在執行中看見人性

——記錄一段房屋點交程序

文／趙信義

法院民事執行處的業務種類繁多，舉凡不動產房屋查封拍賣、遷讓房屋、拆屋還地、動產查封拍賣、交付探視子女、扣押存款、扣押薪水等都是執行程序範圍，而其中以不動產房屋的查封、拍賣、點交程序為主要類型。

房屋拍賣可分為點交及不點交二種，不點交係指法院只負責將不動產的「所有權」交由買受人，不包含「使用權」的移交，買受人必需自己與佔用人交涉協調交屋事宜，因此沒有相當的拍賣專業知識或經驗，少有人願意涉入，故競標者較少，價格相對較低；而有點交的拍賣物件，法院會協助將不動產點交清楚，藉由公權力來排除債務人或第三人對不動產的占有，在必要時也會請警察到場協助，在點交完成後，買受人除房屋「所有權」外，亦取得房屋的「使用權」。因為有法院公權力之介入，拍定人不必與債務人面對面衍生其他枝枝節節，故通常競爭者眾，拍定價格相對較高。

房屋拍定後，如果是點交的物件，拍定人可以向執行法院聲請強制點交，執行法院會先發函通知債務人於 15 日內搬遷，如果債務人未履行，即擇日定履勘期日會同拍定人前往標的現場，了解債務人交付房屋的困難點。如果債務人行蹤不明，屋內又空無一物，執行人員即可當場勘點系爭房屋給拍定人占有接管；倘若債務人一家老小仍居住於屋內，執行法院即須以公權力介入，適時調整雙方的權益。

在民事執行處任職十餘年來，曾經遇過一件特殊的房屋點交，過程讓我記憶猶新。執行標的係位於內湖一間約 8 坪大的套房，拍定人因為找不到債務人協調交付房屋，乃聲請法院強制執行勘點程序。勘點期日一行人到達現場，債務人不在場，但大門卻未上鎖，呈微啟狀態，門口張貼 A4 紙條，寫著「恭喜拍定人如願標得本套房，因屋主經濟困難，懇請拍定人給予 20 萬元，本人即自願遷讓房屋」；面對這種情況，執行人員警覺有問題，不能冒然進入，遂臨時電請當地管區警員前來協助執行。警員到場後手持錄影機會同進入套房內，只見屋內一片凌亂，似已久無人居住，進門處旁廚房檯面上堆積污垢、髒污醬油瓶罐及碎裂玻璃，雜亂不堪，地上因落地窗未關雨水滲入而積滿黑水，現場沒有床架及座椅，一個破裂塑膠衣櫥也堆滿雜物及破舊衣服被褥，空氣中因堆滿垃圾而瀰漫惡臭。

本件房屋於查封現場履勘調查時，僅債務人一人居住，而拍賣至拍定完畢才一年餘的時間，整間套房全變了樣貌。面對買來的房屋這樣的景像，拍定人也只能搖頭嘆息，當場請求執行人員直接點交給他，以便盡快整理房屋。經執行人員檢視屋內物品，並未發現電器及有價值的物品，現場判斷如不儘速處理屋內垃圾，如惡臭外溢恐將引發鄰居抗議，當即將現場所見情況詳細記載勘點筆錄內，並指示拍定人就現場情狀拍照存證，將照片附於卷內，再請現場警員回所後記錄於工作日誌內，系爭房屋隨即點交由拍定人占有接管，大門重新換鎖，門口大門張貼點交完畢公告。

數日後，果然不出所料，債務人怒氣沖沖前來法院理論，聲稱執行人員趁他不在家破門而入，屋內貴重物品均不翼而飛，套房被上鎖，面對這樣無理的指控，執行人員隨即取出卷宗請債務人閱覽，十餘張照片涵蓋套房全部空間，請債務人指明貴重物品存放在何處，債務人翻閱後，指出廚房的瓶罐是價值數十萬元的洋酒，破爛衣櫥是價值佰萬元的蒸汽浴設備，還有現金數拾萬元也不見，執行人員解釋當日五、六人在場所見情形，債務人仍堅持己見胡扯一通，在辦公室內大鬧一場，執行人員諭知債務人如認為執行程序不當，可以依據強制執行法第 12 條規定提起聲明異議，依法究責，債務人怒稱一定要讓法院賠償他的損失，隨即拂袖離去。

幾天後，接獲內湖分局偵查隊警員電話，告知因為債務人已將拍定人列為被告，向地方檢察署提出侵占罪告訴，經檢察官分他字案件，發交偵查隊調查，特地打電話了解當日執行情形，執行人員大略說明後員警即明白狀況。最後，債務人提告侵占案件，以行政簽結結案，詢問承辦警員，警員說債務人藉機鬧事，告知誣告罪規定與刑責後，債務人即不再糾纏。

債務人因經濟困頓，房屋被法院拍賣清償債務，其情緒上難免會悲傷、憤怒，但債務人以犯罪邊緣的手段對抗法院合法的執行程序，非理性公民應有的處世態度。記述這件極端的執行故事，謹在提醒執行人員，面對不理性的債務人不必害怕他的小動作而自陷爭端，應該依據法律規定勇於任事，避免無謂的煩惱。

（作者為前新北地院一等書記官）

（文接二版）

火頻傳，應當正視防災防火需求為農牧林業用地通行權之必要內涵[32]。亦有實務案例認為，系爭土地面積幅員廣大，且均位於山坡地保育區，除其中 443 平方公尺部分為建築用地外，其餘多為農林用地，交通不便，其上有建物及農作，仍有防災、防火之需求[33]。若採此見解，則車輛通行寬度即應考量一般救災、救護車輛之寬度，而常見之消防車輛種類，幫浦消防車之寬度為 1.84 公尺，小型水箱消防車之寬度為 2.15 公尺，水箱消防車之寬度為 2.37 公尺，水庫消防車之寬度為 2.5 公尺，化學消防車之寬度為 2.5 公尺[34]。另依劃設消防車輛救災活動空間指導原則，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬。因無法事前預見火災種類或大小，為利救援車輛執行防災救災任務，應使任何種類之消防車輛均能通行，直線通行寬度給予至少 3.5 公尺，以足供一般救災、救護車輛之通常使用。

惟若僅因原告主張有防火防災需求，即給予袋地所有人對周圍地有 3.5 公尺之通行寬度，與原本通行寬度 2.5 公尺相較，前者對周圍地之通行面積將大幅增加，對周圍地之侵害甚大。又供農業使用之土地，其地形、地貌變化多端，周邊設施亦可能多樣，是否當然有防火防災需求？不無疑問。對此問題，本文認為不可一概而論，可從立法意旨、實際情形來探討。首先，從立法意旨方面，得否從檢視農業發展條例、相關行政命令之文本或立法意旨中，有無提到防災防火，而得推導出為通常使用時亦有防災防火需求[35]？此部分或可函請中央或地方農業主管機關提供相關資料，建立更充實的論述。再者，實際上是否所有供農業使用之土地皆有防災防火需求？可否從農作物種類、該土地上有無貴重農業設施（例如農舍、資材室等）、該土地與公路之距離，來區分、類型化之必要？例如稻田、空心菜等水耕作物，或是鹽田，似無防火需求。若有農舍、資材室，則防火需求應有更高度之重視。若該土地與公路之距離不遠，可在消防車輛之噴水距離範圍內者，似無特別擴寬通行寬度供消防車輛進出之防火需求。又此種情形應屬例外情況，如真遇火災情事，消防人員本得依消防法第 19 條第 1 項規定，為達搶救之目的，於必要時，就火災處所及其周邊，使用或損壞其土地、建築物、車輛及其他物品或限制其使用，是消防人員所可通行之通道與袋地所有人得通行之通道寬度無關，尚難因其可通行之通道無法供消防車輛進出，致影響救災。是在利益衡量之下，以防災防火需求為由而主張拓寬通行寬度者，原則上已逾其通常使用範圍，而不足採。

在訴訟程序中，袋地所有人即原告對於主張供農業使用之土地為通常使用之通行權有防災防火需求時，是否應負舉證責任？此為有利於原告之事實，依民事訴訟法第 277 條本文，原告就其事實負舉證責任，提出相關證據，或聲請法院調查證據。若原告沒特別主張防災防火需求，或未提出相關證據時，基於辯論主義，本文認為法院無特別考慮防災防火需求而擴寬通行寬度之必要，應回歸一般車輛、耕耘機械通過所需之寬度即可，以免對周圍地造成更大損害。

肆 結論

民法第 787 條、第 789 條法定通行權之共同要件，其中之一為「與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用」，此在實務上常為兩造所爭執，民法第 787 條、第 789 條在此要件上，應為相同之理解與判斷。

所謂公路者，不限於國道或省市路線之公有道路，凡可供公眾通行之道路均屬之，但不包括未經周圍地所有人同意通行之私設巷道或通路。所謂通常使用，係指在通常之情形下，一般人車得以進出並聯絡至公路而言，其寬度以行人及自用小客車之通行為基準。於農業使用之情形，耕耘機械通過所需之寬度，屬供農業使用通行所需之寬度。種植不同農作物所需農用機具之寬度並不相同，若某種類農作物所需農業機具、搬運機具有寬度 2 公尺內之機型者，通常情形下直線通行給予 2.5 公尺之寬度，以足供農業之通常使用。至於轉彎處則視轉彎角度，依市區道路附屬工程設計規範第二篇道路工程設計、第一章設計車種與轉向軌跡之說明，分別給予更寬之不同寬度。

袋地與周圍土地之地形、地貌可能變化多端，周邊設施亦為多樣。若發現當事人之通行方案因坡度或高低落差而無法達通常使用程度之通行時，宜闡明是否修正通行路線。土地周邊有其他設施者，若該設施之功能非供公眾平常通行之用，或有通行以外之公益目的時，原則上不得供車輛、農業機具、搬運機具通行使用。又是否需考量防火防災需求，尚難一概而論，得以農作物種類、該土地上有無貴重農業設施、與公路之距離等因素綜合判斷，藉此區分、類型化以認定有無防火防災需求。若原告未特別主張或盡其舉證責任者，法院似無特別考慮防災防火需求而擴寬通行寬度之必要，應回歸車輛、耕耘機械通過所需之寬度即可，以免對周圍地造成更大損害。

（作者為南投地院法官）

法律網 的最佳平台
法學方法與現代民法（增訂七版）二刷
侵權行為法（債法總論 第五冊）初版
加值型營業稅法 初版
黃茂榮 著 定價 900 元
1000元者 贈 65 元
書城熱賣中
即時 接
被害人刑事訴訟資訊服務平台
提供民眾便民禮民・效能
法 院
judicial.gov.tw/
廣告