

法規名稱：(廢)市有非公用不動產被占用訴訟案件強制執行作業

修正日期：民國 113 年 03 月 25 日

當次沿革：中華民國 113 年 3 月 25 日臺北市政府財政局 (113) 北市財管字第 1133014563 號函  
自即日停止適用

一、作業目的：

為確保市產權益，對市有非公用不動產聲請強制執行案件，建立標準作業程序，俾利相關作業之進行。

二、作業依據：

- (一) 強制執行法第 4、6、7、10、15、18、31、115、119 條等
- (二) 臺北市市有財產管理自治條例第 17 條
- (三) 臺北市政府加強清理及處理被占用市產計畫

三、作業單位：非公用財產管理科

四、作業時間：隨時辦理

五、處理原則：

(一) 取得執行名義

占用人未依法院判決內容履行，聲請強制執行，依強制執行法第 6 條規定提出證明文件：

- 1. 判決確定證明書
- 2. 訴訟費用額確定證明書

(二) 強制執行前置作業

1. 查調債務人財產及所得資料

向本市稅捐稽徵處查調債務人財產總歸戶資料；並持法院判決書、確定證明書及將查調申請書、委託書填妥用印後，向

國稅局查調債務人所得申報資料。

2. 委聘專業律師進行強制執行

檢送賦予特別委任權之民事委任書、委任契約、判決筆錄、判決確定證明書及所得、財產資料等資料，委請律師向法院提出聲請。

3. 如查無債務人財產或所得可無執行者（訴請返還不當得利部分）

逕由本局承辦人員檢具判決確定證明書及訴訟費用額確定證明書與所得、財產查詢資料、債務人戶籍資料等，向法院核發債權憑證。

（三）配合法院強制執行

1. 訴請返還不當得利：

(1) 拍賣債務人所有不動產

查占用人有不動產（含占建房屋）可供強制執行者，經地方法院民事執行處受理強制執行聲請案，配合法院執行作業：

A. 民事執行處囑託地政事務所測量、查封登記。

(A) 依民事執行處通知於測量日 5 日前，向地政事務所洽繳測量費用（或由委任律師先行代繳）。

(B) 強制執行日前 1 日及前 5 日主動與轄區派出所、地政事務所連繫，確定執行時間、地點並請派員前往現場支援執行。

(C) 強制執行日需備鎖匠及相機。

(D) 強制執行日必要時需提前 50 分至地方法院導往測量。

B. 民事執行處經囑託不動產鑑定機構鑑定價格後，通知以該鑑定價格核定拍賣最低價額。

倘無特別原因，則向委任律師表示同意以鑑定價格作為拍賣最低價額。

C. 地方法院將執行通知送達債務人後，定期公開拍賣。

(2) 請求就債務人任職期間各項勞務報酬予以扣押

A. 地方法院發給執行命令予第三人（債務人任職單位），債務人對第三人任職期間所得支領之各項勞務報酬予以扣押。

B. 扣押金額：債務人得支領之各項勞務報酬（包括薪俸、獎金、津貼、補助費等）三分之一。

2. 訴請拆屋還地：

(1) 地方法院發給債務人執行命令，限期自動履行，逾期不履行，即依法強制執行。

(2) 強制執行拆屋還地

A. 法院執行處通知定期現場履勘及通知地政事務所實施鑑定界址

(A) 測量日前，向地政事務所洽繳鑑定界址費用（或由委任律師先行代繳）並洽詢會合地點。

(B) 必要時提前引導執行人員前往現場執行。

B. 必要時法院執行處通知，限期具狀提報安置債務人之計畫書。

C. 向自來水事業處及電力公司申請斷水斷電事宜。

D. 法院執行處通知實施執行日

(A) 於接獲通知 5 日內，將通知影印張貼於執行標的前並拍照存證。

(B) 配合法院強制行拆除工程

a. 擬具拆除清冊，詳列擬拆除範圍及辦理程度（如範例 1）。並請秘書室就進行強制拆屋工程等作業，依政府採購法規定辦理。

b. 雇工搬移物品。

c. 委請建築師辦理拆除期間之監工事宜。

(C) 執行當日通知自來水處、電力公司、轄區警察分局（必要時加派女警）、地院法警、地政事務所、社會局（需安置債務人時）等單位配合辦理。

(D) 本局檢陳強制執行案情說明及預備工作情形表（如範例 2），詳列強制執行當日配合法官指揮，律師及本局相關人員辦理事項之配置，以因應強制執行當日可能發生狀況。

(3) 強制執行標的，倘因房屋結構老舊，拆除恐危及鄰房，委請律師向法院陳報後，法院擇期現場勘查後，法院將執行標的（占建物）點交予本局接管。

#### (四) 強制執行完畢後續相關作業

##### 1. 訴請返還不當得利：

- (1) 強制執行拍定金額，債權清償後，尚有餘額。
  - A. 後段占用人使用期間積欠之無權占用使用補償金，另案委請律師聲請法院依督促程序發支付命令。
  - B. 向法院聲請保全程序，提供擔保金扣押剩餘分配款。
  - C. 俟上開支付命令聲請假扣押強制執行。
  - D. 領回擔保金。
- (2) 領回分配款  
執行法院通知具領分配款，檢送賦有特別委任權之民事委任書，委請律師向法院領取分配款。
- (3) 強制執行分配金額不足清償，不足部分聲請法院核發債權憑證。
  - A. 後段占用人使用期間積欠之無權占用使用補償金，另案委請律師聲請法院依督促程序發支付命令。
  - B. 前段不足清償部分及上開支付命令之不當得利，向法院聲請核發債權證。
- (4) 債務人任職期間各項勞務報酬予以扣押  
每月配合第三人（債務人任職單位）寄交支票或轉帳金額，辦理銷號繳庫作業

##### 2. 訴請拆屋還地：

- (1) 安置債務人。  
由社會局或退輔會等相關單位協助安置。
- (2) 清理遺留案內物品：  
簽請秘書室就建物拆除後清理廢棄物等作業辦理公開招標。  
。
- (3) 執行標的留置物（債務人留置之動產）安排暫放處。
- (4) 就債務人所有動產查封，由法院公開拍賣。
  - A. 法院通知定期公開拍賣。
  - B. 將查封物品運送至執行法院。
  - C. 向法院提出債務人最新戶籍謄本（含記事欄）。
  - D. 拍得金額，委請律師領回分配款。
- (5) 辦理建物滅失登記。

強制執行標的經強制執行拆除後，由本局代位申請建物滅失登記。地政事務所受理辦竣建物滅失登記並公告註銷該建物所有權狀。

- (6) 法院將執行標的（占建物）點交予本局接管者，於尚無利用計畫或拆除前，簽請秘書室僱工換鎖、清理內部髒亂、作防止侵入竊佔措施，以免成為治安、環保死角。

#### （五）延緩強制執行

1. 依強制執行法第 10 條第 1 項規定，實施強制執行時，經債權人同意者，執行法院得延緩強制執行。故占用人倘陳情暫緩強制執行，得酌情專案簽奉核可後，委請律師代為聲請延緩執行。
2. 前依強制執行法第 10 條第 2 項規定，延緩執行之期限不得逾三個月，債權人聲請續行執行而再同意延緩執行者，以一次為限。應注意每次延緩期間屆滿後，債權人經執行法院通知而不於 10 日內聲請續行執行者，視為撤回其強制執行之聲請。
3. 強制執程序開始後，除法律另有規定外，不停止執行。
  - (1) 依強制執行法第 18 條規定，有回復原狀之聲請，或提起再審或異議之訴，或對於和解為繼續審判之請求，或提起宣告調解無效之訴、撤銷調解之訴，或對於許可強制執行之裁定提起抗告時，法院因必要情形或依聲請定相當並確實之擔保，得為停止強制執行之裁定。
  - (2) 強制執程序開始後，如有上開得為停止強制執行事件，則委請律師進行訴訟，並於上開事件判決確定後，再續行強制執行。

#### （六）撤回強制執行

占用人於強制執行期間要求撤回強制執行，依下列方式處理：

1. 占用人於法院拍賣日期前 7 天，1 次繳竣全部積欠款、相關訴訟費、強制執行費及律師費，函請委任律師向法院聲請撤回強制執行案。
2. 占用人申請分期攤繳積欠款案件，除繳納第 1 期款、訴訟費、強制執行費及律師費外，並同意提供與債權相當之不動產擔保設定抵押權予本局後，始向法院聲請暫緩強制執行。占

用人應於法院核定之暫緩期限屆滿前 7 天，辦妥後續分期（包含立具切結書及辦理銀行轉帳代繳分期款等）及抵押設定（含負擔抵押登記相關規費）事宜，再函請委任律師向法院聲請撤回強制執行案。逾期未辦，續行強制執行。

3. 申請分期攤繳積欠款之占用人為身心障礙者、低收入戶或中低收入老人，其本人、配偶及直系親屬無不動產可資提供設定抵押權案件，拍賣標的倘為其賴以居住之占建物且未辦保存登記，顧及渠等為弱勢族群，強制執行後，將造成渠等無處可住之社會問題。故是類案件，占用人於法院拍賣日期前 7 天辦竣分期攤繳手續，則得以聲請法院核發債權憑證方式結案。
4. 原已取得債權憑證，嗣後發現占用人有財產可供執行之強制執行案件，適用上開處理方式。惟處理過程中，倘該債證有罹於時效（即 5 年）之虞者，應先行向法院聲請換發。

#### 六、作業流程：詳流程圖

#### 七、作業表單：請求拆屋還地訴訟案件拆除清冊、強制執行拆屋還地預備工作情形表

#### 八、作業參考法令：

- （一）民法
- （二）強制執行法
- （二）民事執行法