

苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會 函

會 址：苗栗縣頭份鎮忠孝里忠孝一路 113 號 1F
電 話：037-597909 傳真：037-680619
信 箱：miaoli.m037@msa.hinet.net
網 址：www.miaolihouse.org.tw

受文者：內政部 地政司

速別：普通

發文日期：中華民國 103 年 04 月 28 日

發文字號：103 苗縣房仲騰字第 414 號

附件：詳如附件

主旨：關於立法院初審通過「凶宅法拍屋需載明」之情事。

說明：

- 一、房地產買賣一般民眾最忌買到所謂「凶宅」，而不動產經紀業亦最為小心調查，怕有遺漏之處造成困擾、糾紛。
- 二、目前一位單親媽媽省吃儉用多年，標下一間法拍屋(凶宅)，經報章媒體不斷報導，引起監察院格外關注(附件 1)。所幸事件經由 XX 銀行退回押標金(廢標)順利落幕。而此一單親媽媽近日亦買下另一興建中的預售屋。
- 三、立法院日前初審通過「凶宅法拍屋需載明」的條款(附件 2)其中明定…法院在向警察及其他有關機關團體調查時，受調查者不得拒絕。
- 四、關於「不動產說明書應記載及不得記載事項」修正草案中，第二項成屋第六條建物瑕疵情形第 9 款「本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死情形，若有，應敘明。其中歷經 11 次研商會議，學者及 貴單位均認定調查責任須由不動產經紀業者負責，但往往攸關民眾權益，是否凶宅亦造成房價的高低。例如：當場死亡、到院(醫院)前死亡、經急救後死亡等等皆有不同說詞、認定，而經紀業者能否掌握、詢知當時情形？如何證實？法定效力呢？
- 五、本會於 102 年 9 月 4 日曾發文(附件 3)請求苗栗縣警察局頭份分局協助查明委託人的疑慮，而頭份分局回函(附件 4)中表明，因涉及民眾

隱私權(個資法)無法配合。


- 六、而台南單親媽媽法拍到凶宅一事經傳媒渲染，引起監察院關注進而往後法院拍賣的房屋皆可向警察機關等相關單位查詢，而本會及全國聯合會在昔日研商會議中皆曾要求內政部主管全國事務，而關係全國民眾買賣房地產知的權益應鑑請警政署建置全國性查詢平台，並請各縣市、地方警局均應能讓事件利害關係人查詢。
- 七、「不動產說明書應記載及不得記載事項」第 12 次研商會議將於 5 月 2 日召開，祈望主管機關能傾聽我經紀業者的心聲，並替我辛勤的業者向監察院爭取平等待遇。

理事長 陳騰玉

正本：內政部 地政司

副本：苗栗縣政府 地政處、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、台灣省不動產仲介經紀商業同業公會、苗栗縣商業會、本會全體會員公司

凶宅影響大 監院促修定型契約

 中央通訊社
THE CENTRAL NEWS AGENCY 中央社 - 2014年4月2日 下午2:04

(中央社記者蘇龍麒台北 2 日電) 民眾購屋買到凶宅，引發相關爭議。監察院今天表示，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」等，應儘速妥適修正，以確保民眾權益。

監察院財政及經濟委員會於上午通過監察委員程仁宏、楊美鈴、陳永祥調查報告。監察院指出，根據報載，一名單親媽媽透過法拍買房，已支付的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，但法院再度拍售時註明為凶宅，造成得標價格差被扣款新台幣 39 萬元。

監察院表示，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資訊，足以影響不動產交易價格及成交意願，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，應儘速妥適研議修正，以確保民眾權益。

監察院調查報告認為，銀行辦理授信業務也需注意善盡對相對弱勢民眾的社會責任，金融監督管理委員會宜持續督導銀行，提供民眾適當足夠的金融基本需求。

內政部地政司副司長王靚琇說，此案主要是法院拍賣時，與銀行間作業上的問題，如果監察院要內政部做出相關規範，會儘速邀集學者專家、各縣市政府與相關業者研議。

不過，王靚琇說，「凶宅」目前不是法定名詞，要怎麼定義妥適，以及「凶宅」相關資料怎麼獲取，也要有可行性，還需開會研議。1030402

立院初審 凶宅法拍屋須載明

附件 2

中時

chinatimes.com

作者：唐筱恬／台北報導 | 中時電子報 - 2014年4月25日 上午6:01

中國時報【唐筱恬／台北報導】

民眾標下法拍屋才發現是凶宅，過去只能自認倒楣，現在有法可管了！立法院司法及法制委員會昨天初審通過《強制執行法》修正草案，增訂法院查封不動產時，須調查並清楚載明，房屋是否為海砂屋、輻射屋、火災受損、地震受創、建物內有非自然死亡（凶宅）等情況，避免民眾權益受損。

日前台南一名單親媽媽省吃儉用多年，存了40多萬，標下一間法拍屋，但要申請銀行貸款時卻處處碰壁，才發現法拍屋竟是凶宅，不僅買房夢碎，積蓄還全部套牢。多名朝野立委提案，要求法院查封房屋時，應清楚揭露不動產資訊。

事實上在爆發台南單親媽媽買到凶宅法拍屋事件後，法院即修正「辦理強制應執行注意事項」，杜絕民眾誤買凶宅的情況，昨修法將此概念明確入法。民事廳副廳長王金龍表示，若法院未盡調查義務，或該揭露而未揭露，民眾可要求「撤回拍賣」，讓拍賣程序回到還未拍賣的狀態。

根據初審條文規定，法院查封不動產時，應事先調查法拍屋是否為海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、建物內有非自然死亡（凶宅）等，足以影響房屋交易特殊情形。如有，法院要清楚揭露訊息；而且法院在向警察及其他有關機關、團體調查時，受調查者不得拒絕。

不過「凶宅」該如何判定？如何杜絕屋主隱匿凶宅？王金龍表示，通常法拍屋都是大門深鎖或屋主不知去向，法院本來就不期待屋主會事先告知。法院將向檢警調閱紀錄，若屋內有非自然死亡事件，如自殺、火災、突然暴斃等，就會揭露於法拍屋資訊中，執行上不會有困難。

苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會 函

會 址：苗栗縣頭份鎮忠孝里忠孝一路 113 號 1F
電 話：037-597909 傳真：037-680619
信 箱：miaoli.m037@msa.hinet.net
網 址：www.miaolihouse.org.tw

附件 3

受文者：苗栗縣警察局頭份分局

速別：普通

發文日期：中華民國一百零二年九月四日

發文字號：102 苗縣房仲騰字第 355 號

附件：請願人檢附相關資料

主旨：請 貴分局協助查明是否為凶宅的疑慮。

說明：

- 一、民眾常因房屋是否列為凶宅而大大影響該房產的價值，卻常因舉證不易，往往易被誤認為凶宅而蒙受不明之冤。
- 二、今有一民眾向本會求援該如何處理？現將資料隨函附上(附件一)。
- 三、在物價飛漲的年代，民眾若因無法充分舉證或無有利之人、事、物證，將蒙受重大的損失，並將成為一項標記，永遠無法去除。
- 四、內政部地政司常宣導民眾"買賣不動產"時，可向當地轄區分局、派出所查詢，以利民眾分辨知悉。
- 五、今特函請 貴分局協助本會解答請願人 謝○○小姐的疑惑並予以回覆。謝謝！

理事長 陳騰玉

正本：苗栗縣警察局頭份分局

副本：

駁火 18 槍 警傷匪斃命

2008-02-03

頭部中彈貫穿

〔記者李信宏、彭志光、張協昇、蘇孟娟／綜合報導〕去年底涉嫌開槍殺人的黃國璋，今年初躲到苗栗縣頭份鎮租屋藏匿，台中市警第六分局查出他的行蹤，昨天下午攻堅逮人，雙方至少駁火 18 槍，偵查佐林政彥左腳掌後跟處中彈；黃國璋頭部中彈，子彈從右太陽穴射入後貫穿，急救後死亡。

警方後來衝入民宅時，發現黃國璋（42 歲）已仰躺在床鋪上，右手還握著 1 把九〇制式手槍，有 1 顆子彈已上膛，彈匣內還有 7 顆子彈；第六警分局偵查隊長關勝男說，黃究竟是被警方擊斃？或畏罪自戕？必須鑑識黃國璋傷口的火藥殘留及子彈射入方向才能判定。

警匪此次槍戰，現場共拾獲 15 顆彈殼，警方表示開了 16 槍，黃國璋開了 2 槍；如果黃是飲彈自盡，他第 1 槍擊傷林政彥後，第 2 槍就是朝自己的腦袋。

男子林建明去年 11 月 7 日在台中市海派酒店停車場被槍殺身亡，台中市警第六分局查出黃國璋涉嫌，2 個多月來苦追黃嫌的行蹤，查出他在今年初躲到苗栗縣頭份鎮中華路 850 巷的 1 樓民宅租屋躲藏。

第六警分局偵查隊會同刑事局偵一隊偵二組，12 名偵查佐在 1 日下午就暗中來到黃國璋藏匿處附近埋伏，並請求頭份警分局支援；警方監控一整天後，昨天下午 3 點確認屋內只有黃國璋 1 人，認為時機成熟展開攻堅。

偵查佐腳掌中彈

在警方攻堅前一刻，黃某察覺有異，他暗中拿桌櫃堵在鐵門後面。警方拿房東太太提供的鑰匙開門，林政彥身先士卒、推門衝入，未料鐵門被桌櫃的重量堵住，就在林政彥再用力推撞鐵門，撞開約 20 多公分縫隙時，黃國璋從內朝外射擊 1 槍，林政彥左腳掌後跟處不幸被擊中，他負傷還擊、連開 10 槍。

攻堅員警趕緊將林政彥抬離送醫，並火力支援、又開 7 槍，壓制黃國璋的氣焰，眾警後來拿防彈盾牌攻入民宅，發現黃已仰躺在床鋪上，頭部滲出大量鮮血，送醫急救後在昨天下午 5 點 30 分死亡。

房東太太告訴警方，去年 10 月 17 日有位葉姓男子向她承租雅房，她在 1 月 31 日買菜時，第 1 次見到黃國璋，她當時還質問黃怎麼會有鑰匙，黃說是葉的友人，葉因有事南下，他借住幾天；房東太太並說，很少看到黃國璋進出，晚間房內也不開燈，感覺很神秘。

林政彥在頭份為恭醫院手術後，順利取出彈頭，昨晚轉送台中市中山大慶醫院治療，市長胡志強、警政署長侯友宜先後趕往慰問，慰勉警方緝拿槍擊要犯的辛勞。

匪涉酒店殺人

至於昨天與警方爆發槍戰的「阿國」黃國璋，是警方發布通緝的槍擊要犯。警方指出，去年 11 月 7 日深夜，他與黑道份子林建明酒後互毆，黃某涉嫌朝林某開槍，林某最後中彈不治。

正本

苗栗縣警察局頭份分局 函

351
苗栗縣頭份鎮忠孝里忠孝一路11
3號1樓

地址：351 苗栗縣頭份鎮中正路223號
承辦人：偵查佐徐俊垣
電話：037-670068；警用：
傳真：037-660841
電子郵件：5zo91763@mpb.gov.tw

受文者：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國102年9月12日
發文字號：份警偵字第1020019093號

收文日期 102年 9 月 30 日
收文編號 9-94 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴會協請本分局查明坐落於苗栗縣頭份鎮和平里9鄰
中華路 號是否為凶宅1案，詳如說明二，請查照。

說明：

- 一、依據 貴會102年9月4日102苗縣房仲騰字第355號函辦理。
- 二、本件因涉及民眾隱私權而目前警察機關無相關法源依據可提供查詢凶宅等相關資料。

正本：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

副本：本分局偵查隊

局長 張啓祥