臺灣新竹地方法院公告（第一次拍賣）（稿）

發文日期：中華民國115年10月22日
發文字號：新院瑞114司執文字第66008號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第66008號清償債務(不動產)強制執行事件，債務人劉倗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、匯票或本票繳交本院出納室，並將收據併附於投標書；或以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。投標書暨保證金封存袋，向本院服務處洽領，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，由投標人當場領回或由本院通知領回。

三、(一)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。

(二)閱覽查封筆錄之處所及日、時：請於拍賣期日前一日中午12時前逕洽承辦書記官辦理。

四、投標日、時及場所：115年12月23日上午9時30分起，將投標書、身分證明文件影本連同保證金封存袋，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115年12月23日上午10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，主管機關將依土壤及地下水污染整治法第12條、第17條至第19條之規定限制開發或土地利用行為，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或土地利用行為外，另將依同法第21條禁止處分，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網(網址：https://sgw.epa.gov.tw/public/)之「列管場址查詢」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。

(十三)本公告未盡事項，請參閱地方法院民事執行處不動產投標參考要點、投標書背面記載事項及一般公告事項。

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：

114年司執字066008號 財產所有人：劉倜								
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	新竹縣	竹東鎮	仁愛		507	684	100000分之422	300,000元
	備考							
2	新竹縣	竹東鎮	仁愛		507-29	548	100000分之422	250,000元
	備考							
3	新竹縣	竹東鎮	仁愛		507-30	355	100000分之422	200,000元
	備考							
4	新竹縣	竹東鎮	仁愛		507-31	44	100000分之422	50,000元
	備考							
5	新竹縣	竹東鎮	仁愛		507-32	428	100000分之422	200,000元
	備考							
6	新竹縣	竹東鎮	仁愛		507-33	475	100000分之422	200,000元
	備考							
7	新竹縣	竹東鎮	仁愛		507-34	16	100000分之422	10,000元
	備考							
8	新竹縣	竹東鎮	仁愛		507-35	31	100000分之422	20,000元
	備考							
9	新竹縣	竹東鎮	仁愛		507-36	203	100000分之422	100,000元
	備考							

10	新竹縣	竹東鎮	仁愛		507-37	177	100000 分之422	100,000元
	備考							
11	新竹縣	竹東鎮	仁愛		543	541	100000 分之422	250,000元
	備考							
12	新竹縣	竹東鎮	仁愛		543-10	133	5分之1	2,000,000元
	備考							
13	新竹縣	竹東鎮	仁愛		543-21	960	100000 分之422	350,000元
	備考							
14	新竹縣	竹東鎮	仁愛		543-22	305	100000 分之422	200,000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） 樓層面積合計	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	799	新竹縣竹東鎮仁愛段543-10地號 ---------- 新竹縣竹東鎮新生路368號4樓	住家用、鋼筋混凝土造、5層樓房	四層: 78.05 合計: 78.05	及一切附屬建物	全部	1,000,000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		一、本院於115年3月19日查封時，債務人不在場，在場人表示有向債務人承租一間房間，僅為短租二個月，而後又改口稱未與債務人簽立書面租約，亦未約定租期，亦未約定租金（但會給付租金），在場人表示未帶鑰匙，所以無法進入屋內，也無法提供身分證明文件，且無足以影響交易之特殊情事，另據地政人員指稱本件拍賣之建物有陽台外推之增建（該部分陽台外推之增建亦屬本件拍賣之範圍），又本件拍賣之建物門牌貼於1樓，4樓無門牌，請投標人先行注意查證；另本院於115年6月25日查封時，據地政人員指稱本件507、507-29、507-30地號土地均為新生路326巷之巷道，另其上有數棟無門牌鐵皮屋、無門牌房屋、帆布車庫、鐵皮棚架等占用，另有一石棉瓦之增建，但因位於社區後側，亦無從知悉門牌；本件507-31地號土地上有無門牌水泥鐵皮屋占用，位於新生路326巷旁；本件507-32地號土地為新生路356巷道，其上有雨棚占用；本件507-33地號土地為新生路356巷道；本件507-34地號土地為新生路道路之一部，其上有鐵皮屋占用；本件507-35地號土地為新生路326巷內，其上有加蓋磚造鐵皮屋占用；本件507-36地號土地為防火巷；本件507-37地號土地為新生路358巷道，其上有鐵棚占用；本件543地號土地位於新生路旁，有公園及花圃，另疑似有瓦斯站設施占用；本件543-21地號土地為道路，其上有鐵皮棚架、鐵皮屋、涼亭占用；本件543-22地號土地為道路，本件拍賣土地之實際位置及範圍均以實測為準，上開占用本件507、507-29、507-30、507-31、507-32、507-33、507-34、507-35、507-36、507-37、543、543-21、543-22之地上物等均非本件拍賣範圍，使用土地之法律關係不明，占有權源不明，拍定後拍定人應自行解決相關法律問題，拍定後均不點交。以上等情，本院不為實體認定，請投標人先行注意查證，並注意土地有無使用上之限制。					

	二、本件拍賣土地未經鑑界等程序，請投標人自行確定拍賣土地之實際範圍、使用現況及通行權限制等情事，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。如經測量確認有墳墓、建物或其他地上物(均不在拍賣之列)坐落，其占用土地之法律關係由拍定人自理。且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。
備註	一、上開不動產15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：5,230,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,046,000元。 四、拍定後抵押權塗銷。 五、拍賣之不動產為符合公寓大廈管理條例之區分所有建物，其基地、公共設施及道路用地之共有人無優先承買權。 六、本件拍賣之建物有陽台外推之增建，面積以實測為準，拍定後不得以面積不符請求增減價金，亦不得持權利移轉證書請求辦理保存登記，並應自行負擔依法拆除之風險。 七、建物有無其他足以影響交易之情事不明（如：海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、非自然死亡情事），投標（應買、承受）前請自行查明慎重考慮投標應買，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文件陳報到院，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，不得於拍定後據此請求撤銷拍定。 八、本件507-33、507-34、507-35、543地號之土地登記謄本之其他登記事項載明「（一般註記事項）依地籍圖計算之面積與登記面積不符，尚在處理中，實際面積以土地複丈結果為準」，請投標人自行查明注意。 九、據鑑價報告所附之新竹縣都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書所載本件拍賣之土地均屬擬定竹東都市計畫細部計畫案（110/11/29），土地使用分區（或公共設施用地）名稱均為第二種住宅區，有關本件拍賣之土地之使用管制/限制及使用分區有變更之可能，請投標人自行查明注意。 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、拍定人、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。 十一、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。 十二、如有疑義可洽詢承辦股或由本院總機(03-6586123)轉訴訟輔導科(分機1205)。

函 稿 代 碼：5.14.2A 不動產拍賣公告(第一次拍賣)(強81現場)
股　　別：文股
擬　　判：擬　　判

民事執行處
司法事務官　許涴琪