臺灣臺東地方法院公告（特別變賣）

發文日期：中華民國115年10月20日
發文字號：東院若114司執玄字第12634號

主旨：應買人得自本公告之日（115年10月22日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人孫錦春所有如附表不動產。

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114年度司執字第12634號債權人黃怡敏與債務人孫錦春間拍賣抵押物強制執行事件，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、其他公告事項：

（一）拍賣之土地：(1)單獨拍賣。抵押權拍定後均塗銷。

(2)經地政人員指界所指現況，詳如不動產附表備考欄

所載。據債權人代理人稱，土地現占用法律關係、不動產附表備考欄所載建物所有權及占用土地之法律關係均不明。本件拍定後不點交，土地上建物均不在拍賣範圍，且占用土地之法律關係拍定後由拍定人自理。(3)係拍賣其應有部分，依土地法第三十四條之一，共有人對該土地有優先承買權。如有反對本公告所載優先承買權之人，應由該反對之人，起訴確認優先承買權存否後，始得核發權利移轉證書予得承買之人。如有數優先承買順序不同之人均主張優先承買，應由順序在後者向順序在前者，起訴確認優先承買權存否後，始得核發權利移轉證書予得承買之人。(4)為原住民保留地，依山坡地保育利用條例第37條、原住民保留地開發管理辦法第18條第1項之規定，投標人或承受人應具有原住民之身分。投標人應檢附載明原住民身分之證明文件，否則投標無效。(5)現使用分區及使用地類別，詳如附表備考欄所載。惟如實際情形與本公告不符或另有變更，拍定人均不得主張撤銷拍賣，投標人宜事先自行查明。(6)涉及土地重測，相關之權利義務，請應買人自行查明。(7)係拍賣應有部分，共有人間是否有分管契約不明，土地拍定後不點交。

（二）其他應注意事項：(1)投標人(含代理人)應檢附含照片之身分證明文件及拍賣公告所載應檢附之其他文件，如未於開標前補正，投標無效。(2)投標人或代理人須於開標時在場，否則投標無效。(3)投標人提出之保證金票據，有以下情形者，投標無效，且不得於開標前、後補正：①、發票人為非經金融主管機關核准之金融業者；②、已記載台灣台東地方法院、台灣台東地方法院民事執行處以外之受款人，該受款人未依票據法規定連續背書；③、為禁止背書轉讓之票據，其受款人為臺灣臺東地方法院、臺灣臺東地方法院民事執行處以外之人；④、票據依法有其他無效或本院無從兌領之情形；⑤、票據未放入投標單者。(4)承買人應注意依土地稅

法第五十一條第二項規定，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，應由拍定人代為繳清差額，始得發給權利移轉證明。

八、本公告未盡事宜，請參閱投標室張貼之地方法院民事執行處特別變賣程序之公告拍賣聲請應買參考要點及一般公告事項。

九、依平均地權條例第60條之1、農地重劃條例第36條、農村社區土地重劃條例第28條規定，重劃分配之土地，重劃工程費用、差額地價未繳清前，不得移轉。但買受人承諾繳納者，不在此限。

十、優先扣繳之房屋稅、地價稅算至拍定(或承受)日。拍定(或承受)人應承擔拍定(或承受)日至權利移轉證書核發前之房屋稅、地價稅。

十一、倘欲前往土地位置，可參考臺東縣政府開發之「臺東地籍導航通」(網址：https://ttmap.taitung.gov.tw/)。

附表：

114年司執字012634號 財產所有人：孫錦春								
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	臺東縣	臺東市	新生		1340	451	6分之1	1,012,000元
	備考	住宅區。原住民保留地。有數棟建物占用。						
點交情形		點交否：不點交						
使用情形		詳如拍賣公告						
備註		一、上開不動產1宗拍賣。 二、拍賣最低價額合計新台幣：1,012,000元。 三、保證金新台幣：304,000元。						

民事執行處
司法事務官 司法事務官李忠憲