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7日
發文字號：基院麗114司執誠字第26949號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第26949號清償債務強制執行事件，債務人葉明結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：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：如附表所示

十一、得標注意事項：

(一)本件不動產以出價最高者得標。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

十二、其他公告事項：

(一)本件標的如拍定後查得尚有依公寓大廈管理條例規定，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，本院將撤銷拍定，請應買人注意！

(二)投標人應提出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。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二十條第一項規定，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。

(三)拍賣之土地、建物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。

(四)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書，應買人應自行注意。

(五)本件拍定（應買、承受）後，依法若尚需調查優先承買權人（或其繼承人）是否主張以同一條件優先承買，因需相當期間（有時耗時甚久）始能確定，請應買人自行斟酌並納入是否應買之考量；且於優先承買通知、行使程序終結並告確定後，倘未有優先承買，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。

(六)拍賣建物如為政府直接興建之國民住宅，依國民住宅條例第19條規定，其承購人居住滿一年後，始得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。但取得使用執照滿15年以上之國民住宅，則不受此限制。

(七)投標日如遇颱風、地震等不可抗力之天然災變致公佈放假者，即停止拍賣程序，並改期拍賣。

(八)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。

(九)法院依強制執行法准予拍定（應買、承受）與拍定（應買、承受）人能否獲得融資貸款無涉。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。

(十)本件拍賣建物現況（包括有無足以影響交易之特殊情事），依債權人、警察機關之查報、估價報告、及本院協同員警現場履勘結果，已如本拍賣公告所揭示。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、嚴重漏水、因地震受創、因火災受損、或其他情形），投標（應買、承受）人於投標（應買、承受）前，應再自行查明（如自行向債權人、當地鄰里長、鄰居、派出所、管理委員會進一步查詢），或向本院聲請閱覽查封筆錄及其附件。

(十一)本件拍賣標的如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 826 之 1 第三項規定之適用？以上各項均有不明，應買人均應自行查明。

(十二)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：

114年司執字026949號 財產所有人：葉明結								
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	信義區	福祿		847	645.00	160分之1	295,000元
	備考							
2	基隆市	信義區	福祿		847-1	15.00	160分之1	13,000元
	備考							
3	基隆市	信義區	福祿		847-2	9.00	160分之1	7,000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	1741	基隆市信義區福祿段847、847-1、847-2地號 --- 基隆市信義區正信路129之1號	5層樓鋼筋混凝土造	一層: 95.28 合計: 95.28	平台12.81	8分之1	241,000元
	備考	含共同使用部分1761、1763建號之持分10分之1、20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		一、他項權利設定情形：無。 二、民國114年9月8日履勘時，債務人不在場，會同警員及鎖匠開啟入內，屋內有水有電，有神像及祖先牌位擺設，室內屋況維護不佳，天花板有油漆剝落情形，房間牆壁壁癌情形嚴重，且有滲、漏水痕跡，桌上留有對第三人葉○順之通知單。據警員查報，本件執行標的現由債務人之親屬葉○順居住使用，拍定後之法律關係須由拍定人自理，請應買人注意，拍定後不點交。 三、本件1741建號建物係拍賣「應有部分」(非全部)，請應買人注意。 四、本件拍賣之不動產，共有人有優先承買權，若共有人之一到場應買拍得，則其餘共有人無優先承買權。 五、本件拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，請應買人斟酌，並待優先承買權確定後，本院另行通知，拍定人再行繳納剩餘價金(勿先行繳納)，本院始得依法核發權					

	利移轉證書，請應買人特別注意。 六、本件拍賣標的物依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，且本件拍賣建物現況除上揭拍賣公告揭示者外，另有無其他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、或其他情形），應買人於投標前應自行查明，請應買人特別注意。
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：556,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：112,000元。

民 事 執 行 處

司法事務官　高湘雲　　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：誠股
擬　　判：擬　　判