

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第541號

異議人 李國旭

代理人 李鵬琪

上列異議人因債權人岑雅君（即張恕忠之繼承人）與債務人劉春金（即吳福臻之遺產管理人）間分割共有物（變價）強制執行事件，對於本院民事執行處司法事務官於中華民國113年9月19日所為112年度司執字第111241號裁定（即處分）提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用新臺幣1,000元由異議人負擔。

理 由

- 一、本院民事執行處（下稱執行處）司法事務官（下稱司事官）於民國113年9月16日做成112年度司執字第111241號裁定（下稱原處分），並於113年9月24日送達異議人，異議人於113年9月30日提出異議，司事官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項前段、第2項規定相符，先予敘明。
- 二、異議意旨略以：依強制執行法第77條及第81條之規定，拍賣公告應記明之事項，尚包括其他足以影響交易之特殊情事。本院112年度司執字第111241號分割共有物（變價）強制執行事件（下稱系爭執行事件）所拍賣之不動產（下稱系爭不動產）曾有所有權人之子從系爭不動產跳樓或墜樓致死之情事，顯係影響交易及應買意願之事項，拍賣公告竟未加記載，以致伊於113年8月19日第三次拍賣時應買並得標而經拍定，此未記載而生之風險，不應由伊承擔。詎本院執行處司事官以原處分駁回伊撤銷拍定之聲請，顯違反強制執行法第77條及第81條規定，爰對之提出異議，請求准許撤銷拍定。
- 三、按不動產查封時，書記官應作成查封筆錄；拍賣不動產，應

01 由執行法院先期公告；查封筆錄及拍賣公告應載明不動產之  
02 所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂  
03 屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非  
04 自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事  
05 項。強制執行法第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項第  
06 1款分別定有明文。又不動產之強制執行，除本節有規定  
07 外，準用關於動產執行之規定；拍賣物買受人就物之瑕疵無  
08 擔保請求權，同法第113條、第69條亦規定甚明。是執行法  
09 院於實施強制執行拍賣不動產時，應就拍賣標的物當時之客  
10 觀狀態、占用狀況，依形式觀察或通常之調查方法所得，併  
11 就當事人或利害關係人於拍賣實施前所陳報之事項加以記載  
12 於拍賣公告，逾此範圍或通常之調查方法所能得知之事實，  
13 而為執行法院所不知者，則不在執行法院應予公告之範圍。  
14 倘若執行法院已經通常調查之方法查得拍賣標的之使用情  
15 形，並記明於拍賣公告上，執程序即無違誤。

#### 16 四、經查：

17 (一)債權人以本院新店簡易庭109年度店司調字第161號調解筆錄  
18 為執行名義聲請強制執行，經本院以系爭執行事件受理，執  
19 行處於拍賣前有至系爭不動產現場查封，調查該不動產之實  
20 際狀況及占有使用情形，查悉無人居住使用、建物內仍有冷  
21 氣、熱水器、家具、電視等設備、無電無水，B1有一停車  
22 位，亦無人使用及出租，並檢視無增建，依屋內現況亦無足  
23 以建物內有非自然死亡之情形，且命債權人拍攝現況照片，  
24 債權人嗣並陳報現況照片，有查封筆錄及陳報狀、照片可稽  
25 (見系爭執行卷第97至100頁、第111至131頁)，其後另函  
26 請臺北市政府警察局文山第一分局調查系爭不動產是否曾發  
27 生非自然死亡情形，經該分局查復經派員訪查，未發現有發  
28 生非自然死亡情形，亦有各該函文可參(見系爭執行卷第16  
29 3至164頁、第171頁)，足見本院執行處已依通常調查之方  
30 法查明系爭不動產無非自然死亡情事。

31 (二)雖異議人主張其於拍定當日經他人告知系爭不動產曾有人跳

01 樓或墜樓死亡，翌日向鄰居查詢後亦獲得證實，可見本院執  
02 行處所拍賣之系爭不動產確有足以影響交易之特殊情事，拍  
03 賣公告自應予記載云云。惟本院執行處已在歷次拍賣公告備  
04 註欄記載：「五、本院於查封後發函各主管機關查詢是否發  
05 生非自然死亡...，經各該主管機關回覆無非自然死亡記  
06 錄...。拍賣標的如有上述足以影響拍賣標的之情事，債權  
07 人及債務人均應儘速檢附相關證明資料陳報法院，以供法院  
08 即時審酌。另依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就  
09 物之瑕疵本無擔保請求權，不得於拍定後據此請求撤銷拍  
10 定；本件拍賣物有無物之瑕疵，應買人仍應自行查明、確認  
11 始為投標，請應買人注意。」（見系爭執行卷第248、278、  
12 310頁），堪認已列明拍賣系爭不動產之相關交易資訊，並  
13 提醒應買人於自行查明及確認。又異議人之前揭主張，倘若  
14 屬實，即非系爭不動產專有部分曾經發生兇殺或自殺致死，  
15 依一般社會觀念，尚難認係本院執行處於查封時在系爭不動  
16 產專有部分現況調查所能得知，拍賣公告自得不予記載。異  
17 議人之前揭主張，並不可採。

18 (三)因此，本院執行處既已依通常調查之方法查明系爭不動產無  
19 非自然死亡情事，異議人前所稱系爭不動產曾有人跳樓或墜  
20 樓之情事，乃逾通常調查方法所能得知之事實，自不在拍賣  
21 公告應予記載之範圍，系爭不動產之拍賣公告尚無違法。異  
22 議人以系爭不動產之拍賣違反強制執行法第77條及第81條之  
23 規定為由，請求撤銷拍定，於法應屬無據。本院司事官以原  
24 處分駁回異議人之聲請，核無不合，異議人指摘原處分不  
25 當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

26 五、爰裁定如主文。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日  
28 民事第一庭 法官 許純芳

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 費新臺幣1,000元。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日  
02 書記官 高菁菁