臺灣基隆地方法院公告（稿）

發文日期：中華民國115年10月21日
發文字號：基院麗114司執良字第31621號

主旨：應買人得自本公告之日（115年10月30日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人林明俊所有如附表不動產。

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、保證金金額、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31621號債權人中租迪和股份有限公司(即抵押權人)等與債務人林明俊間清償票款強制執行事件，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、他項權利設定情形：如附表所示

九、得標規定：

(一)本件不動產以出價最先者得標。

(二)如本件債務人依消費者債務清理條例受法院裁定更生或清算，致執行程序有應停止、撤銷等情事，或更生債務人於拍賣公告前依該法第70條之規定聲明願按拍定或承受價格提出現款消滅本件標的之物上優先權及擔保權時，本件拍賣程序即依該法規定辦理，停止拍賣程序、或於拍定後優先通知債務人提出現款消滅物上優先權及擔保權，請應買人注意。

(三)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。

(四)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，並應於拍定、承受或應買後，提出同意負擔上開稅捐之切結書，如未提出，本院得撤銷拍定、承受或應買；另如有因拍定（或承受或應買）成立與否而爭執，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。

十、其他公告事項：

(一)本件標的如拍定後查得尚有依公寓大廈管理條例規定，須併同移轉方得為所有權移轉登記部分而無法辦理本件所有權移轉登記情事，本院將撤銷拍定，請應買人注意！

(二)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。投標人或承受人為外國人者，應於投標時提出其依土地法第二十條第一項規定，向土地所在縣、市政府申請核准得

購買該不動產之證明文件。

(三)拍賣之土地、建物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。

(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書，應買人應自行注意。

(五)本件拍定（應買、承受）後，依法若尚需調查優先承買權人（或其繼承人）是否主張以同一條件優先承買，因需相當期間（有時耗時甚久）始能確定，請應買人自行斟酌並納入是否應買之考量；且於優先承買通知、行使程序終結並告確定後，倘未有優先承買，本院將再發函請原拍定（應買、承受）人繳納尾（餘）款，未經本院通知，請勿自行繳納尾（餘）款。

(六)拍賣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，其承購人居住滿一年後，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。

(七)投標日如遇颱風、地震等不可抗力之天然災變致公佈放假者，即停止拍賣程序，並改期拍賣。

(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（http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp）查閱。

(九)法院依強制執行法准予拍定（應買、承受）與拍定（應買、承受）人能否獲得融資貸款無涉。拍定（應買、承受）人倘欲以融資方式購買（應買、承受）本件拍賣標的，於投標（應買、承受）前，應自行洽融資（金融）

機構，查明貸款融資可能性、貸款成數、融資條件及其他手續等相關事宜。拍定（應買、承受）後，不得再以貸款融資無著或其他相關問題，要求撤銷拍定（應買、承受），併提請注意。

（十)本件拍賣建物現況（包括有無足以影響交易之特殊情事），依債權人、警察機關之查報、估價報告、及本院協同員警現場履勘結果，已如本拍賣公告所揭示。系封建物是否仍有足以影響交易之特殊情事（例如：建物內前有非自然死亡情事、海砂屋、輻射屋、嚴重漏水、因地震受創、因火災受損、或其他情形），投標（應買、承受）人於投標應買、承受）前，應再自行查明（如自行向債權人、當地鄰里長、鄰居、派出所、管理委員會進一步查詢），或向本院聲請閱覽查封筆錄及其附件。

(十一)本件拍賣標的如有公寓大廈管理條例之適用，債務人是否積欠所屬公寓大廈之公共基金(含管理費、清潔費)？又倘債務人確有積欠，則積欠之該等公寓大廈公共基金（含管理費、清潔費)有無民法 826 之 1 第三項規定之適用？以上各項均有不明，應買人均應自行查明。

(十二)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。

附表：

114年司執字031621號 財產所有人：林明俊								
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	基隆市	七堵區	溪頭		507	2226.31	100000 分之582	3,288,000元
	備考							
2	基隆市	七堵區	溪頭		507-1	49.91	100000 分之582	77,000元
	備考							

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要	建物面積（平方公尺）		權利範圍	應買價格（新臺幣元）
				樓層面積	附屬建物主		

		建物門牌	建築材料及房屋層數	合計	要建築材料及用途		
1	198	基隆市七堵區溪頭段507地號 ---------- 堵南街12之5號7樓	住家用、10層、鋼筋混凝土造	七層: 53.27 合計: 53.27	陽台5.06平方公尺、花台1.94平方公尺	全部	1,445,000元
	備考	含共同使用部分309建號之持分10000分之60。					
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、他項權利設定情形：設定最高限額抵押權新臺幣1440萬元，拍定後塗銷。 二、本件查封物應分別列價，合併拍賣，總價並應達到底價，以出價最先者得標。 三、本件標的於民國114年11月5日查封時，依地政人員指界稱：507-1地號土地為基隆市堵南街12-14號房屋前方人行道（屬於芳丹詩郡社區），且係拍賣不動產之應有部分，故拍定後不點交。另本院執行人員、會同警員進入198建物內，第三人張○恬在場表示債務人並未住居於此，伊乃向第三人邱○瑛承租，簽訂租賃契約，依所提出之租賃契約影本所示租賃期限為民國114年11月20日起至民國116年10月19日止（出租人：邱○瑛、承租人：黃○順）。且後有第三人邱○瑛(出租人)另行提出自民國111年11月20日起出租予第三人黃○順(承租人)迄今之租賃契約影本3件，並聲明其等並非無權占有系爭標的，故本件不符強制執行法第99條第1項規定，本院業已駁回債權人點交之聲請，則拍定前無人異議或異議經駁回確定，本件標的於拍定後均不予點交。 四、關於本件標的是否有「海沙屋、輻射屋、地震受創、建物內有非自然死亡等情形」，在場第三人張○恬表示均無上開情事。另依鑑定報告記載室內經現場勘查水電正常、無漏水及壁癌狀況，室內屋況維護保養普通，建物從外觀研判並未有地震受創、火災受損之情事，基隆市海沙屋未公告，海沙屋及輻射屋之判定均需其他相關單位鑑定，另本案是否為凶宅或非自然死亡等，無官方資料查詢。然依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，請應買人自行查明，不得於拍定後主張。 五、拍賣土地如經地政機關實施重測，其面積、位置等應以重測之結果為準。如因重測之結果，至土地之面積、位置，或土地現況等語拍賣公告有所不符，債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以此為由，請求增減價金或撤銷拍定。 六、另依基隆市政府114年9月30日基府都使貳字第1140250473號函略載：本市七堵區堵南街12-5號7樓建物，經查本府建築管理系統之違建處理資訊，查無該址違章建築拆資料等語。					
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台幣：4,810,000元，以出價最先者得標。 三、保證金新台幣：962,000元。					

民 事 執 行 處

司法事務官　張筱妮　　決行

函 稿 代 碼：5.17.2 應買公告（特別變賣公告應買）（強81）

股　　別：良股

擬　　判：擬　　判