

對我國不動產拍定物點交之研究 - 下

吳冠瑩

(二) 應注意之點交相關實務

1. 拍賣筆錄空屋之解析

於法院拍賣公告筆錄中，常見筆錄上載明「空屋」二字，且空屋幾乎都會點交，大部分應買人認為點交之空屋單純好處理，因而較為偏愛，然由於該類物件應買人數較多，導致得標價格亦相對較高，且因空屋界限不明，實務上易產生糾紛，故不可因筆錄載明係點交空屋而見獵心喜，尤其一般應買人亦會將斷水斷電作為參考指標之一，認為此種屋況下應無人居住，然在實務操作下，縱該屋被斷水斷電仍不可輕忽，反而應在投標前履勘現場或

拜訪鄰里或管委會等前置作業，以免得不償失。經查，空屋可區分為四大類型²⁹：

- (1) **屋空人空**：此種即名符其實的「人去樓空」類型，亦即一般民眾所認知之空屋，此種物件最為單純，點交程序亦不費吹灰之力，只要依循法院點交程序即可順利取得建物使用權。
- (2) **屋不空人空**：由於債務人此時大多已負債累累，為躲避債權人之催討，常於一夕之間跑路，此類型之屋主雖已一去不復返，然臨走前倉皇匆促，無暇收拾房屋，因而導致屋內仍有遺留物之情形。

(3) **屋空人不空**：由於法院於查封前均以書面告知該查封之日期及時間，從而該占有人只要刻意避開法院查封之時間點即可，因而於查封時呈現屋空人空之狀況，殊不知原占有人仍未搬離，實務上常發生在占有人或第三人（俗稱海蟑螂）欲向拍定人索取搬遷費之狀況。

(4) **屋不空人不空**：延續上開理由，占有人只要特地避開法院查封，則於查封時只見屋內遺留物而不見屋主，實則占有人尚未搬離之狀況，又此種狀況最為棘手，除需與占有人或第三人斡旋協調外，同時亦要審酌遺留物之後續處置問題。

2. 拍定人與占有人可能面臨之刑責

應買人投標前多會參閱拍賣筆錄所載資訊，其中有一欄位為「點交情形」，其載明該物件之點交情況為何，已如上節所述。多數應買人自繳足尾款領得權利移轉證書並辦妥相關產權登記後，認為已取得該不動產之所有權，且拍賣公告上註明點交，遂親自帶領鎖匠（或會同當地鄰里長）至其拍定之不動產進行後續點交事宜³⁰，有經驗之鎖匠雖會請求出示建物所有權狀，往往卻忽略未經由法院之點交程序，可能衍生之後續法律問題，茲分述之：

(1) 拍定人可能面臨之刑責：

首先，雖在不動產公示外觀下，拍定人已為名義上之所有權人，然未經法院合法點交前，仍未合法取得該不動產使用權，其占有之占有權利仍受法律之保障，不得恣意侵害，切莫未經法院點交程序，而以非法方式占用房屋，否則將涉及下列刑事責任³¹：

① **強制罪**：刑法第304條規定：「以強暴、脅迫使人行無義務之事或妨害人行使權利者，處三年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」如拍定人於點交前趁占有人不在而擅自更換門鎖，妨害占有人之進出時，即觸犯本罪。

② **毀損罪**：刑法第354條規定：「毀棄、損壞前二條以外之他人之物或致令不堪用，足以生損害於公眾或他人者，處二年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。」如拍定人於點交前趁占有人不在而擅自毀壞門鎖或處置、丟棄、毀損屋內物品等行為，然行為人主觀上應有毀損之故意，蓋本條毀損罪並不處罰過失行為。需注意者係就毀壞門鎖之部

分，由於門鎖經附合而成為不動產之部分，而拍定人既為不動產所有人，則無本條之適用；如拍定人係於取得權利移轉證書前為該毀壞行為，則仍有本條之適用。

- ③ **侵入住居罪**：刑法第306條規定：「無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。無故隱匿其內，或受退去之要求而仍留滯者，亦同。」本條所稱之無故，係指無正當理由或未經同意而強行進入他人之住宅或建物之情形。所指稱之住宅，非以限供人居為必要，然本條並不適用於廢棄無人居住之空屋。實務上常見占有人長年在外而不居住而該處所，倘拍定人未經合法程序聲請點交，則可能該當本罪責。
- ④ **恐嚇安全罪**：刑法第305條規定：「以加害生命、身體、自由、名譽、財產之事，恐嚇他人致生危害於安全者，處二年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」拍定人購入不動產後欲盡速取得房屋之使用權乃人之常情，然遇上不願配合之占有人時，難免一時衝動不理性的對占有人惡言相向，諸如「不搬走就要你好看」等語而涉及恐嚇安全罪，故應避免此類不當措辭。

- ⑤ **竊盜罪**：刑法第320條第1項規定：「意圖為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產者，為竊盜罪，處五年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。」倘若法院拍賣之不動產未將屋內動產併付拍賣，則仍屬他人財產，拍定人不得任意處置屋內動產。倘於合法點交前擅自開鎖進屋，嗣後可能遭占有人指控竊取其屋內之財物，因而面臨訴訟纏身之窘境³²。

綜上所述，就拍定人之立場而言，事前應主動拜訪占有人，或向當地鄰里長、左鄰右舍或管理委員會求證該屋之情況，不可貿然進屋，縱經求證為空屋，亦應盡速向法院聲請點交。倘若與占有人談判協商，亦應全程錄音錄影存證或徵求當地鄰里長一同前往，如日後雙方發生糾紛亦得舉證，藉此確保己身權益，將損害減至最低。

(2) 占有人可能面臨之刑責：

- ① **毀損罪**：刑法第354條規定：「毀棄、損壞前二條以外之他人之物或致令不堪用，足以生損害於公眾或他人者，處二年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。」拍定人得標之不動產應包含屋內之內部水電、瓦斯等管道設施及內部裝潢，然屋主對於房屋遭拍賣多心有不甘，而常有蓄意破壞之情事發生，例如以水泥灌充馬桶、毀壞重要線路、拆卸門窗、敲破磁磚、潑漆鑿牆等³³，將涉及本罪，倘若破壞之時點係在不動產拍定前，則涉及刑法第356條之「毀損債權罪」³⁴。
- ② **違背查封效力罪**：刑法第139條規定：「損壞、除去或污穢公務員所施之封印或查封之標示，或為違背其效力之行為者，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」如占有人恣意毀損查封標示時，應構成本條之罪名。
- ③ **妨害公務罪**：蓋某些占有人為阻撓法院強制點交程序，多施以激烈抗爭手段表達內心不滿

（如：縱火燒屋、揚言輕生、焊死門鎖、暴力相向等），然占有人上開行為均已妨害公務員依法執行職務，而該當刑法第135條之罪名³⁵。

- ④ **公共危險罪**：誠如上述，占有人為阻撓法院強制點交程序，多施以激烈抗爭手段表達內心不滿，如：潑灑汽油、縱火燒屋等舉動³⁶，實已觸犯刑法第11章之公共危險罪³⁷。
- ⑤ **侵入住居罪**：如占有人於點交完畢後又復即占有，此時房地之所有權與使用權均已歸於拍定人，倘發生此類情形，原占有人則該當此罪。
- ⑥ **恐嚇安全罪**：拍定人購入不動產後欲盡速取得房屋之使用權乃人之常情，然占有人（尤係債務人）對得標人心生怨懟或藉機索取搬家費者，亦所在多有，難免因搬遷費之協商破局而衝動不理性甚至出言恐嚇，諸如「你有膽敢住進來試試看！」等語，或在屋內噴漆詛咒、放置棺材、灑冥紙等行為而使拍定人心生畏懼，此將涉及恐嚇安全罪，是故，無論如何均應平和理性處理，並避免此類不當措辭。

因此，就占有之角度而言，收受法院自動履行命令後，如拍定人有留下聯繫方式或親自登門拜訪時，即可與之協商後續搬遷事宜，或表明現有窘困情況請求寬限搬遷時日等，否則拖延至法院實施強制點交時，法院將以強制力解除占有之占有，倘若抵死不願配合或以激烈手段頑劣抗拒者，又涉及上開刑事責任之可能，因而建議占有人以理性成熟之態度看待之。

3. 搬遷費之協定與交付

拍定人與占有人協調交屋之重點即係「搬遷時間」與「搬遷費」，拍定人於付清拍賣款項後，必想盡速交屋，雖按照流程得向法院聲請點交，縱然如此，仍須經歷後續之自動履行命令、現場履勘及強制點交等程序，不僅曠日廢時，且對於拍定人甚是不利，如能與占有人自行協調點交，使其遷離現居，再配合法院點交程序，方為上策。然占有人與拍定人之立場卻是對立的，占有人總抱持能多住一天是一天的心態與拍定人周旋，此時應與占有人說之以理、誘之以利，使其明瞭若拍定人向法院聲請點交，縱使拖延至強制點交期日，仍須搬遷該處所，屆時法院施以強制立驅離，不僅場面難堪，且屆時便無拍當初與拍定人協定之搬遷

費補貼，將無處可去，不如儘早另覓新居。

因而建議拍定人在投標法拍物件時，應將占有之搬遷費用列入預算，按法拍屋之使用狀況，大致可區分為四種：

- (1) **空屋**：原則上空屋無需預留搬遷費用，然空屋之情況並非僅有屋空人空之單純空屋，誠如前述，因此仍要預留突發之狀況發生（例如原屋主突然回來居住等），然無論屬何種空屋，仍建議同時向法院聲請點交，使拍定人能真正管理使用收益拍定物。
- (2) **自住**：即該屋由債務人（原屋主）自住，然因財務短絀無力繳納貸款等諸多因素導致不動產淪為法院拍賣標的，此際債務人在財務方面已山窮水盡、無能為力，如一味逼迫其搬家，未免太不近人情，如能花費些許預算提早點交房屋又能解決債務人之燃眉之急，將該次點交程序畫上完美句點。

(3) **租賃**：即該不動產上有承租人仍居住其中，此類物件法院通常不點交，然租約於拍賣期間屆滿，拍賣筆錄中仍有可能載明為點交，或該物件僅就承租人占有使用之部分不點交，其餘部分仍點交。故拍定人如想早日取得完整之使用權，亦可與承租人協調搬遷事宜，預算原則上可拿捏在三個月之租金，考量承租人押租金通常為兩個月房租押金，再加上一個月之房租租金，洵屬合理。

(4) **第三人占用**：如占有人並非債務人（原屋主）或承租人，即可將之歸類於第三人占用之類型，如租賃契約明顯有違常理（例如長達20年之租約），亦可將之歸類於第三人占用類型評估之。訴諸法律途徑解決是此類型最壞之打算，不僅曠日廢時，且又增加申貸利息、訴訟費用等相關成本，況第三人之本意再於藉機謀取搬遷費，

如能將該筆訴訟成本換取提早交屋，可謂互蒙其利，因此許多拍定人在評估後常會基於時間及成本考量，付錢交屋了事³⁸。

又雙方如在搬遷費之數額上取得共識後，就搬遷費之交付亦不應輕率處理，大多拍定人會將搬遷費直接交付於占有人，然更嚴謹妥當之作法應係請占有人尋找新租屋處，待簽約之際再幫忙支付房租，避免占有人於收受搬遷費後卻無故拖延抵賴等情事發生，此外，於代為支付租金時，亦可同時簽屬協議書，表明已代為支付租金乙事並明列其數額，並於協議書內載明占有之搬遷日期，以及屋內物品之處置（例如：以廢棄物論或由拍定人自行處理），以維雙方權益。

4. 拍定不動產包含違章建築之處理

所謂違章建築，係指未經主管建築機關審查許可並發給建築及使用執照，而擅自建造即使用之建物。其可區分為實質違建與程序違建兩種，將其整理如下：

實質違建	程序違建
<p>乃指未依「建築法」及「實施都市計畫以外地區建築物管理辦法」之規定，申領建築執照，擅自建造，且其建築行為有左列情事之一者：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 未經許可擅自於保護區內建築者。 ● 未經許可擅自於都市計畫公共設施保留地建築者。 ● 佔用既成巷道或堵塞防火巷者。 ● 建築建蔽率或其高度不符規定者。 ● 建物附設防空避難地下室面積不足，無法補足者。 ● 於合法房屋頂上增建房屋或設置簷高超過 2 公尺之棚架者。 	<p>乃指其建築物之位置、高度、結構、與建蔽率等均不違反當地都市計畫建築法令規定，且獲得土地使用權，僅於程序上疏失，未領建築執照，擅自興工者而言。（內政部64年10月17日臺內營字第656943號函參照）故程序違建嗣後可依法補辦執照並繳交相關稅款，成為合法的建物。</p>
<p>以上情況所產生之建築物，由於興建時無建築執照，故無法取得使用執照，亦無法依土地登記規則辦理建物所有權第一次登記，從而無法取得所有權狀。</p>	

首先，頂樓加蓋、夾層屋（即樓中樓）、陽台外推、露台外推等均為我國常見之違建類型，既係違章建築即屬違法，隨時都有被舉報拆除之潛在風險。爾來又因違建釀成之災害頻傳³⁹，因而有危害公共安全之虞者，民眾之檢舉更加頻繁踴躍。其次，違建之起造時點更關乎違建之管理或拆除，如係民國52年12月31日前之舊有違建，不予拆除；如屬民國83年12月31日前之既存違建，暫緩拆除或拍照列管，列入分類分期計畫處理；而民國84年1月1日後之違建，即所謂之新違建，即報即拆。

縱使法院歷年來實務見解均承認違章建築買賣行為之存在，然該買受人所取得者並非「所有權」，而僅係「實質上處分權」。且違建既無法辦理所有權登記，故縱使違章建築有水電、

稅籍資料甚至編列門牌（或臨時門牌），仍無法因而變更使用者之名義。綜上所陳，違章建築既無法辦理產權移轉登記，亦要面臨隨時被舉報拆除之風險。倘若拍定之不動產包含違建，則於法院之拍賣筆錄中，會詳細載明該主建物與附屬建物之性質，是否屬於未辦保存登記之建物，如是則應自行承擔隨時被拆除之風險，然該違章建築是否點交與拍定人，實則由法院判斷。

除此之外，法院常發生漏未查封增建物或附屬建物之情形，因而導致拍定後，法院僅得依拍賣公告之記載點交主建物部分，從而拍定人僅能取得主建物之所有權，而無法取得該增建物或附屬建物之事實上處分權，更甚者係原占有人直接搬遷至該增建物或附屬建物，因而對拍定人造成相當大之困擾，最簡易之方法即與占有人私下協調交屋，給予搬遷費取得事實上處分權。或可依民事訴訟程序請求遷讓房屋，然相形之下較耗費時日。

然值得一提的是，倘若拍定人得知現有違章建築被舉報拆除，拆除在即卻速將違建部分出賣他人，由於違建被報拆與否，屬交易時之重大事項，有告知買家的義務，如未先行告知，而意圖將預期損失轉嫁後手，將涉及詐欺⁴⁰。

5. 買賣不破租賃之適用範圍

有鑑於債務人常以製造假租約方式，利用買賣不破租賃原則使物件變成不點交，藉以阻撓拍賣，拖延執行情序之進行，原係為保護弱勢承租人，立意良善之立法目的卻被濫用，因此為避免實務常見之弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行，爰增訂民法第425條第2項，將日積年久的假租賃問題，獲得較有效之防堵與改進。因此債務人想利用「假租賃」以促使點交案件變為不點交，已具相當程度的困難性。又買賣不破租賃並非適用於所有的買賣交易形態，尚須視租約成立時點而定。

- (1) **抵押權設定前**：此時有民法第425條「買賣不破租賃」原則之適用，拍定人須承接原租約，此時法院通常以不點交處理，承租人可繼續居住直到原租約結束，然實務上，亦可與承租人協調補貼搬家費等。
- (2) **抵押權設定後查封前**：亦有民法第425條「買賣不破租賃」原則之適用，故執行法院通常以不點交處理，然抵押權人如認為建物上存有租約致影響到拍賣價格或應買意願時，押權人即可依民法第866條規定⁴¹，聲請法院

除去租賃關係，將不點交變更為點交。

- (3) **抵押權設定後查封後**：不動產遭查封後，債務人（即所有權人）就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，均對債權人不生效力，因此租賃契約因違反查封效力而無效，不受「買賣不破租賃」原則之保障，執行法院仍以點交處理之。

「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」、「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」於民法第422條及第451條分別定有明文。另「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」於第425條定有明文。準此，如雙方約定之租賃期間已逾一年者，須以字據訂立之，如逾一年而未訂立字據者，視為不定期租賃契約。該規定係為保護承租人地位，以免租賃存續期間因出租人恣意轉讓期不動產而損及承租人權益，因而規定縱使出租人移轉其所有權與第三人，該租賃契約於承租人與受讓人間，仍繼續

存在，亦即「買賣不破租賃」。惟該原則具有債權物權化之效力，因此在長期或未定期限之租賃契約，為求權利義務內容合法明確，宜付公證。

換言之，如係「不定期限租賃契約」或「五年以上有字據但未公證之租賃契約」，則無「買賣不破租賃原則」之適用，將其整理列示如下：

	書面	公證	買賣不破租賃之適用
超過5年	有	有	○
	有	無	×
超過1年	有	有	○
	有	無	○
	無	無法公證	×

債務人經常利用此法律漏洞與他人訂立假租約，使其成為「不點交物件」，積極的債務人，欲藉以使其成為不點交物件再以低價買回⁴²，消極的債務人，欲藉此阻撓拍定。首先，假租約之起始日均為過去日期，故無法公證，於是假租約之租期即被限縮在5年內。其次，租約起始日必在查封日之前，否則無法達到公告不點交之效果。再者，依常理而言，租約通常一年一簽，一次五年的比例較低，懂得箇中訣竅的人便能看出其中問題，又假租約並非無跡可尋，仍可逐一尋求破解：

- (1) **詳閱筆錄**：如在拍定前，投標人尚得依法院之查封筆錄及拍賣筆錄加以查閱，得知承租人所陳報之租約條件為何？其所記載的租約時點與現住人主張是否有衝突？
- (2) **聲請閱卷**：聲請閱覽卷宗，將承租人陳報之租約與查封筆錄中之租約兩相對照，有無前後不一致之情事？
- (3) **查明承租人**：尚須查明承租人之戶籍遷入日是否與租約所載日期相符，或根本未遷入。
- (4) **繳費及報稅紀錄**：承租人之繳納租金紀錄，或水電、瓦斯及管理費之繳費繳費收據，或稅捐機關之報稅單據，亦可作為承租人確否有居住事實。
- (5) **實際居住狀況**：親自向承租人之鄰舍、管委會等詢問承租人是否有租賃事實，藉此作為租約真偽之重要依據。

上開方法，除（1）及（5）於不動產拍定前投標人可逕為之之外，其餘方法僅得待不動產拍定後，始得聲請閱卷自卷宗資料中查明，然經多方查證判定應屬假租約時，如拍定後懂得處理後續不點交問題（如另訴解決、與承租人協商等），等於用不點交價格買到點交物件，獲利空間頗為可觀，此為投資者獲利之要訣。

四、結論

強制執行係私權之正義實現，因此應將實體法上之權利，藉由強制執行之實施，以獲得滿足，始具實際意義，否則權利保障僅淪為一紙空殼。惟應如何落實，以實現私權，則須有一部完善之強制執行法，以供依據。我國強制執行法於1940年1月19日公布施行至今，已逾81年，期間歷經八次修訂，有鑑於近幾十年來工商業發展迅速，社會經濟結構及人文觀念，均有重大變革，由是可知，社會之變遷不斷引領著法律改革之腳步，亦步亦趨，未曾停歇。

自亞洲金融風暴後，我國金融機構逾期放款漸增，企業金融逐漸減縮；同時，由於經濟結構改變，企業籌措資金管道多樣化，造成融資需求相對降低，導致企業金融業務獲利日益減縮。隨著企業金融業務萎縮，銀行家數過多、競爭激烈，為求獲利，紛紛將重心移至消費金融，然對信用卡及現金卡之放款規模飛快成長下，由於主管機關疏於管理，卡債問題逐漸浮出檯面。2000年初，臺灣經濟循環之對策信號呈現藍燈，景氣逐漸蕭條，國內經濟有明顯衰退之勢，以致於欠債不還者漸增，且依據行政院金融監督管理委員會統計至2004年止，信用卡已突破4,000萬張，雙卡業務之成長驚人，然卡債問題亦逐漸浮出檯面⁴³。嗣於2007年發生美國次級房屋借貸危機，成為21世紀初世界經濟大衰退之重要因素，進而引發2008年全球性金融海嘯，造成百業蕭條，昔日「台灣錢淹腳目」之榮景已不復在，民眾生活困苦，國民財富大幅縮水，失業

率屢創新高，房地產市場亦一度慘跌乏人問津，許多建築公司慘澹經營，影響所及，向金融機構辦理不動產抵押貸款者，亦發生無力繳納之窘境，導致借款人逾期末繳納本息之貸款案件劇增，從而金融機構為降低逾放比或為提升逾期放款、催收款項及呆帳之清理績效，無不依法訴追，以增裕行庫盈餘，因此債權銀行向執行法院聲請執行之案件依舊是有增無減，然法拍程序繁冗，縱歷經多次減價拍賣，亦無法拍定之情形，亦所在多有，所謂強制執行，貴在迅速實現債權人之權利，有鑑於此，筆者綜合歸納出下列幾點意見，盼得為日後修訂點交相關規範略盡薄力。

（一）強制執行點交之檢討與建議

1. 訂頒點交相關規範：

有鑑於強制執行法中點交條文寥寥可數，強制執行法相關法規及解釋令迄今未臻完備，對於點交應有之細節並未予以詳加規定。因而導致實務操作上常有窒礙難行之虞，且於實施點交時對於當事人或執行人員之保障亦不夠周全縝密，因而常導致執行人員與當事人於實施點交之際，發生難以預料之狀況，報章雜誌亦時有所聞。準此，盱衡強制執行法中關於點交之規範未盡完善等因素，為避免執行人員及相關當事人認知不足，或於相關法令制定完成前有所疑慮，倘能盡早制訂點交相關法令規章或統一作業程序，用以詳盡規定拍定後點交

應行注意事項及應遵守之方法與程序，使拍定人、債務人及占有人皆能遵循，亦得減少侵害當事人利益之情事，冀盼點交相關規範得以完備。

2. 設置點交專股，專職處理點交案件：

由於近年來景氣不佳，百業蕭條，民眾生活困苦，間接導致民事執行處各股別案件量遽增，審酌各股案件量龐大，除查封、指界、測量、履勘等拍賣之準備程序外，亦包含實施點交程序，種類多元繁雜，建議可於民事執行科增設點交專股，將各股拍定後需點交之案件均集中於一股別⁴⁴，使點交程序專業化及標準化，以利眾多點交案件得以順利完成。

3. 點交之發動修正為由法院自動執行：

為避免法拍屋拍定後所引起之各種民刑事案件，建議可將法院點交程序予以簡化，或法院直接予以強制執行，無需再經由拍定人聲請點交，自法院核發權利移轉證明書時即自動成立。使遊走於法律邊緣謀取不當利益之不法人士再無可乘之機，使得拍定人不再為點交之事寢食難安，以確保拍定人權益，亦可活絡法拍市場，加快拍定後之處理效率，使拍定人、債務人及占有人得盡速回復日常生活秩序。

4. 界定「復即占有」及修正「再行點交」之範圍：

按強制執行法第99條規定無次數及期間之限制。該條僅規定如原占有人於點交後又再次占有該標的物時，法院得依拍定人或承受人聲請，再次解除其占有並點交之，該條立法目的乃為防範原占有人投機及免除拍定人之訟累所設。然筆者認為應對「復即占有」之範圍加以界定及限縮買受人聲請再行點交之範圍。

首先，案件業經法院執行點交而結案，如原占有人事隔已久再次占有該不動產，又或者原占有人復行占有時隔甚久後，買受人始聲請再行點交，該占有究係違背該點交案件之執行效果，抑或係另一占有事實⁴⁵，此時執行法院對於實際占有狀況，誠然不易判斷。對此應就強制執行法第99條第3項「復即占有」之範圍加以界定，如有逾越則無本條之適用，而應認定為係另一占有事實，此時非依本條項規定請求排除占有，而應另訴請求始為妥適。其次，如拍定人知悉原占有人復即占有之情事，未於合理期限內聲請再行點交，而有容忍原占有人復行占有之情事，似可認定此為新發生之占有事實，從而與本條免除拍定人訟累之立法意旨有違，爰此，對於再行點交之聲請，尚非無審酌之餘地，

似無法認定在本條規定保護之範圍內，建議得修正再行點交之範圍，以臻明確。再者，倘有上開情事發生，拍定人仍得提起民、刑事訴訟以確保其權利。

5. 明定聲請點交之時期：

由於點交並無明文規定聲請時期，以至於拍定人常不知如何聲請及聲請時點究竟為何？雖依強制執行法第98條之反面解釋，認為自移轉證明書領得之日起，拍定人即取得該拍定物所有權，由此認定此為得為點交之聲請時點。惟一般民眾不諳法律，建議得具體明確規範得聲請點交之時點，以解除買受人對聲請點交之困惑。

6. 執行前確認產權是否異動：

執行法院於實施點交前應先行查明不動產是否有異動情形，倘拍定人聲請點交後，原占有人（即原屋主）向拍定人買回該拍定不動產，如屆時點交聲請尚未撤回，且原占有人（即原屋主）亦未向執行法院陳報已承購該不動產乙事，可能導致實施點交時之誤會及衝突，由於實施強制點交需耗費大量金錢、時間及人力，為擲節費用，避免司法資源之徒費，以及發生難於回復之損害，故宜在強制點交前再次確認不動產之產權是否有更動。

7. 占有人亦應負擔點交所生費用：

按現行實務作法，因點交執行所支出之費用，雖得求償於債務人，然解除債務人占有與解除第三人占有之情況究有不同，如均將該費用由債務人負擔，將導致查封後無權占有之第三人有可乘之機，藉機向拍定人索取搬遷費，如與拍定人斡旋至強制點交階段，縱索取無果亦無需負擔因點交執行所支出之費用，是故筆者建議，於解除第三人占有時，應由該他人負擔因此所生之費用，以期公允，且得以遏止第三人（如海蟑螂）謀取不當利益。

8. 加強占用人之協力義務：

當進入強制點交階段，通常是占用人不願配合搬遷，經法院多次居間協調未果後，始拖延至強制點交階段，因而於點交執行時，常有占用人不願配合法院點交執行而頑強抗拒、自戕要脅、施以暴力或危害公共安全等情事，意圖拖延點交執行，需知每次點交執行需花費大量人力、物力、時間及金錢等成本，倘若占用人屢次拖延將導致司法資源之耗費，因此建議加強占用人之協力義務，如遇有不願配合且企圖阻撓點交執行者，則交由員警協助看管占用人直至點交完畢，如遇有危害公共安全之虞者（如縱火），員警應以現行犯逮捕，並以縱火、妨害公務等該當罪名移送該地方法院檢察署偵辦。

9. 加重法院調查義務：

法院應依職權盡調查義務，應從各方面予以調查，以期貼近事實，在實務操作上，曾有不動產由於門鎖堅固（指紋密碼鎖、電子密碼鎖等）致無法入屋查看實際占有使用情形，嗣後法院以屋況及占有使用情形不明而以不點交處理，此種消極作法將間接導致日後債務人投機以艱困門鎖為手段，促使執行人員無法進屋查明實際占有使用情形，致其為不點交物件，藉以達成阻撓拍賣或降低拍賣價額之目的。因此建議加重法院調查義務，就上開情況，似可詢問左鄰右舍、管理委員會或該區鄰里長，抑或函請該轄區警察機關協同債權人查訪作為輔助方法，並以附條件點交之方式處理，而非尚未窮盡各種調查途徑，即輕率以不點交案件處理，此不僅影響不動產拍定之可能性，亦使應買意願與投標價格大幅降低，影響債權人債權之收回可能性。

10. 強化執法人員在職教育訓練：

於硬體設備方面，充實圖書設備，增購法律書籍，分置於圖書室及法研室，提供書目查詢及開放法研室借閱書服務；於國際實務方面，加強國際司法交流，派員出席國際法學會議及出國考察外國司法制度與執行業務，並邀請外國學者演講座談，以促進中外法學合作及司法交流；於國內實務方面，針對目前面臨之難題與疑義定期舉辦座談會付諸討論並謀求共識。

（二）當事人間正確之點交態度與因應方式

首先，由於拍定之不動產，須在七日內向法院繳足剩餘價金，由於不動產價格動輒上百上千萬，在短時間內要籌措一筆龐大資金誠然不易，嗣後縱使取得不動產所有權，然其他人卻仍居住其內，拍定人遲遲無法取得使用權，無法就該不動產為使用收益，致所有權暫淪為空殼，拍定人難免食之無味、夜不能寐。其次，由於拍賣物件大多無法親自查看屋況，僅能透過外部觀察、拜訪鄰里進行了解，此點亦為風險來源之一。再者，如公告點交，尚須經過點交程序，始得合法且安全的取得房屋使用權；如公告不點交，仍須自行與占有人溝通或另訴解決，曠日廢時。此外，點交後之內部裝潢及水電管線更新等又是另一筆費用支出，由此亦可體會拍定人之憂慮焦急。

就一般常理而言，大部分之債務人因近年來全球景氣發生重大變故，加上台灣社會未能及時處理內部經濟困局，導致缺乏國際競爭力，投資管道日益萎縮，失業人口激增，房地產疲弱不濟等。因此無力繳交房貸者，縱然想低價出賣不動產以清償貸款，然景氣低迷，即便出賣不動產亦無法清償全部貸款，而使債務人之不動產面臨法拍命運，由於債務人長期處於高度心理壓力之狀態下，導致緊張、暴怒、悲憤等負面情緒累積，因此容易向拍定人或執法人員宣洩，故點交時亦應顧及占有人之心理狀態，此點不容小覷。

是以拍定人與占有人協定之條件如有一定程度之落差，亦即拍定人事後無法兌現或僅能一部兌現，致其無法接受而不願搬離；或其經他人教唆而欲藉機索取高額搬遷費；或拍定人態度強硬、姿態過高，激怒占有人而刻意不配合搬遷作業等因素，均使得拍定人取回房屋使用權之過程艱鉅崎嶇。

最好的處理方法，當然是以平和理性之良好態度與占有人先行協商，事先告知對方合作與不合作之可能結果，告知之重點在於與對方溝通與相互提醒，此外瞭解對方處境之艱辛，將心比心為其設想，適時給予金錢補助，促使對方覓得良居，安置妥當，並鼓勵債務人靜待時機東山再起，既可免除曠日廢時之僵持，亦可保全屋況，避免債務人之衝動失控行為造成更大之損失。

許多債務人抱持著「沒錢的人最大」的心態處理債務問題，認為人生走到盡頭，絲毫無半點希望，當觸及其心裡的傷痛便惱羞成怒，一時衝動損壞房

屋或污損除去查封之標示等，因而留下刑事紀錄，得不償失。

由於法拍不動產在性質上與一般房地產買賣究有不同，在決定購買法拍不動產時，首先應具備相當程度之知識，並釐清風險所在以及有無能力承擔，此亦牽涉到其中法律複雜性之部分，因此應買人於投標前對法拍流程應有一定程度之瞭解，如係法拍新手，建議先從點交物件著手。除此之外，拍定人實務經驗雖占有重要之因素，但點交房屋之關鍵往往是誠意，倘若拍定人態度懇切、推己及人，想必對方亦能感同身受，而使點交之事圓滿順利且平和解決。

| 註釋 |

- 29.104 法拍網，〈法拍屋空屋有何陷阱〉，網頁資料：<http://www.104fpw.com.tw/others/lesson/%E7%A9%BA%E5%B1%8B%E9%99%B7%E9%98%B1.asp> 查詢日期：2021年8月12日。
- 30.亦即所謂「自行點交」，法律上並無該名詞，僅為實務操作下之訛誤，指拍定人不經由法院之點交程序，而會同當地鄰里長或鎖匠等相關人士，逕自完成點交程序。
- 31.吳奎新，《成功揮拍：金拍、銀拍、法拍屋》（台北：永然文化，2011年），頁175-181。
- 32.蘋果地產，〈法院點交後再進門 避糾紛〉，網頁資料：<https://tw.appledaily.com/home/20090116/W5YW7IZ5XU4M6TEZEVQT2CA7ZY/> 查詢日期：2021年8月20日。

- 33.自由時報，〈拆門撬磚堵糞管 透天厝點交變廢墟〉，網頁資料：<http://news.ltn.com.tw/news/society/paper/848904> 查詢日期：2021年8月20日。
- 34.蘋果即時，〈狂男開車撞弟媳 潑警汽油 還做這件事遭起訴〉，網頁資料：<https://tw.news.appledaily.com/local/realtime/20171215/1260156/> 查詢日期：2021年8月21日。
- 35.TVBS NEWS，〈拒絕點交法拍屋 男子潑汽油和警對峙〉，網頁資料：<https://news.tvbs.com.tw/local/702691> 查詢日期：2021年8月21日。
- 36.自由時報，〈出版商拒點交縱火 法院擇期點交〉，網頁資料：<http://news.ltn.com.tw/news/society/breakingnews/1929976> 查詢日期：2021年8月21日。
- 37.自由時報，〈爭家產拒法院點交 開瓦斯、潑汽油揚言同歸於盡〉，網頁資料：<http://news.ltn.com.tw/news/society/breakingnews/1957601> 查詢日期：2021年8月21日。
- 38.蘋果即時，〈不點交法拍屋 先預留搬遷費〉，網頁資料：<https://tw.appledaily.com/home/20140830/IZ6PFJHNPXZU4534NPOLWQT4I/> 查詢日期：2021年8月21日。
- 39.ETtoday新聞，〈9死燒出安全疑慮！新北拆除大隊2日獲報近200件違建〉，網頁資料：<https://www.ettoday.net/news/20171124/1059346.htm> 查詢日期：2021年8月21日。
- 40.自由時報，〈違建待拆速脫手 賣家判詐欺〉，網頁資料：<http://news.ltn.com.tw/news/society/paper/634023> 查詢日期：2021年8月21日。
- 41.民法第866條：「不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。」
- 42.由於債務人不得應買，因此將以他人名義投標。
- 43.國政研究報告，〈回顧2005年—2006年之台灣卡債風暴〉，網頁資料：<https://npf.org.tw/2/3558> 查詢日期：2021年8月13日
- 44.金服，即「台灣金融資產服務股份有限公司」之簡稱，與法院簽約並收取一定之費用，僅負責法院委託之拍賣案件，但不代為處理後續點交事宜。
- 45.參照（78）廳民二字第267號司法院第一廳研究意見。
- 46.TVBS NEWS，〈點交法拍屋 屋主買回法官傻眼〉，網頁資料：<https://news.tvbs.com.tw/other/392343> 查詢日期：2017年10月3日。

| 參考資料 |

一、專書

1. 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。
2. 許士宦，《強制執行法》，台北：新學林出版股份有限公司，2017年。
3. 陳榮宗，《強制執行法》，台北：三民書局有限公司，2000年。
4. 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。
5. 張明義，《向塔木德學做租屋達人》，台北：詹氏書局，2015年。
6. 楊與齡，《強制執行法論》，台北：五南圖書出版公司，2001年。
7. 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。
8. 吳奎新，《成功揮拍：金拍、銀拍、法拍屋》台北：永然文化，2011年。

二、網路新聞及資料

1. 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/>
2. 蘋果地產，〈法院點交後再進門 避糾紛〉，網頁資料：<https://tw.appledaily.com/home/20090116/W5YW7IZ5XU4M6TEZEVQT2CA7ZY/>
3. 自由時報，〈拆門撬磚堵糞管 透天厝點交變廢墟〉，網頁資料：<http://news.ltn.com.tw/news/society/paper/848904>
4. 蘋果即時，〈狂男開車撞弟媳潑警汽油 還做這件事遭起訴〉，網頁資料：<https://tw.news.appledaily.com/local/realtime/20171215/1260156/>
5. TVBS NEWS，〈拒絕點交法拍屋 男子潑汽油和警對峙〉，網頁資料：<https://news.tvbs.com.tw/local/702691>
6. 自由時報，〈出版商拒點交縱火 法院擇期點交〉，網頁資料：<http://news.ltn.com.tw/news/society/breakingnews/1929976>
7. 自由時報，〈爭家產拒法院點交 開瓦斯、潑汽油揚言同歸於盡〉，網頁資料：<http://news.ltn.com.tw/news/society/breakingnews/1957601>
8. 蘋果地產，〈不點交法拍屋 先預留搬遷費〉，網頁資料：<https://tw.appledaily.com/home/20140830/IZ6PFJHNPXZU4N534NPOLWQT4I/>



9. ETtoday新聞，〈9死燒出安全疑慮！新北拆除大隊2日獲報近200件違建〉，網頁資料：<https://www.ettoday.net/news/20171124/1059346.htm>
 10. 自由時報，〈違建待拆速脫手 賣家判詐欺〉，網頁資料：<http://news.ltn.com.tw/news/society/paper/634023>
 11. 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/>
 12. 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>
 13. 中時電子報，〈屋主拒點交法拍屋 揚言引爆瓦斯〉，網頁資料：<https://tw.news.yahoo.com/http://www.chinatimes.com/realtimene ws/20171108004631-260402>
 14. 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>
 15. 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>
 16. 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/>
 17. 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>
 18. 104法拍網，〈法拍屋空屋有何陷阱〉，網頁資料：<http://www.104fpw.com.tw/others/lesson/%E7%A9%BA%E5%B1%8B%E9%99%B7%E9%98%B1.asp>
- 三、相關網站
1. 法源法律網，網址：<http://www.lawbank.com.tw/>
 2. 植根法律網，網址：<http://www.rootlaw.com.tw/index.aspx>
 3. 台灣法律網，網址：<http://www.lawtw.com/>
 4. 月旦法學知識庫，網址：<http://lawdata.com.tw/tw/>
 5. 立法院法律系統，網址：<http://lis.ly.gov.tw/lglawc/lglawkm>
 6. 全國法規資料庫，網址：<http://law.moj.gov.tw/>
 7. 司法院，網址：<http://www.judicial.gov.tw/index.asp>

8. 內政部不動產實價查詢服務網，網址：<http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action>
9. 行政院全球資訊網，網址：www.ey.gov.tw/
10. 台灣本土法學雜誌社，網址：<http://www.taiwanlaw.com.tw/>
11. 華藝線上圖書館，網址：<http://www.airitilibrary.com/>
12. 國家圖書館臺灣期刊論文索引，網址：http://readopac1.ncl.edu.tw/nclJournal/search/search.jsp?search_type=s
13. 財團法人國家政策研究基金會，網址：<http://www.npf.org.tw/>
14. ET today新聞，網址：<https://star.ettoday.net/>
15. TVBS NEWS，網址：<https://news.tvbs.com.tw/>
16. 大紀元，網址：<http://www.epochtimes.com/gb/nf5762.htm>
17. 自由時報，網址：<http://www.ltn.com.tw/>
18. 民視新聞，網址：<https://news.ftv.com.tw/>
19. 蘋果日報，網址：<http://www.appledaily.com.tw/>
20. 蘋果地產，網址：<http://home.appledaily.com.tw/>
21. 蘋果即時，網址：<https://tw.appledaily.com/new/realtime>
22. 奇摩新聞，網址：<https://tw.news.yahoo.com/>
23. 三立新聞網，網址：<http://www.setn.com/>
24. 聯合新聞網，網址：<http://city.udn.com/>



A photograph showing a person's hand pointing at a small, yellow house model with a grey roof, which is placed on a document. The background is slightly blurred, showing another person's hands and a laptop, suggesting a professional or real estate setting.

實價登錄制度淺談

熊園隆

壹、前言

110年國內經濟，隨著疫苗覆蓋率提升，經濟逐漸恢復，內需服務業業績逐月恢復，失業情況亦獲得改善，政府並陸續推出多項振興經濟政策，且受惠5G、高效能運算、車用電子等商機持續，加上原材物料行情仍處高檔，帶動我國110年出口金額及製造業生產指數雙雙創歷年新高。民間消費方面，隨國內疫情趨緩，實體通路人潮回流，加上聖誕佳節及年末聚餐商機，去（110）年12月零售業及餐飲業營業額齊創歷

年同月新高，GDP卓然成長，（根據中華民國統計資訊網主計總處新聞稿，110年經濟成長率概估為6.28%）。

惟國內逢營造成本（缺工、原物料）上漲，加上全球央行挽救國家經濟下的資金寬鬆、通貨膨脹、台商資金回流、低利率…等諸多原因，致110年國內房地產大幅上漲，尤其預售屋成交價格屢創新高，銷售期亦大幅縮短，據591網站新建案統計2021年六都及新竹縣市推案共約1,503案，截至11月，有415案在開賣半年內就完銷結案，全台房價漸趨不合理的上漲態勢。

政府為緩和國內飆漲的房價，央行逐步調整選擇性信用管制，相關部會亦持續推出健全房地產市場措施，包括政府於110年7月1日開始實施房地合一稅2.0及實價登錄新制2.0，前者對短期套利者課以重稅，後者針對最近過熱的房市，可以藉由更加健全、即時的實價登錄系統，來減少投機客炒作房價的機會，並以區段化、去識別化方式對外提供查詢，期能促進不動產交易資訊透明化，健全不動產交易市場，進而落實居住正義，惟實施至今仍未見房價有和緩趨勢，央行楊金龍總裁已多次預告，台灣今年貨幣政策將朝「緊縮方向」，至於房產漲勢是否將隨央行升息而反轉？未來我們將持續觀察。

本文將先就已實施十年的「實價登錄」制度之沿革作一淺述，並嘗試探討實價登錄制度實施至今，對於不動產市場之影響。

貳、實價登錄地政三法的起源

政府為增進房地產交易資訊透明化，健全房地產交易市場，立法院於民國100年12月13日修正通過「不動產經紀業管理條例」、「平均地權條例」及「地政士法」，實施實價登錄制度，針對不動產買賣雙方、地政士或不動產經紀相關業者實價申報登錄，首次要求以下3種案件需要申報實價登錄：

1. 地政事務所辦理買賣登記申請案件。
2. 不動產仲介經紀業簽定租賃契約書案件。
3. 不動產代銷經紀業簽有起造人或建築業委託代銷之成交案件。

「實價登錄」全名為「不動產成交案件實際資訊申報登錄」，當時亦稱為「實價登錄地政三法」，就是將不動產實際的交易價格，登錄於內政部所屬的地政機關網上，在民國101年8月1日起正式上路後，所有買賣住宅、店面或土地等，都得將實際價格登錄於網站上。

實價登錄制度施行後，不動產成交案件之權利人（買方）、地政士及不動產經紀業者，必須在買賣案件辦理完成所有權移轉登記、簽訂租賃契約書後或委託代銷契約屆滿或終止30日內，向主管機關申報登錄該物件實際交易價格。唯需注意的是，依法規定須要申報移轉物件，是指透過買賣，有產生價金支付的對價關係才需要照實申報實際成交價，因此，若為父母饋贈給子女而產生的移轉，是不需要申報的。

而實價登錄的資料主要可分為三大項，包括：交易標的、價格資訊及標的資訊等，其中包含登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數、房地、土地、建物及車位交易總價、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局等。在實價登錄查詢的部份，內政部也開放線上查詢，目前在中華民國內政部地政司全球資訊網上可查詢到101年9月以後完成申報的不動產買賣、租賃及預售案件的實價登錄資料。

參、實價登錄修法及實施前後房地產市場交易之差異

一、民國101年8月1日實價登錄實施日之前

實價登錄制度未實施前，不動產交易往往透過不動產業者居間仲介成交或由買賣雙方自行議定，早期未實施實價登錄前，一般民眾很難瞭解不動產交易的內容和價格，房市資訊的不透明、不對稱常引發價格哄抬、不當炒作及黑心仲介賺取差價等交易糾紛問題。故為達到不動產交易市場健全發展及價格公開透明的目的，內政部開始研擬不動產實價登錄制度。

二、民國101年8月1日實價登錄制度正式施行

經行政院核定施行後，實價登錄只要是不動產買賣、經紀業居間租賃及代銷預售成交案件都應限期申報登錄成交案件實際資訊，並以區段化、去識別化方式揭露不動產交易價格等相關資訊供各界參考，同時也針對逾期及申報不實訂定罰則，確保資料即時正確。另自105年7月1日開放買賣案件於申辦買賣登記前預為申報不動產成交案件資訊，以減少逾期申報的風險。為讓民眾可更快速掌握最新實價登錄資訊，內政部不動產交易實價查詢服務網自106年12月起，由原每月發布2次，調整為每月3次，於每月1日、11日及21日都會發布最新的實價登錄資料，讓民眾可以更即時查詢房地產交易價格，有效掌握不動產交易市場情勢。

三、民國109年7月1日起修正部分條文

實施前原不動產買賣申報登錄責任，依序由地政士、不動產經紀業或權利人，於登記完畢後30日內申報登錄；從109年7月1日起，將申報登錄申報責任回歸買賣雙方，申報登錄新制透過權利人及義務人（買賣雙方）相互勾稽確認成交資訊，提升資訊的正確性；並將申報登錄時間提前至申請不動產登記時一併辦理，將來建商賣屋也負有登錄之責，需與購屋者共同在申請買賣移轉登記時申報登錄，以簡化行政流程，提高資訊揭露的時效。

特別注意的是，為了確保對外揭露的價格資訊真實正確，新制施行後，對於申報書「交易總價」、「車位個數」及「車位總價」等3項價格資訊，如有申報不實，將直接處新臺幣（下同）3萬元至15萬元罰鍰。另若未一併申報或申報不實，地政機關要求限期申報或改正時，應依限辦理，若買賣雙方申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪，各地方政府將衡酌個案違法情節，主動移送檢調偵辦，爰買賣雙方申報時務必詳加確認申報內容及時限，以避免受罰。自實施以來，已有數個謊報實價登錄詐財案，以偽造文書及詐欺得利罪起訴投資客及地政士，經地方法院判決定罪。

四、民國110年7月1日實價登錄2.0實施

為精進實價登錄制度，使不動產交易資訊更為透明、即時、正確，同時防杜預售屋投機炒作，於110年1月27日再次修正公布的平均地權條例等三法，並奉行政院核定自110年7月1日起施行。本次修正實價登錄2.0新制規定包括以下重點：

1. 地號門牌完整揭露：

修法前，實價登錄提供查詢之交易資訊只有揭露區段化的地號或門牌資料（如中正路1-30號），2.0新制施行後將改為揭露完整詳細的地號及門牌資訊，且已提供查詢的300多萬筆交易資訊也將溯及揭露，使交易資訊更為透明。

2. 預售屋全面納管、即時申報：

增訂銷售預售屋者在建案開始銷售前，應將建案資訊及定型化契約報請縣市政府備查；此外，預售屋不論是銷售預售屋者自售或委託代銷業者銷售，均應在簽約買賣契約日起30日內申報交易價格等資訊，讓預售屋交易資訊更為即時、完整。

3. 增訂查核權及加重屢不改正罰責：

為查核申報登錄資訊的正確性，新制並配合增訂縣市政府得向交易當事人等要求查閱相關文件或說明的規定，而疑有不實申報登錄價格的案件，亦可由內政部向相關機關或金融機構查閱

有關文件。此外，對於未依限申報、申報價格或面積不實情形，並可按戶（棟）處3至15萬元罰鍰，經2次處罰仍未改正者，並可加重按次處30至100萬元罰鍰。

4. 紅單交易納管：

銷售預售屋者或代銷業者收受定金時，應訂定書面契據並確立標的物及價金等事項，且不得約定有保留出售、保留簽約的權利，或其他不利於買受人之事項，以保障消費者權益；而買受人也不得將該書面契據轉售予第三人。違反規定者，將按戶（棟）處15至100萬元罰鍰，防杜投機炒作。

5. 預售屋買賣定型化契約管理：

銷售預售屋者在銷售前應將買賣定型化契約報請地方政府備查；其使用之契約如違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，並可直接按戶（棟）處6至30萬元罰鍰。有關實價登錄2.0新制施行之法規、書表或系統相關資訊，都可於內政部地政司實價登錄專區查詢。（110年中華民國內政部地政司）

此次修法除了將門牌、地號完整揭露、預售屋全面納管且即時申報、增訂主管機關查核權及加重罰責外，也納入預售屋紅單交易管理及定型化契約備查規定。施行後將可促進不動產交易資訊更透明、即時、正確，並防止預售屋交易炒作，健全市場發展。

肆、結語

實價登錄制度自100年12月30日總統修正公布平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，於101年8月1日起正式施行，並從101年10月起，在內政部「不動產交易實價查詢服務網」提供實價登錄案件查詢服務，目前已有340多萬筆買賣、租賃及預售屋不動產交易資訊提供查詢，累積瀏覽人次亦超過1.6億人次（台灣經濟論衡110年3月），顯見民眾對不動產市場交易情形的重視。

不動產交易市場也有了重大的改變，大幅提升了不動產市場透明化，消除資訊不對稱的情形，使房市資訊更加透明，以避免判斷錯誤的情況發生，買賣雙方就可以更明快地決定如何買賣，促進市場活動效率，有助於市場交易。然而實價登錄實施至今逾10年，雖然不動產市場已日趨健全，但隨著時代演進，仍有許多待處理的問題，如全台預售屋市場價格飆漲，甚至出現漏夜排隊購買預售屋的亂象，所幸針對近來預售屋市場炒作哄抬，嚴重影響不動產市場交易秩序情形，內政部已超前部署於110年12月9日內政部務會報通過修正

草案，全面限制預售屋及新建成屋換約轉售；嚴懲炒作最高處3年徒刑或併科5千萬罰金；同時要求預售屋解約須30日內申報登錄、管制私法人購屋將採許可制並於5年內不得移轉、建立檢舉獎金機制等，以有效防杜住宅淪為炒作工具，維護市場交易秩序。持續強調政府「住宅是用來居住，不應該作為投資和炒作的商品」之核心價值。

實價登錄地政三法係政府為推動居住正義，促進不動產交易價格透明化，健全不動產交易市場等所需的法令依據，內政部針對實價登錄不足的部分，都深切掌握實施修法加以補充、修正，透過修法使實價登錄制度更為完善，相信在政府嚴密管控市場非法亂象下，居住正義指日可待。

參考資料

1. 中華民國內政部地政司全球資訊網
2. 中華民國統計資訊網主計處新聞稿
3. 中華民國經濟部111年1月「當前經濟情勢概況」
4. 國家發展委員會「台灣經濟論衡110年3月」
5. 經濟日報報導
6. 自由時報報導



基礎建設創造永續競爭力

~分行 SDWAN 網路架構~

蕭世春

壹、前言

為達成企業永續經營及營運不中斷的目標，銀行業須持續引進創新技術、強化資訊基礎建設及培育專業人才，其中資訊基礎建設為支持銀行持續提供創新金融服務，營造永續競爭力的關鍵力量。一般銀行通常認為資訊基礎建設應著重在資訊中心之核心系統建置，反而忽略日常第一線接觸客戶的分行基礎建設也是核心競爭力所在。本行於去年導入全新軟體定義廣域網路技術（Software-Defined Wide Area Network，SDWAN），大幅更新分行網路架構，藉由創新技術所帶來的網路傳輸方法改變與便利性，有效解決以往分行網路易壅塞問題，創造本行未來十年內之資訊基礎建設競爭力。

貳、本行分行網路之建置歷程

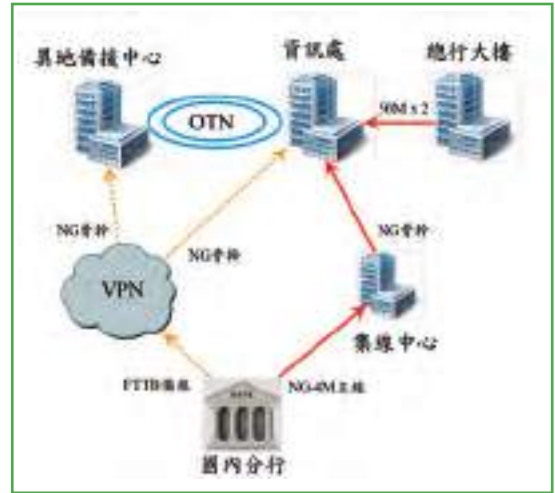
本行分行網路架構的更新主要分成三個階段，分別敘述如下：

一、第一階段-分行雙路由網路架構（如圖一）

因分行網路設備老舊及備援線路無法滿足備援需求，本行於98年執行「分行新骨幹網路建置案」，除全面更新分行網路設備（含路由器Router及交換器Switch）外，並規劃分行雙路由網路架構，將當時無法滿足分行備援需求之整合服務數位網路（Integrated Services Digital Network，ISDN）及視訊專用之非對稱數位用戶線路（Asymmetric Digital Subscriber Line，ADSL），整合成為分行視訊備援專線，以強化分行網路備援機制。分行日常作業透過營運專線傳輸，當營運專線斷線時，會自動切換至備援線路傳送資料，分行日常營運不受影響，而備援線路除備援用途外，也會傳送視訊會議資料。



圖一、分行雙路由網路架構圖



圖二、分行網路轉光纖架構圖

二、第二階段-分行網路全面光纖化 （如圖二）

因應本行業務量不斷成長，原有資訊處之核心網路及分行網路傳輸速度均已面臨瓶頸，本行於104年及106年分別執行「光纖骨幹網路設備建置案」，將本行資訊處之核心網路傳輸速度全面由1G提升至10G，分行營運專線因為傳統銅纜最大傳輸速度只能到E1（2M），缺乏彈性，所以全面提升為最佳傳輸品質NGSDH-4M光纖線路，同時將視訊備援ADSL線路提升為光纖到府線路（Fiber To The Building, FTTB），不但傳輸頻寬加大，線路品質也更加穩定。為了讓分行網路資源能更有效利用，透過網路位置轉換（Network Address Translation, NAT）及策略路由（Policy Based Routing, PBR）設定讓FTTB備援線路除了傳送視訊資料外，也傳送日常報表及數位學習等資料。

三、第三階段-分行SDWAN架構 （如圖三）

分行網路架構從98年建置雙路由網路架構後已維運十多年，其網路架構雖然容易維運，但隨著近年來行動通訊快速成長及資安議題日益受到重視，分行網路存在不少問題點，例如調整網路設定需手動連至分行路由器作業，分行資安防護只透過路由器區隔網段及設定存取控制清單（Access Control List, ACL）來進行網路過濾阻擋，無法阻擋惡意程式及留存軌跡。經過審慎評估傳統網路架構、最新網路技術之優缺點及未來趨勢後，決定導入最新軟體定義廣域網路技術（SDWAN），將分行網路架構進行全面性改造，以解決分行之網路傳輸問題。於109年底執行「分行網路更新暨安全防護強化案第一階段」，除更新分行路由設備外，同時更新整體分行網路架構及路由技術。由中心端SDWAN中控平台透過圖形化介面（Graphical User Interface，

GUI) 軟體設定，統一派送至分行路由設備，透過智慧選徑及動態調配頻寬，使分行營運及備援線路可同時傳送資料 (Active-Standby → Active-Active 雙活機制)，並且將資安落實至分行端，導入防火牆、入侵防禦系統 (Intrusion Prevention System, IPS)、網路傳輸加密等資安防護機制，並留存軌跡至資安事件管理系統 (Security Information and Event Management, SIEM)，遇有異常事件會主動告警，使本行分行網路優化及資安防護能力邁向新里程碑。



圖三、分行SDWAN網路架構圖

參、SDWAN網路建置歷程

以下分別說明本行導入SDWAN技術的規劃過程、建置過程及具體效益。

一、規劃過程

由於分行網路設備已超過耐用年限，資訊處於107年底開始編列預算，規劃更新分行網路設備及解決分行網路問題，相關問題彙總如下 (如圖四)：

1. 網路設備老舊：

分行網路設備使用已超過耐用年限，設備故障率逐年上升，且原廠已宣告停止技術支援，分行設備存在穩定性、可用性下降風險及資安疑慮。

2. 網路不易調整耗費人力：

分行網路不易調整，變更設定需由網管人員逐一遠端連至分行網路設備修改，花費大量網管人力與時間。

3. 資安威脅與缺乏軌跡：

分行主要透過路由器區隔不同網段及設定存取控制清單來過濾網路流量，無法有效阻擋惡意程式及留存軌跡記錄。

4. 網路流量分配不均：

分行主要透過營運專線傳送資料，備援線路只有傳送視訊、日常報表及數位學習等資料，其頻寬並未適當利用。當分行端未更新防毒病毒碼或微軟修補程式時需佔用大量頻寬，易造成分行網路頻寬壅塞情形。

網路設備老舊

- 分行營業據點之網路設備已使用超過10年，故障率逐年上升，影響分行日常營運。

網路不易調整耗費人力

- 分行網路不易調整，變更設定須連至各網路設備作業，花費大量網管人力與時間。

資安威脅與缺乏軌跡

- 分行透過路由器區隔不同網段及過濾流量，無法阻擋惡意程式及留存軌跡記錄。

網路流量分配不均

- 分行主要透過營運專線傳送資料，備援線路頻寬未充分利用。
- 更新防毒病毒碼及微軟修補程式需佔用大量頻寬，易造成分行網路頻寬壅塞情形。

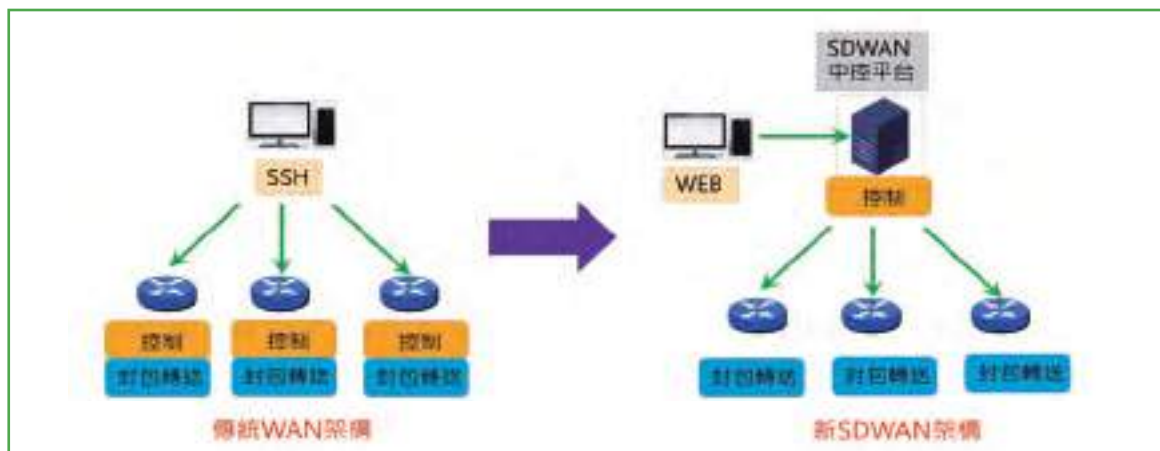
圖四、分行網路問題彙總

當網管同仁進行專案評估時，有二個方案可以選擇。方案一，繼續沿用原有網路架構，單純更換分行網路設備，較不會產生轉換風險，但無法解決分行現有網路問題。方案二，導入最新SDWAN技術，改變現有分行網路運作模式，存在網路架構轉換之作業風險，但預期可以解決分行網路易壅塞問題。原維護廠商基於SDWAN是全新技術，國內並沒有金融同業建置成功先例，同時更換分行路由設備及變更整個分行網路架構，認為轉換風險及維運困難度過大，建議採用方案一，單純更換分行網路設備方案。

網管同仁評估若採用方案一，並無法解決分行網路所面臨問題，例如分行線路主要採用Active-Standby，營運專線頻寬當更新防毒病毒碼或微軟修補程式時易發生壅塞狀況，而備援線路頻寬大部分時間都是閒置，並沒有適當使用。當網管同仁嘗試將分行日常流量分流，透過NAT及PBR方法調整路由，需

要遠端連到各分行路由設備設定，並且受限於路由設備效能，無法進行過多分流設定調整。經與各技術原廠、系統廠商討論及參考專業技術文件，均顯示SDWAN是未來廣域網路的主要解決方案，透過創新技術，最佳化廣域網路（WAN）傳輸效能及減少線路費用。

SDWAN技術是將前幾年很熱門的軟體定義網路（Software-Defined Networking, SDN）技術應用在廣域網路，傳統路由器包含控制及封包轉送部分，透過設定啟用路由功能。而軟體定義是將路由器控制部分抽離出來，交給中心端中控平台管理，使路由器之封包轉送更簡化。SDWAN中控平台為整個廣域網路之運作核心，所有廣域網路之路由功能都是在SDWAN中控平台完成設定後再統一派送至指定路由設備，可簡化、迅速進行管理工作（如圖五）。

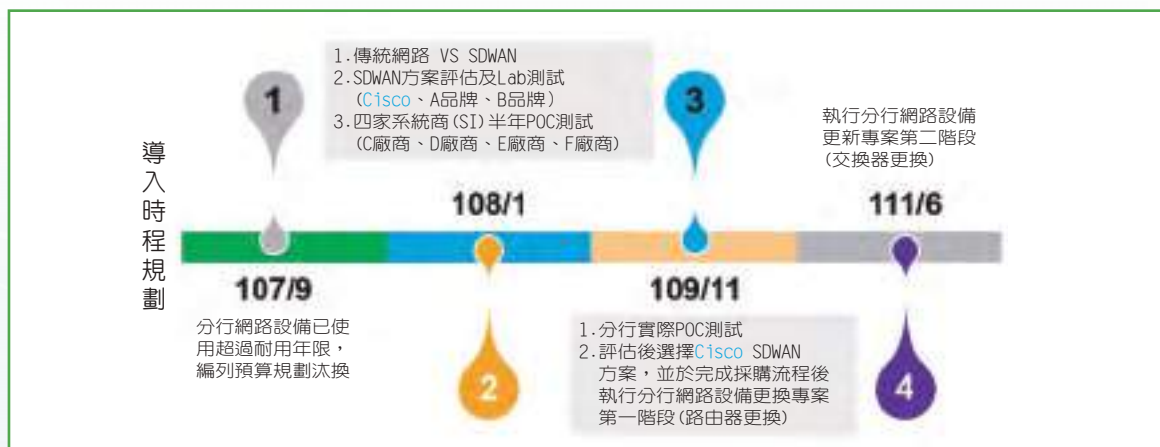


圖五、傳統WAN與SDWAN架構示意圖

考量SDWAN技術可以解決目前分行營運與備援線路頻寬使用不平均及資安防護能力不足的問題，而且業務推展所需要的分行資料傳輸量不斷成長，因應未來的營運成長需求，方案二才是最佳解決方案。

由於SDWAN技術仍在不斷快速發展中，為了避免導入產生網路轉換及維運風險，網管同仁花費很多時間評估SDWAN解決方案（包含網路技術原廠、防火牆技術原廠、虛擬化技術原廠、落地版方案及雲端版方案），考量網路轉換風險、網路設定延續性、雲端

版之資安疑慮、原廠技術能力及系統廠商維護能力，並實際至東興分行及第一區營運處進行驗證性測試（POC），確認解決方案可行性。經過評估各種可行方案並確認SDWAN技術已趨於成熟穩定後，選擇符合本行實際建置需求及最小轉換風險之思科（Cisco，目前全球網路領導品牌）落地版SDWAN方案為最終方案，採用虛擬化技術實作在ENCS主機，包含SDWAN及WAAS（Wide Area Application Services）網路加速模組，進行後續專案建置作業（如圖六）。



圖六、SDWAN導入時程規劃

二、建置過程

在總行層峰及資訊處長官全力支持下，「分行網路更新暨安全防護強化案第一階段」於109年底啟動建置，建置範圍包含各重要大樓、所有分行及證券駐點、區營運處、證券經紀商等，建置期間為15個月。

建置初期，主要進行新舊網路架構轉換討論及中心端SDWAN網路建置。為求謹慎，廠商先模擬本行中心端及分行端網路架構建置一實驗測試（LAB）環境，進行轉換及韌體版本測試，以求SDWAN系統穩定及符合本行之網路作業環境。由於分行設備轉換期間需新舊網路架構平行運作，所以先建置中心端SDWAN網路，與原網路架構平行維運。

新冠肺炎（Covid-19）於109年1月爆發，並於110年5月份進入疫情高峰期，國內宣布進入三級警戒，非必要人員儘量不要進入分行及總行，資訊處也啟動異地辦公機制，近一半同仁至圓環大樓作業。此時專案進行之中心端SDWAN中控平台及後續分行設備更換作業被迫暫停，等到110年8月份疫情趨緩並降為二級警戒後，才恢復專案建置作業。由於整個建置時間只剩下6個月，網路原廠為求SDWAN中控平台穩定，建議更新中控平台韌體，在時間壓力下，資訊處緊急與網路原廠、建置廠商密集開會，要求建置廠商投入所有可運用人力，網路原廠提供所有技術支援，務必在建置期限內完成所有分行設備轉換，完成此不可能的任務。

為了緊盯廠商專案進度，資訊處於六樓臨時設立了一間專案戰情室，請廠商建置團隊進駐，並將建置範圍內之轉換時程製作一張時程規劃表（如圖七），每天按表操課，緊盯是否依既定規劃進行。網管同仁、廠商團隊、原廠技術顧問每天一早就進入專案戰情室，討論當週及當天工作進度及標準作業程序、人力配置、協調分行更換時程。每天排定分行結完帳後，開始進行設備更換作業，由初期每天1~2家分行到中後期每天6~8家分行更換，每晚即時回報長官最新進度，每週開專案例會檢討進度，全面趕工以期能在期限內完成建置。建置高峰期於10月至12月展開，網管同仁及建置廠商每天都從早上忙到晚上，整個專案跟時間在賽跑，網管同仁與建置廠商幾乎以資訊處為家。很幸運地在上級長官支持、網管同仁、建置廠商及各營業單位配合努力下，在111年1月15日完成台北大樓、圓環大樓及禾豐大樓之路由設備上線作業，整個專案建置範圍均已順利完成，將於系統試運轉一個月後進行驗收作業。



圖七、分行設備更換時程圖

三、具體效益

從實際詢問各分行於設備轉換後之日常作業情形，分行均正面反應日常網路傳輸較以往平順，沒有網路緩慢或壅塞情形發生。而從SDWAN中控平台觀察分行線路頻寬使用狀況，由於分行之微軟修補程式、防毒病毒碼及其他非

交易資料已逐漸改由備援線路傳送，營運專線主要用來傳送日常交易資料，所以備援線路之中心端骨幹流量暴增（如圖八），目前反而要開始評估是否要增加中心端備援主線骨幹之頻寬，以容納更多分行備援線路傳回之資料流，過往分行營運專線網路壅塞情形已明顯獲得改善。



圖八、中心端備援主線近期流量圖

謹將導入SDWAN系統後對本行帶來之具體效益彙總如下（如圖九）：

1. 簡化分行網路管理：

由中控平台透過圖形化介面（GUI）軟體設定後，統一派送分行路由設備，節省網管人力成本。

2. 分行網路資源最佳化：

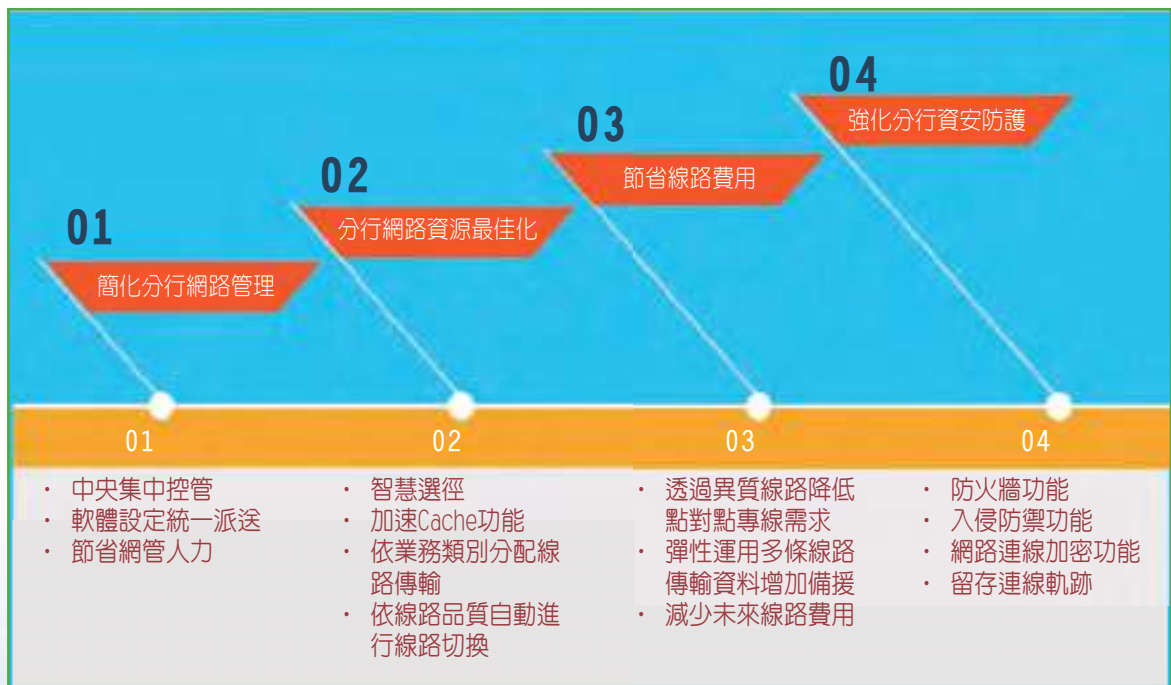
透過智慧選徑讓分行日常流量分流至營運及備援線路，使分行線路使用及備援機制更完整。

3. 節省線路費用：

因有效改善分行營運專線壅塞情形，暫停原先分行線路升速需求。以每家分行營運專線由4M升速至8M需每月增加6,000元，一年可節省約1,300萬元費用（以180家分行計算）。

4. 強化分行資安防護：

於分行端建置防火牆、入侵防禦系統、網路傳輸加密等資安機制，並留存軌跡，符合金管單位資安相關規範。



圖九、SDWAN產生效益

肆、結論

此次分行SDWAN網路專案順利完成，有效解決分行網路易壅塞問題，成為第一家順利導入SDWAN技術之金融業領頭羊，分析成功原因有下列幾點：

一、總行層峰全力支持

此專案同時包含全部營業據點之路由設備及相關軟體授權，專案金額遠比過去單純更換路由設備高，而且導入新SDWAN技術，存在轉換風險。整個專案規劃建置期間，感謝總行層峰全力支持及資訊處長官明確領導下，讓專案建置團隊無後顧之憂，全心全意進行專案建置。

二、資訊單位嚴格把關

由於SDWAN是全新技術，尚沒有金融同業建置經驗，資訊處嚴格把關，謹慎選擇最佳解決方案，嚴守公平公正公開原則，嚴格過濾廠商資格，投標廠商均經過POC確認具備專業建置能力，透過公開招標取得最低建置成本，產生最大專案效益，有效改善分行網路壅塞問題及節省未來分行線路升速費用。

三、專案團隊全力投入

由資訊處負責專案規劃與執行之相關同仁、建置廠商及原廠技術顧問所組成之專案建置團隊於建置期間全力投入建置作業，雖然遇到新冠疫情等不可預期原因，仍然憑著大家努力不懈的信念，在期限內完成此不可能任務。

四、營業單位全力協助

在新冠疫情影響下，壓縮到整體專案建置時間，感謝營業單位相關同仁配合於下班後，全力協助更換網路設備及測試各項服務，順利完成專案建置。

本行導入SDWAN技術，將分行網路架構提升到一個全新層次，為本行之資訊基礎建設奠定穩定的基礎，從建置至今一直有金融同業來交流SDWAN相關建置經驗。資訊處後續在網路基礎建設部分規劃於111年進行「分行網路更新暨安全防護強化案第二階段」、114年及116年進行「核心通訊網路設備汰換案」，將分別進行分行第二階段網路設備（交換器）更換、分行物聯網設備區隔管理及資訊處核心網路導入以應用程式為中心之ACI（Application Centric Infrastructure）網路架構。相信在總行長官的支持及資訊處嚴格把關下，本行整體網路架構將全面提升穩定性與可用性，邁向下一個十年的挑戰（如圖十）。

專案名稱	建置年份	建置目標	產生效益
分行新骨幹網路建置案	98年	1. 更換分行網路設備 2. 分行雙路由架構	1. 維持分行網路穩定性及可用性 2. 改善分行網路備援機制
光纖骨幹網路設備建置案	104、106年	1. 核心網路全面10G 2. 分行網路全面光纖化	1. 提升核心網路傳輸功效 2. 提升核心網路傳輸品質
分行網路更新暨安全防護強化案第一階段	110年	1. 更換分行路由設備 2. 導入SDWAN技術	1. 簡化分行網路管理，節省人力 2. 分行網路資源最佳化 3. 節省線路費用 4. 強化分行資安防護能力
分行網路更新暨安全防護強化案第二階段	111年	1. 更換分行交換設備 2. 區隔管理分行物聯網設備	1. 維持分行網路穩定性及可用性 2. 提升分行傳輸效能 3. 提升分行資安防護能力
核心通訊網路設備汰換案	114、116年	1. 核心網路全面40G 2. 導入ACI技術 3. 資安零信任架構	1. 提升核心網路傳輸效能 2. 自動化彈性調配資源 3. 提升災害復原能力及網路安全性

圖十、歷年來重大網路專案效益比較

由導入SDWAN的經驗，讓我們反省做任何事都不要先預設立場，不要只想躲在舒適圈內抗拒改變。如同資訊處長官勉勵我們的教誨，Stay Hungry，Stay Foolish（求知若渴，虛心若愚），保持開放的心，別綁在舊思維，多學習新技術。資訊技術日新月異，唯

有不斷吸收新知並持續創新，與時俱進，才能確保本行系統穩定運作，業務永續經營。雖然本行的可運用資源沒有其他大型金控那麼多，但是只要專注聚焦在核心技術上，在總行長官的支持下，資訊處將持續進行深具競爭力的資訊基礎建設，提供客戶創新金融服務。