

《強制執行法概要》

一、出租人於房屋租期屆滿後，訴請交還房屋，承租人於訴訟繫屬中將房屋轉租他人，則出租人於獲得勝訴判決確定後，可否持上開確定判決對次承租人執行？（25 分）

命題意旨	測驗考生有關「執行力擴張」的問題。
答題關鍵	抓住基本觀念，分點分段回答即可得分。
高分閱讀	1.王律師、呂律師編著，《強制執行法》，高點文化出版，七版，P.2-27 以下。

【擬答】

能否對次承租人執行，須依出租人之請求依據為何而定，分述如下：

- (一)按所謂執行名義係指執行名義為表示私法上給付請求權之存在及範圍，得據以聲請強制執行之公文書。具體之執行名義，何人得聲請強制執行，對何人得實施強制執行，乃執行當事人適格之問題。執行名義之執行力為自己而存在者，具有聲請執行之適格。執行名義之執行力對自己存在者，具有被執行之適格。因執行適格與被執行適格，繫於執行名義之執行力所及之人，故稱「執行力之主觀範圍」。執行當事人適格與否，應依執行名義之記載為準，並依職權調查之，故執行名義執行力所及之人，即為適格之執行當事人。依據強制執行法(下同)第 4 條之 2 第 1 項第 1 款規定：「執行名義為確定判決者，除當事人外，對於左列之人亦有效力：一、訴訟繫屬後為當事人之繼受人...。」此為執行力主觀效力範圍之法律明文規定。而此處所謂之繼受人，有所謂之一般繼受人與特定繼受人。此規定係為與民事訴訟法第 254 條之規定相呼應。
- (二)關於本案，承租人係將標的物轉租於他人，故出租人係對原承租人取得執行名義，關於次承租人並非為執行名義上所記載之當事人，僅係為繼受訴訟標的物之特定繼受人。關於此部分是否為執行力效力範圍所及，依最高法院 61 年台再字第 186 號判例之見解，若原告權利主張為物權請求權時，由於物之對世效力，判決效力及於受讓訴訟標的物之第三人(此時即為繼受人)，但若原告權利主張為債權請求權時，基於債之相對性之故，判決效力不及於訴外第三人。此判例雖言既判力關係，然既判力若及於第三人，依通常情形，執行力亦及於該第三人。
- (三)承前所述，則出租人於房屋租屆滿後，訴請交還房屋，承租人於訴訟中將房屋轉租他人，即生訴訟標的物之繼受，然此時出租人之請求，若為民法第 455 條之債權請求，參照前開判例見解及第 4 條之 5 之規定，執行力不及於次承租人，但若出租人係依民法第 767 條之物權請求，則執行力及於次承租人，自可對次承租人執行之。

二、不動產之拍賣，經拍定人繳納價金，核發權利移轉證書後，尚未分配價金，第三人主張該不動產為未辦保存登記之建築物，其為所有權人，向法院提起異議之訴，請求撤銷拍賣程序，並聲請停止強制執行程序，法院應否准許？（25 分）

命題意旨	測驗考生關於第三人異議之訴主張時點，及執行階段得否撤銷之問題
答題關鍵	抓住基本觀念，並熟知院字第 2776 號之見解，分點分段回答。
高分閱讀	1. 王律師、呂律師編著，《強制執行法》，高點文化出版，七版，P.2-135 以下。

【擬答】

法院可准予停止執行程序，然關於拍賣程序不得撤銷，爰述如下：

- (一)強制執行法(下同)第 15 條規定：「第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。」而在此「执行程序終結前」，依據院字 2776 號解釋是指個別的執行程序終結之謂。另第十八條第二項規定：「有回復原狀之聲請，或提起再審或異議之訴...法院因必要情形或依聲請定相當並確實之擔保，得為停止強制執行之裁定」。換言之，於第三人異議之訴提起時，於必要情形，得依聲請定相當並確實之擔保，為停止強制執行之裁定。
- (二)又，院字第 2776 號解釋謂：「強制執行法第十五條所定第三人異議之訴，以排除執行標的物之強制執行為目的，故同條所謂強制执行程序終結，係指對於執行標的物之強制执行程序終結而言，對於執行標的物之強制

執行程序如已終結，則雖因該執行標之物之賣得價金不足抵償執行名義所載債權之全部，致執行名義之強制執行程序尚未終結，第三人亦不得提起異議之訴，對於執行標之物之強制執行程序，進行至執行名義所載債權之全部或一部，因對於執行標之物之強制執行達其目的時，始為終結，故執行標之物經拍賣終結而未將其賣得價金交付債權人時，對於該執行標之物之強制執行程序，不得謂已終結，第三人仍得提起異議之訴，但已終結之拍賣程序不能依此項異議之訴有理由之判決予以撤銷。故該第三人僅得請求交付賣得價金，不得請求撤銷拍賣程序。」

(三)本題執行法院已核發權利移轉證書，但價金尚未分配，關於該不動產之個別執行程序尚未終結，依第三人仍得依第 15 條規定提起第三人異議之訴。並依據第 18 條第 2 項聲請停止執行，然此際拍定人既已繳納價金並經法院核發權利移轉證書，拍賣程序已謂終結，復依院字第 2776 號實務見解，法院僅得依第 18 條第 2 項為強制執行之停止價金分配，尚不得為拍賣程序之撤銷。

三、甲於民國 96 年 1 月 1 日向乙借款新台幣 200 萬元，約定於 96 年 12 月 31 日清償，並同時將其所有之房屋設定抵押權予乙。嗣甲復於 96 年 7 月 1 日將之出租予丙並交付使用，租期 3 年。其後甲未依約清償，乙向法院聲請拍賣抵押物裁定確定後，即向執行法院聲請拍賣抵押物，執行法院遂於 97 年 1 月 31 日查封系爭房屋，則執行法院可否以點交之條件拍賣系爭房屋？又倘甲係分別於 95 年 7 月 1 日、97 年 2 月 28 日將系爭房屋出租予丙使用，其結果又有何不同？（25 分）

命題意旨	測驗考生有關「點交」之爭議。
答題關鍵	清楚掌握第九十九條之要件，即可輕鬆作答。
高分閱讀	王律師、呂律師編著，《強制執行法》，高點文化出版，七版，P.3-143 以下。

【擬答】

(一)除非執行法院依據強制執行法第 98 條第 2 項將租賃關係除去外，否則不點交系爭房屋，分述如下：

- 1.按強制執行法（下同）第 113 條準用第 51 條第 2 項規定「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，對於債權人無效力。」又第 99 條第 1、2 項規定：「債務人應交出之不動產，現為債務人占有或於查封後為第三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。第三人對其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第二項但書之情形者，前項規定亦適用之」。
- 2.本題甲早於法院於 97 年 1 月 31 日查封前之 96 年 7 月 1 日將該屋出租於丙，故依據 113 條準用第 51 條第 2 項之反面解釋，應認為該租賃關係係有效存在，債權人不得主張對其而言無效力。又依據目前通說及實務均認定拍賣之性質屬私法上買賣，再依據民法第 425 條規定買賣不破租賃之法律關係，承租人丙係有權占有該房屋，故執行法院之拍賣條件應為不點交。
- 3.復按，第 98 條第 2 項規定：「前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。」本題雖然租賃關係發生在查封之後，但確發生於抵押權設定之後，依據民法第 866 條但書之規定，對於抵押權不生影響。故如拍賣後因其上有租賃關係致使執行法院為不點交之公告，而對抵押權有影響時亦即使抵押權人甲無法完全獲償，經執行法院裁定除去租賃關係後，則例外可點交。

(二)1.若為 95 年 7 月 1 日出租予丙：

則本案租賃關係係成立於設定抵押權之前，故抵押權設定之初，抵押權人得自行評估該抵押物之價值，此時並無民法第 866 條、強制執行法第 98 條第 2 項之適用，且丙為查封前之有權占有，故不能予以點交。

2.若為 97 年 2 月 28 日出租於丙：

則本案租賃關係不但成立於設定抵押權後，且為實施查封之後方為出租，明顯違反查封效力之規定，故債權人及拍定人或承受人均得主張該租賃關係對其無效力。依前述第 99 條第 1 項規定可知，查封後第三人占有不動產者，執行法院應解除其占有，點交於買受人。故此時得予以點交房屋。

四、他債權人於執行程序開始後，應於何時聲明參與分配？逾期聲明參與分配之效果為何及有何例外之情形？（25 分）

命題意旨	測驗考生是否清楚「參與分配時點」。
答題關鍵	此題為標準的法條背誦題。
高分閱讀	1.王律師、呂律師編著，《強制執行法》，高點文化出版，七版，P.3-226 以下。

【擬答】

(一)參與分配之時點：

- 1.強制執行法(下同)第 32 條規定：「他債權人參與分配者，應於標的物拍賣、變賣終結或依法交債權人承受之日一日前，其不經拍賣或變賣者，應於當次分配表作成之日一日前，以書狀聲明之。逾前項期間聲明參與分配者，僅得就前項債權人受償餘額而受清償；如尚應就債務人其他財產執行時，其債權額與前項債權餘額，除有優先權者外，應按其數額平均受償。」
- 2.因此，參與分配須在執行程序開始後及執行程序終結前以書狀聲明參與分配。乃指執行標的物之程序終結。如執行標的物執行程序終結，但執行名義之執行程序尚未終結，僅得對未終結部分參與分配。故 32 條第 1 項所規定者為改善平等主義缺點之基準時規定，逾該時間但執行程序尚未終結前仍得參與分配，並非為逾該基準時後即不得參與分配。

(二)逾期參與分配之效果：

- 1.他債權人聲明參與分配，係在前述參與分配之基準點之後者，則執行金額由執行債權人與參與分配基準點之前聲明參與分配之債權人先受分配，如先受分配後仍有剩餘，則僅就剩餘而受清償。
- 2.如分配後已無餘額，應駁回其參與分配之聲明。
- 3.先受分配之債權如因不足受償，尚須就債務人之其他財產執行時，其債權額與先受分配之債權餘額，除有優先者外應按其數額平均受償。

(三)參與分配期間之例外：

- 1.第三十四條第二項規定：「依法對於執行標的物有擔保物權或優先受償權之債權人，不問其債權已否屆清償期，應提出其權利證明文件，聲明參與分配。」第三項規定：「執行法院知有前項債權人者，應通知之。知有債權人而不知其住居所或知有前項債權而不知孰為債權人者，應依其他適當方法通知或公告之。經通知或公告仍不聲明參與分配者，執行法院僅就已知之債權及其金額列入分配。其應徵收之執行費，於執行所得金額扣繳之。」第四項規定：「第二項之債權人不聲明參與分配，其債權金額又非執行法院所知者，該債權對於執行標的物之優先受償權，因拍賣而消滅，其已列入分配而未受清償部分，亦同。」可知有擔保物權或優先受償權之債權人，不但應聲明參與分配，法院甚至有義務將其列入分配。
- 2.由於不論參與分配之時點為何，擔保物權或優先受償權之債權人，其債權具有優先性，除非不聲明參與分配，或不為法院所知，其優先性方因拍賣而消滅，淪為一般債權地位。是故，辦理強制執行應行注意事項第十九點第五項規定：「本法第三十四條第二項規定之債權人，其參與分配，不受本法第三十二條第一項規定之限制。」可謂此意旨之體現。
- 3.據此，依法對於執行標的物有擔保物權或優先受償權之債權人，不受第三十二條第一項期間之限制，為應聲明參與分配時點之例外情形。