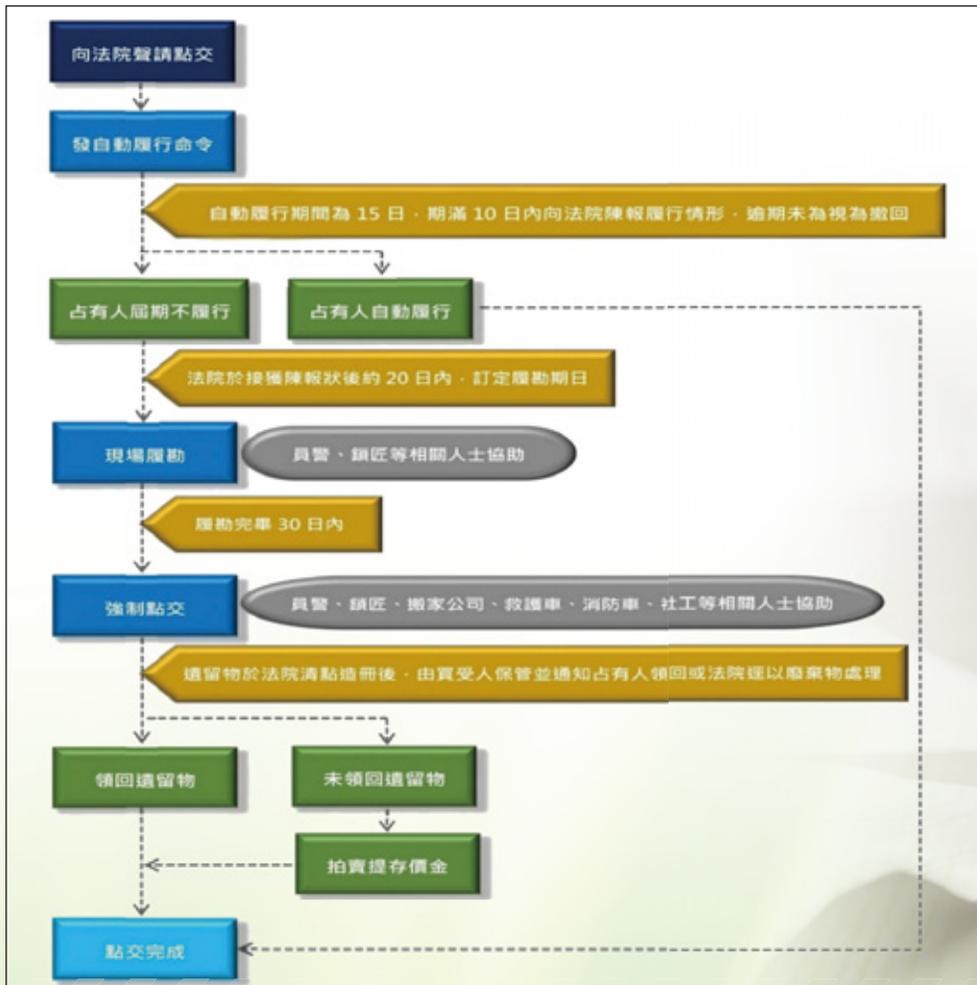
不點交變成點交之情形大致可分為兩種，一係拍賣筆錄上註明不點交，但拍定前抵押權人向法院主張租賃關係或使用借貸關係等權利已嚴重損及債權，從而使法院將拍賣標的上之權利逕行除去，並改為點交處理。二係法院拍賣筆錄註明不點交，然嗣後占有人已遷離，由於法院註明不點交，買受人取得移轉證書並辦妥移轉登記後，得依簡易之訴訟程序，透過一審確定勝訴判決提

存保證金逕為強制執行，將不點交變更為點交程序<sup>12</sup>。

## 二、點交之執行情序

### (一) 法院點交之流程

由於法院並不主動執行點交作業，尚須由拍定人向法院聲請點交，方有後續點交流程之進行。然無論是拍賣筆錄中公告點交之案件（拍定後聲請點交<sup>13</sup>）或是公告不點交案件（經繁冗之訴訟程序後，待勝訴後再聲請點交）點交程序均相同，茲分述如下：



## 1. 自動履行命令

法院於收受拍定人之點交聲請狀後，執行法院將發自動履行命令給占有人（副本交與拍定人），命占有人於一定期限內自動遷離該處所（法院通常定15日之期間），如無法送達，法院將改以公示送達方式為之。自動履行命令乃係促使占有人有充分時間準備搬遷及尋覓新住所，如占有人已收受該命令並遷讓完畢，執行程序即告完結。又拍定人應於自動履行期間屆滿後10日內，自動向法院陳報占有之履行狀況為何，以判斷是否結案，或邁入點交之第二階段。

## 2. 現場履勘

如占有人於收受自動履行命令期滿後，經拍定人向法院陳報占有人於自動履行期間期滿仍未自動搬遷者，拍定人除陳報占有之履行狀況外，須待法院訂定第一次或第二次履勘期日，現場履勘之目的主要係勘查不動產之現況、占有使用情形、占有之意願態度及最重要的居中協調搬遷事宜。

由於法院漏未查封致未併同拍賣之情事時有所聞，因而點交時應再行確認點交物件與拍賣筆錄所載範圍是否一致？動產是否併付拍賣？故勘查不動產實際情況之重要性可見一般。

首先，法院藉由現場履勘，得命書記官於筆錄記載屋內動產之現況，例如傢俱之數量與大小、有無貴重物品（如鋼琴、骨董、珠寶）、祭祀擺設（如神佛雕像、祖先牌位、骨灰罈）或危險物品（爆竹、火藥、瓦斯桶、化學藥劑）等，又或者是否有植物人、年長者、孕婦等人物須協助，並藉此預估應未來應耗費之人力、物力與時間。其次，應瞭解占有之意願與態度，由於其意願高低影響後續點交作業甚鉅，應判斷是否配合後續點交作業之進行，或將使用暴力脅迫之方式阻撓之？亦得藉此作為是否須請求相關單位之協助（員警、社會局、消防局、救護車等）。再者，法院亦擔負協調之重要角色，對占有人說之以理，對拍定人動之以情，於搬遷乙事勸導當事人各退一步，如兩造達成搬遷協議，則可減省後續點交程序，擲節相關司法資源之耗費。如經過兩次履勘均無法使雙方取得共識時，法院則訂定下次強制點交期日。



### 3.強制點交

強制點交期日，法院將使用強制力請占有人遷離該屋，屆時將請求相關單位協助支援點交作業，縱使債務人不到場，亦不停止執行，如占有人或其家屬、占有輔助人等在場，應當場諭知解除占有，逕行點交與買受人，並命占有人於限定時間內自行將貴重物品搬離，如遇有反抗阻撓情事者，將命員警強制帶離現場，命看管至點交完畢，至於屋內物品則先清點造冊後，請搬家公司裝箱搬運至保管處所。

而強制點交案件，占有人各式各樣地負隅頑抗與隨之引起之公安問題更是層出不窮，有在門口砌牆不讓執行人員進入、有揚言跳樓輕生的、有縱火要玉石俱焚的<sup>14</sup>、有恐嚇要引爆瓦斯的<sup>15</sup>或暴力攻擊<sup>16</sup>或造成流血衝突的<sup>17</sup>，諸如此類之案件不可勝數，考驗執行人員之應變能力。

另實務見解認為點交程序與拍賣程序分屬於兩個執程序，故因實行點交所支付之費用，雖得求償於債務人，然就點交所支出之費用並非該次拍賣程序之為全體債權人所支出之共益必要費用，即無此項費用支出則不能開始或續行強制執行，因而不得一併列入分配，亦不得就該次拍賣價金優先受償，而應向法院聲請費用額裁定確定後，以此為執行名義另行聲請強制執行<sup>18</sup>。

### (二) 不動產內動產點交之處理

房屋內或土地上之動產，除應與不動產同時強制執行外，應取去點交債務人或其代理人、家屬或受僱人<sup>19</sup>。蓋不動產上之動產，除屬於不動產之成分或從物，而為查封效力所及，或雖非不動產之成分或從物，但與不動產合併拍賣，應與不動產一併點交予拍定人外，其餘為拍賣效力所不及，自不得一併點交拍定人，應取去點交予債務人，如債務人不在場時，應點交其代理人、家屬或受僱人。如上開人員均不在場，因而無從點交時，法院應將該遺留物清點並造冊，暫付於拍定人保管，此時拍定人應將遺留物品拍照、編號並妥善保管（例如：租用倉庫或放置於其他適當處所），並同時為限期領取通知，如逾期仍未領回，得向法院聲請拍賣並提存該價金或為另為妥適之處置<sup>20</sup>。此外，如欲執行該筆拍賣價金，仍需逕持執行名義另行提出強制執行之聲請。

另點交義務人如為第三人之情事，其放置於屋內或土地之動產，處理方法亦如同對債務人之動產處理方法為之。即應取去點交該第三人或其代理人、家屬或受僱人。如無上開人員可接受點交時，亦應依上開方式暫付拍定人保管，並向第三人為限期領取通知，如逾期仍未領回，得聲請拍賣並將拍得價金提存或以其他適當方式處理<sup>21</sup>。



如聲請法院拍賣遺留物無法拍定（流標）者，拍定人仍應妥善保管，不可任意變賣，以免事後涉及刑事侵占等訴訟<sup>22</sup>。有實務經驗之拍定人為求一勞永逸，通常會買下遺留物，以便處置，雖明知實際上是買來當廢棄物處理，但總好過無限期保管來得有效率，否則代為保管之花費，經年累月下來亦為數可觀，因此寧願花費一筆數額免除後顧之憂<sup>23</sup>。

### （三）再行點交

#### 1.再行點交之意義與性質

（1）再行點交之意義：再行點交，係指執行法院依買受人聲請解除占有人占有後，原占有人復即占有該不動產者，執行法院得依聲請再解除其占有後點交之。簡言之，即原受理點交義務人違反點交命令即時復行占有該不動產而言；由於點交後，原點交命令已因執行完畢而失其效力，如原占有人再行占有，本應由買受人另行訴訟解決，與一般強制執行程序相同，待另取得一新執行名義後再次聲請強制執行，以排除其占有。惟為防止占有人投機及為免除買受人之訟累，明定允許買受人向執行法院聲請再行點交，準此，法院不得依職權為之。

（2）再行點交之性質：關於再行點交之性質，有認為先前所為之點交程序尚未終結，依原交付命令續行執行，亦有認為是基於法律規定所發之新執行名義<sup>24</sup>。本文以為，依原執行名義，於執行點交完畢時已失其效力，故再行點交，應非原交付命令之續行執行，應係新執行名義，故應另行分案，並徵收執行費，始為妥適。又再行點交，係原受理點交義務人違反點交命令復即占有該拍定物，故應以後說為當。

#### 2.再行點交之期間與次數

按點交請求權係強制執行法第99條規定之公法上請求權，因而拍定人依該規定而為請求，並無次數及其間之限制<sup>25</sup>。該條僅規定，如點交後原占有人復即占有該不動產者，雖法院得依聲請再解除其占有後點交之。然再次聲請點交時，應徵執行費，以促進拍定人之保管責任，避免原占有人再行占有<sup>26</sup>。



又再行點交之聲請雖無期間及次數之限制，惟原占有人之復行占有及買受人之聲請再點交，就期間上觀察，均須客觀上足以認定原占有人係違背原執行之效果者，始足當之。若原執行點交後，時隔已久，原占有人始復行占有，或原占有人復行占有後，時隔甚久買受人始聲請再行點交，外觀上究係違背原點交之執行效果，抑係另一占有事實，倘若無法判斷者，即不能認買受人得請求再行點交<sup>27</sup>。

惟應注意，再行點交之相對人，應與原點交命令之相對人相同，如點交後係由另他第三人占有，買受人須另行起訴，即不得依本項規定聲請再行點交。實務上常有買受人於不動產點交後，不妥善保管，於事隔許久後始發現該不動產被侵奪占有中，以此為由而聲請再行點交，應不在本條保護之列，且顯與本條「復即占有」之立法意旨有違，故法院對於再行點交之聲請應予駁回。另聲請再行點交應徵收執行費，以督促拍定人之保管責任<sup>28</sup>。

### 三、應注意之點交相關實務

#### （一）點交案例之探討

強制執行自債權人逕持執行名義向該當執行法院聲請強制執行，歷經查封、鑑價、詢價、拍賣、拍定或承受、製作分配表、點交、發給分配款等一連串程序後，債權人之債權始得獲清償滿

足，債務人之債務亦得以清償，買受人經法院核發權利移轉證明書後，亦取得其法拍不動產之所有權。強制執行法上之拍賣，雖不同於普通買賣，但其既屬於買賣之一種，其性質與買賣之法律行為並無不同，以拍定人為買受人，執行法院則以公權力之強制手段代債務人為出賣人地位。且強制執行本身因標的物多樣化，個案情況亦有所不同，點交更須仰賴法律專業，且由於案件多元，法院實施點交所生發之突發狀況更是五花八門、難以預期，從而筆者將從強制執行實務常見之點交及不點交案例進行探討。

#### 1.未辦理保存登記建物

- （1）**案例事實：**依臺灣台北地方法院101年司執丑字第11662號清償債務強制執行事件，抵押權人彰化商業銀行股份有限公司聲請執行拍賣債務人李小姐座落於台南市白河區新興段之房地，業於101年5月2日執行人員及地政人員至現場履勘係封標的物，發現該建物為未辦保存登記建物，拍定後可否辦理第一次建物登記，由拍定人自行向地政機關洽辦查明，勘測時據債務人配偶在場稱該建物為自住使用，請應買人自行查證，拍定後按債務人占有現況點交。

(2) **實務做法**：於系封建物為未辦保存登記建物（即違章建築），其又可區分為實質違建與程序違建兩種，如該違建屬程序違建，嗣後可依法補辦執照並繳交相關稅款，成為合法建物，因此法院於拍賣筆錄中載明拍定後可否辦理第一次建物登記，由拍定人自行向地政機關洽辦查明。如該建物屬於實質違建，則無法辦理第一次建物登記，亦即拍定人無法取得所有權，僅取得事實上使用權，縱使嗣後轉賣他人亦同。然此建物之性質並未影響拍定後是否點交，此案例按債務人占有現況點交。

## 2. 拍賣物有租賃關係或使用借貸關係

### (1) 案例事實：

① 依臺灣花蓮地方法院104年司執字第3253號清償債務強制執行事件，該案債權人彰化商業銀行股份有限公司聲請執行拍賣債務人徐先生座落於花蓮縣壽豐鄉沼田段之房地，業於105年3月24日經執行人員及地政人員至現場履勘係封標的物，其上有承租人張先生占有使用中，且系封建物屋後增建部分，具有獨立出入口，據承租人張先生陳稱上開建物係承租後才自行增建，

乃係建造於設定抵押權後，爰拍賣公告嗣後註記不點交。

② 依臺灣嘉義地方法院100年司執簡字第6025號清償債務強制執行事件，該案債權人彰化商業銀行股份有限公司聲請執行拍賣債務人A股份有限公司座落於嘉義縣水上鄉外溪洲段溪州小段之房地，該建物作為倉庫使用，內有夾層，其價值以合併於該當建物計算之，拍賣不動產土地部分設有抵押權，拍定後塗銷。另該件拍賣標的現由第三人自99年起承租使用中，惟該租賃契約係訂立於假扣押查封後，拍定後點交，又該建築物係未辦保存登記建物，拍定後無法持法院核發之不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記。

③ 依臺灣桃園地方法院106年司執字第4056號清償債務強制執行事件，該案抵押權人彰化商業銀行股份有限公司聲請執行拍賣債務人徐先生座落於桃園市八德區力行段之房地，業於106年3月24日經執行人員及地政人員至現場履勘係封標的物，該建物係由第三人張先生無償占有使用中，由於第三人占有使用中，拍賣公告嗣後註記不點交。

## (2) 實務做法：

### ① 拍賣物有租賃關係與增建物

該案債權人與債務人等間強制執行事件，履勘後確認系爭土地之增建物為未辦理保存登記之違建，然因具有獨立之出入口，應為獨立之建物，係原始建築人（即第三人）因自建而取得所有權。查土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得將其建築物與土地併付拍賣，但對於建築物之價金，無優先受償之權，民法第877條定有明文。此規定在於期使房屋與土地能同歸一人，易於拍賣，以保障抵押權人，並簡化法律關係，以避免或減少紛爭。故為使土地易於拍賣，保障抵押權人之權益，本於上述法條之立法意旨，自應許抵押權人行使抵押權時，將第三人於抵押權設定後在土地上營造之建築物與抵押之土地併付拍賣，而將房屋賣得價金交還該第三人。又系爭土地之地上增建物係建造於設定抵押權後（據第三人稱上開建物係承租後才增建），為此債權人向法院請求將上開增建物併同土地拍賣。另債務人前於81年

07月28日及83年11月28日以其所有之不動產設定第一順位抵押權及第二順位抵押權與聲請人，債務人設定抵押權與聲請人時，該不動產並未出租，卻於設押後之90年3月25日出租與他人，今仍有第三人使用中，致特別拍賣程序仍無人應買，若再減價顯已低於聲請人之抵押權設定金額及債權額，不足抵押債權甚鉅，顯見係因債務人與相對人之租賃關係，致影響抵押權人權利，依民法第866條之規定，抵押權不因設定在後之租賃權而受影響，法院可逕予執行抵押物（參照司法院25年院字第1446號解釋）又司法院頒布辦理強制執行事件應行注意事項第57項第4款復有相同規定，故債權人請准予除去該不動產上之租賃關係，併同變更拍賣期日，俾維其債權。從而於臺灣花蓮地方法院於105年5月24日之執行命令除去其上之租賃權，並另定拍賣期日。

## ② 拍賣物有租賃關係

該案債權人與債務人等間強制執行事件，經履勘後確認該土地上之建物乃未辦理保存登記建築，係原始建築人（即第三人）因自建而取得所有權，該建物目前作為倉庫使用，內有夾層。又該件拍賣標的現由第三人B實業有限公司自99年起承租使用中。經查，該租賃契約係訂立於假扣押查封後，故依強制執行法第99條第1項規定，拍賣標的物係查封後為第三人占有，因此執行法院解除其占有並點交於拍定人。爰此，拍賣公告嗣後載明為「點交」，另須注意該不動產係未辦保存登記建物，拍定後無法逕持法院核發之不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記，況且爾後有被建築主關機關拆除之可能，是故買受人應審慎評估該當風險。

## ③ 拍賣物有使用借貸關係

所謂使用借貸，係指一方以物交付他方，約定他方無須支付對價而於使用後返還該物之契約。據使用人張先生陳稱與債務人徐先生就該執行標的物為使用借貸關係，又第三人為使用借貸（無償

借住）於抵押權設定後始借住者，依司法院院字第1446號解釋之旨趣，抵押權人可請求法院除去該使用借貸關係，倘經執行法院裁定除去者，得點交。

## 3. 標的物滅失

### （1）案例事實：

- ① 依臺灣宜蘭地方法院106年司執字第5360號清償債務強制執行事件，該案債權人彰化商業銀行股份有限公司聲請執行拍賣債務人廖小姐座落於宜蘭縣員山鄉粗坑段之房地，於106年5月25日經執行人員及地政人員至現場指界查封，該建物雖有門牌編號，然仍屬於未辦保存登記建物，作為堆放農具及雜物使用，又因年久失修斷垣殘壁已無法遮避風雨，尚不足達經濟上使用之目的，土地部分為空地，人車無法到達，且本案為拍賣土地應有部分四分之一，嗣後債權人僅就該建物部分聲請撤回執行，法院定拍時公告註記拍定後不點交。

② 依臺灣台中地方法院82年度民執六字第5938號清償債務強制執行事件，該案債權人彰化商業銀行股份有限公司聲請拍賣債務人林先生所有位於台中市神岡區之基地與其上建物等不動產，業經拍定並公告拍定後點交。惟該拍賣標的物於尚未繳交價金及領得權利移轉證書前，即因祝融肆虐導致部分拍賣標的物遭毀損滅失，拍定人於拍定後7日內繳清拍賣價金，嗣後卻未能如期點交於拍定人，使其取得拍賣標的物之權利及占有。事後拍定人聲明異議，請求撤銷拍賣程序並返還價金，惟經臺灣台中地方法院駁回之聲明異議，拍定人遂對之提起抗告、再抗告於上級法院。

(2) 實務做法：

① 標的物於查封時已滅失

由於拍賣不動產之點交與否，應以查封時之占有狀態為主，如查封時發現建物業已滅失（即已不足避風雨而達經濟上使用之目的），則不屬土地之定著

物，依民法67條規定，非土地及其定著物者應屬於動產之範疇，而適用動產點交之規定。執行人員會例行性詢問是否就本案執行標的繼續執行或具狀撤回？或請求債權人另行查報債務人其他財產並予追加執行。本案債權人就該建物部分撤回執行，但就土地部分仍請求續行拍賣，法院查無債務人分管特定範圍之情形，於拍賣公告載明拍定後不點交。

② 標的物於價金繳交前滅失

首先，拍定人之聲明異議，係對執行法院執行之方法、程序等，依據強制執行法第12條聲明異議；其次，拍賣物與價金之交付應同時併行，又標的物於點交前燬損滅失，而無法實際交付於買受人，拍定人縱然就物之瑕疵無擔保請求權，但仍應將標的物予以交付，倘該燬損滅失部分無法交付點交予買受人，則出賣人就該滅失部分之價金應返還於買受人，故嗣後臺灣台中地方法院駁回聲明異議之裁定，旋經臺灣高等法院台中分院予以廢棄發回。

A、拍定

B、繳足價金

C、取得權利移轉證書

D、點交

為此，就標的物滅失之時點不同，歸納出以下處理方式：

**A、拍定後尚未繳足價金前：**

有鑑於拍定人甫標得或承受該不動產，距離籌措款項繳清該不動產價額尚有一段期間，倘於該期間內標的物滅失，由於買受人仍未取得所有權，此時之危險仍由債務人即出賣人負擔，故標的物滅失即屬給付不能，買受人即得依此向執行法院請求撤銷拍賣程序。

**B、拍定後繳足價金，尚未取得權利移轉證書前：**

拍定人繳足該不動產價額後，如發生標的物滅失之情事，由於買受人尚未領得權利移轉證書，故仍未取得不動產所有權，此時之危險仍由債務人即出賣人負擔，故標的物滅失即屬給付不能，買受人即得依此向執行法院請求撤銷拍賣程序，並請求返還該價金。

**C、拍定後已取得權利移轉證書，尚未點交前：**

雖實務上見解不一，有自民法觀點切入者，亦有自強制執行法角度剖析者，前者所持論點為，拍賣性質上為私法買賣，自應有民法第373條之適用，即以現實上之交付，作為利益及危險移轉之時點；後者所採之論點為，按強制執行法之規定，拍定人取得標的物所有權之時點為「取得權利移轉證明書」之日起，自無須待現實交付，且買受人對拍定物無法對出賣人（即債務人）主張物之瑕疵擔保請求權，

此不待言。再者，並非所有不動產拍賣案件均須點交，僅在該案件依強制執行法第99條第1項規定有點交必要時，法院始依買受人聲請協助點交。綜上，似以後說為妥，最高法院89年度台抗字第166號亦採此見解。

**D、拍定後已取得權利移轉證書且業已點交：**

此時無論採行前揭以「取得權利移轉證書」或「實際點交於買受人」作為利益及危險移轉之時點，均已實際取得拍定不動產所有權，因而於該期間發生標的物毀損滅失時，應由買受人自行承擔該滅失之不利益。

~待續~

## | 註釋 |

- 1.許士宦，《強制執行法》（台北：新學林出版股份有限公司，2017年），頁216-217。
- 2.點交，亦即「點清交付」之意思。
- 3.林家祺，《強制執行實務教戰》（台北：翰蘆圖書出版有限公司，2015年），頁20。
- 4.盧江陽，《強制執行法實務》（台北：五南圖書出版股份有限公司，2015年），頁154。
- 5.學者張登科、楊與齡等。
- 6.陳榮宗，《強制執行法》（台北：三民書局有限公司，2000年），頁426。
- 7.參照最高法院55年台抗字第327號判例及最高法院97年台抗字第838號裁定。
- 8.部分銀行會接受代墊法拍屋於款之業務，然會排除不點交、共有持分之物件，此類貸款於事後會轉為一般房貸，利率便降至2%至3%左右。
- 9.蘋果日報，〈法拍代墊貸款年息約6%〉，網頁資料：<https://tw.appledaily.com/forum/daily/20120609/34287468/> 查詢日期：2021年8月11日。
- 10.土地及建物登記第二類謄本得自由查閱，然基於個人資料保護法而隱蔽部分個資，姓名以「王\*\*」顯示；身分證字號則以「A123456\*\*\*」揭露。
- 11.張明義，《智在法拍!那些法拍屋老師沒有教你的事》（台北：詹氏書局，2017年），頁182。
- 12.張明義，《向塔木德學做租屋達人》（台北：詹氏書局，2015年），頁238。
- 13.蘋果地產，〈法拍屋點交 物件遭佔向法院申助〉，網頁資料：<http://home.appledaily.com.tw/article/index/20140816/36024552/news/> 查詢日期：2018年1月11日。
- 14.奇摩新聞，〈祖厝被法拍 前屋主疑點火自焚〉，網頁資料：<https://tw.news.yahoo.com/%E7%A5%96%E5%8E%9D%E8%A2%AB%E6%B3%95%E6%8B%8D-%E5%89%8D%E5%B1%8B%E4%B8%BB%E7%96%91%E9%BB%9E%E7%81%AB%E8%87%AA%E7%84%9A-112600495.html> 查詢日期：2021年8月11日。
- 15.中時電子報，〈屋主拒點交法拍屋 揚言引爆瓦斯〉，網頁資料：<https://www.chinatimes.com/realtimenews/20171108004631-260402?chdtv> 查詢日期：2021年8月11日。
- 16.TVBS NEWS，〈房屋遭點交 9旬老婦棍棒阻撓〉，網頁資料：<https://news.tvbs.com.tw/other/481370> 查詢日期：2021年8月11日。
- 17.三立新聞網，〈不滿土地被法拍！老翁點交打瞎買受人 被判5年賠158萬〉，網頁資料：<http://www.setn.com/News.aspx?NewsID=85253> 查詢日期：2021年8月11日。

18. 民國88年司法院司法業務研究會第37期。
19. 參照強制執行法第100條第1項。
20. 參照強制執行法第100條第2項。
21. 參照強制執行法第100條第3項。
22. 蘋果日報，〈變賣法拍屋雜物 消保會涉侵占〉，網頁資料：<https://tw.appledaily.com/headline/daily/20131121/35453401/> 查詢日期：2021年8月11日。
23. 奇摩新聞，〈得標房屋遺留物 買下較省事〉，網頁資料：<https://tw.news.yahoo.com/%E6%B3%95%E6%8B%8D%E6%95%99%E5%AE%A4-%E5%BE%97%E6%A8%99%E6%88%BF%E5%B1%8B%E9%81%BA%E7%95%99%E7%89%A9-%E8%B2%B7%E4%B8%8B%E8%BC%83%E7%9C%81%E4%BA%8B-20110128-114102-109.html> 查詢日期：2021年8月12日。
24. 楊與齡，《強制執行法論》（台北：五南圖書出版公司，2001年），頁409。
25. 參照臺灣高等法院暨所屬法院67年度法律座談會民事執行類第24號提案。
26. 盧江陽，《強制執行法實務》（台北：五南圖書出版股份有限公司，2015年），頁315。
27. 參照（78）廳民二字第267號司法院第一廳研究意見。
28. 參照強制執行法第99條第3項。

