臺灣基隆地方法院公告（稿）

發文日期：中華民國115年10月14日
發文字號：基院麗115司執慎字第3089號

主旨：應買人得自本公告之日（115年10月22日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人蔡福連所有如附表不動產。

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、應買價額、保證金金額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。

二、本院115年度司執字第3089號債權人台新國際商業銀行股份有限公司等與債務人蔡福連間清償債務強制執行事件，旨揭不動產經2次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起3個月內，依如附表之原定拍賣條件向本院具狀為應買之表示，並附上應繳納之保證金票據。本院得於詢問債權人及債務人意見後，許為買受。如有2人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達法院者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。

三、應買人具狀應買時，未同時繳納保證金者，應買無效。

四、債權人得於本公告期間內，無人應買前，聲請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人聲請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示或聲明。

五、鑑定照片僅供參考，應買人宜自行前往查看拍賣不動產現況。

六、應買人就旨揭不動產無物之瑕疵擔保請求權。

七、他項權利設定情形：詳如附表所示。

八、得標規定：

1. 如本件債務人依消費者債務清理條例受法院裁定更生或清算，致執行程序有應停止、撤銷等情事，或更生債務人於拍賣公告前依該法第70條之規定，聲明願按拍定或承受價格提出現款消滅本件標的之物上優先權及擔保權時，本件拍賣程序即依該法規定辦理，停止拍賣程序、或於拍定後優先通知債務人提出現款消滅物上優先權及擔保權，請應買人注意。
2. 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。
3. 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地價稅、房屋稅。

九、執行標的現況：詳見附表。

十、其他公告事項(併參見如下附表使用情形欄)：

1. 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。
2. 投標人於投標時，務必應先提出投標人（及代理人）之身分證（正本或影本），附於投標單後，再投入標匭。如委託他人代為投標，並應提出具有特別代理權之委任狀。投標人或承受人為外國人者，應於投標時提出其依土地法第20條第1項規定，向土地所在縣、市政府申請核准得購買該不動產之證明文件。
3. 應買人或承買人為外國人者，應檢具相關文件，依土地法第20條第1項規定，向土地所在地縣市政府申請核准得購買該不動產之資格證明，並於投標時提出。
4. 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。
5. 投標日如遇颱風、地震等不可抗力之天然災變致公布放假者，即停止拍賣程序，並改期拍賣(應買期間除外)。

6.拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依土壤或地下水污染整治法第11條、第14條之規定限制開發行為，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行為外，另將依同法第15條禁止處分，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網（http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp）查閱。

7.經向當事人、該管警察或有關機關調查結果，拍賣標的截至本件查封時，並無海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損或有人非自然死亡情事或其他足以影響交易之特殊情事。另系爭建物是否仍有足以影響交易之特殊情事（例如：建物內前有非自然死亡情事、海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、或其他情形），投標（應買、承受）人於投標（應買、承受）前，務請親至現場再行查明確認（自行向債權人、現占有人、當地鄰里長、鄰居、派出所、管委會進一步查詢）後，慎重考慮投標應買。又倘查得系爭建物有足以影響交易之情事，應於拍賣前儘速陳報本院。另拍賣價格業經減價而低於一般市場行情，拍定或應買承受後，不得再以查得上開影響交易之特殊情事為由，訴求本院撤銷拍定或應買承受或減價賠償。

8.本件標的如拍定（應買、承受）後查得尚有依公寓大廈管理條例或其他法令規定，須併同移轉方得為所有權移轉登記部分而無法辦理本件所有權移轉登記情事，即便拍定（應買、承受）人已繳足案款，本院亦將職權撤銷拍定（應買、承受），返還原繳價金予拍定（應買、承受）人，且不得異議，請投標人注意！

9.本件拍賣標的有公寓大廈管理條例之適用，債務人是否積欠所屬公寓大廈之公共基金（含管理費、清潔費）？又倘債務人確有積欠，則積欠之該等公寓大廈公共基金（含管理費、清潔費）有無民法第826條之1第3項規定之適用？以上各項均有不明，應買人均應自行查明。

10.拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權，請應買人注意。

11.本件拍賣之標的是否業經協議價購？將來是否將被徵

收？是否為公共設施保留地？是否為法定空地？或是否有其他使用上之法令或行政管制？以上各項均有不明，請投標人於投標前先行向地方或中央主管機關查明釐清，並應自行評估衡量是否投標應買。

12. 拍賣之土地，如拍定之價格低於所核定之土地增值稅者，依土地稅法第51條第2項規定，拍定（應買、承受）人應代為繳足其差額，本院始能發給權利移轉證明書，投標人應自行注意。

13. 法院依強制執行程序准予拍定（應買、承受），與拍定（應買、承受）人能否取得融資無涉。拍定（應買、承受）人倘欲以融資方式購買（應買、承受）本件拍賣標的，於投標（應買、承受）前，應先自行洽融資（金融）機構，查明貸款融資可能性、貸款成數、條件及其他手續等相關事宜。拍定（應買、承受）後，即不得再以貸款融資無著或其他相關問題，要求撤銷拍定（應買、承受），併提請注意。

14. 本公告未盡事項，請參閱投標室張貼之地方法院民事執行處不動產投標參考要點及一般公告事項。

附表：

115年司執字003089號 財產所有人：蔡福連								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	應買價格（新臺幣元）
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	新北市	萬里區	海洋		838	220.04	40分之1	434,000元
	備考							
2	新北市	萬里區	海洋		839	151.28	40分之1	304,000元
	備考							
3	新北市	萬里區	海洋		867	124.92	8分之1	318,000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）		權利範圍	應買價格（新臺幣元）
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	257	新北市萬里區海洋段838、839地號 ---	4層鋼筋混凝土造	2層：70.04 合計：70.04	陽台5.15	2分之1	506,000元

		新北市萬里區港西路65之1號2樓					
	備考						
2	940	新北市萬里區海洋段837、838地號 ---------- 新北市萬里區港西路65之1號2樓		第二層增建部分：5.67 合計：5.67		2分之1	37,000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		一、據歷次及115年3月26日之查封筆錄，屋內有神明廳供奉神明，無祖先牌位，有放置家具，債權人查稱現由債務人後母居住使用，並表示有嚴重漏水情形。另因未遇債務人，故該房屋是否為海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、嚴重漏水、建物內有非自然死亡（如凶宅）、或有其他影響交易價格情事等情並不清楚，投標人於投標前應再自行查明釐清。又本件建號940建物係屬未辦保存登記之增建部分，並有部分佔用他人土地情形，惟佔用權源不明，拍定後不點交，且拍定人不得持本院權利移轉證書逕向地政事務所為所有權移轉登記，且增建部分日後可能有遭主管機關或被他人訴請拆除之虞，拍定人應自負遭受拆除之風險，且建物之占有使用權源不明，請投標人注意。另據新北市政府違章建築拆除大隊通知，本件增建部分屬水平違章增建，違建位置佔用法定空地及一般空地，為既存違章建築，已拍照建檔列管，關於相關違建拆除事宜投標人應再自行向該單位查詢確認，請投標人注意。又地政機關指界位置僅供參考，實際情形應以地政機關實地鑑界之位置為準。 二、本件係拍賣債務人之不動產應有部分，另查無債務人佔有部分，故拍定後不點交。另共有人間是否確有分管約定及分管情形不明，投標人應於投標前自行查明處理，且得標後應自行處理分管相關事宜，不得以任何理由要求法院處理，請投標人注意。又如非共有人拍定（應買、承受），共有人有優先承買權，惟共有人僅得就其共有之標的主張優先承買，且主張有優先承買權之共有人，需提出其為共有人之證明；又共有人之優先承買主張不得對抗其他具物權性質之優先承買權。另拍定（應買、承受）人須待全體共有人經通知而不行使優先承買權後，方得確定拍定，期間可能耗時尚久，請投標人注意。 三、又共有人雖有優先承買權，但主張優先承買權之共有人，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；又主張優先購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，原拍定（應買、承受）人就該其餘標的不得拒絕買受或承受。 四、本件土地上之建物所有權人如有符合民法物權編施行法第8條之5第2項、第3項規定，專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。但另有約定者，從其約定。惟優先承買權人僅得就其具備優先承買條件之土地主張優先承買。拍定（應買、承受）人須待建物之所有權人經通知而不行使優先承買權後，方得確定拍定，期間可能耗時尚久，請投標人注意。又建物之所有權人若符合民法物權編施行法第8條之5規定者，有優於土地共有人之優先承買權。又主張優先購買之建物所有權人就其餘部分標的因不得行使優先承買權，或超出其應配賦之比例部分而無優先承買權時，拍定（應買、承受）人或共有人就該剩餘部分標的不得拒絕買受或承受。 五、本件標的如拍定（應買、承受）後查得尚有依公寓大廈管理條例或其他法令規定，須併同移轉方得為所有權移轉登記部分而無法辦理本件所有權移轉登記情事，即便拍定（應買、承受）人已繳足案款，本院亦將職權撤銷拍定（應買、承受），返還原繳價金予拍定（應買、承受）人，且不得異議，請投標人注意！ 六、本件拍賣標的有公寓大廈管理條例之適用，債務人是否積欠所屬公寓大廈之公共基金（含管理費、清潔費）？又倘債務人確有積欠，則積欠之該等公寓大廈公共基金（含管理費、清潔費）有無民法第826條之1第3項規定之適用？以上各項均有不明，投標人均應自行查明。 七、投標人應於投標前自行注意拍賣不動產之規約及分管情形（如公寓大廈之區分所有權人會議所定規約、不動產分管情形等，所稱「規約」不以公寓大廈管理條例所定者為限，亦包括共有人就不動產訂立之其他規約），及是否有積欠公共基金、管理費、水費、電費、瓦斯費、工					

	程受益費、重劃工程費、差額地價或其他稅捐、費用。得標後應自行處理相關事務，不得以任何理由要求法院處理，請投標人注意。 八、拍定（應買、承受）人就拍賣物依強制執行法第69條規定無物之瑕疵擔保請求權，故投標（應買、承受）人於投標前應務必親自再行前往查明釐清，投標（應買、承受）人嗣後不得再以標的物有此等瑕疵或其他相關問題，要求撤銷拍定（應買、承受），請投標（應買、承受）人注意。 九、他項權利設定情形（依據不動產登記謄本記載）：無。 十、另據鑑價報告記載及新北市政府函文，本件土地之使用分區為住宅區，惟實際使用分區及目前使用之現況如何，及其使用開發上是否受到相關土地法、都市計劃法、區域計畫法、民法、山坡地保育條例及其施行細則、山坡地建築管理辦法、農業發展條例、農業用地興建農舍辦法、都市及非都市土地使用管制規則、實施區域計畫地區建築管理辦法、國家公園法、建築法、或其他中央政府及地方政府相關法令規範之限制，投標人應自行查明釐清，請投標人注意。 十一、本件拍賣之標的是否業經協議價購？將來是否將被徵收？是否為公共設施保留地？是否為法定空地？如為法定空地是否有約定專用？或是否有其他使用上之法令或行政管制？以上各項均有不明，請投標人於投標前先行向地方或中央主管機關查明釐清，並應自行評估衡量是否投標應買。 十二、系爭建物是否仍有足以影響交易之特殊情事（例如：建物內前有非自然死亡情事、海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、或其他情形），因該等情事並無相關之公開資訊可供查詢，且現場無法以精密儀器設備即時檢查化驗，另當事人大多表示不清楚，雖經估價查詢鑑定、函警協查仍未能完全查得知悉，故投標（應買、承受）人於投標（應買、承受）前，務請親至現場再行查明確認（自行向債權人、現占有人、當地鄰里長、鄰居、派出所、管委會進一步查詢）後，慎重考慮投標應買。又倘查得系爭建物有足以影響交易之情事，應於拍賣前儘速陳報本院，又依強制執行法第69條規定：拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，故投標（應買、承受）人嗣後不得再以標的物有此等瑕疵或其他相關問題，要求撤銷拍定（應買、承受），請投標（應買、承受）人注意。 十三、因據新北市政府違章建築拆除大隊通知本件增建有佔用法定空地，故本件土地是否為法定空地，投標人應再自行查明釐清。又法定空地是否有利用上之限制（例如是否有容積可使用），投標人於投標前，應自行查明相關法令規定之禁止或限制，並應自行向中央或地方主管機關詢問釐清，故本件土地（應有部分）拍定後，得標人不得以該土地為法定空地、使用上受有限制為由，聲請撤銷本件拍賣程序；又拍定後，拍定（應買、承受）人與上載使用執照、建造執照相關建物所有人間之權利義務關係均由拍定（應買、承受）人自理，如有爭議，應另循其他法律途徑解決，請投標人注意。 十四、若有停止、撤回、撤銷、延緩強制執行之事由，而其事由確實發生於本案執行標的拍定日或拍定日前，縱已拍定，本院亦得撤銷拍定，無息返還已經繳交之款項，應買人、拍定人、債權人、債務人均不得異議，不同意之應買人請勿參與本件標的之應買。
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：1,599,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：320,000元。

民 事 執 行 處

司法事務官　王彥斌　　決行

函 稿 代 碼：5.17.2 應買公告（特別變賣公告應買）（強81）

股　　別：慎股

擬　　判：擬　　判