發文字號：臺北市政府法規委員會 94.01.07 簽見

發文日期：民國 94 年 01 月 07 日

要　　旨：本案如搭建樣品屋土地之所有權人確已出具土地使用權同意書，則因出具土地使用權同意書性質上應係類似出租、出借等屬有可能妨礙執行效果之行為，債務人並非完全不得為之，僅債權人得主張對其不生效力

有關宏〇建設股份有限公司申請基地外搭建樣品屋之土地涉及法院假扣押使用疑義乙案，本會意見如下：

一、按內政部 60.7.21 台內地字第 00428408 號函略以：「關於『被法院假扣押查封之土地申請建築時有否影響假扣押查封效力之處』如何認定乙節，經函准司法行政部六十年七月八日（六十）函民第五五七五號函開：『二、按假扣押係以保全執行標的之價值，使債權人將來得滿足其金錢債權為目的。故建築基地被假扣押後，如准許於該基地上新建或就原有建物增建改建，致影響該基地之價值時，依法自應予禁止，以維債權人之權益.....。』上開函釋意旨應係針對建造永久性建築物致有重大影響基地價值之行為而言，本件係屬臨時性建築物之樣品屋，應無上開函釋之適用，況上開函釋作成時間係強制執行法第五十一條第二項增訂前（強制執行法第五十一條第二項係於 64 年 04 月 22 日強制執行法修正時所增訂），是否仍可無限制的適用，亦有疑義，合先敘明。

二、次按強制執行法第一百十三條規定：「不動產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規定。」第五十一條第二項規定：「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，對於債權人不生效力。」因此違反查封效力之處分行為，僅屬相對無效，並非完全剝奪債務人之處分權，亦即債務人就查封後之不動產，在不損害債權人權益之範圍內，似仍有處分權，惟債權人得主張對其不生效力。

三、再者，最高法院 71 台上字第 3636 號判決：「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，對於債權人不生效力，強制執行法第五十一條第二項定有明文，所謂『其他有礙執行效果之行為』，係指處分行為以外，其他足以影響查封效力之行為，例如將查封物出租、出借等是.....。」而依臺北市建築工程搭建樣品屋及設置臨時廣告管制措施第二點規定：「凡建築工程為銷售房屋於下列範圍內搭建樣品屋或設置臨時廣告，於完成建造執照掛號手續後，以起造人及設計人為申請人檢具樣品屋及臨時廣告圖樣向臺北市政府工務局（以下簡稱本局）報備後始得辦理‥‥‥（三）建築基地外緣起一公里範圍內之空地（建築基地之法定空地除外），應取得該土地所有權人同意書，並於明顯位置標示樣品屋與建築基地相關範圍位置。」本案如搭建樣品屋土地之所有權人確已出具土地使用權同意書，則因出具土地使用權同意書性質上應係類似出租、出借等屬有可能妨礙執行效果之行為，債務人並非完全不得為之，僅債權人得主張對其不生效力。又本案宏〇建設股份有限公司業已切結如未來本土地有任何糾紛願

執行本府工務局建管處拆除命令，絕無任何異議，則本件似無需再要求檢附債權人同意書與徵詢法院同意。惟為保障假扣押債權人之權益，建請將切結內容之意旨，納入核發搭建許可之附款：「本件座落基地已經法院假扣押在案，若將來假扣押債權人主張妨害其權利，並經法院認定有妨礙執行效果，而應予排除時，則本件原核發許可處分應予廢止，起造人應無條件拆除地上物，否則由本局強制拆除，所需費用由起造人負擔，不得異議。」

〔本件函釋所引之臺北市建築工程搭建樣品屋及設置臨時廣告管制措施業於 103 年 12 月 4 日廢止，另於 103 年 3 月 27 日發布施行臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法，併予提醒。又本件事實因涉個案認定，僅供參考。〕