臺灣新竹地方法院公告（稿）

發文日期：中華民國115年10月22日
發文字號：新院瑞114司執周字第30458號

主旨：應買人得自本公告之日（民國115年10月28日）起3 個月內，向本院具狀表示應買債務人李冠泓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114年度司執字第30458號債權人合迪股份有限公司與債務人李冠泓間清償票款（不動產）強制執行事件，旨揭不動產經2次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起3個月內，依如附表之原定拍賣條件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、債權人得於本公告期間內，無人應買前，聲請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人聲請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示或聲明。

五、鑑定照片僅供參考，應買人宜自行前往查看拍賣不動產現況。

六、應買人就旨揭不動產無物之瑕疵擔保請求權。

七、其他公告事項：有優先承買權人，例如：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，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。

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。

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。

十三、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。

十四、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。

附表：

114年司執字30458號 財產所有人：李冠泓								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	應買價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	新竹縣	湖口鄉	中興	中興	108	969	10000分之116	960,000元
	備考	工業區、丁種建築用地						

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	應買價格(新臺幣元)
1	551	新竹縣湖口鄉中興段中興小段108地號 新竹縣湖口鄉松江一街48號五樓	住家用、鋼筋混凝土造、5層	五層: 21.76 合計: 21.76	陽台 3.04㎡，含共有部分497、498建號，及一切附屬建物	全部	320,000元
	備考	門牌整編前：新竹縣湖口鄉松江一街48之4號。含未保存登記建物全部。					
點交情形		點交否: 不點交					
使用情形		本院於民國114年9月25日現場查封時，債務人不在場，大門深鎖，敲門無人回應，使用情形不明。以上等情，本院不為實體認定，且本件房屋有無欠繳或應補納水電、瓦斯或管理費..等情事不明，拍定後拍定人應自行與相關單位洽商解決，本院不代為處理，請投標人先行注意查證。惟實際使用情況，應買人請自行查證，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：1,280,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：256,000元。 四、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。 五、是否有停車位，及停車位使用權利內容不明，應買人應自行查明，拍定後應買人能否繼受債務人之使用權利，本院不負擔保之責，若有車位，亦不在本院點交範圍，請應買人注意。 六、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈，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。 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（如：建物內有非自然死亡/凶宅、海砂屋……等）請求撤銷拍定。投標人對於標的物請自行查明，審慎投標。 八、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。 九、如有疑義可洽詢承辦股或由本院總機(03-658-6123轉分機0)代轉或訴訟輔導科(轉分機1205)。					

函稿代碼：5.17.2 應買公告（特別變賣公告應買）（強81）

股　　別：周股

擬　　判：擬　　判

司法事務官　林珮鈺