

三太子遭利用介入法拍屋 差點淪為「落難神明」

法務部行政執行署新北分署

主任行政執行官施淑琴

《三太子介紹》

中國神話故事中，最年輕的神，首推「哪吒」，是神童的代表。道教封為「中壇元帥」，亦稱「太子元帥」，民間暱稱「太子爺」，也是大家口中津津樂道，踩踏風火輪的「哪吒太子」，相傳是鎮守陳塘關總兵李靖將軍的第三個兒子，故又稱為「哪吒三太子」。

傳說，三太子生下來就身長六丈，頭戴金環，手腕套乾坤圈，身佩飛帶，肚皮圍紅色肚兜，因為其裝備很特殊，有輪有圈，所以祂的尊稱很多，例如「李羅車」、「金環元帥」等。

吊詭的是，這位神話故事裡，既能騰雲駕霧，又能呼風喚雨，最年輕、具有可愛造型的孩童神明，竟然與執行機關拍賣一間法拍屋，扯上糾纏關係。原來，「三太子」被有心人士利用，荒謬用來作為阻撓執行機關拍賣房屋的藉口，因而，引發執行機關與三太子信徒間，一連串的鬥法過招精彩好戲，也讓法力無邊、信徒所崇拜的「三太子」，差點淪為「落難神明」。

《案例背景》

義務人吳君，因違反平均地權條例規定，未於買賣移轉登記完畢30日內，完成申報登錄不動產成交案件實際資訊，遭處罰鍰未繳，

被移送桃園分署執行，此外，吳君亦滯欠綜合所得稅，被移送桃園分署合併執行，案經桃園分署以吳君於新北分署轄區內，有坐落新北市蘆洲區之數筆土地及及一筆建物，於 104 年間，函囑新北分署代為執行。

《執行經過》

新北分署受理後，執行人員於 104 年 8 月 28 日，至現場進行查封，義務人吳君不在場，據大樓管理員表示，該屋為空屋，無人占有使用，之前的使用人搬出後，已空置許久，確定屋內沒有存放東西，即依法進入變價程序，惟第一拍及第二拍，均無人應買，再定期 105 年 4 月 25 日進行第三拍。就在第三拍期日前，某天早上，突有一對母女到分署說：「我們看到蘆洲區民○路房子的拍賣公告，對那間房屋有興趣，也覺拍賣底價合理，就到現場去看，可是發現那間房子好像有人在裝璜，怎麼跟你們拍賣公告上記載「空屋」不符？所以來確認一下。如果使用情況太複雜，我們就不敢應買」，書記官告訴他們，拍賣公告記載房屋拍定後點交，就一定會點交，鼓勵他們可以放心參與投標，並立即向執行官報告此情，執行官旋即指示應儘速到現場勘驗最新狀況。

執行人員到達現場後，見大門深鎖，雖未見有人裝璜情事，但卻發現之前貼在門邊的封條已被撕去，經向大樓管理員詢問，管理員稱不

知封條是被何人、何時除去，並跟執行人員表示屋主另有在社區張貼「招租廣告」，且原來承租隔壁 6-3 號房屋的承租人，因 6-3 房屋被法院拍定，日前就將東西搬到 6-5 房屋放置。

書記官環視大樓外牆，果然發現本件拍賣標的房屋，確實有人張貼「金店面租/售」的廣告。因封條已被不法撕掉，執行人員又重新於鐵門邊張貼封條，並於封條下併貼一張通知，請占有人檢具占有證明，至新北分署說明占有權源。

時間來到第三次拍賣期日，執行官跟同仁，滿心期待那一對母女會到場投標，標的物可以順利拍定，但令人失望了，他們沒有出現，也沒其他人應買，執行官看著這個景象，眉頭緊蹙，心裡低咕著：「難不成，真有人從中搞鬼？」接下來，也僅得依法接續公告進行特別拍賣程序。

《三太子出現》

公告特拍期間，執行人員在執行官指示下，再至現場勘驗房屋現況，這次，電動鐵門雖已開啟，但內層鋁製落地玻璃門上鎖，無法進入，從門縫往內看，屋內有擺置東西，據鄰戶表示該屋日前設置神桌供奉「三太子」，且於上週進行開光儀式，平常大約下午四、五點才會有人出現。執行人員因而再次張貼公告，限期占有人至新北分署說明，並提出合法占有權源證明。但占有人始終不出面，也不與分署聯

繫，且持續占用。執行官於是指示核發命令，張貼於該屋門首，限期占有人如不能提出占有權源證明，應於 106 年 6 月 8 日前自行遷出。

限期搬遷命令張貼後不數日，一位自稱姓王的男子，出現新北分署，提出一份租約並稱：「我是蘆洲區民○路 6-5 號房屋承租人，我自民國 103 年 8 月 1 日起承租該屋，本來是當倉庫用，放置一些 LED 燈等雜物，很少進出，……所以不知道被查封、拍賣，自今年 4 月起，該屋為宗教集會之用，幾乎每天使用，租金是給現金，有時 2、3 個月才付一次，且租金是交給吳○○代理人，給付租金的資料，我回去再找找…」，並補充說：「該屋拍定之前，由我使用，如果有賣出去，我願意自行搬走。」書記官將該份租約影本檢陳執行官審視，發現該份租約內容，除房屋標示及租賃期間、租金及擔保金額有記載外，其餘重要事項，例如租金支付方式、日期亦未記載，更離譜是，租約竟無雙方簽名，房屋付（收）款明細欄，亦為空白，重要事項記載極為簡略粗糙，因而對租約真實性高度質疑，懷疑是臨時填寫的假租賃契約書，於是限期王男提出完整租約正本及給付租金明細證明，並告知如發現有偽造之嫌，將依法告發。

就在特別拍賣 3 個月公告期間屆滿前，北區國稅局具函請求再減價拍賣，執行官認真分析本件拍賣標的坐落區域不動產市場交易情況熱絡，以大樓為交易型態，地區建設屬優級程度，學校、金融機構、商

圈、郵政或公園綠地皆有高密度分布情況，而本件建物為總樓層數14層之大樓第一層，在屋齡、式樣、維護保養、採光及商業用途上，算得上是不錯的拍賣物件，且拍賣底價，已低於市場行情，為何仍乏人問津？顯然，關鍵在於本來對標的有興趣的人，到現場看屋時，發現屋內竟設有神壇，與拍賣公告記載的「空屋」狀況不符，使用情況複雜，讓他門望之卻步。

《角力比賽》

查封時，明明是「空屋」的房屋，怎會被人撕去封條，設置神壇？設置神壇的房子，民眾普遍接受度較低，有心人士刻意製造複雜法律關係阻撓拍賣，要如何破解，才能讓本件拍賣標的順利拍定呢？執行官苦思冥想，只有一途，就是讓房屋回復到拍賣公告所記載的「空屋狀態」。但如何讓房屋回復到「空屋狀態」，吸引買家進場？擺在眼前的，卻是一個涉及宗教信仰的高難度考驗與挑戰，看來，勢必要與占用人即三太子的信徒過招，進行一場角力賽了。

執行人員於7月26日，再至現場勘驗使用現況，發現已經重貼一次的封條，竟然又再度被撕掉，已經2次了，顯然有人蓄意撕封條，破壞查封效力，阻撓拍賣，惡意挑戰公權力。

之後，分署收到本件拍賣標的不動產之抵押權人，以承租人王男主張之租賃契約，係在設定抵押權之後，影響抵押權的行使為由，依民

法第 866 條第 2 項規定，申請終止建物之租賃關係，請求排除占有。抵押權人這個時候的申請，更讓執行官認為此時是執行機關應該要硬起來、展現公權力與執法決心的時刻，決定採取強制排除占有的動作，以利拍賣程序進行。除指示書記官再次到現場貼封條，這次封條改貼於室內，並張貼命令，通知占用人應於 8 月 22 日前自行遷出，屆期不遷出，分署將強制排除占有。8 月 22 日上午，執行人員與移送機關代理人依期到現場，發現屋內神桌上仍供奉三太子神像，未見有要搬遷的跡象，此時神壇負責人羅女出面表示，因正逢農曆七月，一般民俗，不適合搬遷，請求再給予時間，執行人員依執行官電話指示，考量風俗民情，並經移送機關代理人同意，給予寬限時間，請占用人務必於 9 月 10 日前自行搬離，恢復空屋狀態。

9 月 12 日下午，執行人員偕同員警與鎖匠，再次來到現場，映入眼簾的是太子爺依舊被供置在神桌上，笑臉迎人看著大家，而屋內物品、擺設一如從前，絲毫無整理跡象，書記官見占用人明顯無意搬離，與在場的羅女進行一小時的溝通無效，於是請鎖匠準備進行換鎖，交移送機關代管被查封的房屋，羅女見狀，當場表明隔天一定會自動搬離。

豈料，執行人員一行人，次日再到現場時，見到屋內物品，全部未搬離，書記官面露不悅，當場詢問占用人為何未依承諾自動搬離？占

用人理直氣壯回稱：「我們有擲筊請示『三太子』，可是三太子表示祂要住在這裡，不願意走，所以我們不敢搬動，是神明不願意走，不是我們不搬啊！」書記官見占用人拿神明當藉口，阻撓執行，藐視公權力的惡行，為法所不容，當場指示鎖匠更換門鎖，禁止人員進出，由移送機關代管房屋，並經執行官電話諭令指示，限期占用人二週內主動與分署聯絡搬離物品時間，逾期未聯絡，房屋拍定後，屋內物品將視為廢棄物處理。孰料，占用人雖不能進出房屋，卻仍不願主動聯繫搬遷日期。

執行官見占有人屢藉宗教、神明之名，干擾程序進行，擺明是要挑戰執行機關，指示 11 月 23 日下午 2 時 30 分，進行強制力排除占有，並決定親自出馬，到場指揮，同時再張貼命令，命占用人應於該日期前自動遷離，若不配合遷出，公權力將介入處理。此外，為避免占用人屆期仍不將「三太子」神像遷移他處供奉，讓三太子有淪為「落難神明」，流落街頭之虞，對神明不敬，影響人民對執行機關的觀感，特別函詢新北市政府民政局宗教科，對於如何處置「神像」乙節提供指導，經民政局函復以：「遷移神像事宜，非本局之專業，建議貴分署詢問附近宮廟是否有意願將該神像請至其宮廟供奉或相關道教會或法師建議處理方式。」。

占用人顯然意識到執行機關這次是來真的，不敢再掉以輕心，主動

在 11 月 9 日兩次來電，告知書記官：「我們有看到 11 月 23 日前要搬離的公告，經請示神明，及配合吉日吉時，願意於農曆 10 月 18 日（即國曆 11 月 17 日）下午 2 點，配合搬遷」。

因為信徒過去多次爽約食言，耍弄執行機關，執行官對信徒的承諾，雖半信半疑，但仍同意提前至 11 月 11 日進行。當日，執行官親自率隊，一隊人馬到達現場，打開大門鎖後，三太子眾信徒快速進入屋內，你一手、我一腳，小心翼翼、恭敬的將「三太子爺」從神桌上請下，抱在胸前，快速離開，準備趕在吉時吉分，讓「三太子爺」進住新家。雙方週旋半年的過招好戲，終於告一段落。希望三太子的新家，會是一個法律關係單純，不會讓三太子再次面臨顛沛流離命運的家。

解除了執行過程中，所面臨的執行障礙，本件拍賣標的，最後也如願於 106 年間順利拍定，實現公法債權，挹注財政收入。

《心得分享》

本件案例，本來只是一件在平常不過的不動產執行案件，但過程中，卻出現意想不到的戲劇性障礙情節，不僅挑戰執行人員解決執行問題的能力，也考驗執行人員除了法律專業以外的應變與對人性、心理的掌握及運用能力。

面對「三太子」涉入案件，執行人員洞悉「三太子」只不過是被虔誠信徒用來作為阻撓拍賣的一個魁儡工具，信徒假藉神明法力，意圖

干擾拍賣。在維護法律正義與尊敬宗教神明的拔河戰中，顯然，冒犯神明，也有不可承受之重，此時，僅能選擇主打心理戰，透過執行技巧，讓無合法權源占用查封房屋的三太子信徒們，自行遷離，避免引發不必要的法律紛爭與宗教衝突，才屬上策。掌握虔誠信徒，害怕他們所崇拜敬仰的三太子淪為「落難神明」的心理，加以運用操作執行方法，最後在和諧中，達到回復「空屋狀態」目的，劃下圓滿句點。