

法拍屋的最後程序一點交

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

日前有新聞報導：新北市一位六十多歲陳姓老先生，過去曾經風光一時，旗下有數家公司與出版社，還擁有三幢房屋，幾年前因為向雙北的圖書館低價搶標，得標的金額太低，賠了不少錢，導致負債累累，從此業務一蹶不振。所有資產悉遭債權人聲請法院查封拍賣，三幢房屋中的兩幢已被拍賣了事，最後一幢是他自住座落在板橋區重慶路的房子，民國一〇三年的五月間就被法院查封，旋即被拍賣，一〇五年八月間法院的執行人員曾經前往該屋執行點交，因陳姓老翁抗拒，以致點交未成，法院延到同年的十二月二十七日進行第二次點交，他見執行人員會同警方人員來到，竟嗆聲自己要成為縱火自焚身亡的「鄭南榕第二」，旋即進入房內，關上房門點燃數日前自外面搬來堆在房內多達萬餘本的書籍自焚，想與房屋共存亡，幸虧當時會同點交的警方人員機警，破門而入把他拖了出來，這時整棟大樓濃煙密布，消防人員帶著水線衝進屋內，將火撲滅，幸未釀成人員傷亡及重大災害！

一個人經營商業不善，對外負債累累，被他倒債的人當然心有未甘，想盡方法要將錢收回，在民主法治國家，要債也得依法行事，不可任意使用暴力以及其他非法手段。否則錢沒有討成，自己倒先吃上刑事官司。至於合法的討債管道很多，只要手頭擁有債務人欠債的字據、被退票的支票等，都可以對欠錢的債務人提起民事訴訟，像是得到法院的判決或者是和解筆錄、聲請法院或者調解會調解，得到債務人同意給付欠款的調解筆錄、向法院聲請對債務人發支付命令並已確定等。債權人在債務人仍拖延不付的情形下，都可以憑有關機關發給的欠債文件，作為執行名義，向債務人所在地的地方法院民事執行處聲請強制執行。強制執行是法律保護擁有債權的債權人的最後手段。我國強制執行的依據《強制執行法》，地方法院的民事執行處設置法官、司法事務官、書記官及執達員，專門辦理民事執行事務。這位陳老先生拖欠債權人債務，被債權人向法院聲請對他名下的不動產強制執行，陳老先生是在拍賣後的點交程序中點火自焚，他的房屋在強制執行的過程中，必定經過查封、拍賣的程序，而且有兩幢房屋已經被拍賣竣事，可見他對欠債很有經驗，是一位經過大風大浪的債務人，為什麼他會選擇拍賣程序接近尾聲的點交程序來自焚呢？因為被點交的是他現在所居住的房屋，一旦被點交給拍定人。他就得離開這房屋，成為無殼蝸牛的一族，所以不惜以死來抗拒。法律程序進行到點交的地步，陳老先生拼老命抗拒，執法人員也只有兩手一攤，愛莫能助！

為什麼會有使人拼老命抗拒的點交程序產生？這得先自不動產的查封程序說起，債權人聲請法院強制執行，查清楚債務人擁有不動產，即可檢具地政機關發給的不動產登記簿謄本，聲請執行法院對該不動產為強制執行，依強制執行法

第七十五條第一項的規定，不動產的執行共有查封、拍賣、強制管理三種方法。但不須三種方法都必需執行。不問何種方法，查封的方法都不能省略。經過查封，債務人對不動產的處分權便被剝奪。查封是由民事執行法官命書記官督同執達員依揭示、封閉、追繳契據等三種方法來執行，必要時三種方法可以併同使用，實施查封。書記官依第七十七條規定，應在查封現場作成查封筆錄，筆錄中除了載明法條所定應記載的事項以外，還要查明不動產的實際狀況、使用情形，不動產如果是房屋的話，更要調查是否為海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內過去有非自然死亡的情事，以及有無其他足以影響房屋交易的特殊情事。如果房屋並不是債務人自己在使用，而由第三人占有使用者，還要查明占有的原因與事實，第三人主張有租賃關係者，要他提出租賃契約作為不動產拍定後，是否點交的依據。

執行法院拍賣債務人的不動產是代債務人清償債務，初步的查封程序完成後進一步便是拍賣債務人的不動產，在拍賣不動產以前，執行法院要指定鑑定人估定不動產的價格，經執行法院核定後，作為拍賣的最低價額。然後依照法定程序將拍賣時程進行公告，公告中要載明法條所規定的事項，查封時發現有影響不動產價值的事項，像房屋是海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內過去有非自然死亡情形以及拍定後是否點交，都須在拍賣公告中一一載明，以供投標人出價的參考。投標人所出標價超過底價而且是出價最高者，不動產即告拍定。在買受人依規定繳清價款以後，執行法院依第九十七條的規定，應發給買受人權利移轉證書，買受人領到權利移轉證書當天起，就取得拍定的不動產所有權，這時拍定的不動產在查封以前已由第三人承租或者占有者，執行法院不負點交責任。由買受人自己循民事訴訟來解決。債務人自己占有應交出拍定的不動產而不交出，或者是第三人在查封後占有不動產者，依第九十九條第一項規定，執行法院應解除債務人或第三人的占有，點交給買受人或承受不動產的債權人；如有抗拒交出或其他情事時，得請警察協助。這件點交事件，執行法院已知陳老先生會有抗拒動作，事先即請警察協助，才能及時將自焚的陳老先生拖出，未釀成屋毀人亡的悲劇。這位陳老先生原以為房屋仍是自己的，所以打著與屋共存亡的壞主意，其實這屋在買受人繳清價款後，執行法院發給權利移轉證時起，房屋所有權即移轉給買受人，所以到了點交的時候，房屋的所有權早已歸屬拍定人，陳老先生縱火自焚舉動，不但無法阻擋房屋所有權的移轉，還得面對刑法第一百七十三條第一項所定的放火燒燬現供人使用之住宅，要處無期徒刑或七年以上有期徒刑的重罪。幸虧消防人員及時撲救，房屋未被燒燬，法院會依同法第三項未遂犯的規定減輕刑罰。

備註：

- 一、本文登載日期為106年2月2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。
- 二、本刊言論為作者之法律見解，僅供參考，不代表本部立場。