

法院查封房屋前均應查明房屋現狀與使用情形，供作房屋拍賣後是否點交的參考。

法拍屋內設備，他人不可擅自取走

◎ 葉雪鵬

些日子，一家報紙報導：有一位王姓男子，在 95 年的 1 月間，以 1 年為期，向臺北縣汐止市的一棟大樓中的屋主租用其中一間房屋居住，住進以後自己花錢裝設照明燈具和地鎖。由於屋主背負債務，租住的房屋被債權人聲請士林地方法院的民事執行處查封拍賣。這拍賣的房屋後來被人得標拍定買去，並由法院發給拍定人不動產權利移轉證書，另方面通知承租人王某限期搬家，以便將房屋點交與拍定人。王某於收到法院的通知以後就在期限內搬家。法院便在同年的 11 月間會同得標人前往該屋辦理點交，發現屋內所裝的燈具及地鎖不見，天花板上還留有殘缺的電線，另外房屋的鐵門也不知去向。

後來法院通知承租人王某到案調查，王某自認屋內的燈具和地鎖，是自己搬進後花錢所裝設，非屬原屋主所有；依他與原屋主所訂的租賃契約，他有責任將房屋恢復原狀後交還，所以雇請裝潢工人拆除後搬走，另外鐵門是原屋主答應贈送給他，才一併拆走。民事執行處認為拍賣當時是將房屋連同屋內設備一併拍賣，拍定後並發給不動產權利移轉證書與拍定人，這時房屋已歸屬拍定人所有，王某將拍定人所有的屋內設備拆走，已涉及刑責，於是便將王某送請檢察官偵辦。後來王某被檢察官以侵占罪提起公訴。

就這篇新聞報導的事實經過來看，這位被起訴的被告王某很有可能在為自己大呼冤枉，明明是自己購買的燈具和地鎖，依照所訂的租賃契約而回復原狀，取回自己的物品，鐵門又是原屋主承諾要送給他的，檢察官怎麼會以侵占罪名將他提起公訴？為什麼這案件的檢察官和被告在認知上會有如此大的差距？探討箇中原因應該出在王某對於法院實施強制執行的程序缺少認識之故。從新聞報導中可以看出，事情的導因，出在法院的執行人員將法拍屋點交與拍定人的時候，發現屋內的燈具、地鎖及鐵門不見了所引起。所謂「法拍屋」是法院拍賣債務人所有房屋的簡稱。法院為什麼會拍賣債務人所有的不動產？是債務人積欠債權人的債務，債權人依據法定程序對債務人取得執行名義，債權人於取得執行名義後，不問是判決或是裁定，就可以聲請法院對債務人的財產實施強制執行。

依照強制執行法的規定，法院在拍賣債務人的房屋以前，必須先經查封的程序，房屋經過查封，債務人便喪失對房屋的處分權；也就是說債務人名義上還是房屋的所有人，實際上這房屋在被查封以後已經對房屋喪失處分權，再有任何處分該房屋的行為，對於債權人都不生效力。一直到查封的房屋被拍定，法院發給不動產權利移轉證書給拍定人，這時房屋的所有權便歸屬於拍定人。

法院對債務人的房屋實施查封，依照強制執行法的規定，必須由辦理這案件的執行書記官率同執達員前往現場進行查封的程序；在查封以前，先應查明房屋的現狀和實際使用情形，並應將

調查所得的狀況，例如房屋是否由第三人占有使用，如出租他人使用等情形，都應記載在查封筆錄內，供作房屋拍賣後是不是要點交的參考。在法院公告拍賣的時間內，想參加拍賣的人，可以在規定的時間內前往法院查看查封筆錄，了解拍賣房屋目前的實際情形以決定如何出價。

這位王姓承租人在查封當時若在场，就應該當場向執行書記官聲明，裝設在天花板上的照明燈具與裝在地上的地鎖，係自己花錢購置，不屬於房屋原來的設備，未來搬遷時要拆回，鐵門是債務人已承諾要贈送給他，也要一併帶走，由書記官將他聲明的事項，載明在查封筆錄內。王某如果沒有在场，在拍賣程序結束以前，依強制執行法第 12 條規定，也可以用利害關係人的身分以書狀向執行法院聲明異議，陳明自己的主張；執行法院對他的聲明異議是不是有理由，依同條第 2 項的規定，由執行法院來裁定，但執行程序不會因此而停止，該拍賣的物件還是照常要拍賣。

聲明人的異議被執行法院認為有理由，當然會用裁定變更不適當的已經執行程序或執行的方法；如果認為聲明無理由，也是用裁定駁回異議的聲明，對於駁回異議的裁定不服，是可以向上級法院提起抗告，但執行中的程序並不因此而停止。這項救濟的程序用過後，聲明人的主張仍未被執行法院所採納，如再固執己見，認為自己的權利沒有得到保障，這時候只有依據強制執行法第 15 條的規定，對聲請強制執行的債權人，在強制執行程序終結前，向執行法院提起執行異議之訴，由法院用判決來解決爭端。

執行法院對債務人的財產實施強制執行，是讓債權人依循各種民事訴訟途徑，實現私權的唯一步驟，所以每一程序的進行，都要依據法律行事。如果債務人仍然有話要說，必須要循聲明執行異議或者提起執行異議之訴的程序來主張，千萬不可用自力救濟的方式來保護自己的權益，不小心就會引來刑罰上身！

（本文登載日期為 97 年 8 月 28 日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）

（作者曾任最高法院檢察署主任檢察官）