

臺灣臺南地方法院公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國110年10月13日

發文字號：南院武110司執公字第40124號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院110年度司執字第40124號給付票款強制執行事件，債務人謝金桃、陳基萬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、保證金如附表。保證金繳納方式及相關事項：

(一)現金：請依「地方法院民事執行處不動產投標參考要點」規定，先將現金繳納至本院出納室(即本院一樓聯合服務中心16號櫃台)，更換成臨時收據，將臨時收據置入標封。

(二)票據：

甲、全國各銀行總行或各分行為發票人，以各銀行總行或分行為付款人之即期支票，本票或匯票。

乙、農會、信用合作社簽發，以合作金庫銀行股份有限公司總行或各地分行為付款人之即期支票或匯票。

附註：因台灣中小企業銀行台南分行為本院國庫經辦行，請投標人儘量開立台灣中小企業銀行台南分行付款匯票或台灣中小企業銀行台南分行或正義分行本行支票繳款，因上述支票毋需透過交換手續，當場即可由繳款處製發正式收據；如以其他票據繳納，則由繳款處先行製發臨時收據，俟繳款處將正式收據送交執行處各承辦股後，由承辦股於寄發其他文件時一併寄送。

丙、投標人提出之保證金票據受款人如非記載「台灣台南地方法院」者，該票據應由受款人背書，否則視為投標無效。

丁、以票據為保證金者，將票據連同投標單密封後放入保證金封存袋，一併放入標匭，未將保證金放進封存袋內或所繳納之票據非第(一)項之票據者，其投標無效。如果得標者，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(每日辦公時間內)在本院民事執行處各股書記官(請事先聯絡)。

四、投標日時及場所：110年11月2日下午2時起，將投標書連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室〈一〉第1至4號標匭內。

五、開標日時及場所：110年11月2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，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)作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。前項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。（農地專用）。
- (十一)拍賣之建物、土地如於查封後經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。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賣。

- (十二)開標時，投標人或其代理人應在場，否則其投標無效。
- (十三)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。
- (十四)本件拍賣標的是否位於土壤液化區請自行查證(查詢網址：

http://map.tgos.tw/TGOSimpleViewer2/Web/Map/TGOSimpleViewer_Map.aspx) 。

- 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，經台南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、承受人應承擔拍定、承受日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

附表：標別：甲

110年司執字040124號 財產所有人：陳基萬								
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	臺南市	永康區	兵北		135	3372.71	50000分之315	5,000,000元
	備考	重測前：網寮段938-16地號。引用110司執全91號假扣押執行。「住二」第二種住宅區。						

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	1588	臺南市永康區兵北段135地號 -----	鋼筋混凝土 造、住	一層：77.62 二層：85.03 騎樓：9.45	陽台：15.69	全部	15,270,000元

(續上頁)

	臺南市永康區中華路323號	商用，層數：16層	合計：172.1			
備考	共有部分：兵北段1885建號(本建物尚有部分占有鄰地未登記)(權利範圍90000分之645)、1887建號(權利範圍90000分之884)。引用110司執全91號假扣押執行。					
點交情形	點交否：部分點交、部分不點交					
使用情形	110年6月21日至現場查封時，債務人陳基萬不在場，編號1建物為慧揚興業有限公司營業處所；嗣於110年8月19日至現場會鑑時，編號1建物仍懸掛「慧揚興業有限公司」招牌，建物1樓為辦公室、2樓則部分為辦公室、部分為倉庫。建物並無停車位；鑑價報告乃登載：編號1建物位於大樓1、2樓，現況閒置，並無增建。另鑑價報告所附現況照片則顯示，編號1建物內仍有大量辦公設備及桌椅等。應買人請自行查證，本次僅拍賣土地及建物，編號1建物內之辦公設備及桌椅等並不在本次拍賣範圍，拍定後編號1建物部分依現況點交，土地部分不點交。					
備註	<p>一、上開不動產2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：20,270,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：4,054,000元。</p> <p>四、有抵押權設定，拍定後全部塗銷抵押權登記。</p> <p>五、本次拍賣之不動產為公寓大廈，其基地、公共設施及道路用地之共有人無優先承買權，其移轉應依公寓大廈管理條例之規定辦理。</p> <p>六、本次拍賣之編號1建物之共有部分(即同段1885建號)有部份占用鄰地未登記情形，占用之基礎法律關係不明，上開鄰地不在拍賣範圍內，拍定後不影響原有法律關係，日後若遭鄰地所有權人請求拆屋還地，與本院無涉，應買人請注意。</p> <p>七、本次拍賣之不動產是否有停車位及有無停車位使用權利內容等均不明，拍定後應買人能否繼受債務人之使用權利，本院亦不負擔保之責。且縱有車位，亦不在本院點交範圍，應買人請務必自行查證及注意。</p> <p>八、本次拍賣之不動產是否有積欠管理費不明，請應買人自行查明，拍定後不得以拍賣不動產有欠繳管理費為由請求增減價金或撤銷拍定。</p> <p>九、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地價稅、房屋稅。但如有因拍定(或承受或應買)成立與否而爭執者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。</p> <p>十、拍賣之土地，如拍定之價格低於所核定之土地增值稅者，依土地稅法第51條第2項規定，拍定人應代為繳足其差額，本院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行注意。</p> <p>十一、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。拍定後債權人、債務人及其他利害關係人均不得以面積增減為由請求增減價金或撤銷拍賣。</p> <p>十二、依鑑價報告之記載，本件拍賣建物初步勘查並無特殊情事。如海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、非自然死亡事故等情形，應買人如有其他欲明瞭之情形，請自行查證。</p> <p>十三、依強制執行法第113條準用同法第69條之規定，法院拍賣，不負物之瑕疵擔保責任，拍定人不得以物之瑕疵為理由(如海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、非自然死亡事故等情形)，請求撤銷拍定。應買人請審慎投標。</p> <p>十四、本件網站上現況照片僅供參考之用，實際狀況應買人請自行查證。</p> <p>十五、本件訂於民國110年11月2日下午3時30分第1次拍賣。</p> <p>十六、投標單請投入第一至第四號標區內。公股</p>					

標別：乙

110年司執字040124號 財產所有人：謝金桃								
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	臺南市	永康區	仁愛		524	1200.15	10000分之194	3,150,000元
備考	重測前：網寮段836-1、836-11至836-18地號。引用110司執全91號假扣押執							

(續上頁)

		行。「住二」第二種住宅區。						
2	臺南市	永康區	仁愛		526	1903.77	10000分之194	5,000,000元
	備考	重測前：網寮段836-3地號。引用110司執全91號假扣押執行。「住二」第二種住宅區。						
3	臺南市	永康區	仁愛		527	298.47	10000分之194	780,000元
	備考	重測前：網寮段836-4地號。引用110司執全91號假扣押執行。「住二」第二種住宅區。						

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	1414	臺南市永康區仁 愛段521、524、 526、527地號 ----- 臺南市永康區南 工街267巷80弄6 號	鋼筋混 凝土 造、住 家用， 層數： 11層	一層：15.45 二層：31.31 四層：14.22 地下一層：50.64 合計：111.62	陽台： 16.78，雨 遮：16.60	全部	8,300,000元
	備考	共有部分：仁愛段1777建號(權利範圍：10000分之97)。引用110司執全91號假扣押執行。包含未保存登記建物全部。					
點交情形	點交否：不點交						
使用情形	110年6月21日至現場查封時，債務人謝金桃在場稱：編號1建物第2、4層及地下層停車位出租第三人使用，並提供第1層空間與承租人共同使用。然債務人嗣後所提租賃契約合同乃登載：出租範圍為第3、4層樓整層，加上客廳、餐廳、車庫、曬衣間共用，租期自109年4月1日起至112年10月30日止；本院於110年8月19日至現場會鑑時，編號1建物1樓為客廳，2、3、4樓各為1套房，地下室則為廚房及餐廳，另有1個平面停車位(地下室)；鑑價報告乃登載：編號1建物為社區內透天建物，地上有4層、地下有2層(地下2樓有車庫，可通大樓停車場車道)，編號1建物有增建(第3、4層)，現由承租人使用中。且據領勘人(即債務人謝金桃)表示地下1樓下大雨有滲水情形。另編號1建物坐落部分基地為仁愛之家土地。應買人請自行查證，編號1建物有占用同段521地號土地情形，占用之法律上權源不明，前開521地號土地不在本次拍賣範圍，拍定後亦不影響原有之法律關係，拍定後土地、建物均不點交。						
備註	一、上開不動產4宗合併拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：17,230,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：3,446,000元。 四、有抵押權設定，拍定後全部塗銷抵押權登記。 五、本次拍賣之不動產為公寓大廈，其基地、公共設施及道路用地之共有人無優先承買權，其移轉應依公寓大廈管理條例之規定辦理。 六、本次拍賣之編號1建物，其中有增建部分，係未辦保存登記之建物，拍定後就該增建部分，可否辦理第一次建物登記，由拍定人自行向地政機關洽辦，與本院權責無關。另增建部分如遭主管機關認定屬違章建築，拍定人應自行承擔遭拆除之風險。 七、本次拍賣之編號1建物佔用同段521地號土地(所有權人：財團法人台灣省私立仁愛之家)，占用之基礎法律關係不明，上開土地不在拍賣範圍內，拍定後不影響原有法律關係，日後若遭土地所有權人請求拆屋還地，與本院無涉，應買人請注意。						

(續上頁)

<p>八、如符合土地法第104條規定，基地(即同段521地號土地)所有權人，就本次拍賣之編號1建物有優先承買權。且為符合公寓大廈管理條例規定，需連同本次拍賣之編號1至3土地一併承買，優先承買權人不得拒絕。</p> <p>九、另第三人即同段521號土地所有權人財團法人台灣省私立台南仁愛之家來函表示：編號1建物如移轉至拍定人，請拍定人逕洽該單位辦理承租手續云云。惟本件拍定人能否繼受債務人之承租權利，本院並不負擔保之責，應買人請務必自行查證及注意。</p> <p>十、本次拍賣之編號1建物登記謄本固登載共有部分含停車位編號B2-54、B2-55，然該停車位型式(平面或機械式)、數量、坐落位置、債務人有無停車位使用權利內容等均不明，拍定後應買人能否繼受債務人之使用權利，本院均不負擔保之責。且縱有車位，亦不在本院點交範圍，應買人請務必自行查證及注意。</p> <p>十一、本次拍賣之不動產是否有積欠管理費不明，請應買人自行查明，拍定後不得以不動產有欠繳管理費為由請求增減價金或撤銷拍定。</p> <p>十二、本次拍賣之編號1建物遇大雨有滲水情形，請應買人務必注意，拍定後不得以編號1建物漏水或滲水為由請求增減價金或撤銷拍定。</p> <p>十三、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地價稅、房屋稅。但如有因拍定(或承受或應買)成立與否而爭執者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。</p> <p>十四、拍賣之土地，如拍定之價格低於所核定之土地增值稅者，依土地稅法第51條第2項規定，拍定人應代為繳足其差額，本院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行注意。</p> <p>十五、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。拍定後債權人、債務人及其他利害關係人均不得以面積增減為由請求增減價金或撤銷拍賣。</p> <p>十六、依鑑價報告之記載，本件拍賣建物初步勘查並無特殊情事。如海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、非自然死亡事故等情形，應買人如有其他欲明瞭之情形，請自行查證。</p> <p>十七、依強制執行法第113條準用同法第69條之規定，法院拍賣，不負物之瑕疵擔保責任，拍定人不得以物之瑕疵為理由(如海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、非自然死亡事故等情形)，請求撤銷拍定。應買人請審慎投標。</p> <p>十八、本件網站上現況照片僅供參考之用，實際狀況應買人請自行查證。</p> <p>十九、本件訂於民國110年11月2日下午3時30分第1次拍賣。</p> <p>二十、投標單請投入第一至第四號標區內。 公股</p>
--

標別：丙

110年司執字040124號 財產所有人：謝金桃								
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	臺南市	永康區	南新		130	1159.38	10000分之 201	4,000,000元
	備考	重測前：網寮段837-5地號。引用110司執全91號假扣押執行。「住二」第二種住宅區。						

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 合	面積 積計		
1	1294	臺南市永康區南 新段130地號 ----- 臺南市永康區中 山東路116號4樓	鋼筋混 凝土 造、住 家用，	合計：0.0	陽台：13.10	全部	6,500,000元

(續上頁)

		之6	層數：8 層				
	備考	共有部分：南新段1325建號（權利範圍10000分之245）。引用110司執全91號假扣押執行。					
點交情形	點交否：不點交						
使用情形	110年6月21日至現場查封時，債務人謝金桃在場稱：編號1建物出租第三人使用。債務人嗣另提出房屋租賃契約合同登載：租期自108年12月15日起至118年12月14日止；本院於110年8月19日至現場會鑑時，債務人謝金桃亦在場稱編號1建物仍出租中，地下1層有1個機械式停車位(9號)；鑑價報告乃登載：編號1建物由承租人使用中，地下有一個坡道機械式停車位。應買人請自行查證，拍定後不點交。						
備註	<p>一、上開不動產2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：10,500,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：2,100,000元。</p> <p>四、有抵押權設定，拍定後全部塗銷抵押權登記。</p> <p>五、本次拍賣之不動產為公寓大廈，其基地、公共設施及道路用地之共有人無優先承買權，其移轉應依公寓大廈管理條例之規定辦理。</p> <p>六、本次拍賣之不動產是否確有停車位、停車位型式(平面或機械式)、停車位數量、坐落位置及有無停車位使用權利內容等及拍定後應買人能否繼受債務人之使用權利，本院均不負擔保之責。且縱有車位，亦不在本院點交範圍，應買人請務必自行查證及注意。</p> <p>七、本次拍賣之不動產是否有積欠管理費不明，請應買人自行查明，拍定後不得以不動產有欠繳管理費為由請求增減價金或撤銷拍定。</p> <p>八、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地價稅、房屋稅。但如有因拍定(或承受或應買)成立與否而爭執者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。</p> <p>九、拍賣之土地，如拍定之價格低於所核定之土地增值稅者，依土地稅法第51條第2項規定，拍定人應代為繳足其差額，本院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行注意。</p> <p>十、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。拍定後債權人、債務人及其他利害關係人均不得以面積增減為由請求增減價金或撤銷拍賣。</p> <p>十一、依鑑價報告之記載，本件拍賣建物初步勘查並無特殊情事。如海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、非自然死亡事故等情形，應買人如有其他欲明瞭之情形，請自行查證。</p> <p>十二、依強制執行法第113條準用同法第69條之規定，法院拍賣，不負物之瑕疵擔保責任，拍定人不得以物之瑕疵為理由(如海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、非自然死亡事故等情形)，請求撤銷拍定。應買人請審慎投標。</p> <p>十三、本件網站上現況照片僅供參考之用，實際狀況應買人請自行查證。</p> <p>十四、本件訂於民國110年11月2日下午3時30分第1次拍賣。</p> <p>十五、投標單請投入第一至第四號標區內。 公股</p>						

民事執行處
司法事務官