

臺灣橋頭地方法院公告（第二次拍賣）

發文日期：中華民國110年7月13日

發文字號：橋院矯109司執服字第43080號

主旨：公告以投標方法拍賣本院109年度司執字第43080號清償票款強制執行事件，債務人沈錦興、蔡佳玲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3日9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3日上午10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：

標別：2

109年司執字043080號 財產所有人：沈錦興								
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	仁武區	仁新		1334	1135.00	12分之1	560,000元
	備考							
2	高雄市	仁武區	仁新		1443	8239.00	6分之1	9,320,000元
	備考							
3	高雄市	仁武區	仁新		1444	46.00	3分之2	200,000元
	備考							
點交情形		點交否：不點交						
使用情形		本件於民國109年9月22日查封時，據地政人員稱編號1土地現為空地及環湖路						

(續上頁)

	117-1號歐洲車系列有限公司部分廠房；編號2、3土地為相鄰土地，現為雜林，無適宜道路可供進入。惟實際使用情形及建物占用權源，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台幣：10,080,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：2,016,000元。</p> <p>四、設定他項權利情形：編號2土地，拍定後抵押權塗銷；編號1、3土地，無抵押權設定。</p> <p>五、本件不動產分標別拍賣，如有其中一標別或數標別拍定價金已足清償全部債權、稅捐等，其餘標別則不予拍定；縱經拍定，亦得撤銷。債務人如於開標時到場者得聲明指定拍定順序。</p> <p>六、本件土地均拍賣應有部分，拍定後不點交；共有人對該拍賣標的有優先承購權，如共有人僅就其中部分拍賣標的行使優先承購權，拍定人或承買人不得拒絕買受其餘部分。</p> <p>七、本件拍賣之標的係債務人所有不動產之應有部分，如拍定後或拍定前，經法院形成判決或其他變更所有權狀態(如經分割共有物、分割遺產訴訟判決確定或依家事事件法就分割遺產調(和)解成立者等)，本院於拍定後仍得撤銷拍定，請應買人注意。</p> <p>八、本件僅拍賣土地，編號1土地上之建物不在拍賣範圍內，請投標人注意。建物所有權人如符合土地法第104條第1項前段或民法第426條之2第1項前段之規定，就拍賣之編號1土地有優先購買權，得於拍定後檢附證明文件行使優先購買權，且優先購買順序在土地共有人前。如就優先購買次序及存否有爭議，以實體確定判決為準。</p> <p>九、請投標人自行查明是否有規約、分管契約及積欠公積金等情形。</p> <p>十、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>十一、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>十二、投標日期：中華民國 110 年 8 月 3 日上午9點30分到10點30分(第二次拍賣)。</p>

標別：3

109年司執字043080號 財產所有人：蔡佳玲								
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	仁武區	仁雄		556	216.76	全部	16,000,000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	1323	高雄市仁武區仁 雄段556地號 -----	四層樓 鋼筋混 凝土造	一層：92.92 二層：92.92 三層：92.92	陽台23.05， 雨遮19.09	全部	12,800,000元

(續上頁)

		高雄市仁武區赤西中街66號		四層：75.69 突出物一層：12.61 合計：367.06			
	備考						
2	1594	高雄市仁武區仁雄段556地號 ----- 同上建物之未保存登記部分		一層：43.27 五層：80.31 合計：123.58		全部	3,840,000元
	備考						
點交情形	點交否：點交						
使用情形	本件於民國109年9月25日查封時，現場無任何家具，顯無人居住使用跡象，一樓為車庫，內為前方客廳，後方廚房，有一電梯(檢視為一至四樓)；二樓為一間主臥室(內有一更衣間、一衛浴)、三樓為二房(其中一間為套房)，四樓為二房二衛，頂樓為鐵皮加蓋之空間(原為屋凸部分)，前為一小房間，後方電梯機房，而債權人代理人稱公共空間外觀上無明顯異狀，且無海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建築物內有非自然死亡等足以影響交易之特殊情事。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台幣：32,640,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：6,528,000元。</p> <p>四、設定他項權利情形：拍定後抵押權塗銷。</p> <p>五、本件不動產分標別拍賣，如有其中一標別或數標別拍定價金已足清償全部債權、稅捐等，其餘標別則不予拍定；縱經拍定，亦得撤銷。債務人如於開標時到場者得聲明指定拍定順序。</p> <p>六、編號2建物未辦建物所有權第一次登記，不能依權利移轉證書辦理所有權登記，請投標人注意。</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 3 日上午9點30分到10點30分(第二次拍賣)。</p>						

民事執行處