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14日
發文字號：基院麗115司執慎字第9748號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院115年度司執字第9748號清償債務強制執行事件，債務人陳明文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：均詳如後列事項及附表。

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支票、匯票或本票（票據記載受款人者，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，由投標人當場領回票據；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：自公告之日起，至拍賣期日前1日，辦公時間內，請先與本股書記官聯繫來本院閱覽。

四、投標日時及場所：115年11月24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。

五、開標日時及場所：115年11月24日下午3時30分在本院民事執行處投標室當眾開標。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。

六、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。

七、拍定人就拍賣物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，得將不動產再行拍賣，再行拍賣所得之價金，如果少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1人逾期未繳足價金，全部視為廢標，再行拍賣之差額，由原拍定人連帶賠償。

十、他項權利設定情形：詳如附表所示。

十一、得標規定：

1. 本件不動產以總價最高者得標。
2. 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。

3.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。

4.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。

十二、執行標的現況：詳見附表。

十三、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009748號 財產所有人：陳明文								
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	深澳		1017	23582.17	100000分之69	1,843,000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	1980	基隆市信義區深澳段1017地號 --- 基隆市信義區深溪路55巷67號3樓之1	7層鋼筋混凝土造	3層: 99.50 合計: 99.5	陽台13.24	2分之1	922,000元
	備考	含共同使用部分1988建號之持分10000分之589，含共同使用部分2224建號之持分10000分之18，含共同使用部分2225建號之持分100000分之20，含共同使用部分2226建號之持分100000分之123					
點交情形		點交否: 不點交					
使用情形		一、據歷次之執行筆錄，該屋現由債務人親屬居住使用，債務人未居住使用，屋內有神明廳，另前次執行時屋內窗邊有滲水之壁癌情形。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。 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！ 五、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。 六、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。 七、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。 八、他項權利設定情形（依據不動產登記謄本記載）：無。 九、另據鑑價報告記載，本件土地之使用分區為住宅區（住二），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、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。 十一、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。 十二、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：2,765,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：553,000元。

民 事 執 行 處

司法事務官　王彥斌　　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：慎股
擬　　判：擬　　判