



動產與不動產之執行

案例一

我家門口有封條



花蓮分署
執法人員

花蓮分署
執法人員

主角
陳仙人



案例一

動產與不動產之執行

我家門口有封條



陳仙人厭倦了大都市的生活，決定搬回鄉下，住在老人家留下來的祖厝，平日靠種菜、打零工度日，唯一的娛樂就是開車到朋友家喝個二杯聊聊天，也因此多次酒駕被警方取締，加計道路

違規等罰鍰，累欠金額約新臺幣 50 萬元，警察及監理機關將陳仙人案件移送花蓮分署執行。

執行同仁發現陳仙人無投保勞工保險，也無存款，名下有一棟未辦保存登記建物，座落國有土地，經移送機關聲請拍賣該建物，執行同仁旋即開始進行相關執行程序，訂於 106 年 12 月 12 日至現場查封。

「請問陳仙人在嗎？」執行同仁在門口大喊。

「我就是，你們要幹嘛！」看來陳仙人似乎昨晚喝了不少，滿口酒氣，宿醉未消。

「我們是花蓮分署執行人員，今天來進行查封程序，須入內查看房屋內部情形，並將封條貼在門口，請配合執行。」

「你們怎麼可以查封我的房子，我不知道我欠什麼，欠多少，而且我沒收到公文啊！」

「陳先生，我們寄給你的公文都是你本人簽收喔！！今天的查封



程序也早就通知你了，因為你都沒來處理，我們只好依法執行。」執行同仁當場提示陳仙人本人簽收的送達回證。

「我不記得我有簽啦，反正，我是不會讓你們進房子的，你們不可以查封我家。」

「本分署今天進行查封揭示程序，會將封條貼在門口，如果你今日不讓我們進去，本日完成揭示程序後，另定期日會同警察機關、里長再來調查房屋現況。」

「你們要將封條貼在我家門口？！這要我在鄰居面前怎麼抬的起頭阿，這樣已經侵害到我的隱私和名譽，還要進到我家裡面，這嚴重打擾到我的生活，我拒絕配合，你們快走吧！」陳仙人大聲地將門關上……。



關鍵詞：隱私權、名譽權、不動產查封





爭點

執行人員將不動產查封公告張貼在義務人家大門口及進入調查該不動產之實際狀況，是否侵害義務人名譽權、隱私權？

人權公約結構指標

- 《公政公約》第 17 條規定：任何人之私生活、家庭、住宅或通信，不得無理或非法侵擾，其名譽及信用，亦不得非法破壞（第 1 項）。對於此種侵擾或破壞，人人有受法律保護之權利（第 2 項）。

國家義務

- 國家有採取立法及其他措施保障人民之私生活、家庭、住宅或通信、及其名譽或信用，不受無理或非法侵擾、破壞，並保障這種權利之義務。除法律所設想的個案以外不得有干涉情事。國家授權的干涉必須根據法律，但法律本身必須符合《公政公約》的規定和目標。又確保法律所規定的侵擾亦應符合《公政公約》的規定和目標，而且無論如何要在個別情況中合情合理（人權事務委員會第 16 號一般性意見第 1 段、第 3 段、第 4 段意旨）。



隱私權雖非《憲法》明文列舉之權利，惟基於人性尊嚴與個人主體性之維護及人格發展之完整，並為保障個人生活私密領域免於他人侵擾及個人資料之自主控制，為不可或缺之基本權利；名譽權旨在維護個人主體性及人格之完整，為實現人性尊嚴所必要，兩者均受《憲法》第 22 條所保障（司法院大法官釋字第 585 號、第 603 號及第 656 號解釋意旨參照）。惟《憲法》對隱私權、名譽權之保障並非絕對，國家得於符合《憲法》第 23 條規定意旨之範圍內，以法律明確規定對之予以適當之限制。



《行政執行法》第 26 條規定：「關於本章之執行，除本法另有規定外，準用強制執行法之規定。」而依《強制執行法》第 76 條第 1 項規定，「揭示」為不動產查封方法之一，係指將查封不動產之事實公告週知而言，讓義（債）務人及第三人能知悉查封事實，以保護交易安全。一經揭示，不待完成查封登記，即生查封效力。又實施查封後，義（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，對於債權人不生效力；實施查封後，第三人未經分署或執行法院允許，占有查封物或為其他有礙執行效果之行為者，分署或執行法院得依職權或聲請排除之，《強制執行法》第 51 條第 2 項、第 3 項所明定。此項規定依同法第 113 條復為不動產執行所準用。又分署或執行法院執行已登記之不動產，依《強制執行法》第 11 條第 1 項規定，應先為查封登記，於完成查封登記時亦生

解析

查封效力，而執行未辦保存登記建物，因無法透過地政機關辦理查封登記，故公示查封方法為其查封效力發生之重要時點。



查封之不動產其實際狀況如何？是否為義（債）務人本人占有使用，抑在第三人占有使用中，如為第三人占有，其占有之權源如何，影響該不動產拍定後能否點交及拍定人應否承受第三人占有權源之負擔。又為使行政執行官、執行法官或書記官澈底踐行不動產之現況調查權，提高不動產拍賣之競標人之購買意願，義（債）務人於分署或執行法院調查不動產狀況時，不履行其陳述或提出文書義務，將影響分署或執行法院定不動產之拍賣條件，為促使義（債）務人履行上開義（債）務，俾維護債權人權益，宜使執行法院得依聲請或依職權管收債務人，立法院爰分別於 85 年、89 年及 100 年三讀通過修正《強制執行法》第 77 條之 1 規定為「執行法官或書記官，為調查前條第 1 項第 2 款情事或其他權利關係，得依下列方式行之：1、開啟門鎖進入不動產或訊問債務人或占有之第三人，並得命其提出有關文書。……（第 1 項）前項情形，債務人無正當理由拒絕陳述或提出文書，或為虛偽陳述或提出虛偽之文書者，執行法院得依債權人聲請或依職權管收債務人。……（第 2 項）第三人有前項情形或拒絕到場者，執行法院得以裁定處新臺幣 1 萬 5 千元以下之罰鍰（第 3 項）。」賦予執行人員強制調查權，並使受調查人負協力義務，明定分署或執行法院對於拒絕調查者有處罰權；對於無正當理由拒絕陳述或提出文書，或為



虛偽陳述或提出虛偽之文書者，執行法院得經聲請或依職權管收之。



綜上，分署或執行法院為辦理不動產查封，將封條揭示於不動產之適當處所（例如門口），雖此查封不動產之強制執行行為具有公示性，客觀上有可能使義（債）務人被指為債信不良，使其聲望減損信譽低落（最高法院 100 年度台上字第 1806 號民事判決要旨參照），及為調查查封不動產之實際狀況，執行人員進入或得開啟門鎖進入查封之不動產，亦有可能侵害義（債）務人之隱私權。然《憲法》對隱私權、名譽權之保障並非絕對，國家得於符合《憲法》第 23 條規定意旨之範圍內，以法律明確規定對之予以適當之限制。是《強制執行法》既已明定「揭示」為不動產查封方法之一，並賦予執行人員得進入調查不動產之實際狀況，則執行人員依據該法規定，將封條揭示於不動產之適當處所（例如門口）並進入調查該不動產之實際狀況，均未悖於《憲法》第 23 條及《公政公約》第 17 條之規定。



本案例中，義務人陳仙人因滯欠約 50 萬元，花蓮分署為實現公法上債權之公益目的，依法執行其名下未辦保存登記建物，且為完成查封法定揭示要件，將封條貼在查封建物之門口，另因義務人陳仙人拒絕讓花蓮分署執行人員進入查封之建物，調查該建物之實際狀況，故當場告知將另定期日會同警察機關、里長調查該查封建物之現況，均符合《憲法》第 23 條及《公政公約》第 17 條規定。

6

目前執行實務上查封公告僅有 A4 紙張大小，張貼於義務人大門已足達揭示之公示目的，不宜過度，恐有侵害義務人名譽權、隱私權之疑慮，不得不慎。另調查不動產之實際狀況，宜儘量於義務人或其同居人、受僱人在場時，進入查封之不動產進行調查，若義務人等均不在場，應開啟門鎖進入，亦應會同警察機關、鄰里長等公正之第三人到場，以避免發生爭議，並兼顧人民權益之維護。



我家門口有封條

Note / /

