



催收案例分享

華銀松山分行 謝鴻國

在催收實務上，筆者發現債務人規避銀行強制執行不動產之方法可粗略分為二種。一為將不動產以贈與或買賣方式移轉至第三人名下，惟此等移轉方式除贈與配偶外，必須繳納土地增值稅，如債務人沒有能力繳納龐大的土地增值稅，則往往改採另一種方式，即將不動產高額設定抵押權於第三人，致債權銀行於聲請強制執行不動產時，常遇到不動產鑑價之底價不足抵押權之設定金額，進而遭到法院依據強制執法案第80條之1以顯無拍賣實益為由駁回聲請，致債權銀行無法收回債權。惟，如本行營業單位催收人員能發揮互相支援之精神，或許仍得藉由聯行之協助，經由執行債務人對於第三人之抵押債權而收回逾期放款或呆帳。茲提供以下案例與各位

催收同仁互相切磋。

案例事實：

本行甲分行向國稅局查調債務人A公司之財產、所得資料後，發現債務人A公司有不動產位於台南市之透天厝乙棟，該透天厝業已設定高額抵押權1,400萬元於B公司，經甲分行催收人員鍥而不捨地查詢抵押權人B公司之往來狀況，意外地發現B公司竟為本行乙分行之逾期戶，因此通知乙分行得強制執行B公司之抵押債權，使該執行案件未淪為「鑑價之底價不足抵押權之設定金額而遭法院駁回」之命運。本案如能順利拍定，即可收回本行債權。

圖示：

甲分行
債務人
A公司

A公司將透天厝設定抵押權新台幣1400萬予B公司

乙分行
債務人
B公司

相關作業程序：

一、甲分行申領債務人A公司座落於台南市三層樓透天厝之土地、建

物謄本，得知該透天厝設有抵押權。

二、甲分行聲請法院強制執行該設有抵押權之透天厝。



三、甲分行進入經濟部網站「公司登記欄位」輸入該透天厝抵押權人 B 公司之統一編號，並列印基本資料。

四、經查詢17，甲分行發現該透天厝之抵押權人 B 公司為乙分行之逾期授信戶，立即以電話照會乙分行催收人員，並提供相關資訊，以利乙分行得聲請執行 B 公司之抵押債權。

五、甲分行強制執行 A 公司的透天厝，於取得執行案號時，應通知乙分行。

六、乙分行聲請執行逾期授信戶 B 公司的抵押債權時，於收到執行法院准予扣押之命令後，應具狀向執行法院陳報甲分行強制執行 A 公司的透天厝之案號，俾利乙分行之執行法院發函通知甲分行的執行法院，請其於透天厝拍定後將抵押權人 B 公司應分配之款項交由乙分行領取。

七、甲分行於收到執行法院裁示 A 公司的透天厝鑑價底價低於抵押權設定金額，顯無拍賣實益之通知時，應立即向執行法院陳報乙分行執行 B 公司抵押債權之案號及附上准予扣押命令影本，並聲明透天厝之所有權人及抵押權人皆

為本行之債務人，該強制執行對本行具有實益，請求繼續執行。

八、透天厝拍定後，乙分行於領取抵押權人 B 公司受分配之款項後，應向乙分行之執行法院陳報收取情形，並請求對不足受償部分核發債權憑證結案。

觀之本案例，乙分行之所以能受領拍賣透天厝之分配款，實係甲分行用心留意所致。由此可知，有關強制執行逾期授信戶之抵押債權，尤須仰賴聯行間共同聯繫及執行程序中相互支援。因此，各聯行催收人員宜摒棄成見，共同攜手合作，俾利達成債權收回之最大化的目標。

本執行案例承蒙債權管理部各級長官及秘書室法務科同仁之指導與台南分行催收吳專員姿慧之協助才得以成功，另亦要感謝本分行蔡經理淑慧及前任經理鍾主任孟雄對筆者的督促，使筆者能自辦理催收業務過程中獲益匪淺。目前，筆者就類似案件已有二件繫屬於法院中，期望本案例能獲得大家的迴響，並期待各位催收先進不吝指正。

【註：筆者業將本案例之相關資料彙整送交債權管理部，如催收同仁於遇到類此執行事件有需要參考，得洽債權管理部。】