

臺灣新竹地方法院公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國110年5月20日

發文字號：新院嶽110司執文字第1714號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院110年度司執字第1714號清償債務強制執行事件，債務人李桂蘭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。
- 三、閱覽拍賣公告方式：請至司法院法拍屋查詢系統，另可至本院拍賣室旁之電子看板或設於竹北市自強五路上之電子佈告欄查閱。
- 四、投標日、時及場所：110年6月24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櫃內。
- 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、開標日、時及場所：民國110年6月24日下午3時在本院民事執行處投標室當眾開標。
- 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

(<http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp>) 查閱。

(十一)拍賣之建物如為農舍，投標人應為「無自用農舍」始得應買，並應於投標時檢具「無自用農舍證明」或投標人之全國財產稅總歸戶財產查詢清單、清單上所載建物之建物謄本及切結書（切結於投標時名下絕無合法申請領有建築使用執照之農舍），如未於當眾開示朗讀投標書前補正者，應認投標無效。

(十二)本件不動產分別拍賣時，如債務人未事先指定開標次序，則依順序開標。

十一、本件所定拍賣期日，如遇颱風過境或其他天然災害，經新竹縣政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

十二、拍定（或承受或特拍應買）人應承擔拍定（或承受或准予應買）日至權利移轉證書取得前之土地增值稅、地價稅、房屋稅，並俟繳清該稅款後，始得辦理不動產所有權移轉登記。

附表：

110年司執字001714號 財產所有人：李桂蘭								
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	新竹縣	竹北市	莊敬		168	239.08	23908分之	1,550,000元

(續上頁)

							660	
	備考							
2	新竹縣	竹北市	莊敬		168-9	126.91	12691分之1140	2,650,000元
	備考							
3	新竹縣	竹北市	莊敬		168-10	74.82	全部	17,420,000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	68	新竹縣竹北市莊敬段168-10地號 ----- 新竹縣竹北市十興二街18號	住商用、鋼筋混凝土造、4層	1層: 45.45 2層: 45.19 3層: 45.45 4層: 45.45 屋頂突出物: 25.54 合計: 207.08	陽台22.96、雨遮1.59及一切附屬建物	全部	6,880,000元
	備考						
點交情形	點交否: 如備註或使用情形欄所示						
使用情形	<p>一、本院民國110年2月19日查封時，債務人稱不動產為自住，無足以影響交易之特殊情事，頂樓(4樓)有裝遮雨棚，地政人員指稱168地號為十興二街2號房屋旁，部分車道，部分其上掛有十興餐坊之鐵皮屋，168-9地號土地位於18號房屋旁，部分為車道，部分為中庭，債務人稱十興餐坊是向原地主(李先生)承租土地，但不清楚餐坊鐵皮屋為何人所見，債務人和其它土地共有人曾多次表示反對但無結果(未見餐坊門牌)，本院詢問債務人社區名稱，債務人稱不知。以上等情，本院不為實體認定，請投標人先行注意查證。</p> <p>二、拍定後僅建物及其坐落土地部分點交，其餘不點交。</p> <p>三、本件拍賣土地未經鑑界等程序，請自行確定拍賣土地之實際範圍、使用現況及通行權限等情事，拍定後若認有鑑界或測量之必要，應以自己之費用向地政機關等申請，本院不代為處理。另本件房屋有無欠繳或應補納水電、瓦斯或管理費等不明，拍定人應自行與相關單位洽商解決。本件168地號土地上占用之鐵皮屋非本件拍賣範圍，使用地號之法律關係不明，拍定人拍定後應自行解決相關法律問題。</p>						
備註	<p>一、上開不動產4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：28,500,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：5,700,000元。</p> <p>四、本件不動產有設定抵押權，拍定後抵押權塗銷。</p> <p>五、建物有無其他足以影響交易之情事不明(如：海砂屋、輻射屋、地震、火災受損、非自然死亡情事)，請投標(應買、承受)前，務請親至現場再行查明確認(自行向債權人、現占有人、當地鄰里長、鄰居、派出所、管委會進一步查詢)後，慎重考慮投標應買，若拍賣標的有上述足以影響交易情事，請關係人儘速檢附相關證明資料陳報法院，以供法院即時審酌。另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，有無影響交易情事請投標人自行查明，不得於拍定後據此請求撤銷拍定。</p> <p>六、如有疑義可洽詢承辦股或由本院總機代轉(03-6586123轉分機0)或洽訴訟輔導科(轉分機1205)。</p>						

民事執行處
司法事務官