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10月13日
發文字號：基院麗114司執恭字第46649號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第46649號清償債務強制執行事件，債務人呂依瑾即呂家逸之繼承人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11月17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17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：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、他項權利設定情形：

甲標

1、（依據不動產登記謄本記載）共同向第一商業銀行股份有限公司設定最高限額抵押權新臺幣216萬元。

2、（依據不動產登記謄本記載）共同向陳○○設定最高限額抵押權新臺幣100萬元。

乙標

1、（依據不動產登記謄本記載）共同向第一商業銀行

股份有限公司設定最高限額抵押權新臺幣180萬元。

十一、得標規定：

■ 本件不動產分甲、乙標分別拍賣，各標均以出價最高者得標。

■ 本件如債務人未事先具狀指定開標順序時，即按甲標、乙標之順序依序開標，於拍賣所得之價金已足敷清償全部執行費用（含執行費、執行必要費用）、地價稅、房屋稅、土地增值稅及其他稅費、本件執行債權總額（含併案、參分之債權金額）時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，本院亦得逕依職權撤銷，返還原繳價金與拍定/應買人，不得異議。債務人於開標前到場並向主持開標之法官或司法事務官陳明後，得當場指定各標開標之順序。

■ 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；或更生債務人於拍賣公告前依上開條例第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條例規定辦理停止、撤銷；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。

■ 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。

■ 拍賣之不動產，抵押權拍定後塗銷。

十二、執行標的現況：(詳如附表使用情形欄)

■ 依據基隆市政府民國114年12月23日基府都計參字第11140265963號函稱：「西定段391-7地號土地都市計畫使用分區為『住宅區』，同段391-29、391-30地號土地都市計畫使用分區為『道路用地』。保定段142地號土地都市計畫使用分區為『道路用地』，同段142-1地號土地都市計畫使用分區為『住宅區（住二）』。」等語。

■（甲標）建物有增建（經地政合併編為1565臨建號），該部分未辦理建物所有權第一次登記，致與建物登記謄本

所載不符，拍定後，能否逕持本院依土地建物登記謄本所核發之不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記？及上開增建是否為違建？以上各項均有不明，應買人於投標前應自行查明，並承擔將來可能遭拆除之風險。

■（乙標）建物有增建（經地政合併編為2110臨建號），該部分未辦理建物所有權第一次登記，致與建物登記謄本所載不符，拍定後，能否逕持本院依土地建物登記謄本所核發之不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記？及上開增建是否為違建？以上各項均有不明，應買人於投標前應自行查明，並承擔將來可能遭拆除之風險。

■ 本件拍賣之土地，於查封後倘經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。本件拍定後，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。

十三、其他公告事項：

■ 本件拍賣不動產均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，各如本拍賣公告（甲、乙標）附表「使用情形欄」所揭示。惟系封建物是否確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（★很重要，請注意看★）親自至現場再行查明確認（自行向債權人、當地鄰里長、左鄰右舍鄰居、派出所進一步查詢）後，慎重考慮投標應買。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：

標別：甲

114年司執字046649號 財產所有人：呂依瑾即呂家逸之繼承人								
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	安樂區	保定		142	3	4分之1	68,000元
	備考							
2	基隆市	安樂區	保定		142-1	95	4分之1	2,175,000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	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	355	基隆市安樂區保定段142-1地號 --- 中平街18之3號	4層樓鋼筋混凝土加強磚造	4層：73.62 合計：73.62		全部	711,000元
	備考						
2	1565	基隆市安樂區保定段142-1地號 --- 中平街18之3號增建部分	4層	第四層增建部分：16.05 合計：16.05		全部	216,000元
	備考	未辦建物所有權第一次登記					
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2月3日至現場查封及履勘，債務人未在場。系封建物內無水電，屋內有傢俱雜物衣物，天花板及四周牆壁有漏水跡象，牆壁有嚴重壁癌，無分管停車位。前後均有增建（經地政合併編為1565臨建號）。					

	依據民國115年3提出到院之鑑價報告稱：「勘估之標的土地屬住宅區。建物為鋼筋混凝土加強磚造4層樓之第4層。屋齡約50.75年。市場及學校接近性、大眾運輸條件均可。詢問四鄰未聞有非自然死亡之情形。」等語。 關於系封建物有無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、因地震受創、因火災受損、嚴重漏水、或其他情形），已如上載。惟投標（應買、承受）人於投標（應買、承受）前，務請（★很重要，請注意看★）親自至現場再行查明確認（自行向債權人、當地鄰里長、左鄰右舍鄰居、派出所進一步查詢）後，慎重考慮是否投標應買。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。 拍定後點交355建號。
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：3,170,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：634,000元。

標別：乙

114年司執字046649號 財產所有人：呂依瑾即呂家逸之繼承人								
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	安樂區	西定		391-7	238	18分之2	1,639,000元
	備考							
2	基隆市	安樂區	西定		391-29	3	18分之2	23,000元
	備考							
3	基隆市	安樂區	西定		391-30	10	18分之2	71,000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	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	1176	基隆市安樂區西定段391-7地號 --- 安一路176巷24之3號	5層樓鋼筋混凝土造	4層：81.6 合計：81.6		全部	976,000元
	備考						
2	2110	基隆市安樂區西定段391-7地號 --- 安一路176巷24之3號增建部分	5層樓	第四層增建部分：12.40 合計：12.4		全部	118,000元
	備考	未辦建物所有權第一次登記					
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2月3日至現場查封及履勘，債務人未在場。系封建物內無水電，部分牆壁有壁癌現象，部分牆壁及地板表面均有刨除開挖整修之跡象呈現毛胚屋狀態，無隔間，無分管停車位，屋頂有漏水現象，部分有鋼筋裸露現象，另公共樓梯間壁癌情形嚴重。屋前及屋後均有增建（經地政合併編為2110臨建號）。 依據民國115年3提出到院之鑑價報告稱：「勘估之標的土地屬住宅區。建物為鋼筋混凝土造5層樓之第4層。屋齡約46.08年。市場及學校接近性、大眾運輸條件均可。詢問四鄰未聞有非自然					

	死亡之情形。」等語。 關於系封建物有無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、因地震受創、因火災受損、嚴重漏水、或其他情形），已如上載。惟投標（應買、承受）人於投標（應買、承受）前，務請（★很重要，請注意看★）親自至現場再行查明確認（自行向債權人、當地鄰里長、左鄰右舍鄰居、派出所進一步查詢）後，慎重考慮是否投標應買。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。 拍定後點交1176建號。
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：2,827,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：566,000元。

民 事 執 行 處

司法事務官　蔡炎暾　　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：恭股
擬　　判：擬　　判