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12日
發文字號：基院麗115司執實字第2196號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院115年度司執字第2196號清償債務強制執行事件，債務人李明杰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002196號 財產所有人：李明杰						
編號	建號	基地坐落	建築式	建物面積（平方公尺）	權利範圍	最低拍賣價格

		---------- 建物門牌	樣主要建築材料及房屋層數	樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		（新臺幣元）
1	1905	基隆市仁愛區南新段478-72地號 ---------- 基隆市仁愛區南新街244號	4層、鋼筋混凝土造	一層：74.23 合計：74.23		3分之1	380,000元
	備考						
2	3317	基隆市仁愛區南新段478-72、478-174、478-175地號 ---------- 基隆市仁愛區南新街244號增建部分	4層	第一層增建部分：39.04 合計：39.04		3分之1	89,000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					
使用情形		本件拍賣房屋經本院現場查封時據債務人在場稱標的現為其與配偶、子女同住使用，客廳有神明廳及祖先牌位，屋內均為木製隔間，後儲藏室天花板磁磚破裂，一房間木製天花板破損，有漏水（浴室）、壁癌及地震受創情事。復經債權人陳報，客廳、廚房有漏水及大面積壁癌，廚房天花板並有鋼筋裸露情形。					
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：469,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：94,000元。 四、本件3317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，若房屋共有人之一就其共有之標的到場應買拍得，則該標的其餘房屋共有人無優先承買權。 六、本件拍賣建物之基地所有權人如符合土地法第104條或民法第426條之2規定，亦有優先承買權。 七、本件建物坐落基地為基隆市所有土地，不在查封、拍賣範圍。復依基隆市政府函，債務人與該府訂有市有基地租賃契約，承租基隆市仁愛區南新段478-72地號市有土地，作為其自有房屋基地使用（門牌：南新街244號），期間自113年9月19日起至118年12月31日止。查南新段478-174地號及478-175地號土地，該府無列管租占資料，債務人未與該府簽訂租賃契約或取得使用權源。請投標人注意。 八、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。					

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