

發文字號：臺北市政府法規委員會 96.07.17 北市法二字第 09631433900 號函

發文日期：民國 96 年 07 月 17 日

要 旨：有關遭查封之臺北市市有土地，於查封期間可否辦理出（標）租、委託民間經營、設定地上權、參與捷運聯合開發或都市更新暨建築使用等，主管機關依具體情形並參考相關意見後衡酌後處理

主旨：有關 貴局函請本會就查封期間之土地可否為開發利用或建築使用等之疑義提供法律意見乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 96 年 7 月 12 日北市財開字第 09631858300 號函。

二、依 貴局前揭函說明一所述，本件有關遭查封之市有土地，於查封期間可否辦理出（標）租、委託民間經營、設定地上權、參與捷運聯合開發或都市更新暨建築使用等，本會意見如下：

（一）本件係市有土地，因勞健保費爭訟案遭法務部行政執行署台北行政執行處查封，按本件係屬公法上金錢給付義務之執行，有關金錢請求權之執行，依行政執行法第 26 條規定，準用強制執行法之規定，合先敘明。

（二）有關遭查封之市有土地，於查封期間可否設定地上權部分，說明如下：

1. 依強制執行法第 113 條準用第 51 條第 2 項規定，債務人之不動產經法院執行查封後，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 51 條第 2 項參照）。故查封生效後，債務人對查封之不動產喪失處分權，債務人於查封後所為之處分，如所有權之移轉、擔保物權或用益物權之設定，均對債權人不生效力。蓋債務人之財產，一經查封，債務人之處分權即受限制，不得對查封物為處分行為，包括事實上之處分及法律上之處分（指債務人就查封物所有權所為移轉或設定負擔之行為而言）。
2. 按為貫徹查封之效力，只須查封發生效力，縱債務人與第三人間就查封之不動產聲請移轉登記（或聲請為設定擔保物權或用益物權之登記）在先，在未完成登記前，該不動產已發生查封之效力，登記機關即不得為移轉登記（或為設定擔保物權或用益物權之登記）。
3. 惟若債務人將業經查封之財產予以處分，此項處分行為之效力如何，依學界通說（參閱楊與齡著強制執行法論第 437 頁，附件 1）（並參閱張登科著強制執行法第 314-315 頁，附件 2）係採相對無效說，亦即，查封僅使債務人在查封目的範圍內喪失對於查封物之處分權，故債務人對於查封物之處分，僅對於執行債權人不生效力，於債務人與第三人間，仍屬有效。於債權人撤回執行或撤銷查封時，即完全有效。蓋查封之目的，乃限制債務人之處分權，並使執行法

院取得查封物之處分權，以便變換價金，清償債權人之債權，則債務人所為處分對於執行債權人不生效力，即足以保障其權利，並無使債務人與第三人間亦歸無效之必要。

4. 是以，遭查封之市有土地，倘有本府於查封前已聲請辦理設定地上權之登記，於完成登記前被查封，至查封後始完成登記之情形，仍不得對抗債權人（最高法院 68 年台上字第 3079 號判例參照，附件 3）。惟強制執行法第 51 條第 2

項

所定查封之效力係相對無效，僅係不得對抗債權人而已，若債權人嗣後撤回強制執行之聲請或其執行被撤銷者，則其設定地上權登記自始完全有效（參閱張登科著強制執行法第 315 頁，附件 2），併予敘明。

（三）有關遭查封之市有土地，於查封期間可否辦理出（標）租、委託民間經營、參與捷運聯合開發或都市更新暨建築使用等之疑義部分，亦即有關債務人對於查封物之管理使用部分，應就債務人是否為查封物之保管人而區分，茲說明如下：

1. 由債務人以外之人保管者：以查封之不動產由債務人以外之人保管時，原則上債務人不得為從來之管理或使用，以免與保管人之占有及保管行為相衝突，但為兼顧債務人利益，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 條後段參照）。
2. 債務人為保管人者：依強制執行法第 78 條前段規定：「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。」亦即，債務人對於查封之不動產，得依其原來通常之管理或使用方法，繼續為之而言，但須在一般社會觀念上不致使查封物毀損或其權利變更，亦不能有礙查封之目的。
3. 故有關遭查封之市有土地，於查封期間可否辦理出（標）租、委託民間經營、參與捷運聯合開發或都市更新暨建築使用，須視該使用或管理行為是否為其從來之使用或管理，以及其是否有礙執行效果為斷。

（四）綜上所述，有關遭查封之市有土地，於查封期間可否辦理出（標）租、委託民間經營、設定地上權、參與捷運聯合開發或都市更新暨建築使用等，請 貴局依具體情形衡酌後，本於職權卓處。

三、另依 貴局前揭函說明二所述，該筆土地於查封前並未出租，嗣後該筆土地遭查封登記，則依說明二（三）所述，似不得將其出租。

四、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市政府財政局

副本：