臺灣苗栗地方法院公告（特別變賣程序後減價拍賣、四拍）

發文日期：中華民國115年10月16日
發文字號：苗院科115司執天字第2628號

主旨：公告以現場及通訊投標方法拍賣本院115年度司執字第2628號清償債務強制執行事件，債務人王堇村即王錦村所有如附表所示不動產有關事項（本件可以通訊投標方式投標）。

依據：強制執行法第81條、第95條第2項。

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：

（一）非通訊投標之保證金，應以現金或經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票繳交執行法院出納室，並將（臨時）收據併附於投標書，投入票匭。但以金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票、本票為保證金，得放進保證金封存袋內，不必向法院出納室繳納。

依前項但書提出保證金者，應將袋口密封，並在封口處簽章後，連同投標書投入票匭。

（二）保證金票據受款人為本院以外之人者，應先背書。

（三）保證金有下列情形之一者，其投標無效。

★投標人提出之保證金票據，其發票人為非金融主管機關核准之金融業者。

★投標人提出之保證金票據已記載法院以外之受款

人，該受款人未依票據法規定連續背書。

★投標人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，其受款人為法院以外之人。

★非通訊投標，未依上開（一）規定併附保證金（臨時）收據，亦未將保證金封存袋連同投標書投入標匭。

如果得標，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回；通訊投標之投標人未在場者，由本院通知領回。

通訊投標人得檢附其本人帳戶之存摺封面影本及匯款入帳聲請書（下載網址：https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1366-4159-4e5c5-1.html），並於投標書上簽名同意由本院以匯款方式辦理退還保證金；保證金如屬無法入帳之情形者，則另通知領回。

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）向承辦股聲請。

四、投標日時、場所及注意事項：

（一）現場投標：115年11月11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（地址：苗栗市中正路1149號）標匭內。

（二）通訊投標：

１、最後寄達日、時（注意：非付郵日、時）：115年11月11日前一日下午5時30分整。

２、寄送格式：依司法院規定標封之格式（下載網址：https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1366-4158-fd6e4-1.html）黏貼在投標信封，應內含投標書暨保證金封存袋及相關證明文件。

３、寄達處所：苗栗市中正路 1149 號（臺灣苗栗地方法院）。投標人應於最後寄達日、時前 14 日起，至最後寄達日、時止，以雙掛號寄達。

４、逾期寄達上開指定之處所，或未依規定格式黏貼標封，並載明開標日、時及案號者，其投標無效。投標書寄達後不得撤回或變更投標意思表示。

5、通訊投標之投標人或其代理人於開標時得不在場，惟於開標時未到場者，喪失補正、增價之權利。

6、請於通訊投標時，併附上退還保證金之帳戶，以俾利未得標時發還保證金之作業程序。

五、開標日、時及場所：115年11月11日下午3時整

在本院民事執行處投標室（地址同投標場所）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（得標人為通訊投標之投標人而於開標時未在場者，應於繳款通知送達後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、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。

十一、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。買受人應繳清後，始得辦理所有權移轉登記。

十二、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。

十三、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。

十四、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。

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、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。

十六、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。

十七、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。

十八、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。

十九、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。

二十、本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經苗栗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。

二十一、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。

二十二、其他公告事項：

（一）分別標價合併拍賣，出價均應達到底價，以總價最高者為得標。

（二）投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，並應提出委任狀。

附表：

115年司執字002628號 財產所有人：王堇村即王錦村								
編號	土地坐落					面積	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	平方公尺		
1	苗栗縣	竹南鎮	光復		883	2803.85	1000000分之858	454,000元
	備考	商業區						

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） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
1	1069	苗栗縣竹南鎮光復段883地號 --- 苗栗縣竹南鎮竹南里15鄰民族街63號十七樓之二	住家用、鋼筋混凝土造、18層	十七層: 109.67 合計: 109.67	陽台13.99平方公尺、露台12平方公尺	5分之1	1,361,000元
	備考	含共同使用部分1078、1081建號之應有部份，含停車位編號53、權利範圍39000分之230					
點交情形		點交否: 不點交					
使用情形		一、本院於115年3月4日現場查封時，據在場人范小姐稱：房屋現由債務人及家人居住使用，地下室有停車位編號：53號。 二、本件係拍賣標的物之應有部分，惟共有人間有無分管約定不明，拍定後不點交。					
備註		一、上開不動產2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：1,815,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：363,000元。 四、本件不動產無抵押權設定。 五、優先承買權：1069建號建物，非共有人拍定，共有人有優先承買權。				

民 事 執 行 處

司法事務官　林亭如　　決行

函 稿 代 碼：M5.18.2 不動產拍賣公告(四拍，強95Ⅱ)
股　　別：天股
擬　　判：書記官　　司法事務官