

臺灣橋頭地方法院公告（特別變賣程序後之減價拍賣）

發文日期：中華民國110年7月10日

發文字號：橋院嬌109司執正字第47837號

主旨：公告以投標方法拍賣本院109年度司執字第47837號清償債務強制執行事件，債務人李孟霞所有如附表所示不動產有關事項。

依據：強制執行法第81條。

公告事項：

- 一、不動產所在地、種類、權利範圍、實際狀況、占有使用情形、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、拍賣最低價額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。
- 二、保證金：應以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之支票、匯票或本票，放進投標保證金封存袋內，將封口密封，不必向本院出納室繳納（投標書及保證金封存袋，向本院服務處索取，並應依投標書所記載之注意事項填載）。如果得標，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回。
- 三、閱覽查封筆錄日期及處所：自公告之日起，至拍賣期日前1日（每日上午八時卅分至下午五時）在本院民事執行處承辦股。
- 四、投標日時及場所：110年8月9日下午2時30分起，將投標書連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室標匭內。
- 五、開標日時及場所：110年8月9日下午3時30分在本院民事執行處投標室當眾開標。
- 六、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。
- 七、拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。
- 八、得標規定：以投標價額達到拍賣最低價額且標價最高者為得標人，如投標人願出之最高價額相同者，以當場增加之金額最高者為得標人，無人增加價額者，以抽籤決定得標人。關於投標無效之情形，請參考投標書背面之記載。

九、交付價金之期限：除有優先承買權人須待優先承買權確定後，另行通知外，得標人應於得標後7日內繳足全部價金。逾期不繳，得將不動產再行拍賣，再行拍賣所得之價金，如果少於原拍賣之價金及費用時，原得標人應負賠償差額之責任。如由數人共同買受，其中1人逾期未繳足價金，全部視為廢標，再行拍賣之差額，由原拍定人連帶賠償。

十、其他公告事項：

- (一)不動產如合併拍賣時，應分別列價，並均應達到底價，以總價最高者為得標。
- (二)拍賣之不動產，如有開徵工程受益費，應依工程受益費徵收條例第6條第3項規定辦理。
- (三)依平均地權條例第60條之1、農地重劃條例第36條、農村社區土地重劃條例第28條規定，重劃分配之土地，重劃工程費用、差額地價未繳清前，不得移轉。但買受人承諾繳納者，不在此限。
- (四)投標人應提出身分證或相類之身分證明文件，如委託他人代為投標，並應提出具有特別代理權之委任狀。
- (五)投標人如係外國人，或依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條第1項所稱之大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，應於投標時提出主管機關核准購買本件不動產之證明文件。
- (六)拍定後，如依法准由有優先承買權人優先承買時，所繳保證金無息退還。
- (七)拍賣之建物含增建者，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍定。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本院不代為處理。
- (八)依農業發展條例第33規定，私法人不得承受耕地。但符合第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構投標時，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。

(九)拍賣之建物如為政府直接興建之國民住宅，依國民住宅條例第19條規定，其承購人居住滿1年後，始得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。但取得使用執照滿15年以上之國民住宅，則不受此限制。

(十)拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依土壤或地下水污染整治法第11條、第14條之規定限制開發行為，如係土壤、地下水污染整治場址者，除得依前揭法規限制開發行為外，另將依同法第15條禁止處分，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網 (<https://sgw.epa.gov.tw/public/>) 查閱。

(十一)投標人應注意拍賣不動產之規約、分管情形，及是否有積欠公共基金、管理費、水費、電費、瓦斯費、工程受益費、重劃工程費、差額地價或其他稅捐、費用。得標後應自行處理相關事務，不得以任何理由要求法院處理。

十一、本公告未盡事項，請參閱投標室張貼之地方法院民事執行處不動產投標參考要點及一般公告事項。

十二、本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經高雄市政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

十三、拍定人應承擔拍定日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

附表：

109年司執字047837號 財產所有人：李孟霞								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	高雄市	烏松區	青雲		74	1652	萬分之375	6,348,800元
	備考							

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合 計	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	1075	高雄市烏松區青雲段74地號	27層樓 鋼筋混	5層：224.24 合計：224.24	陽台24.94、 雨遮1.34	全部	4,864,000元

(續上頁)

		----- 高雄市烏松區圓 山路33號5樓	凝土造 之第5層				
	備考						
2	1102	高雄市烏松區青 雲段74地號		共同使用部分：6571.84 合計：6571.84		萬分之397	4,915,200元
		----- 同上建物共同使 用部分					
	備考	含停車位編號1、2、32、33。權利範圍各萬分之43					
點交情形	點交否：點交						
使用情形	本件標的物於民國109年10月20日履勘時，經在場之第三人即債務人之代理人稱屋內已搬空，無凶宅、海砂屋、輻射屋、水、火災等情形，亦無出租、出借之情形。另經在場之大樓主任稱管理費每月新臺幣18,000元、車位清潔費1,000元，無欠繳。惟實際使用情形，投標人應自行查明。						
備註	<p>一、上開不動產3宗合併拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新臺幣：16,128,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新臺幣：3,226,000元。</p> <p>四、設定他項權利情形：拍定後抵押權塗銷。</p> <p>五、本件標的物於民國109年10月20日履勘時，據大樓主任稱管理費每月新臺幣18,000元、車位清潔費1,000元，是否有積欠管理費，請投標人自行查明。</p> <p>六、投標人之保證金應檢附同類之以金融主管機關核准之金融業者發票人之支票、本票或匯票為限，又上開保證金票據，如需指定臺灣橋頭地方法院以外之人為受款人時，請該受款人依票據法規定為背書(即於該票據背面為簽名或蓋章)。</p> <p>七、請投標人自行查明是否有未繳納之工程受益費、差額地價，於辦理移轉時，應自行處理工程受益費、差額地價繳清事宜。</p> <p>八、本件拍賣標的物依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權。請投標人自行查明，不得於拍定後主張。</p> <p>九、投標日期：中華民國110年8月9日下午2點30分到3點30分(特別拍賣)。</p>						

民事執行處