

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第1321號

抗 告 人 李國旭

送達代收人 李鵬琪

上列抗告人因與相對人岑雅君間聲明異議事件，對於中華民國113年10月17日臺灣臺北地方法院113年度執事聲字第541號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件相對人執原法院新店簡易庭109年度店司調字第161號分割共有物事件之調解筆錄為執行名義，向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請變價拍賣附表所示不動產，經執行法院以112年度司執字第111241號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理後，於民國113年8月19日第三次拍賣期日由抗告人得標拍定。嗣抗告人於同年月21日向原法院陳報系爭房屋曾發生非自然死亡事件，聲請原法院撤銷拍賣程序及返還保證金，執行法院司法事務官裁定駁回其聲請（下稱原處分），抗告人聲明異議，仍經原法院裁定駁回（下稱原裁定），抗告人不服，提起抗告。

二、異議及抗告意旨略以：抗告人於拍定當日經他人告知附表不動產曾有人跳樓或墜樓死亡，翌日向鄰居查詢後亦獲得證實。又由專有部分跳樓致死，陳屍地點雖非在專有部分，該專有部分仍屬凶宅，執行法院函請警察機關調查之範圍，自不應侷限於附表建物內有無非自然死亡事件；而抗告人前經附表所示不動產鄰居告知有墜樓事件，經上網搜尋亦發現部分網站將之標註疑似凶宅，執行法院不應以形式函詢警察機關，即謂已盡調查之義務，系爭執行事件拍賣公告未載明附表不動產有非自然死亡情事，屬重大瑕疵，應撤銷原拍定程

01 序，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

02 三、按不動產查封時，書記官應作成查封筆錄；拍賣不動產，應
03 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
04 所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂
05 屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非
06 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
07 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
08 1款分別定有明文。是執行法院於實施強制執行拍賣不動產
09 時，固應就拍賣標的物當時之客觀狀態、占有使用情形，依
10 形式觀察或通常之調查方法所得知悉足以影響交易之特殊情
11 事，加以記載於拍賣公告，惟逾此範圍或非通常調查方法所
12 能得知之事實，而為執行法院所不知者，則不在執行法院應
13 予公告之範圍。次按拍賣物應買人就物之瑕疵無擔保請求
14 權，不動產之強制執行準用關於動產執行之規定，強制執行
15 法第69條及第113條分別定有明文。其規範理由係因應買人
16 於拍賣前，得閱覽拍賣公告知悉受執行標的物所在處，並預
17 為查詢明確，已有機會發現拍賣物之瑕疵，法律為確保拍賣
18 結果之安定性，乃排除物之瑕疵擔保責任，使應買人自行負
19 擔瑕疵存在之危險。準此，執行法院拍賣不動產時，倘已將
20 依通常調查方法所得知悉足以影響交易之特殊情事，記載於
21 拍賣公告，即合於強制執行時應遵守之程序，至若另有其他
22 為執行法院所不知之情事，應由應買人於拍賣前自行查明，
23 並自行負擔瑕疵存在之危險，尚不得以意思表示錯誤為由，
24 主張撤銷買賣之意思表示。

25 四、經查：

26 (一)本件執行法院拍賣前至現場查封、調查附表不動產之實際狀
27 況及占有使用情形，查悉無人居住使用、建物內仍有冷氣、
28 熱水器、家具、電視等設備、無電無水，地下一樓有一停車
29 位，亦無人使用及出租，並檢視無增建，依屋內現況亦無足
30 認建物內有非自然死亡之情形，且命債權人拍攝現況照片，
31 債權人嗣陳報現況照片，有查封筆錄及陳報狀、照片可稽

01 (見系爭執行卷第97至100頁、第111至131頁)。其後另函
02 請臺北市政府警察局文山第一分局調查附表不動產是否曾發
03 生非自然死亡情形，經該分局查復經派員訪查，未發現有發
04 生非自然死亡情形，亦有各該函文可參(見系爭執行卷第16
05 3至164頁、第171頁)。執行法院並於歷次拍賣公告載明：

06 「五、本院於查封後發函各主管機關查詢是否發生非自然死
07 亡…，經各該主管機關回覆無非自然死亡記錄。…拍賣標的
08 如有上述足以影響拍賣標的之情事，債權人及債務人均應儘
09 速檢附相關證明資料陳報法院，以供法院即時審酌。另依強
10 制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵本無擔保
11 請求權，不得於拍定後據此請求撤銷拍定；本件拍賣物有無
12 物之瑕疵，應買人仍應自行查明、確認始為投標，請應買人
13 注意」等語(見系爭執行卷第248、278、310頁)。此經本
14 院調閱系爭執行卷宗查證無訛，足見執行法院已將其依通常
15 調查方法，就建物內有無非自然死亡之調查所得，載明於拍
16 賣公告，無違反強制執行法第81條第2項第1款之情事，至於
17 其他資訊，應由應買人自行查明，並自負瑕疵存在之危險，
18 執行法院並無窮盡方法調查之義務。

19 (二)抗告人固主張查訪附近鄰居及網路資訊得知附表不動產疑為
20 凶宅，執行法院函請警察機關調查之範圍，不應侷限於附表
21 建物內有無非自然死亡事件等情。然查，執行法院並未限定
22 警察機關查訪附表建物「內」有無非自然死亡事件，此觀系
23 爭執行卷內所附函文即明(見系爭執行卷163至165頁)。另
24 抗告人查訪鄰居所得乃附表不動產前屋主之子於擦窗戶時不
25 慎墜落身亡(見系爭執行卷第355頁)，依抗告人所引內政
26 部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函釋：「『不
27 動產委託銷售契約書範本』附件一『不動產標的現況說明
28 書』項次11內容，『本建築改良物(專有部分)於賣方產權
29 是否曾發生兇殺或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期
30 間，於其建築改良物之專有部分(包括主建物及附屬建
31 物)，曾發生兇殺或自殺而死亡(不包括自然死亡)之事實

01 (即陳屍於專有部分)，及在專有部分有求死行為致死(如
02 從該專有部分跳樓)；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他
03 處之行為(即未陳屍於專有部分)」(見本院卷第14、29、
04 31頁)。可知縱令前屋主之子從附表不動產不慎墜樓死亡乙
05 節屬實，亦非兇殺、自殺或在專有部分有求死行為致死，難
06 認附表不動產為曾發生非自然死亡情事之凶宅。抗告人另提
07 出網頁列印資料主張附表不動產疑為凶宅(見本院卷第19、
08 21頁)，惟附表不動產究否曾發生非自然死亡事件，攸關應
09 買價格及應買意願，執行法院當依調查所得之結果為認定，
10 尚不得僅憑空泛之傳聞而逕予記載於執行筆錄或拍賣公告，
11 以維債權人及債務人之權益。

12 (三)綜上，執行法院已依通常調查方法為調查，系爭執行事件卷
13 內並無執行標的物曾有人因非自然因素死亡之記載或資訊，
14 執行法院自無從於拍賣公告上為此記載，執行程序並無應記
15 明拍賣公告事項而未記明之瑕疵。抗告人以執行法院未盡調
16 查義務將附表不動產曾發生非自然死亡之情事載明於拍賣公
17 告為由，主張執行程序有瑕疵，聲請撤銷拍賣程序，不應准
18 許。原裁定維持原處分駁回抗告人之異議，並無不合，抗告
19 意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

20 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

22 民事第十九庭

23 審判長法官 魏麗娟

24 法官 張婷妮

25 法官 吳靜怡

26 正本係照原本作成。

27 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
28 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
29 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

