臺灣新竹地方法院公告（第三次拍賣）（稿）

發文日期：中華民國115年10月22日
發文字號：新院瑞113司執舜字第13371號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院113年度司執字第13371號給付違約金強制執行事件，債務人范揚琪即范揚琦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11月26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11月26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：標別：甲

113年司執字013371號 財產所有人：范揚琪即范揚琦								
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	新竹市		民富		1761	164	100000分之4968	2,496,000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	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	3919	新竹市 民富段1761地號 --- 新竹市西大路648巷13號5樓之2	住家用、鋼筋混凝土造、5層樓房	5樓層：32.58 合計：32.58	陽台6.27平方公尺，含共有部分3922建號，及一切附屬建物	10分之9	832,000元
	備考						
點交情形	點交否：不點交						
使用情形	本院於民國113年4月22日現場查封甲標(新竹市西大路648巷13號5樓之2)建物時，債務人不在場，大門深鎖，敲門無人回應，使用情形不明。嗣債權人具狀陳報表示建物提供他人租屋使用等語。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..等不明，拍定人應自行與相關單位洽商解決，請投標人先行注意查證。又本件甲標不動產係拍賣應有部分，惟共有人間有無分管約定不明，拍定後不點交。						
備註	一、本件分甲、乙二標拍賣，分別標價、分別拍賣，依序開標，如任一標別賣得價金足以清償執行費、稅捐、優先債權及執行債權時，其他順序即停止拍賣，縱已拍定，本院亦得撤銷。如有兩標別以上所拍得之價金均足以清償執行費、稅捐、優先債權及執行債權時，僅保留價低者之拍賣程序。 二、本標別不動產2宗合併拍賣，請投標人分別出價。 三、拍賣最低價額合計新台幣：3,328,000元，以總價最高者得標。 四、保證金新台幣：665,600元。 五、本件不動產有設定抵押權，拍定後抵押權塗銷。						

	六、優先承買權：非共有人拍定，共有人有優先承買權。惟主張優先承買之共有人，須就其擁有應有部分之標的一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之，但主張優先承買之共有人就其餘部分標的因無應有部分，而不得行使優先承買權時，拍定人或承受人就該標的不得拒絕買受或承受，共有人及拍定人或承受人均不得異議。 七、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。另據鑑價報告所載，本件拍賣土地使用分區為第二種商業區(甲標)，請投標人自行注意查證。又投標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，請投標人於投標前審慎查證。 八、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，請投標人注意。 九、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地價稅、房屋稅。 十、如有疑義可洽詢承辦股或洽詢訴訟輔導科(分機1205）。

標別：乙

113年司執字013371號 財產所有人：范揚琪即范揚琦								
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	新竹市		金山		1244	415	10000分之407	4,992,000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	1216	新竹市 金山段1244地號 --- 新竹市金山二十五街108號5樓之5	住家用、鋼筋混凝土造、6層樓房	5樓層：37.25 合計：37.25	陽台6.54平方公尺，含共有部分1228、1229建號，及一切附屬建物	全部	1,408,000元
	備考						
點交情形	點交否：不點交						
使用情形	本院於民國113年4月22日現場查封乙標(新竹市金山25街108號5樓之5)建物時，債務人不在場，據大樓管理員在場稱房屋有人居住，應係出租使用等語。嗣債權人具狀陳報表示建物提供他人租屋使用等語。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..等不明，拍定人應自行與相關單位洽商解決，請投標人先行注意查證，拍定後不點交。						
備註	一、本件分甲、乙二標拍賣，分別標價、分別拍賣，依序開標，如任一標別賣得價金足以清償執行費、稅捐、優先債權及執行債權時，其他順序即停止拍賣，縱已拍定，本院亦得撤銷。如有兩標別以上所拍得之價金均足以清償執行費、稅捐、優先債權及執行債權時，僅保留價低者之拍賣程序。						

	二、本標別不動產2宗合併拍賣，請投標人分別出價。 三、拍賣最低價額合計新台幣：6,400,000元，以總價最高者得標。 四、保證金新台幣：1,280,000元。 五、本件不動產有設定抵押權，拍定後抵押權塗銷。 六、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。另據鑑價報告所載，本件拍賣土地使用分區為第二種住宅區(乙標)，請投標人自行注意查證。又投標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，請投標人於投標前審慎查證。 七、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，請投標人注意。 八、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地價稅、房屋稅。 九、如有疑義可洽詢承辦股或洽詢訴訟輔導科(分機1205）。

函 稿 代 碼：5.16.2A 不動產拍賣公告(第三次拍賣)(強81現場)
股　　別：舜股
擬　　判：擬　　判

民事執行處
司法事務官　賴良杰