

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第213號

異議人 即

拍 定 人 黃明勇

代 理 人 曹憲忠(113年5月3日解除委任)

相對人 即

執行債權人 榕庭建設有限公司

法定代理人 崔榕容

代 理 人 翁自清

相對人 即

執行債務人 王盛立

王玉女

王金菊

王玉蘭

王怡琳

上列當事人間聲明異議事件，異議人對於民國113年4月24日本院民事執行處司法事務官所為111年度司執字第140406號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

發回原司法事務官更為適當之處分。

理 由

一、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之；本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之；當事人或利害關係人對於強制執行命令或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得

01 於強制執行程序終結前，為聲請及聲明異議，強制執行法第  
02 3條、第12條及法院組織法第17條之2第1項第2款分別定有明  
03 文。次按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有  
04 同一效力；當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處  
05 分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務  
06 官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當  
07 之處分，認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第  
08 1項之異議為有理由時，應為適當之裁定，認異議為無理由  
09 者，應以裁定駁回之，強制執行法第30條之1準用民事訴訟  
10 法第240條之3、第240條之4規定。本件異議人係對本院民事  
11 執行處(下稱執行法院)司法事務官於民國113年4月24日所為  
12 111年度司執字第140406號民事裁定(下稱原裁定)提出異  
13 議，司法事務官認其異議為無理由，送請本院為裁定，程序  
14 方面經核與上開條文規定及意旨相符，先予敘明。

15 二、異議意旨略以：本件如附表所示房屋(下稱系爭房屋)，為異  
16 議人於112年12月19日經鈞院111年度司執字第140406號執行  
17 事件之公開拍賣程序拍定得標，並已繳足價金。嗣異議人於  
18 人000年0月間，經由居住系爭房屋內之屋主王添發(按即相  
19 對人王盛立之父)告知，始知悉其長子王威翔(下逕稱其名)  
20 在該房屋內燒炭自殺之事，然拍賣公告未將此一足以影響投  
21 標意願及房屋價值之重要資訊，載明拍賣公告，致異議人不  
22 明狀況下應買，權益嚴重受損，異議人自得請求撤銷拍賣程  
23 序。爰依法聲明異議，請求廢棄原裁定等語。

24 三、經查：

25 (一)關於「凶宅」，法令並無明確定義，而內政部於92年6月26  
26 日修正發布之不動產委託銷售契約書範本，其中附件一「不  
27 動產標的現況說明書」第11項列有：「本件建物(專有部分)  
28 於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死之情  
29 事」之應告知事項(內政部另發布之不動產說明書應記載及  
30 不得記載事項，其中壹、應記載事項之二、成屋之(四)其  
31 他重要事項之5.，亦有類似規範)。而內政部97年7月24日

01 內授中辦地字第0970048190號函指出：「按『不動產委託銷  
02 售契約書範本』附件一『不動產標的現況說明書』項次11內  
03 容，『本建築改良、物（專有部分）於賣方產權是否曾發生  
04 兇殺或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其建  
05 築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生兇殺  
06 或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部  
07 分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳  
08 樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳  
09 屍於專有部分）」。可知，在一般社會觀念中，足以影響市  
10 場交易價值之所謂「凶宅」，係指前述情況所發生兇殺及自  
11 殺致死之情形。查王威翔於112年6月8日在系爭房屋內燒炭  
12 自殺身亡等情，有臺北市政府警察局萬華分局113年7月16日  
13 函、臺灣臺北地方檢察署相驗屍體證明書、相對人王盛立11  
14 3年7月22日陳報狀可參（見本院卷第71至85頁），並經本院向  
15 臺灣臺北地方法院檢察署調閱112年度相字第382號卷宗核閱  
16 屬實。從而，堪信王威翔確於系爭房屋內自殺死亡。

17 (二)按執行標的物經拍賣終結，而未將其賣得價金交付債權人  
18 時。對於該執行標的物之強制執行程序，不得謂已終結（司  
19 法院院字第2776號解釋意旨參照）。而不動產查封時，書記  
20 官應作成查封筆錄；拍賣不動產，應由執行法院先期公告；  
21 查封筆錄及拍賣公告應載明不動產之所在地、種類、實際狀  
22 況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受  
23 創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以  
24 影響交易之特殊情事及其應記明之事項，強制執行法第77條  
25 第1項第2款、第81條第1項、第2項第1款定有明文，又不動  
26 產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規  
27 定。再參以強制執行法第113條準用第69條規定，拍賣物買  
28 受人就物之瑕疵無擔保請求權，拍賣公告上應為詳實之記  
29 載，以免爭議。又應買人雖就拍賣物之瑕疵無擔保請求權，  
30 但因強制執行法上之拍賣仍應解為買賣之一種，並以拍定人  
31 為買受人，以拍賣機關代債務人為出賣人（最高法院49年台

01 抗字第72號裁判參照)，則關於買賣標的物之各項資訊，債  
02 權人及債務人即有協同陳明之義務，執行法院亦因而有調查  
03 之義務，若因未能查明致影響拍賣之效力時，其因而衍生之  
04 風險，亦應由債權人及債務人承擔。故若因足以影響承買意  
05 願之重大資訊未記載致應買人不知此情事而為應買時，如於  
06 執行程序尚未終結前業已知悉，應認拍定人之利益受有侵害  
07 而得依強制執行法第12條規定聲明異議，並由執行法院本於  
08 職權為撤銷拍賣，始得兼顧及平衡應買人就物之瑕疵無擔保  
09 請求權之規範。否則，在一般買賣上，買受人可因物之瑕疵  
10 而得主張之減少價金及解除契約等平衡瑕疵與價金間相對性  
11 之權利，在法院執行拍賣程序因上開條文規定已無從行使  
12 時，對拍定人而言，顯不合理。此從一般買賣係處於買賣雙  
13 方均資訊公開透明且詳細的情形下，尚規定買受人有此項瑕  
14 疵擔保請求權可行使，而在拍賣時其資訊之詳細程度因應買  
15 人在買賣前並無完整且適當之機會可適度查證買受標的物之  
16 資訊，只得完全信賴執行法院之拍賣公告之情形下，益可見  
17 拍賣公告之記載應更加詳實，及若有影響交易之重要資訊未  
18 能及時公告時之法律效果，不應由拍定人承擔(參臺灣高等  
19 法院高雄分院103年度抗字第74號裁判意旨)。經查：本件執  
20 行標的即系爭房屋曾發生王威翔在其內自殺死亡之非自然死  
21 亡事故，核屬關於拍賣執行標的物現況之重要事項，足以影  
22 響承買人之意願，本件拍賣公告未予以載明，揆諸前揭說  
23 明，執行法院司法事務官自應撤銷准許異議人應買之拍定程  
24 序。是以，原裁定駁回異議人請求撤銷拍賣程序之聲請及聲  
25 明異議，即有未洽。從而，本件異議人指摘原裁定不當，求  
26 予廢棄，非無理由，爰由本院將原裁定廢棄，發回原司法事  
27 務官另為妥適之處理。

28 四、爰依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項前  
29 段，裁定如主文。

30 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日  
31 民事第二庭 法官 林禎瑩

01 以上正本係照原本作成。  
 02 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告  
 03 費新臺幣1,000元。

04 中 華 民 國 113 年 8 月 22 日  
 05 書記官 葉佳昕

06 附表：

07 111年司執字140406號 財產所有人：王盛立、王玉女、王金菊、王玉蘭、王怡琳、榕庭建設有限公司

編號	地 坐 落					面積 平方公尺	權 利 範 圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	萬華區	華中	四	222	66	12分之6	
	備考	王盛立、王玉女、王金菊、王玉蘭、王怡琳、榕庭建設有限公司等6人分別共有各12分之1						

08

編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數	建 物 面 積 (平 方 公 尺)		權 利 範 圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途		
1	58	臺北市○○區○○段○○段○○段○○段000地號 ----- 武成街51巷12號	2層樓加強磚造	二層：55.2 合計：55.2		全部	
	備考	王盛立、王玉女、王金菊、王玉蘭、王怡琳、榕庭建設有限公司等6人分別共有各6分之1					
2	813	臺北市○○區○○段○○段000○○000地號 ----- 武成街51巷12號 未登記部分	2層	第二層頂層未登記部分面積：59.58平方：59.58 合計：59.58		全部	
	備考	本建物總面積為59.58平方公尺，其中4.39平方公尺占用鄰地。王盛立、王玉女、王金菊、王玉蘭、王怡琳、榕庭建設有限公司等6人分別共有各6分之1。					