

法拍屋是否凶宅，修法後法院須加調查！

葉雪鵬（曾任最高法院檢察署主任檢察官）

去年的五月二十日，我們的立法院為了追趕因「太陽花」學運事件，議事廳被部分學生所霸佔、耽誤而無法開議的議程進度，當天秩序恢復後，立法委員們取得共識，卯足全勁，展現驚人效率，在一天短短的五個小時院會內，三讀通過了四十一件法案，其中包括了《強制執行法》被稱為「莊明玉條款」的第一條、第七十七條、第七十七條之一以及八十一條等共四條法條的修正案。

「莊明玉條款」的主角莊明玉女士是台南市一位單親家庭素人媽媽，省吃儉用了八年，總算儲蓄起新臺幣四十多萬元，想利用這一丁點的錢為家人獲得一處可以避風遮雨的棲身處所，以現在飆漲的房價來看，拿這些手頭可以支配的少許的錢想買棟房屋，看在一般人的眼中，簡直是一種「天方夜譚」似的想法，根本不願意去嘗試。但是，這位單親媽媽莊女士卻興致勃勃地細心策劃，要使不可能變為可能！她的想法是想利用這少許的錢作為標購法拍屋應繳的保證金，然後到法院參與低價位的法拍屋投標，標到以後要繳的價款後，準備向銀行貸款來支付，然後再分期償還貸款。這靠著有銀行願意在短短繳款期限內給予貸款為前提，並不是百分百沒有危險性的做法，她還是大膽地一步一步照著自己預定的計畫來進行，每天到法院查看「拍賣公告」，看看有沒有適合自己要買的法拍屋來投標。結果，皇天不負苦心人，繳了三十九萬元的保證金，總算將理想中的標的物標到手。房屋是標到了，下一個難題是要繳清剩餘的價款，一連跑了幾家銀行，包括這件法拍屋的債權銀行，都不願受理這件貸款案的申請，開著大門專做貸款生意的銀行，為什麼會拒絕送上門的貸款生意，難免令人奇怪？

經過了打聽，才知道自己標到手的竟是別人避之唯恐不及的「凶宅」，實際上的價值遠低於她得標的價額。銀行如果貸款給莊女士，將來無法分期繳款，鐵定是一宗賠本生意。既然沒有貸款可供繳納價款，法院限定七天繳款期限一到無法繳款，依規定就要廢標，莊女士所繳的保證金勢必無法領回。向法院陳訴指責公告並未載明拍賣物是凶宅，法院卻搬出了強制執行法第六十九條所定：「拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權。」把拍賣行為撇得一乾二淨。莊女士在走投無路的情況下，只好向新聞媒體哭訴，經報紙據實報導後，引起社會人士同情與憤慨，咸認強制執行法這種規定有欠公允，多數人都願意對莊女伸出溫暖的援手。債權銀行在各界指責下，從善如流也願意吸收保證金的差額，先行墊還莊女士的保證金，免她吃虧。立法委員並主動提案修法。司法院也趕在修法之前的去年五月十日，主動公布修正行政法規《辦理強制執行應注意事項》，規定法院書記官在查封不動產時。應就足以影響交易的特殊情事，像海砂屋、輻射屋，地震或火災受損，建物內有非自然死亡等情事向在場人調查，記載在查封筆錄。必要時待命債權人查報，或向相關機關查詢，並在拍賣公告載明，以避免投標應買者因為資訊不明，影響權益。然而，司法院所修正的只是一種行政上督促承辦業務者應該注意的地方，內容還是以修法為準。

在修法方面，立法院三讀通過的強制執行法修正案共有四條法條，業經總統於去年的六月四日依權責公布施行。其中第一條的修正，原有法條所定：「民事強制執行事務，於地方法院及其分院設民事執行處辦理之。」並未另作修正，只是移作法條的第一項。新增的第二項內容是：「強制執行應依公平合理之原則，兼顧債權人、債務人及其他利害關係人權益，以適當之方法為之，不得逾達成執行目的之必要限度。」新增法條中提到的承辦人要注意當事人的權益以外，還要顧到利害關係人的權益。所謂「利害關係人」範圍很廣，參與投標的第三人，在解釋上也稱得上是「利害關係人。」強制執行事件，依該法第三條的規定，是由法官或司法事務官、書記官、執達員來實施，這些執法人員人在法條修正後辦理強制執行事務時，就算法條沒有明文規定，也要注意債權人、債務人、利害關係人的權益。執行行為如果不是適當或不符合公平合理，自認為權益受到侵害的人是可以向執行法院「嗆聲」，也就是提出「聲明異議」，要求法院變更與作適當的改進，否則便與強制執行的立法意旨有違。

在第七十七條修法方面：是在第一項第二款中，將「其他應記明之事項」文字修正為「現場調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非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項。」使拍賣之不動產相關資訊充分揭露，以保障應買人權益。

增訂第七十七條之一法條，主要內容是規定查封與調查的方式。執行人員可以向警察及其他有關機關、團體調查，受調查者不得拒絕。債務人無正當理由拒絕陳述或提出文書，或為虛偽陳述或提出虛偽之文書者，執行法院得依債權人聲請或依職權管收債務人。但未經訊問債務人，並認非予管收，顯難查明不動產狀況者，不得為之。第三人前項情形或拒絕到場者，執行法院得以裁定處新臺幣一萬五千元以下之罰鍰。多管齊下，務使拍賣物資訊能夠透明化。

最後一條的八十一條是修正拍賣公告的方式：上述修正法條查得的拍賣物背景資料，包括是否為「凶宅」等等都要在公告內有所揭示，避免競標者吃了暗虧還不自知。

（本文登載日期為104年2月11日，文中所援引之相關法規如有變動，仍請注意依最新之法規為準）