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21日
發文字號：新院瑞115司執孟字第1456號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院115年度司執字第1456號清償借款(不動產)強制執行事件，債務人財政部國有財產署中區分署即李連雲之遺產管理人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：民國115年11月24日下午2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11月24日下午3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：

115年司執字001456號 財產所有人：財政部國有財產署中區分署即李連雲之遺產管理人								
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	志學		1164	1965.18	10000分之93	1,790,000元
	備考							
2	新竹縣	竹東鎮	志學		1164-1	36.32	10000分之93	40,000元
	備考							
3	新竹縣	竹東鎮	志學		1164-2	144.92	10000分之93	140,000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	953	新竹縣竹東鎮志學段1164、1164-1地號 --- 中興路二段318巷32弄23號6樓之1	住家用、鋼筋混凝土造、11層	六層: 62.91 合計: 62.91	陽台9.25，花台0.83，含共有部分998建號，及一切附屬建物	全部	3,350,000元
	備考						
2	997	新竹縣竹東鎮志學段1164、1164-1地號 --- 中興路二段318巷32弄15之1號地下一層	貯藏室、鋼筋混凝土造、11層	地下層: 510.81 合計: 510.81	含一切附屬建物	10000分之76	150,000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	查1164、1164-1、1164地號土地為953、997建號建物坐落之基地且953、997建號建物均未於「凱悅名園凱悅樓」社區內。另本院於民國115年2月11日至現場查封，債務人不在場，據地政人員指界稱，1164-2地號土地部分為菜園、部分為停車場、部分為門牌號碼中興路2段318巷32弄23號1樓前之停車棚。又據社區財委李君稱953建號建物稱現無人居住使用、997建號建物則為社區地下停車空間，953建號建物配附之車位為34號，現出租予其使用，惟社區財委所述953建號建物之使用情形及該建物是否確實配附停車位、停車位位置及編號為何、停車位是否屬獎勵停車位等情本院均不為實質認定，相關實際情形仍請應買人仍應自行前往查明注意，拍定後有可能需另行與管委會、現有車位住戶等協商或訴訟，以釐清車位數量、位置或使用權歸屬，本院均不代為處理。拍定後953建號建物按現況點交，惟因屋內動產均非本件拍賣範圍，故如未配合本院之點交時程及後續屋內遺留物之保管及拍賣程序，或有其他依法不能點交之情事，本院均不點交，拍定人不得以此為由請求撤銷拍定或減少價金，請應買人注意。
備註	一、上開不動產5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：5,470,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,094,000元。 四、土地之編定使用種類：依鑑價報告書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，拍賣土地均位於變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（第二次通盤檢討）（合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣部分）（092/12/08）內；1164地號土地為第一種住宅區；1164-1地號土地為乙種工業區；1164-2則為道路用地（土地之使用分區有變更之可能，應買人宜自行查詢）。 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。 六、1164-2地號係屬新竹縣都市計畫「公共設施保留地」，係指公共設施用地留待將來各公用事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得者，是以，該土地在需地機關尚未依法取得前，仍屬公共設施保留地，將來取得方式未明文規定，以上之情，本院不作實體認定，請應買人自行查證。 七、本件均係拍賣土地之應有部分，於本院核發權利移轉證書前，如有經分割共有物形成判決確定、分割遺產訴訟判決確定或依家事事件法就分割遺產成立調解或和解者，執行法院得撤銷拍定，請應買人注意。 八、本院已盡量將調查所得之輻射屋、海砂屋、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等項，於使用情形欄載明，如未特別載明，即表示經本院以現場調查等方式予以調查後，尚未發現有上開影響交易價格之情形。惟鑑於司法資源有限，縱經本院以通常方式予以調查，仍難保證絕無上情，此部分請投標人斟酌注意，於應買前或投標前應自行向鄰里或相關機關查訪探詢併審慎考量後再行應買或投標，拍定後均不得以此為由請求減少價金或撤銷拍定。另應買人於投標前應自行注意相關法律有關應買資格(條件)之修訂，拍定後不得以之為由請求撤銷拍定，並應自行負擔無法辦理移轉登記之不利益，請應買人於投標前審慎查證。 九、本件拍賣金額係包括整體建物之價值，其中倘有增建，其價值亦包括於總價內，惟增建部分，拍定人無法持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，並需承擔被拆除之風險，請應買人注意。 十、1164、1164-1地號土地符合公寓大廈管理條例，關於債務人所有之1萬分之186部分，依民法物權編施行法第8條之5第3項規定，該公寓大廈之其他建物所有權人如無該基地持分或持分不足者，於其建物面積比例計算其基地之持分範圍內，有優先承買權外，土地共有人無優先承買權。 十一、1164-2地號土地係拍賣土地應有部份，且使用分區為道路用地，係供本件建物所在社區通行之用，故共有人無優先承買權。 十二、本件拍賣建物部分有無欠繳或應補納水電、瓦斯費..等不明，拍定後拍定人應自行與相關單位洽商解決，請應買人先行注意查證。 十三、不動產所設定之抵押權於拍定後均塗銷。 十四、拍定人（承受人）應承擔不動產拍定（承受）日至權利移轉證書取得前之房屋稅、地價稅。

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：孟股

擬　　判：擬　　判

民事執行處

司法事務官　　陳固愷