台灣金融資產服務股份有限公司公告
（第二次拍賣）

發 文 日 期 ： 中華民國 115 年 10 月 20 日
發 文 字 號 ： 115 北金職一字第 31 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 北金職一字第 31 號（臺灣臺北地方法院案號：114 年度司執公字第 184796 號）拍賣抵押物強制執行事件，債務人黃國洲等所有不動產有關事項。

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：應以經金融機構主管機關核准之金融業者為發票人之支票、匯票或本票，放進投標保證金封存袋內，將封口密封，不必向本公司繳納（投標書及保證金封存袋，向本公司服務台購買），並應依投標書所記載之注意事項填。未將保證金放進封存袋內者，其投標無效。如果得標者，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回或由本公司通知領回。

三、閱覽查封筆錄日期及處所：自公告之日起，至拍賣期日前 1 日（每日辦公時間內）在本公司辦公室（請事先聯絡）。

四、投標日時及場所：115 年 11 月 18 日上午 10 時 30 分起，將投標書暨保證金封存袋，投入本公司投開標室台北市大安區忠孝東路四段 300 號 10 樓標櫃內。

五、開標日時及場所：115 年 11 月 18 日上午 11 時整在本公司投開標室(同上)當眾開標。

六、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看拍賣不動產現況。

七、拍定人就旨揭不動產無物之瑕疵擔保請求權。

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，請參考投標書背面或投標室張貼公告之記載。

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，其中一人逾期未繳足價金，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）投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，應將委任狀附於投標書內。代理投標為業務者，應由不動產經紀業指派具備經紀人員資格者為之。

（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

本件不動產之証明文件。

（六）拍定後，如依法准由有優先承購權人優先承購時，所繳保證金無息退還。

（七）拍賣之土地、建物含增建物者，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，應買人應自行查明解決，本公司不代為處理。

（八）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定。

（九）依農業發展條例第 33 條之規定，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。

（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地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）本件拍賣標的是否位於土壤液化區請自行查證（查詢網址：https://map.tgos.tw/TGOSimpleViewer/Web/Map/TGOSimpleViewer_Map.aspx）。

十一、本公告未盡事項，請參閱本公司不動產投標須知、投標單及票據範例及一般公告事項(網址:https://www.tfasc.com.tw)。

十二、本件拍賣所定拍賣期日，如遇颱風過境，經台北市政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

附表如下：

1標：

115年度北金職字第31號　法院案號：114年度司執字第184796號　財產所有人：黃國洲									
編號	土地坐落					地目	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	臺北市	松山區	民生		0053-0000		4,526.00	100000分之476	80,000,000
	備考	所有權人：黃國洲							

編號	建號	基地座落 --- 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	11510-000	臺北市松山區民生段53地號 --- 民生東路五段204號五樓之1	20層樓 鋼筋混凝土造	五層：124.05 合計：124.05	陽台 15.02	全部	6,500,000
	備考	含共同使用部分11166建號之持分100000分之194、所有權人：黃國洲					
2	11508-000	臺北市松山區民生段53地號 --- 民生東路五段204號五樓之2	20層樓 鋼筋混凝土造	五層：124.02 合計：124.02	陽台 14.4	全部	6,490,000
	備考	含共同使用部分11166建號之持分100000分之193、所有權人：黃國洲					
3	11171-000	臺北市松山區民生段53地號 --- 民生東路五段196號房屋地下二、三層	20層樓 鋼筋混凝土造	地下一層：220.86 地下二層：3319.94 地下三層：3165.04 合計：6705.84		10000分之46	1,260,000
	備考	所有權人：黃國洲					
點交情形		點交否：如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、本件拍賣標的11510、11508建號建物位於臺北市松山區「建成花園廣場D棟」，現由債務人及其家屬居住使用，無出租予他人；系爭建物兩戶相通，共用一大門，依法院114年10月2日不動產查封筆錄所載，臥室有因地震造成多處牆面龜裂情形。另該建物配賦有一坡道平面停車位即標的11171建號建物，位於地下二層，車位編號52號，為固定車位，據債務人稱出租予第三人林O霖，租期自民國114年4月15日起至115年4月14日止，每月租金新臺幣8,000元。土地使用分區為第三種商業區(民生社區特定專用區)。 二、本件拍賣標的經向主管機關查詢有無海砂屋、地震或火災受創及建物內有非自然死亡等足以影響交易之特殊情事，經臺北市政府消防局114年10月8日北市消調字第1143047948號函覆，自95年迄今無發生火災紀錄；經臺北市政府警察局松山分局114年10月15日北市警松分刑字第1143054048號函覆，查於104年迄今期間110報案紀錄，該建物內皆未發生非自然死亡案件。 三、依臺北市建築管理工程處114年10月9日北市都建使字第1146167463號函覆，該建物非該處列管之海砂屋，惟其中11508、11510建號係屬本市403地震黃單列管建築物。因債					

	務人表示臺北市403地震列管黃單建築物清冊(更新日期115年5月7日)已解除11508、11510建號之黃單列管，法院乃再次向主管機關查詢，經臺北市建築管理工程處115年6月25日北市都建使字第1156029441號函覆，本件建物均非列管震損建物，惟該建物是否屬地震受損建築物，仍應依實際鑑定結果為準，請應買人注意。 四、債權人債務人若有影響交易之情事，應檢附相關文件到院以利發布公告。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、本件係拍賣標的11510、11508建號建物所有權全部，拍定後點交；另標的11171建號係拍賣停車位，故建物共有人無優先承買權，因租期業已屆至，故拍定後點交，請投標人注意。
備　註	一、上開不動產4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：94,250,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：18,850,000元。 四、抵押權拍定後塗銷。 五、本件按各標順序依序開標，於賣得價金已足清償本件執行債權總額、執行費用、稅捐金額時，其餘標的即停止拍賣，縱已拍定亦可撤銷拍定，債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標順序。

2標：

115年度北金職字第31號　法院案號：114年度司執字第184796號　財產所有人：黃林彥主

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	最低拍賣價格
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺		(新臺幣元)
1	臺北市	松山區	民生		0053-0002		4,237.00	10000分之9	3,280,000
	備考	所有權人：黃林彥主							

編號	建號	基地座落 --- 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)		權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	18382-000	臺北市松山區民生段53-2地號 --- 民生東路五段184號地下一層	16層樓鋼筋混凝土造	地下一層：2846.78 合計：2846.78		65分之1	360,000
	備考	含共同使用部分18378建號之持分100000分之3185、所有權人：黃林彥主					
點交情形		點交否：如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、本件拍賣標的18382建號建物位於臺北市松山區「新光民生廣場華廈」地下一層，現為停車場，債務人所有一坡道平面停車位，車位編號46號；據債務人稱系爭車位現由債務人經營之公司即賀舜工業股份有限公司無償使用，約二十年前開始使用迄今。土地使用分區為第三種商業區(民生社區特定專用區)。 二、本件拍賣標的經向主管機關查詢有無海砂屋、地震受創等足以影響交易之特殊情事，經臺北市建築管理工程處114年10月9日北市都建使字第1146167463號函覆，該建物非該處列管之海砂屋、非震損建築物。另債權人債務人若有影響交易之情事，應檢附相關文件到院以利發布公告。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。 三、本件標的18382建號建物係拍賣停車位，故建物共有人無優先承買權，雖占有人賀舜工業股份有限公司早於法院查封(114年9月8日)前即因使用借貸關係占有本件執行標的，惟前開使用借貸關係經法院以違反禁反言原則並影響抵押權之實行而除去，應俟當事人或利害關係人於本件拍賣標的拍定前均無異議，或有異議而遭駁回確定，方為點交；反之則不點交，請投標人注意。
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：3,640,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：728,000元。 四、抵押權拍定後塗銷。 五、本件按各標順序依序開標，於賣得價金已足清償本件執行債權總額、執行費用、稅捐金額時，其餘標的即停止拍賣，縱已拍定亦可撤銷拍定，債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標順序。