

調查意見：

陳訴人劉君於 93 年間應買臺灣彰化地方法院辦理 92 年度執字第 8930 號拍賣案，渠得標並移轉所有權登記後，始鑑界發現該標的為行水區，且不能點交，認為與拍賣公報不符，訴請撤銷拍賣、損害賠償與國家賠償均遭敗訴。經本院調閱全卷，陳訴人所訴上情，業經歷審裁判確定，惟審判核心價值判斷部分，本院應予尊重，又據司法院查復書之處理意見，本件拍賣並無違失，另本件陳訴人迭經歷審敗訴，民怨甚深，歷審法院亦受案牘之累，應予研究改善。茲將調查意見臚陳如下：

- 一、陳訴人於拍定後，始鑑界發現彰化縣芳苑鄉芳山段 1\* 地號，為行水區且不能點交，認為與拍賣公報不符，訴請撤銷拍賣、損害賠償及國家賠償等涉及裁判之核心價值判斷部分，本院應予尊重司法獨立審判之精神。

陳訴人於得標後始申請地政鑑界，彰化縣芳苑鄉芳山段 1\* 地號為二林溪兩邊築有堤防內之行水區，故渠訴請撤銷本件拍賣案：

- (一)臺灣彰化地方法院 93 年 11 月 15 日 92 年度執字第 8930 號裁定駁回，理由略以：「查本件拍賣之土地係一般農業區農牧用地，拍賣現況是長滿雜草，縱本筆土地係在河川堤岸內，亦非所謂河川用地，另衡諸交易習慣，買受人通常於投標前，至標的物現場查看，當知其所在位置，才決定是否要投標，另拍定人已為所有權移轉登記，本拍賣並無錯誤或其他得撤銷之事由，拍定人之聲請為無理由，應予駁回。」
- (二)臺灣高等法院臺中分院 94 年度抗字第 11 號撤銷拍定之裁定駁回，理由略以：「依強制執行法第 113 條準用 69 條規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔

保請求權，是執行法院及債務人並不擔保拍賣標的無瑕疵，拍定自不得以拍賣標的物之瑕疵，請求執行法院撤銷拍定。……本件抗告人於投標前即應自行調查系爭土地之位置，其未自行調查，於得標後始以系爭土地於堤防內請求撤銷拍定，所述縱屬實，該瑕疵仍應由抗告人自行負擔，不得請求原法院撤銷拍定。」

(三)陳訴人另以彰化縣政府、經濟部水利署第四河川局、彰化縣彰化區漁會、洪晉琦、洪清義、臺灣彰化地方法院、臺灣高等法院臺中分院等為被告提起損害賠償之訴；以臺灣彰化地方法院、臺灣高等法院臺中分院等被告提起國家賠償之訴，均遭敗訴裁判駁回。

(四)上開訴訟，涉及裁判之核心價值判斷部分，本院應予尊重司法獨立審判之精神。

二、據司法院查復書之處理意見，本件拍賣並無違失，復據本院調查亦無違失，惟陳訴人於現行法無信賴利益之保護，不無法律漏洞之遺憾。

(一)司法院查復書之處理意見略以：

1、按強制執行程序之開始，依債權人之聲請，於實施查封時係由執行債權人引導執行人員到場指封。依強制執行法第 15、16 條規定，執行法院除發現債權人查報之財產確非債務人所有，應命債權人另行查報，於執行開始後發現，應撤銷其執行處分外，有指封錯誤之情事，應由第三人提起第三人異議之訴以為救濟。執行實務上，對於查封不動產於有位置不明等情形時，始函請地政事務所派員指界，必要時予以測量。

2、本件執行債權人彰化區漁會代理人許宏彰君於陳訴人訴請彰化區漁會損害賠償事件中坦承不

知系爭土地之確切位置，其向法院指示大概位置，致鑑價人員現場鑑價時，誤以他筆土地為系爭土地，並拍攝長滿雜草之照片附於估價報告書，執行法院參酌卷宗內之土地謄本及鑑定公司估價報告書，拍賣公告記載，系爭土地之編定使用種類為農牧用地，土地無人使用（長滿雜草），拍定後依現狀點交等語，與卷內資料相符，應無疏誤，本件拍賣並無違失。

(二)復據本院調查，本件拍賣公告依土地謄本記載，系爭土地為農牧用地，並無錯誤，至於坐落於彰化縣芳苑鄉芳山段 13 地號為行水區，土地謄本並未記載為行水區；又債權人之代理人及鑑定公司誤認坐落於彰化縣芳苑鄉芳山段 13 地號之確切地點，致拍攝照片（長滿雜草），執行法院因信賴債權人之代理人的指封及鑑定公司估價報告書，於拍賣公告登載，系爭土地無人使用（長滿雜草）。拍賣公告縱然與指封之實地情形不符，惟執行法院依法不負物之瑕疵擔保責任，應買人於投標前應自行鑑界查看，本件陳訴人於投標前未先行鑑界，於得標後鑑界，始知系爭土地為「行水區」，應自負物之瑕疵擔保，不得以「行水區」為由，而訴請撤銷，迭經歷審裁判確定在案，自無違失。惟陳訴人信任拍賣公告之記載，於現行法卻無信賴利益之保護，不無法律漏洞之遺憾。

三、本件陳訴人迭經歷審敗訴，民怨甚深，歷審法院亦受案牘之累，如各地執行法院於拍賣前，宣導相關拍賣之法律常識，當可減少日後之民怨及訟累。

本件土地拍賣，拍賣公告依土地謄本及鑑定公司估價報告書之記載，系爭土地為農牧用地，並無錯誤，雖拍賣公告登載編號 2 之土地（長滿雜草）與實地

情形為行水區不符，惟執行法院依法不負瑕疵擔保責任。而陳訴人於投標前疏於鑑界，其後以系爭土地為行水區為由訴請撤銷、損害賠償、國家賠償等，均遭敗訴裁判，民怨甚深，另歷審法院審理上開訴訟，亦受案牘之累。如執行法院於拍賣前，宣導民眾，執行法院依法不負瑕疵擔保責任、投標人投標前應自行鑑界土地所在位置……等相關拍賣之法律常識，當可減少日後之民怨及訟累，各地執行法院不無檢討研究之空間。