

## 法拍買到凶宅 銀行拒貸？ 監委程仁宏、楊美鈴、陳永祥 要求金管會、司法院、內政部檢討

監察院財政及經濟委員會於今日通過監委程仁宏、楊美鈴及陳永祥調查「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」等情之調查報告案，並提出下列 3 項調查意見促請相關單位迅予檢討改進。

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。

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，大眾銀行催收人員曾於 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。

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。

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，如規定「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。」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。

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。