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15日
發文字號：基院麗114司執讓字第29730號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第29730號拍賣抵押物強制執行事件，債務人邱大俊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：

（依據不動產登記謄本記載）共同向新鑫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；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）

■ 依地政機關現場測量結果，系封建物1樓有增建（經地政編為2111臨建號）。該部分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？及上開改變建物原貌部分是否為違建？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。

■ ★本件拍賣之土地（應有部分），是否為法定空地？不明。應買人於投標前，應自行向基隆市政府查詢確認。本件嗣倘經拍定，拍定人不得以土地為法定空地無法使用或使用上受有限制為由，聲請撤銷本件拍賣程序。又拍定後，拍定人與（建造執照、使用執照）相關連建物所有人間之權利義務關係均由拍定人自理，如有爭議，應另循其他法律途徑解決，以上併提請應買人注意。

十三、其他公告事項：

■ 本件拍賣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（有照片）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。惟系封建物是否另有其他足以影響交易之特殊情事（例如：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、債務人、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029730號 財產所有人：邱大俊								
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		842	209.00	8分之1	1,352,000元
	備考							
2	基隆市	安樂區	西定		842-1	2.00	8分之1	15,000元
	備考							
3	基隆市	安樂區	西定		842-2	22.00	8分之1	144,000元
	備考							
4	基隆市	安樂區	西定		842-3	4.00	8分之1	28,000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	891	基隆市安樂區西定段842地號 ---------- 基隆市安樂區安一路266巷76之4號	4層樓鋼筋混凝土造	一層: 69.43 合計: 69.43		全部	1,022,000元
	備考						
2	2111	基隆市安樂區西定段842、841、836-14、836-10、836-3地號 ---------- 基隆市安樂區安一路266巷76之4號增建部分	4層（空白）	第一層增建部分: 39.62 合計: 39.62		全部	210,000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114年10月14日至現場履勘，債務人不在場。系封建物開門後須爬一段階梯上樓，屋內有水電，堆放大量物品及傢俱，有增建(經地政編為2111臨建號)，系封增建另占用西定段841、836-10、836-14、842-1、836-3地號，其間占有權源不明，上開遭占用土地不在本件拍賣範圍內，拍定後渠等間占用法律關係均由拍定人自理，請投標人注意。 依據基隆市政府民國115年1月20日基府都使參字第1150203690號函稱：「……案址（基隆市安樂區安一路266巷76之4號）建物擅自於1樓至2樓右側增建，前經93年3月2日違建查仁慈字第1號基隆市安樂區公所違章建築查報簽辦單查報係屬違章建築，後於93年3月5日基府違建字第932號基隆市政府工務局違章建築拆除通知單核定拆除。」等語。 依據民國114年10月提出到院之鑑價報告稱：「本案位於安一路之公寓住宅，建物為鋼筋混凝土造4樓之第1層。屋齡約36年。基地土地使用分區為住宅區。標的保養及維護狀況不甚完好。生活機能便利。」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;基隆市政府函覆，該建物非列管之高氯離子鋼筋建築物(即海砂屋)或地震受損建築物;基隆市警察局第四分局回覆，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6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：2,771,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：555,000元。 四、抵押權拍定後均塗銷。					

民事執行處

司法事務官　周欣瑜　　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：讓股
擬　　判：擬　　判