

調 查 報 告

壹、案由：據報載，一名單親媽媽透過法拍買房，已支付之押標金卻因法拍屋為凶宅而遭銀行拒絕貸款，致無法繳款而棄標，惟法院再度拍售時註明為凶宅，造成得標價格差被扣款 39 萬元。究主管機關對於銀行辦理借貸相關作業機制流程為何？是否善盡職責把關？銀行是否隱匿凶宅資訊？法院公告資訊是否完整？均有深入瞭解之必要。

貳、調查意見：

有關「報載，一名單親媽媽透過法拍買房，已支付之押標金卻因法拍屋為凶宅而遭銀行拒絕貸款，致無法繳款而棄標，惟法院再度拍售時註明為凶宅，造成得標價格差被扣款 39 萬元。究主管機關對於銀行辦理借貸相關作業機制流程為何？是否善盡職責把關？銀行是否隱匿凶宅資訊？法院公告資訊是否完整？均有深入瞭解之必要」乙案，案經金融監督管理委員會銀行局民國（下同）102 年 12 月 26 日銀局（國）字第 10200356080 號、司法院秘書長 103 年 2 月 7 日秘台廳民二字第 1030002151 號、內政部 103 年 3 月 17 日內授中辦地字第 1036032584 號函復說明到院；並經本院於 103 年 2 月 10 日約請司法院民事廳副廳長王○○、金融監督管理委員會（下稱金管會）副主任委員王○○，暨相關業務主管人員到院說明，茲將調查意見分述如下：

- 一、本案債權人大眾銀行聲請執行拍賣債務人之抵押物清償債權，惟拍定人拍定後因向銀行貸款不成，無法於得標後 7 日內繳足全部價金而棄標，並因而須負擔再行拍賣差額及費用 395,100 元，經金管會督促大眾

銀行給予該莊姓單親媽媽最大之協助，該行業已同意承受該 395,100 元之債權；查銀行辦理不動產貸款之授信政策，均屬銀行授信業務自主經營權責，係由銀行就個案予以審核評估，惟銀行辦理授信業務亦需注意善盡對相對弱勢民眾之社會責任，金管會允宜持續督導銀行提供民眾適當足夠之金融基本需求。

(一) 本案事實概要：

- 1、101 年 8 月 8 日債權人大眾商業銀行股份有限公司聲請執行標的臺南市善化區大成路 316 巷○○號建物及基地之拍賣抵押物強制執行，案經台灣台南地方法院（下稱台南地院）於 101 年 10 月 17 日進行第一次拍賣，該次拍賣無人拍定。該院陸續進行第二次、第三次拍賣仍無人拍定，該院依法進行特別變賣程序。惟債權人聲請停止特別變賣程序並進行減價拍賣，102 年 2 月 20 日由應買人吳○○（代理人莊○○）以 2,705,000 元拍定，該院執行人員當場告知應於 7 日內繳足全部價金（拍賣公告事項第 9 點載明交付價金之期限，得標人應於得標後 7 日內繳足全部價金）。
- 2、102 年 2 月 25 日拍定人表示因系爭建物為凶宅，台南市所有銀、庫行均不予貸款，向台南地院提出棄標狀。同年 2 月 27 日台南地院向轄區臺南市政府警察局善化分局函查系爭建物有無通報發生非自然死亡事件。經善化分局函復：「系爭建物於 100 年 9 月 1 日曾發生母子燒碳自殺案件」。該院 102 年 5 月 15 日進行再拍賣程序，於拍賣公告記載：「據債權人代理人具狀稱：系爭建物現由債務人蘇○○之父親居住使用中。另據臺南市政府警察局善化分局函稱：系爭建物曾於 100 年 9 月 1 日發生母子燒碳自殺事件。應買人請自

行查證，拍定後按現況點交。」嗣經廖姓應買人以 2,311,100 元拍定。台南地院以本件拍賣公告已載明依強制執行法第 113 條準用同法第 69 條規定，買受人就拍賣物之瑕疵無擔保請求權，拍定後不得以物之瑕疵請求撤銷拍定，裁定原拍定人吳○○應負擔再行拍賣差額及費用 395,100 元，因無異議而確定。另據金管會說明，本案民眾因無法取得銀行貸款被迫棄標，並因此須向法院補足第二次拍賣得標價之差額 39 萬元，經該會督促大眾銀行給予最大之協助，該行業已同意承受該 39 萬元的債權，並已請民眾將債權轉讓予該行。

(二)本案金管會說明略以：

1、本案相關銀行受理貸款辦理情形：

- (1)臺灣土地銀行：經查該行均無營業單位曾受理或被諮詢本案法拍屋貸款相關事宜。
- (2)彰化商業銀行：查該行對凶宅資訊之取得，與社會大眾一般認知相同，除重大社會案件外，於實地鑑估時，如房仲業者、附近鄰居、里長等有主動提及，始能得知。
- (3)臺灣中小企業銀行：本案係客戶至該行詢問代墊法拍屋貸款，因次日即為投標日，該行考量作業時間不及而予以婉拒，並非因凶宅而拒貸。
- (4)三信商業銀行：經查本案拍定人並未在該行申貸。
- (5)大眾銀行（本案債權人）：該行催收人員曾於 100 年 12 月 7 日至擔保品處訪查，自該處鄰居獲知，該戶借款人與其母親在該擔保之不動產內自殺身亡，並註記於該行催理紀錄。惟該行

於 102 年 11 月 22 日發布新聞稿聲明不知標的物為凶宅，係因該行僅查詢近 13 個月之催理紀錄，致未察該處曾發生事故之註記，尚非蓄意偽稱不知標的物為「凶宅」。另查該行並未承作「法拍屋代墊貸款」業務，爰非因標的物為「凶宅」而拒貸。

2、有關「凶宅」銀行相關貸款情形：

(1) 經查銀行對於凶宅之定義，多係依據內政部 97 年 7 月 24 日內授中辦地字第 0970048190 號函，依該函說明：「...『凶宅』非為法律名詞。惟按本部 92 年 6 月間公告修正之『不動產委託銷售契約書範本』附件一『不動產標的現況說明書』項次 11 內容，『本建築改良物(專有部分)於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分(包括主建物及附屬建物)，曾發生凶殺或自殺而死亡(不包括自然死亡)之事實(即陳屍於專有部分)，及在專有部分有求死行為致死(如從該專有部分跳樓)；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為(即未陳屍於專有部分)。另『不動產標的現況說明書』未納入『不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項』，尚無強制性，一併敘明。」

(2) 依據中華民國銀行公會會員授信準則第 20 條規定，銀行辦理授信業務應本安全性、流動性、公益性、收益性及成長性等基本原則，並依借款戶、資金用途、償還來源、債權保障及授信展望等審核原則核貸之。是以，銀行辦理貸款業務並非僅以擔保品之條件作為核貸與否

之依據，係就授信案之各項條件予以綜合審查評估，意即擔保品為「凶宅」與否，尚非銀行作為貸款准駁之唯一依據。

(3) 現行各銀行辦理房屋貸授信業務皆依據徵、授信原則及銀行法等相關規定辦理，基於風險之控管，除應覈實評估擔保品價值外，銀行並應依據客戶財務狀況及還款能力等風險承擔因素，個案予以審核。又銀行辦理授信業務亦需注意善盡對弱勢民眾之社會責任，該會將持續督導銀行應提供民眾適當足夠之金融基本需求，包括：

<1> 於每年舉辦之金融機構負責人會議中，加強宣導請金融機構確實落實提供弱勢民眾適當足夠之金融協助。民眾如有個案貸款情事，可逕與往來銀行洽談，由銀行就個案狀況進行評估，依個案協商貸款條件。

<2> 相關部會如有編列預算推動照顧弱勢民眾政策，該會皆會要求銀行業積極配合辦理。

(三) 按有關本案係源自債權人大眾銀行聲請執行拍賣債務人之抵押物清償債權，惟拍定人拍定後，卻因向銀行貸款不成，無法於得標後7日內繳足全部價金而棄標，並因而須負擔再行拍賣差額及費用395,100元，本案個案部分，經金管會查復說明，銀行辦理貸款業務並非僅以擔保品之條件作為核貸與否之依據，係就授信案之各項條件予以綜合審查評估，意即擔保品為「凶宅」與否，尚非銀行作為貸款准駁之唯一依據。而本案經該會督促大眾銀行給予最大之協助，該行業已同意承受該39萬元的債權，並已請民眾將債權轉讓予該行。查銀行辦理不動產貸款之授信政策，均屬銀行授信業務自主

經營權責，係由銀行就個案予以審核評估。惟銀行辦理授信業務亦需注意善盡對相對弱勢民眾之社會責任，金管會允宜持續督導銀行提供民眾適當足夠之金融基本需求。

二、司法院業修正「辦理強制執行事件應行注意事項」第 41 點第 5 款及第 43 點第 10 款之規定，並修正「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」第 7 點第 4 項第 3 款第 5 目之規定，及配合修正相關例稿 7 則，藉由不同管道充分調查不動產之實際狀況。惟為使拍賣之不動產相關資訊確實充分揭露，並防止債權人故意不為或虛偽陳報所造成拍賣資訊揭露不完全，而損及拍定人權益之情事發生，司法院允宜持續監督後續相關執行之成效，以確保相關應買人之權益。

(一)按「強制執行法」第 77 條第 1 項規定，查封時，書記官應作成查封筆錄，載明不動產之所在地、種類、實際狀況、使用情形及其他應記明之事項等情形。同法第 77 條之 1 第 1 項規定，執行法官或書記官，為調查不動產之實際狀況，占有使用情形或其他權利關係，得開啟門鎖進入不動產或訊問債務人或占有之第三人，並得命其提出有關文書。另依「辦理強制執行事件應行注意事項」第 41 點第 2 款規定，查封筆錄須記載強制執行法第 77 條第 1 項第 2 款所列之詳細情形。同注意事項第 41 之 1 點規定，查封之不動產，究為債務人占有，抑為第三人占有，如為第三人占有，其權源如何，關係該不動產之能否點交，影響拍賣之效果，執行法院應依強制執行法第 77 條之 1 規定調查不動產現況。目前執行法院辦理房屋拍賣作業，應依上開規定為拍賣公告資訊之調查；又「強制執行法」第 81 條

規定，拍賣公告應載明不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形及其應記明之事項等。另依同法第 113 條準用第 68 條之 2 第 1 項規定，拍定人未繳足價金者，執行法院應再拍賣。再拍賣時原拍定人不得應買。如再拍賣之價金低於原拍賣價金及因再拍賣所生之費用者，原拍定人應負擔其差額，合先敘明。

(二)有關本案債權人大眾銀行聲請執行拍賣債務人之抵押物清償債權，惟拍定人拍定後，因向銀行貸款不成，無法於得標後 7 日內繳足全部價金而棄標，並因而須負擔再行拍賣差額及費用乙節，司法院說明略以：

- 1、本案件查封時大門深鎖，執行人員除當場製作查封筆錄外，並命債權人陳報查封標的使用情形，查封程序符合上開規定。而本案件第一次至第三次拍賣公告就系爭建物現況載為「據債權人代理人具狀稱：系爭建物現由第三人即債務人蘇○○之父親居住使用中。」迨至 102 年 5 月 15 日第四次拍賣之再行拍賣時，始依臺南市政府警察局善化分局 102 年 3 月 15 日復函內容，在拍賣公告增列：「另據臺南市政府警察局善化分局函稱：系爭建物曾於 100 年 9 月 1 日發生母子燒碳自殺事件。」臺南地院係因拍定人嗣後陳報，向臺南市政府警察局善化分局查詢，始知系爭建物有非自然死亡情事，並據此記載於拍賣公告，各該程序符合規定。又本件執行標的先由吳○○（代理人莊○○）以 2,705,000 元拍定，嗣拍定人吳○○（代理人莊○○）提出棄標狀，且未依執行法院命令繳足尾款，該院循原來程序再行拍賣，其執行程序符合上開規定。本件依上開規定

裁定原拍定人吳○○應負擔再拍賣價金差額及再拍賣費用共計 395,100 元，並無不合。綜上：臺南地院依強制執行法第 77 條、第 77 條之 1 及第 81 條規定，就本件拍賣建物之現況應調查及拍賣公告應載明之事項，已先後命債權人及債務人陳報該建物使用現況。惟因於拍賣前未獲悉該建物內有非自然死亡之情事，致未於拍賣公告揭露相關訊息。而拍定人係於得標後，向債權人等多家銀行申請貸款無著，始得知該建物內曾有非自然死亡之情事。故本件爭議，依執行當時之相關規定，實難歸咎於執行法院及拍定人。

- 2、相關檢討改善作為：本案發生後，為使拍賣之不動產相關資訊充分揭露，以保障應買人權益，業於 102 年 12 月 10 日修正「辦理強制執行事件應行注意事項」第 41 點第 5 款規定：「實施不動產查封時，就足以影響交易之特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、建物內有非自然死亡等，應向在場之人調查，並於查封筆錄載明；必要時得命債權人查報或向相關機關查詢。」及第 43 點第 10 款規定：「拍賣之不動產經查明有第 41 點第 5 款規定足以影響交易之特殊情事者，應於拍賣公告載明。」。另修正「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」第 7 點第 4 項第 3 款第 5 目規定：「鑑定依據：對鑑定標的價額判斷之基礎。如有特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、建物內有非自然死亡等，務必記載明確。其查證確有困難者，應於鑑定書敘明原因。」同時配合修正「5.2.2 不動產查封筆錄」、「5.6.1 查房屋現況函（警察局）」、「5.6.2 查房屋現況函（債權

人會同警察局)」、「5.6.3 限期查報房屋現況命令 (債務人)」、「5.6.5 不動產現況調查表」、「5.8.2 不動產鑑價函」、「11.3.2 假扣押查封筆錄」等例稿共 7 則，供執行人員使用，俾確實依修正後之上開規定辦理。上開修正後，藉由不同管道調查不動產現況，應可防止債權人故意不為或虛偽陳報所造成拍賣資訊揭露不完全，而損及拍定人權益之情事發生。

(三)按依現行規定，不動產之執行拍賣，拍賣公告應載明不動產之所在地、種類、實際狀況等情，而執行法官或書記官為調查不動產之實際狀況，得開啟門鎖進入不動產或訊問債務人或占有之第三人，並得命其提出有關文書，然若有不實陳報或其他情形，而未能詳實查明不動產之實際狀況時，即會發生本案類此情形，顯見相關規定確有缺漏。司法院為避免類似情事之發生，業於 102 年 12 月 10 日修正「辦理強制執行事件應行注意事項」第 41 點第 5 款及第 43 點第 10 款之規定，並修正「地方法院民事執行處選任不動產鑑定人作業參考要點」第 7 點第 4 項第 3 款第 5 目之規定，及同時配合修正相關例稿 7 則，俾提供執行人員確實依修正後之上開規定辦理，藉由不同管道充分調查不動產之實際狀況。惟為使拍賣之不動產相關資訊確實充分揭露，並防止債權人故意不為或虛偽陳報所造成拍賣資訊揭露不完全，而損及拍定人權益之情事發生，司法院允宜持續監督後續相關執行之成效，以確保相關應買人之權益。

三、鑒於類如輻射屋、海砂屋，及曾否發生兇殺或自殺造成凶宅等特殊情事之資訊，足以影響不動產交易之價格及成交意願，內政部對於「不動產委託銷售定型化

契約應記載及不得記載事項」及「不動產說明書應記載及不得記載事項」等相關修正案，允應儘速妥適研議修正，以確保不動產相關應買人之權益。

- (一)按有關本案債權人大眾銀行聲請執行拍賣債務人之抵押物清償債權，惟拍定人拍定後，向銀行貸款不成，始知悉拍賣建物曾發生有非自然死亡之情事，因無法於得標後7日內繳足全部價金而棄標，並須負擔再行拍賣差額及費用等情乙節，該拍定之應買人雖非係委由不動產仲介經紀業代理購買不動產，然為確保不動產相關應買人之權益，現行不動產銷售定型化契約等相關事項，是否有將類如輻射屋、海砂屋，及曾否發生兇殺或自殺致死情事等足以影響交易之特殊情事資訊揭露，爰併予查明。
- (二)案經內政部函復說明，現行不動產銷售相關定型化契約等事項，有無明定將輻射屋、海砂屋，及曾否發生兇殺或自殺致死情事等足以影響交易之特殊情事資訊揭露，情形如下：

1、「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」：

按消費者保護法第17條規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。」為落實上開規定及規範不動產仲介經紀業者所使用之不動產委託銷售定型化契約，經研訂「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」草案及修正「房地產委託銷售契約書範本」草案，於90年2月8日函送請行政院消費者保護委員會（改

組後為行政院消費者保護處) 審查，案經該會第 7 次 (91 年 6 月 14 日) 審查會議決議刪除附件一「不動產標的現況說明書」，爰該現況說明書未納入現行之應記載及不得記載事項，是以未將輻射屋、海砂屋及是否曾發生兇殺或自殺致死情事納入應記載及不得記載事項。惟考量上開資訊將影響交易價格及成交意願，已將該現況說明書納入刻正研修之「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」修正草案。

2、「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」：

為減少成屋買賣糾紛，依消費者保護法第 17 條之規定，公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。其中附件一「建物現況確認書」項次 5、6、7 業已分別明定：「是否曾經做過輻射屋檢測」、「是否曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測 (例如海砂屋檢測事項)」、「本建物 (專有部分) 是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事」。

3、「不動產說明書應記載及不得記載事項」：

依不動產經紀業管理條例第 22 條規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：…五、不動產說明書。…第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。」爰訂頒「不動產說明書應記載及不得記載事項」，作為不動產經紀業製作不動產說明書之準據。

(1) 輻射屋、海砂屋及違建資訊：成屋之應記載事

項（六）建築改良物瑕疵情形已明訂：「1. 有無檢測海砂含氯量及輻射鋼筋（若有，請附檢測結果，若無，則應說明原因。）、4. 有無違建或禁建情事」。

（2）凶宅資訊：尚未將該資訊納入，惟鑑於「是否曾發生兇殺或自殺致死情事」將影響交易價格及成交意願，已將該資訊納入目前刻正研修之草案。

（三）按有關本案拍定之應買人雖非係委由不動產仲介經紀業代理購買不動產，然為確保不動產相關應買人之權益，現行不動產銷售相關定型化契約等事項，是否有將類如輻射屋、海砂屋，及曾否發生兇殺或自殺致死情事等足以影響交易之特殊情事資訊揭露，爰併予查明。經查內政部依消費者保護法第17條規定訂有「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」、「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，並依不動產經紀業管理條例第22條規定，訂頒「不動產說明書應記載及不得記載事項」，作為不動產經紀業製作不動產說明書之準據。其中「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」業已將上開情事納入；「不動產說明書應記載及不得記載事項」則有將輻射屋、海砂屋情事納入，對於曾否發生兇殺或自殺致死情事則未納入，另「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」上開情事均未納入。惟內政部說明，考量上開資訊將影響交易價格及成交意願，上開情事均已納入刻正研修之修正草案。綜上，鑒於類如輻射屋、海砂屋，及曾否發生兇殺或自殺致死情事等資訊，足以影響不動產交易之價格及成交意願，為確保不動產相關應買人之權益，內政部對於上開相關修

正案應儘速妥適研議修正。

調查委員：程仁宏
楊美鈴
陳永祥