

臺灣屏東地方法院公告（第三次拍賣）

發文日期：中華民國112年3月15日

發文字號：屏院惠民執宙111司執字第50908號

主旨：公告以投標方法第三次拍賣本院111年度司執字第50908號清償債務強制執行事件，債務人蔡錦福所有不動產有關事項。

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等均詳附表，抵押權於拍定後塗銷。
- 二、開標日時及場所：112年4月12日上午10時30分在本院民事執行處投開標室當眾開標，應買人得自同日上午10時起，將投標書暨保證金封袋，投入標櫃內。
- 三、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（投標書暨保證金封存袋，請向本院服務台購買，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。
- 四、其他投標共同事項詳本院電子公告欄公告。
- 五、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。
- 六、拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。
- 七、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。
- 八、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。

九、其他事項，請閱本院公告欄揭示之公告及地方法院民事執行不動產投標參考要點。

十、本公告係由債權人摘錄登載，如有錯誤，以本院電子公告欄之公告為準。

十一、其他公告事項：（以下事項內容勿庸刊登報紙）

（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台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條規定，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。

十二、本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經政府有關機關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：

111年司執字050908號 財產所有人：蔡錦福							
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	暫 142	屏東縣林邊鄉銀 放索段485、486 地號 ----- 屏東縣林邊鄉豐 漁路32之1號	一層加強磚 造、磚 造蓋鐵 皮；二 層鐵架 蓋鐵皮	一層：125.52 二層：108.66 合計：234.18		100000分 之50000	512,000元
	備考						
點交情形		點交否：不點交					
使用情形		本件拍賣之暫編142建號建物，經本院函請轄區警員查訪，查訪當時大門深鎖，無人回應，經詢問鄰居表示僅債務人弟弟偶爾占有使用，建物有無分管約定不明，且本件僅係拍賣應有部分，拍定後不點交。又實際使用情形，仍請應買人自行前往查明。					

(續上頁)

備註	<p>一、上開不動產1宗拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：512,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：103,000元。</p> <p>四、本件拍賣之建物係拍賣應有部分，拍定後不點交。又建物共有人有優先承買權，如共有人之一到場應買，其餘共有人無優先承買權。另他應有部分為共同共有時優先承買權之行使，應得共同共有人全體之同意，始得為之。(99台上1469判決、100台抗106裁定)。</p> <p>五、本件拍賣標的依強制執行法第113條準用第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>六、拍賣之建築物未辦理建築物所有權第一次登記，於拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記。</p> <p>七、本件拍賣之暫編142建號建物，其坐落基地為銀放索段485、486地號土地，本件僅拍賣建物，其坐落基地非債務人所有，且不在本次拍賣範圍，又經本院函詢基地所有權人，均表示無與債務人成立租賃、使用借貸等法院關係，建物坐落基地之占有權源不明，隨時有遭訴請拆屋還地之虞，又如對於占有權源爭執，應另循實體訴訟程序解決。</p>
----	---

民 事 執 行 處