臺灣基隆地方法院公告（第一次拍賣）（稿）

發文日期：中華民國115年10月1日
發文字號：基院麗115司執讓字第1841號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院115年度司執字第1841號清償票款強制執行事件，債務人周春明所有如附表不動產第1次拍賣有關事項。

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)至該事件承辦股書記官辦公室處。

四、投標日時及場所：115年11月10日下午2時30分起，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11月10日下午3時30分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：

■ 本件不動產以總價最高者得標。

■ 債務人嗣倘依消費者債務清理條例受法院裁定開始更生或清算程序，致本件強制執行程序有應停止、撤銷等情事時，本件拍賣程序即依該條例規定辦理停止、撤銷，請應買人注意。

■ 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。

■ 本件係拍賣不動產（應有部分），無抵押權設定。

■ 本件係拍賣不動產（應有部分），因查無債務人特定占用部分，拍定後不點交。倘非第1097建號之共有人拍定，1097建號之共有人有優先承買權，惟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（人），又建物共有人行使優先承買權時，應提出其為共有人之證明，且應就本件合併拍賣之房地一併承買。

■ 拍定後，於確認優先承買權存否訴訟（或性質相當之訴訟）裁判確定前，即便拍定（應買）人已繳足價金，本院亦暫不核發權利移轉證書，須待上開訴訟確定後，始依裁判結果續行，特提請投標（應買）人注意。

九、執行標的現況：

■ 本件係拍賣1097建號建物暨建物基地之應有部分，拍

定後不點交。倘非建物共有人之一拍定/應買，建物共有人有優先承買權。如有多數建物共有人主張優先承買，則依建物共有人之應有部分比例共同承買，惟主張有優先承買權之建物共有人，需提出其為建物共有人之證明，並須就本件拍賣建物基地（土地）之應有部分一併承買，不得僅就建物應有部分為之。

■ 拍定後，於確認優先承買權存否訴訟（或性質相當之訴訟）裁判確定前，即便拍定（應買）人已繳足價金，本院亦暫不核發權利移轉證書，須待上開訴訟確定後，始依裁判結果續行，特提請投標（應買）人注意。

■ 本件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、拍定人或其他利害關係人，均不得再以面積增減為由，請求增減價金或聲請撤銷拍賣。

十、其他公告事項

■ 本件拍賣之不動產有公寓大廈管理條例之適用。惟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？以上各項均不明，應買人均應自行查明。

■ 拍定後，倘依公寓大廈管理條例或其他法令（例如建築法）之規定，查得尚有應與本件拍賣標的併同移轉之土地或建物，且因該土地或建物不在本件拍賣範圍內，致生本件拍賣標的無法辦理所有權移轉登記之情事時，即便拍定人已繳足案款，本院亦將職權撤銷拍定，返還原繳價金予拍定人，不得異議！

■ 投標人於投標時，應先提出投標人（及代理人）之身分證（正本或影本）或相類之身分證明文件，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，向土地所在直轄

市或縣（市）政府申請核准得購買該不動產之證明文件。

■ 本件所定拍賣期日，如因天然災害，經基隆市政府發布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

■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。

■ 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，並應於拍定、承受或應買後，提出同意負擔上開稅捐之切結書，如未提出，本院得撤銷拍定、承受或應買；另如有因拍定（或承受或應買）成立與否而爭執，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。

■ 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，拍定人應代為繳足其差額，本院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行注意。

■ 法院依強制執行法准予拍定（應買、承受）與拍定（應買、承受）人能否融資貸款無涉。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，應自行先洽融資（金融）機構，查明貸款融資可能性、貸款成數、融資條件及其他手續等相關事宜。拍定（應買、承受）後，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。

■ 本件拍賣建物現況（包括有無足以影響交易之特殊情事），依鑑價報告、及本院協同員警現場履勘結果，已如本拍賣公告附表「使用情形欄」所揭示。系封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、當地鄰里長、鄰居、派出所進一步查詢）後，慎重考慮投標應買。又倘查得系封建物有足以影響交易之情事，應於拍賣前儘速陳報本院。

■ 本件標的不動產拍定（應買、承受）後，倘拍定（應買、承受）人非共有人，依法尚應調查優先承買權人（倘已死亡者，其繼承人）是否主張以同一條件優先承買。而該等優先承買權之通知、行使程序需相當期間（通常耗時逾3個月以上）始能確定，此等因等待優先承買程序進行肇致時間上之浪費，請應買人自行斟酌並納入是否應買之考量；又於上開優先承買權通知、行使程序均終結並告確定後，倘未有優先承買主張，本院將再發函請原拍定（應買、承受）人繳納尾（餘）款，未經本院通知，請勿自行繳納尾（餘）款。

■ 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001841號 財產所有人：周春明								
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	基隆市	暖暖區	暖暖	暖暖	341	194.00	20分之1	1,940,000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	1097	基隆市暖暖區暖暖段暖暖小段341地號 --- 暖暖街221號2樓	5層樓鋼筋混凝土造	二層：80.78 合計：80.78	陽台37.80	4分之1	538,000元

備考	共有部分:1099建號之持分5分之1
點交情形	點交否: 如備註或使用情形欄所示
使用情形	本院於民國115年3月10日至現場履勘，債務人未在場。系封建物有家具、大量物品，屋內有水電，客廳供奉神明及祖先牌位，客廳天花板及部分牆壁油漆剝落，部分牆壁有龜裂，經詢問一樓住戶稱無分管停車位。本院另於115年5月5日至現場履勘，債務人未在場，債務人之兄周○○稱：「系封建物現為債務人居住使用。」等語。 依據民國115年8月到院之鑑價報告稱：「勘估之標的土地屬住宅區(住三)，建物為5層樓鋼筋混凝土造。屋齡約33年。屋內有污漬、水痕及油漆剝落。另基隆市政府未公布轄區內海砂屋名單，依據網路查詢未搜尋到本案相關資訊。建物所臨街道寬度：進出主要街道約13公尺。土地臨街面正面寬度約5.6公尺。近火車站及高速公路，交通方便，具發展潛力，周邊環境及生活機能良好。」等語。 關於本件標的是否有「海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、建物內有非自然死亡等情形」，經本院函詢相關單位，基隆市消防局函覆，無發生火災紀錄;基隆市警察局第二分局回覆，未發生非自然死亡情事。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。 拍定後不點交。
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：2,478,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：496,000元。

民 事 執 行 處

司法事務官　周欣瑜　　決行

函 稿 代 碼：5.14.2 拍賣公告（第1次拍賣）（現場投標）（強81）
股　　別：讓股
擬　　判：擬　　判