臺灣基隆地方法院公告（特別變賣後之減價拍賣）

（稿）

發文日期：中華民國115年11月10日
發文字號：基院麗115司執實字第1631號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院115年度司執字第1631號清償債務強制執行事件，債務人蔡清標所有如附表不動產特別變賣後之減價拍賣有關事項。

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（票據記載受款人如為臺灣基隆地方法院以外之人者，務必於票據背書，未背書及背書不連續者投標無效），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（投標書及保證金封存袋，向本院服務處購買，並應依投標書所記載之注意事項填載）；倘以現金繳納保證金者，應先向本院出納室繳款後，將收據黏貼於投標書，投入標櫃。如果得標，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回；以現金繳納保證金者，因本院行政作業流程之故，須待承辦股書記官通知後，再到院領回或陳報帳號以匯款方式退還。

三、閱覽查封筆錄日期及處所：自公告後5日起算，至拍賣期日前2日(每日辦公時間內，請先以電話聯絡以避免書記官出差而閱覽未果)至該事件承辦書記官辦公室處。

四、投標日時及場所：115年12月23日上午10時起，將投標書連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室標櫃內。投標人及其代理人於投標時應將國民身分證或相類之身分證明文件正本或影本，附於投標書並投入法院指定之標櫃；如未附於投標書，於法官或司法事務官在該件拍賣標的當眾開示朗讀投標書前，投標人應自行主動提出上開證明文件，以完成補正。否則，投標為無效。本院於開標時不通知補正，請投標人注意。

五、開標日時及場所：115年12月23日上午11時整在本院民事執行處投標室當眾開標。

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，得將不動產再拍賣，再拍賣所得之價金，如果低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，即應再拍賣，原拍定人應連帶賠償再拍賣之差額。

十、其他公告事項

（一）不動產如合併拍賣時，應分別出價，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）投標人應提出國民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、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。

十二、本件所定拍賣期日，如經基隆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：

115年司執字001631號 財產所有人：蔡清標							
編	土　　地　　坐　　落					面　積	權　利	最低拍賣價格

01

號	縣　市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範　圍	（新臺幣元）
1	新北市	金山區	金美		728	111.36	9分之1	599,000元
	備考							

02

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	236	新北市金山區金美段728地號 ---------- 新北市金山區中華路112巷14號三樓	3層、鋼筋混凝土造	三層：67.75 合計：67.75		3分之1	73,000元
	備考						
2	2077	新北市金山區金美段728地號 ---------- 新北市金山區中華路112巷14號三樓未登記	3層	第三層未登記：10.90 合計：10.9		3分之1	6,000元
	備考	未辦建物所有權第一次登記					
點交情形		點交否：不點交 僅拍賣應有部分，未查有債務人基於分管契約現實占用之特定部分，拍定後不點交。					
使用情形		本件拍賣房屋經本院現場查封時門外樓梯間鋼筋裸露，有碎石塊散落，行走困難。標的無人應門，經會同員警開門進入，確認屋內無人，有4個房間，有水有電，屋內雜亂雜物堆置，並經堆放垃圾，環境髒亂，客廳有神明廳，亦經堆置大量大型雜物，另有鋼筋裸露、油漆剝落情事。據地政人員指稱，屋前、後均有增建。復依鑑價報告記載，標的格局規劃為4房、1廳、1衛、1廚，室內維護不佳，有鋼筋外露、水泥塊掉落、水漬等情形，前後有增建，疑無人居住。					
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：678,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：136,000元。 四、本件2077建號建物係未辦理保存登記之建物，拍定後，拍定人無法持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，且須承擔被拆除之風險；又本件拍賣以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金，請應買人注意。 五、本件係拍賣應有部分，房屋共有人有優先承買權，若房屋共有人之一到場應買拍得，則其餘房屋共有人無優先承買權（為使土地及地上房屋所有權人合而為一，基地共有人無優先承買權）。 六、本件執行標的建物，本院已儘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，如使用情形欄未特別載明，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自行查明注意。 七、本件拍賣土地位於「金山都市計畫」範圍，土地使用分區：第二種住宅區。 八、拍賣之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，致土地之面積、位置，或土地現況等與拍賣公告有所不符，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。					

民 事 執 行 處

司法事務官　陳亭禎　　決行

函 稿 代 碼：5.18.2 拍賣公告（特別變賣後減價拍賣）（現場投標）（強81）
股　　別：實股
擬　　判：擬　　判