

# 臺灣雲林地方法院公告（指定價格之特別變賣）

發文日期：中華民國110年10月27日

發文字號：雲院惠109司執戊字第26444號

主旨：應買人得自本公告之日（民國110年11月4日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人施明宏所有如附表所示不動產。

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、應買價額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。
- 二、本院109年度司執字第26444號債權人中租迪和股份有限公司等與債務人施明宏間給付票款強制執行事件，因拍賣最低價額不足清償優先債權及強制執行費用，經債權人證明賣得價金有賸餘之可能並指定拍賣最低價額，聲請本院拍賣而未拍定。凡願買受該不動產者，得於本公告之日起3個月內，依原定拍賣條件（如附表所示）向本院具狀為應買之表示，並附上應繳納之保證金票據，本院得於詢問債權人及債務人意見後，許為買受。如有2人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達法院者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。
- 三、應買人具狀應買時，未同時繳納保證金者，應買無效。
- 四、本公告期間內，如仍無人應買或由債權人承受者，本院將撤銷查封登記。
- 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、其他公告事項：有優先承買權人（如：共有人、租地建屋之基地所有人或承租人、地上權人、耕地承租人等），如欲以同一價格優先承買，應於通知指定之期限內以書面聲

- 明；拍定後，如依法准由優先承買權人優先承買時，應買人所繳保證金無息退還。
- 八、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；如有積欠水電、瓦斯費、管理費或其他費用，買受人或承受人應自行處理，不得主張拍賣無效或請求撤銷拍定。
- 九、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買，應同時附具不動產所在地縣、市政府核准得購買該不動產之證明文件。
- 十、拍賣之建物含增建者，不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷應買。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本院不代為處理。
- 十一、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經取得許可者，不在此限。得承受耕地之農民團體，農業企業機構或農業試驗研究機構應買時，應同時附具提出許可證明文件。
- 十二、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。
- 十三、拍賣之不動產，若於拍定前債務人受消費者債務清理條例之裁定，而有應停止執行或債權人應依更生、清算程序行使權利時，拍賣之不動產即停止拍賣，如有投標亦不拍定，縱拍定，本院亦得撤銷拍定。債務人若符合消費者債務清理條例第70條之規定者得優先買回拍賣之不動產。
- 十四、本公告未盡事宜，請參閱投標室張貼之地方法院民事執行處特別變賣程序之公告拍賣聲請應買參考要點及一般公告事項。

十五、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。

十六、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。

附表：

標別：1

109年司執字026444號 財產所有人：施明宏								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	應買價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	雲林縣	褒忠鄉	新湖		1902	1654	全部	2,100,000元
	備考	特定農業區,農牧用地,重劃前:馬鳴山段83-3地號、83-8地號						
點交情形		點交否:如備註或使用情形欄所示						
使用情形		一、據地政人員指界,土地現為農田。經債務人查報並提出相關契約書影本,本件拍賣之不動產為第三人周明棟租用中,期間自民國107年1月15日起至112年1月15日止,租金每分地每年新臺幣10,000元,拍定後不點交。						
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:2,100,000元,以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣:420,000元。</p> <p>四、農地重劃區耕地拍賣:出租耕地之承租人、共有土地現耕之他共有人、毗連耕地之現耕所有權人有優先承買權,其優先購買次序,依農地重劃條例第5條之規定定之,倘同順序有2人以上主張優先承買權時,由本院定期抽籤決定之,優先承買人無正當理由未到場或雖到場但不為抽籤者,則由本院代為抽籤;又若應買人為其中一毗連耕地之現耕所有權人,其餘毗連耕地之現耕所有權人即無優先承買權。惟毗連地之現耕所有權人僅限對直接相毗連之耕地有優先承買權。</p> <p>五、依土地法第107條,土地承租人有優先承買權。</p> <p>六、抵押權於拍定後塗銷。</p>						

標別：2

109年司執字026444號 財產所有人：施明宏								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	應買價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	雲林縣	褒忠鄉	馬鳴		1604	2041.65	全部	2,420,000元
	備考	特定農業區,農牧用地,重劃前:馬鳴山段、月眉段						
2	雲林縣	褒忠鄉	馬鳴		1605	2046.73	全部	2,425,000元
	備考	特定農業區,農牧用地,重劃前:馬鳴山段、月眉段						

(續上頁)

點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示
使用情形	一、據地政人員指界，土地現為農田。經債務人查報並提出相關契約書影本，本件拍賣之不動產為第三人周明棟租用中，期間自民國107年1月15日起至112年1月15日止，租金每分地每年新臺幣10,000元，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臺幣：4,845,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新臺幣：969,000元。</p> <p>四、農地重劃區耕地拍賣：出租耕地之承租人、共有土地現耕之他共有人、毗連耕地之現耕所有權人有優先承買權，其優先購買次序，依農地重劃條例第5條之規定定之，倘同順序有2人以上主張優先承買權時，由本院定期抽籤決定之，優先承買人無正當理由未到場或雖到場但不為抽籤者，則由本院代為抽籤；又若應買人為其中一毗連耕地之現耕所有權人，其餘毗連耕地之現耕所有權人即無優先承買權。惟毗連地之現耕所有權人僅限對直接相毗連之耕地有優先承買權。毗連地之現耕所有權人優先承購時，得標人對其餘標的不得拒絕買受。</p> <p>五、依土地法第107條，土地承租人有優先承買權。</p> <p>六、抵押權於拍定後塗銷。</p>

標別：3

109年司執字026444號 財產所有人：施明宏								
編號	土地坐落					面積	權利	應買價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範圍	
1	雲林縣	褒忠鄉	新湖		720	1484	全部	2,226,000元
	備考	特定農業區,農牧用地,重劃前:馬鳴山段226-1地號、226-3地號						

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	應買價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合 計	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	221	雲林縣褒忠鄉新湖段720地號 ----- 雲林縣褒忠鄉新湖25之6號	2層鋼筋 混凝土 造農 舍、圍 牆	1層：152.47 2層：152.47 合計：304.94	圍牆一座	全部	6,000,000元
	備考						
2	260	雲林縣褒忠鄉新湖段720地號 ----- 雲林縣褒忠鄉新湖25之6號	1層鋼鐵 造鐵皮 頂、磚 造鐵架 塑鋁板 倉車、 廚房	第一層：377.38 合計：377.38		全部	3,000,000元
	備考	221建號之增建部分					
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示						

(續上頁)

使用情形	一、經地政機關指界，720地號上除有221、260建號建物外，尚有圍牆及一座墳墓、部分種植松樹；另據地政人員測量，260建號中面積36.4276平房公尺標示為廚房部分係221建號之增建部分，其餘為倉庫，倉庫內有磚造隔間，做為辦公室、工廠及冷凍庫（非拍賣範圍）使用。據債務人查報並提出相關契約書影本，本件拍賣之土地及260建號建物除廚房部分外，現為第三人周明棟租用中，期間自民國105年6月1日起至120年5月30日止，租金每月新臺幣8,000元，故拍定後除221建號得依現況點交外，其餘土地及建物均不點交。
備註	一、上開不動產3宗合併拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新臺幣：11,226,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新臺幣：2,246,000元。 四、土地上之圍牆亦在拍賣範圍中，價金已併計於拍賣價款中。 五、拍賣之不動產（221建號）屬農業用地興建之農舍，依據農業發展條例第18條第1項、第3項規定及行政院農業委員會民國96年2月13日農水保字961848111號函示，應買人或承受人資格應符合無自用農舍條件。應買人如不符合上開規定而應買並拍定，致不能辦理所有權移轉登記者，應自負責任。如撤銷拍定而再拍賣並應負賠償其差額責任。 六、依土地法第107條，土地承租人有優先承買權，且應就全部標的一併承買。 七、農地重劃區耕地拍賣：出租耕地之承租人、共有土地現耕之他共有人、毗連耕地之現耕所有權人有優先承買權，其優先購買次序，依農地重劃條例第5條之規定定之，倘同順序有2人以上主張優先承買權時，由本院定期抽籤決定之，優先承買人無正當理由未到場或雖到場但不為抽籤者，則由本院代為抽籤；又若應買人為其中一毗連耕地之現耕所有權人，其餘毗連耕地之現耕所有權人即無優先承買權。惟毗連地之現耕所有權人僅限對直接相毗連之耕地有優先承買權。毗連地之現耕所有人優先承購時，應就本標全部標的一併承買。 八、260建號建物係增建部分，得標人應自行負擔不能為所有權移轉登記及被拆除之危險。 九、本案拍賣建物，尚無顯著資料顯示拍賣建物有發生非自然死亡事故、輻射污染、海砂屋、地震受創或火災受損等情事，應買人如有其他欲明瞭之情事，請自行查證。 十、抵押權於拍定後塗銷。

民事執行處  
司法事務官