

發文字號：法務部行政執行署 96.07.02 行執一字第 0966000345 號函

發文日期：民國 96 年 07 月 02 日

要 旨：按行政執行法第 26 條等規定，行政執行處應命鑑定人就該不動產鑑價，且經核定後，為拍賣之最低價額，因此，依上述之規定而言，鑑價為不動產拍賣不得省略之程序

主 旨：關於貴處員工所提：「（1）執行案卷內有可供執行之不動產，須進行查封拍賣程序，但有些是共同之不動產畸零地或有其他問題，無拍賣實益，對於此類案件是否建立一套程序不進行拍賣，因為無餘力做，只能放著。（2）本署是否認為要鑑價才能認定有無拍賣實益。」一事，復如說明二至五，請 查照。

說 明：一、依 96 年度 署長與貴處員工座談會（96 年 5 月 17 日上午），貴處員工所提問題辦理。

二、按「義務人依法令或本於法令之行政處分或法院之裁定，負有公法上金錢給付義務，有下列情形之一，逾期不履行，經主管機關移送者，由行政執行處就義務人之財產執行之…」行政執行法第 11 條定有明文。是以，行政執行處於查知義務人有可供執行之財產，應進行強制執执行程序。義務人為不動產共有物之分別共有人者，行政執行處雖不得對共有物強制執行，但得對義務人之應有部分強制執行。義務人為共同共有之不動產共有人者，雖不得對共同共有物強制執行，但對義務人就該共同共有之權利，則得強制執行（參照司法院 23 年院字第 1054 號解釋（二））。如義務人有可供執行之財產為畸零地或道路用地等，亦應就具體個案評估，有無執行實益，而不得有不進行執执行程序之情事。

三、次按，「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。」「拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。」「不動產之拍賣最低價額不足清償優先債權及強制執行之費用者，執行法院應將其事由通知債權人。債權人於受通知後七日內，得證明該不動產賣得價金有賸餘可能或指定超過該項債權及費用總額之拍賣最低價額，並聲明如未拍定願負擔其費用而聲請拍賣。逾期未聲請者，執行法院應撤銷查封，將不動產返還債務人。」行政執行法第 26 條、強制執行法第 80 條及第 80 條之 1 第 1 項定有明文。是以，依現行法規定，行政執行處「應」命鑑定人就該不動產估定價格（即鑑價），經核定後，為拍賣最低價額。本

署為規範各行政執行處不動產拍賣最低價額核定之相關程序，訂有「行政執行處核定不動產之拍賣最低價額應行注意事項」規定，可資參照。是以，依前揭規定，鑑價為不動產拍賣不得省略之程序。

四、至於是否無益執行之判斷（強制執行法第 80 條之 1 第 1 項），其判斷之基準為「拍賣最低價額」與「優先債權及強制執行之費用」兩相比較，如後者高於前者或與前者相等者，即屬無賸餘（參照張登科著，強制執行法第 326 頁），即為無益執行，行政執行處應將其事由通知移送機關（債權人）表示意見。

五、有關不動產拍賣程序之進行及應注意事項，請貴處加強專業職能訓練，就具有旨揭問題之執行案件積極進行。另，在加強專業職能訓練方面，如日前（96 年 6 月 22 日上午）在貴處舉辦之不動產執行實務課程，對不動產執行實務講解相當實用，亦可當場提問，以解決執行人員實際遇到之難題，可為參考