臺灣基隆地方法院公告（稿）

發文日期：中華民國115年10月16日
發文字號：基院麗115司執儉字第2709號

主旨：應買人得自本公告之日起3個月內，向本院具狀表示應買債務人蘇靖淳所有如附表不動產。

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、應買價額、保證金金額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。

二、本院115年度司執字第2709號債權人裕融企業股份有限公司等與債務人蘇靖淳間清償票款強制執行事件，旨揭不動產經2次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起3個月內，依如附表之原定拍賣條件向本院具狀為應買之表示，並附上應繳納之保證金票據。本院得於詢問債權人及債務人意見後，許為買受。如有2人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達法院者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。

三、應買人具狀應買時，未同時繳納保證金者，應買無效。

四、債權人得於本公告期間內，無人應買前，聲請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人聲請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示或聲明。

五、鑑定照片僅供參考，應買人宜自行前往查看拍賣不動產現況。

六、應買人就旨揭不動產無物之瑕疵擔保請求權。

七、他項權利設定情形：詳如附表所示。

八、得標規定：

(一)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。

(二)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。

(三)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）成立與否而與否而爭執，致未能核發移轉證書時，則以訴訟確定日為止。

九、執行標的現況：詳見附表。

十、其他公告事項(併參見如下附表使用情形欄)：

(一)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。

(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)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。

(四)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。

(五)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。

(六)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。

(七)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。但投標人仍應自行向當事人或當地鄰里長居民或警察機關進一步探詢。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。

(八)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，請應買注意！

(九)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。

(十)拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權，請應買人注意。

(十一)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002709號 財產所有人：蘇靖淳								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	應買價格（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		413	448.00	18分之1	835,000元
	備考							
2	基隆市	安樂區	西定		413-1	29.00	18分之1	57,000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	應買價格（新臺幣元）
1	1016	基隆市安樂區西定段413地號 --- 基隆市安樂區安一路100巷285之3號	4層樓鋼筋混凝土造	4層：71.70 合計：71.7		全部	1,052,000元
	備考						
2	2112	基隆市安樂區西定段413地號 --- 基隆市安樂區安一路100巷285之3號增建部分		4層：11.31 合計：11.31		1分之1	124,000元
	備考						
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： 1.本件執行標的均設定本金最高限額135萬元之抵押權予臺灣新光商業銀行股份有限公司(一抵)。 2.本件執行標的均設定本金最高限額96萬元之抵押權予新鑫股份有限公司(二抵)。 3.本件執行標的均設定本金最高限額120萬元之抵押權予新鑫股份有限公司(三抵)。 4.上開抵押權，均於拍定後塗銷 (二)本院於民國115年4月23日至現場履勘，由債權人代理人會同警員、地政人員、鎖匠導往執行，現場由鎖匠開門入內。屋內無水無電，屋內留有家具，設有神明桌但無供奉神明及祖先牌位，天花板因潮濕而發霉變型，地板亦有大量積水。債權人代理人在場略稱，本件建物無停車位。地政人員在場略稱，建物之增建部分為前後陽台。 (三)據民國115年5月出具之估價報告略稱：「勘估標的無水無電，牆壁及天花板有滲漏水痕跡，客廳內地板已腐朽。屋齡約46年9個月。建物保養維護情況差」等語。 (四)關於系爭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、地震受創、嚴重漏水、火災受損、或其他情形）一節，經本件估價報告所載及本院現場履勘記實上尚未知悉其他足以影響交易之特殊情事，惟系爭建物是否有足以影響交易之特殊情事，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（自行向債權人、債務人、當地鄰里長、鄰居、派出所進一步探詢）。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。						

	(五)系爭建物第1016建號建物有增建（經地政編為2112臨建號）。增建部分前未曾辦理建物所有權第一次登記致與建物登記謄本所載不符；本件拍定後，能否逕持本院依據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？又增建部分是否為違建？以上各項均有不明，應買人均應自行查明，並承擔將來可能遭拆除之風險。 (六)本件執行標的均有公寓大廈管理條例之適用，故本件合併拍賣之建物、土地應一併承買。 (七)拍定後，僅點交1016建號建物。
備註	一、上開不動產4宗徵求應買。 二、應買價額合計新台幣：2,068,000元。 三、保證金新台幣：414,000元。

民 事 執 行 處

司法事務官　簡正忠　　決行

函 稿 代 碼：5.17.2 應買公告（特別變賣公告應買）（強81）

股　　別：儉股

擬　　判：擬　　判