發文字號：臺北市政府法規委員會 94.02.14 北市法二字第 09430188000 號函

發文日期：民國 94 年 02 月 14 日

要　　旨：查封之不動產由債務人保管者，債務人得依不動產原來之用途或使用狀態管理使用，倘由債務人以外之人保管者，則應由執行法院斟酌具體情形，許可債務人於必要範圍內管理、使用之，以免影響保管人之保管行為

主旨：有關○○企業股份有限公司位於本市大同區華亭街○號百○驛立體停車場之建築物，同意由百○登開發股份有限公司申請為收費停車場乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴處 94 年 1 月 28 日北市停三字第 09430076200 號函。

二、按不動產經查封後，債務人對該不動產之管理或使用收益權，即受限制。除依強制執行法第 78 條之規定，經執行法院之允許，得於必要範圍內管理或使用外，債務人不得將之出租他人，否則，不惟對於債權人不生效力，執行法院得強制排除之，抑且須負刑法第 139 條妨害公務之刑責（強制執行法第 51 條第 2、3 項、第 113 條、辦理強制執行

事件應行注意事項第 28 項、最高法院 73 年度臺上字第 394 號民事判決參照）。

三、次按「已查封之不動產，以債務人為保管人者，債務人仍得為從來之管理或使用。由債務人以外之人保管者，執行法院得許債務人於必要範圍內管理或使用之。」強制執行法第 78 條定有明文。故查封之不動產由債務人保管者，債務人得依不動產原來之用途或使用狀態管理使用；倘由債務人以外之人（包括執行債權人）保管者，則應由執行法院斟酌具體情形，許可債務人於必要範圍內管理、使用之，以免影響保管人之保管行為，並確保查封之目的。

四、查本案停車場所在地地號為本市大同區玉泉段 1 小段 0199 地號，依臺北市土地登記謄本其他登記事項載明，（限制登記事項）依臺灣士林地方法院 87 年 12 月 19 日士院仁執智字第 10359 號函囑託查封.....（限制登記事項）依臺北市稅捐稽徵處信義分處 93 年 4 月 8 日北市稽信義甲字第 09360321100 號函囑託禁止處分.....；大同區玉泉段 1 小段 02486 建號，依臺北市建物登記謄本其他登記事項載明亦有相關註記。據此，上開土地與建物已有執行法院之查封登記並無疑問，惟查封之不動產係由債務人，或由債務人以外之人保管，將影響債務人管理、使用權是否應先經法院許可而有所不同，已如前述，是本案主管機關尚須認定查封之不動產究係屬何人保管？前者得依不動產原來之用途或使用狀態管理使用，但不包括債務人於查封後始為之出租、委託經營等行為；後者如停車場經營登記申請書未檢附經法院許可之相關證明資料，　貴處可主動以函文向執行法院查證或請申請人提出，俾便確認停車場之經營屬執行法院許可之範圍，以避免產生違背法院查封標示效力之行為。