

立法院第8屆第1會期第3次會議議案關係文書

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國101年3月7日印發

院總第 555 號 委員提案第 12944 號

案由：本院委員賴士葆等 19 人，針對現行法院拍賣不動產過程中，有關不動產狀況的資訊揭露未臻詳實，使拍定人點交後發現其所購得之不動產存有如非法佔有鄰地、曾發生自殺或他殺等非自然身故等情況。事後法院卻僅以「法院對其拍賣標的並不負瑕疵擔保之責」為由，將引發的爭議與產生的損失皆逕由拍定人自行承擔，嚴重損及拍定人權益。雖然現行本法明定執行法院拍賣不動產前，應先期公告不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形等，惟法院對於拍賣標的之資訊公告內容未臻完善，致拍賣不動產資訊公告往往流於形式，缺乏實質意義。有鑑於此，爰提案修正本法第八十一條執行法院拍賣不動產前，應先期公告不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形及其他已知可能影響不動產交易價格或使用效益而應記明之事項，如有資訊未明且有調查之必要者，法院亦得依職權調查其他相關事項，以促使其善盡拍賣不動產資訊充分揭露之義務，保障民眾權益，降低交易糾紛，增進民眾對法院的信賴感。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、現行法院拍賣的標的資訊揭露未臻詳實，嚴重影響拍定人權益之案例：由於一般民眾對法院拍賣的標的，如法拍屋，未必清楚瞭解，僅基於深信法院本身所具有之法律保障與公正信譽而承購法院拍賣標的（法拍屋）。然而，經法院點交後，才發覺該承購標的有所瑕疵，如非法佔有鄰地，竟遭被占用者要求承購民眾必須負起責任，拆屋還地等。又如法院拍賣的標的曾發生自殺或他殺等非自然身故之情況，拍定人事後獲知時，無法承受買到民間俗稱凶宅之夢魘。當拍定人遇到此欠公義之情事時，法院卻僅以「法院對其拍賣標的並不

## 立法院第 8 屆第 1 會期第 3 次會議議案關係文書

負瑕疵擔保之責」為由，將引發的爭議與產生的損失皆逕由拍定人自行承擔，此舉無疑對拍定人權益侵害甚鉅。

- 二、現行本法雖有相關規範，惟法院對於拍賣標的之資訊公告仍未臻完善：上開個案凸顯法院未能於事前的拍賣公告中，充分揭露拍賣標的相關資訊，供欲承購者評估，事後亦缺乏相關配套與補救作為，致民眾對法院公信力產生不信任感，民怨叢生，顯有未當。法院在整個法拍程序中雖非為交易主體，無須負相關的保證責任，但其肩負的社會信任與責任卻不容怠忽。法院執行不動產拍賣過程中，理應於拍賣標的前，詳查與瞭解標的情況，並將相關資訊揭露，以維護交易之公平性，方為妥適。現行本法第八十一條即規範：「……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……」，惟類似缺乏公義的案例不斷發生，顯見現行本法對此規範未臻明確，再加上法院以消極或不作為之態度，規避其責，罔顧民眾權益，致拍賣糾紛不斷，且影響民眾對法院的信賴度。
- 三、修法精神：為避免法院拍賣標的因資訊揭露未臻詳實所衍生交易糾紛，並損及拍定人權益，爰提案修正本法第八十一條第二項第一款條文為：「……不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形及其他已知可能影響不動產交易價格或使用效益而應記明之事項。……」期以促使法院執行不動產拍賣時，能善盡資訊揭露之義務，保障民眾權益，降低交易糾紛，並增進民眾對法院的信賴感。另如於拍賣公告前已為法院所明知者，執行法院即應依法於拍賣公告中記明；另執行法院如為瞭解拍賣標的其他可能影響不動產交易價格或使用效益之情形，而有調查之必要者，亦得依職權調查其他相關事項，為此爰增訂本法第八十一條第三項條文，以保障拍定人之權利。

提案人：賴士葆

連署人：蘇清泉	吳育仁	潘維剛	羅淑蕾	陳鎮湘
林德福	邱文彥	蔣乃辛	林鴻池	蔡正元
徐少萍	陳淑慧	江啟臣	李桐豪	廖國棟
詹凱臣	王惠美	陳雪生		

## 強制執行法第八十一條條文修正草案對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
<p>第八十一條 拍賣不動產，應由執行法院先期公告。</p> <p>前項公告，應載明左列事項：</p> <p>一、不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形及其他已知可能影響不動產交易價格或使用效益而應記明之事項。</p> <p>二、拍賣之原因、日期及場所。如以投標方法拍賣者，其開標之日時及場所，定有保證金額者，其金額。</p> <p>三、拍賣最低價額。</p> <p>四、交付價金之期限。</p> <p>五、閱覽查封筆錄之處所及日、時。</p> <p>六、定有應買資格或條件者，其資格或條件。</p> <p>七、拍賣後不點交者，其原因。</p> <p>八、定有應買人察看拍賣物之日、時者，其日、時。</p> <p><u>為瞭解前項第一款應記明之事項，法院如認有必要得依職權調查相關事證。</u></p>	<p>第八十一條 拍賣不動產，應由執行法院先期公告。</p> <p>前項公告，應載明左列事項：</p> <p>一、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。</p> <p>二、拍賣之原因、日期及場所。如以投標方法拍賣者，其開標之日時及場所，定有保證金額者，其金額。</p> <p>三、拍賣最低價額。</p> <p>四、交付價金之期限。</p> <p>五、閱覽查封筆錄之處所及日、時。</p> <p>六、定有應買資格或條件者，其資格或條件。</p> <p>七、拍賣後不點交者，其原因。</p> <p>八、定有應買人察看拍賣物之日、時者，其日、時。</p>	<p>一、為避免法院拍賣標的因資訊揭露未臻詳實所衍生交易糾紛，並損及拍定人權益，爰提案修正本條第二項第一款：「不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形及其他已知可能影響不動產交易價格或使用效益而應記明之事項。」。</p> <p>二、上開不動產拍賣之公告事項參照內政部發佈之「民眾看屋注意事項」，揭露內容應包括有：</p> <p>(一)坐落位置及面積：包括如明確的坐落、面積、使用分區、使用地類別、建號、房屋門牌、層數(次)、總面積、總樓層等。</p> <p>(二)權利資料：包括如土地共有情況、權利範圍、土地及建物所有權資料、限制登記情形、相關的他項權利資料(如抵押權、地上權、典權、地役權、永佃權等)。</p> <p>(三)房屋現況及環境：房屋用途、主要建材、興建、增建、改建、加建、建物夾層之情況與合法性、土地及房屋占用或被占用情況、建物被建管單位列為危險建築之程度、建物屬於海砂屋或輻射屋之情況等。</p> <p>(四)房屋基本設施與屋內陳設之正常、損毀等情況：如自來水及排水系統</p>

## 立法院第 8 屆第 1 會期第 3 次會議議案關係文書

之正常性、屋內有無滲漏水、天花板有無破裂等情事。

(五)其他：房屋是否曾發生火災及其他天然災害、是否曾發生兇殺或自殺之情事等。

三、上開事項如於拍賣公告前已為法院所明知者，執行法院即應依法於拍賣公告中記明；另執行法院如為瞭解拍賣標的其他可能影響不動產交易價格或使用效益之情形，而有調查之必要者，亦得依職權調查其他相關事項，為此爰增訂第三項條文如左，以保障拍定人之權利。