# 臺灣臺東地方法院公告（特別變賣後之減價拍賣）

發文日期：中華民國115年10月14日
發文字號：東院若114司執黃字第14718號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第14718號給付簽帳卡消費款強制執行事件，債務人陳嘉善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、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、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。投標書暨保證金封存袋，向本院服務處洽領，並應依投標書所記載之注意事項填載。如果得標，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回或由本院通知領回。

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，(每日辦公時間內)在本院民事執行處公告欄內。

四、投標日、時及場所：115年12月1日上午 8 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（地址：臺東市博愛路128號）標匭內。

五、開標日、時及場所：115年12月1日上午10時整在本院民事執行處投標室（地址同投標場所）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、其他公告事項

（一）拍賣之不動產：(1)分甲、乙、丙、丁、戊標拍賣，惟各標內之標的物則合併拍賣（分別標價，合併計算）。另本件依各標順序開標，如拍賣價金足以清償本件債權人之債權總額、土地增值稅及執行費用時，後順序之各標即停止拍賣，如有投標亦不予拍定。如有拍定，本院就後順序標，亦得撤銷拍定。另債務人如於拍賣期日準時到場，得於開標前指定各標之開標順序。(2)經地政人員指界所指現況，均詳如不動產附表備考欄所載。據債權人代理人稱，各標不動產現占用法律關係均不明；不動產附表備考欄所載地上物及建物所有權及占用土地之法律關係均不明，本件拍定後均不點交。除甲標拍賣建物外，不動產附表備考欄所載地上物及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)拍賣之不動產均係拍賣應有部分，共有人間是否有分管契約不明，不動產拍定後均不點交。

（二）本件優先承買權：(1)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。（2）乙、丙、丁、戊標土地與第三人訂有三七五租約，土地拍定後不點交，且相關法律關係請投標人自行查明。另依耕地三七五減租條例第15條第1項之規定，承租人對該土地有優先承買權。（3）乙、丙標土地係重劃區內耕地，依農地重劃條例第五條規定①出租耕地之承租人、②共有土地現耕之他共有人、③毗連耕地之現耕所有權人，有優先購買權。（4）各優先承買權之優先順

序如下：①、三七五租約之承租人、②.農地重劃條例第五條所定之優先承買權人、③.土地共有人(最高法院66年台上字第1530號判決、臺灣高等法院暨所屬法院106年法律座談會民執類提案第15號參照)。（5）優先承買權人須就各標內得優先購買之標的一併行使購買權，不得僅就各標內拍賣標的之部分行使之。就各標內剩餘之標的，原拍定人或承買人不得拒絕承買。（6）如有非本公告所載之優先承買權人就本件拍賣之不動產依法主張優先承買權時，應由該主張優先承買之人，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。拍定人如反對本公告所載之優先承買權人行使優先承買權，應由拍定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。

（三）拍賣之土地：（1）乙、丙、丁、戊標土地依農業發展條例第三十三條規定，私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。(2)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。(3)乙、丙標土地涉及土地重劃，拍定後拍定人概括承受原所有權人之權利義務，有關重劃後土地面積增減、座落位置及所生之費用、欠繳或賦稅（包括差額地價、拆遷補償、貸款利息、工程受益）等事項，請應買人自行查明。(4)丁、戊標土地涉及土地重測，相關之權利義務，請應買人自行查明。

（四）拍賣之甲標建物：(1)編號3、4係未辦理建物所有權第一次登記，不能依權利移轉證明書辦理所有權移轉登記，又該建物面積以實測為準，拍定人不得以面積不符，請求減少價金，請投標人注意。（2）增建部分，與主建物併同查封拍賣。拍定後不得以面積增減請求增

減價金或聲請撤銷拍定，且如有占用鄰地情事，拍定人、應買人、承受人均應自行解決，本院不代為處理。(3)經債權人陳報是否有海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡等其他情形足以影響交易之特殊情事均不明。是否有上開瑕疵，投標人應自行查明，拍定後不得以有上開瑕疵為由聲請撤銷拍賣。

（五）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。(5)若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、其他機構或其於第三地區投資之公司，應買或聲明承受時，應檢附主管機關核准得購買本案不動產之資格證明文件，否則投標無效。(6)依土地稅法第三十九條之二條文規定：「作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。前項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應

課徵土地增值稅」。又拍賣之標的是否符合上開規定，由各關係人自行查明。

十一、本公告未盡事項，請參閱地方法院民事執行處不動產投標參考要點、投標書背面記載事項及一般公告事項。

十二、本件所定拍賣期日，如經臺東縣政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

十三、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。

十四、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：標別：甲

| 114年司執字014718號 財產所有人：陳嘉善 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 臺東縣 | 臺東市 | 台東 | | 112 | 248 | 22分之1 | 426,000元 |
| | 備考 | 部分商業區、部分道路用地。除為本案甲標拍賣建物坐落之基地外，另有數棟他人所有之建物占用。 | | | | | | |

| 編號 | 建號 | 基地坐落<br>---<br>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）<br>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 | 7481 | 臺東縣臺東市台東段112地號<br>---<br>臺東縣臺東市福建路103號 | 2層鋼筋混凝土造、住商用 | 一層：44.10<br>二層：51.30<br>騎樓：7.20<br>地下層：44.55<br>合計：147.15 | | 22分之1 | 36,000元 |
| | 備考 | | | | | | |
| 2 | 7482 | 臺東縣臺東市台東段112地號<br>---<br>臺東縣臺東市福建路105號 | 2層鋼筋混凝土造、住商用 | 一層：41.65<br>二層：48.45<br>騎樓：6.80<br>地下層：42.08<br>合計：138.98 | | 22分之1 | 32,000元 |
| | 備考 | | | | | | |
| 3 | 14516 | 臺東縣臺東市台東段112地號<br>---<br>臺東縣臺東市福建路103號 | 水泥造、鐵皮造、倉庫、雨遮 | 三層倉庫：24.75<br>合計：24.75 | 水泥造二層雨遮4.05平方公尺 | 22分之1 | 6,000元 |

（續上頁）

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 備考 | 未辦建物所有權第一次登記 | | | | | |
| 4 | 14517 | 臺東縣臺東市台東段112地號<br>---<br>臺東縣臺東市福建路105號 | 水泥造兩遮 | 合計：0.0 | 水泥造二層兩遮3.83平方公尺 | 22分之1 | 1,024元 |
| | 備考 | 未辦建物所有權第一次登記 | | | | | |
| 點交情形 | | 點交否：不點交 | | | | | |
| 使用情形 | | 詳拍賣公告所載。 | | | | | |
| 備註 | | 一、上開不動產5宗合併拍賣，請投標人分別出價。<br>二、拍賣最低價額合計新台幣：501,024元，以總價最高者得標。<br>三、保證金新台幣：151,000元。 | | | | | |

## 標別：乙

114年司執字014718號 財產所有人：陳嘉善

| 編號 | 土地坐落 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | 面積 平方公尺 | 權利範圍 | 最低拍賣價格（新臺幣元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 臺東縣 | 臺東市 | 豐樂 | | 2576 | 1200 | 22分之1 | 77,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約、農地重劃。種植釋迦樹等各式果樹。 | | | | | | |
| 2 | 臺東縣 | 臺東市 | 豐樂 | | 2577 | 1200 | 22分之1 | 77,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約、農地重劃。種植釋迦樹等各式果樹。 | | | | | | |
| 3 | 臺東縣 | 臺東市 | 豐樂 | | 2578 | 1200 | 22分之1 | 77,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約、農地重劃。種植釋迦樹等各式果樹。 | | | | | | |
| 4 | 臺東縣 | 臺東市 | 豐樂 | | 2579 | 1200 | 22分之1 | 77,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約、農地重劃。種植芒葉樹等作物，並有水泥石柱、黑網占用。 | | | | | | |
| 5 | 臺東縣 | 臺東市 | 豐樂 | | 2580 | 1200 | 22分之1 | 77,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約、農地重劃。種植芒葉樹等作物，並有水泥石柱、黑網占用。 | | | | | | |
| 6 | 臺東縣 | 臺東市 | 豐樂 | | 2581 | 1200 | 22分之1 | 77,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約、農地重劃。種植芒葉樹等作物，並有水泥石柱、黑網占用。 | | | | | | |
| 7 | 臺東縣 | 臺東市 | 豐樂 | | 2582 | 3610 | 22分之1 | 221,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約、農地重劃。種植芒葉樹、水稻等各式經濟作物，並有水泥石柱、黑網、軍用碉堡及他人所有之建物（門牌號碼：中華路四段600巷383號）占用。 | | | | | | |
| 點交情形 | | 點交否：不點交 | | | | | | |
| 使用情形 | | 詳拍賣公告所載。 | | | | | | |
| 備註 | | 一、上開不動產7宗合併拍賣，請投標人分別出價。<br>二、拍賣最低價額合計新台幣：683,000元，以總價最高者得標。<br>三、保證金新台幣：205,000元。 | | | | | | |

## 標別：丙

114年司執字014718號 財產所有人：陳嘉善

（續上頁）

| 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 | 臺東縣 | 臺東市 | 豐樂 | | 2609 | 1200 | 22分之1 | 77,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約、農地重劃。種植釋迦樹等各式果樹，並有貨櫃屋占用。 | | | | | | |
| 2 | 臺東縣 | 臺東市 | 豐樂 | | 2610 | 1222 | 22分之1 | 77,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約、農地重劃。種植釋迦樹等各式果樹，並有貨櫃屋占用。 | | | | | | |
| 點交情形 | 點交否：不點交 | | | | | | | |
| 使用情形 | 詳拍賣公告所載。 | | | | | | | |
| 備註 | 一、上開不動產2宗合併拍賣，請投標人分別出價。<br>二、拍賣最低價額合計新台幣：154,000元，以總價最高者得標。<br>三、保證金新台幣：47,000元。 | | | | | | | |

標別：丁

| 114年司執字014718號 財產所有人：陳嘉善 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 臺東縣 | 臺東市 | 大豐 | | 136 | 9462.12 | 22分之1 | 190,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約。不臨路，種植水稻等各式短期作物。 | | | | | | |
| 點交情形 | 點交否：不點交 | | | | | | | |
| 使用情形 | 詳拍賣公告所載。 | | | | | | | |
| 備註 | 一、上開不動產1宗拍賣，請投標人分別出價。<br>二、拍賣最低價額合計新台幣：190,000元，以總價最高者得標。<br>三、保證金新台幣：57,000元。 | | | | | | | |

標別：戊

| 114年司執字014718號 財產所有人：陳嘉善 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 臺東縣 | 臺東市 | 大豐 | | 776 | 3344.58 | 22分之1 | 68,000元 |
| | 備考 | 特定農業區、農牧用地。有三七五租約。上有真柏樹木等各式造景盆栽占用。 | | | | | | |
| 點交情形 | 點交否：不點交 | | | | | | | |
| 使用情形 | 詳拍賣公告所載。 | | | | | | | |
| 備註 | 一、上開不動產1宗拍賣，請投標人分別出價。<br>二、拍賣最低價額合計新台幣：68,000元，以總價最高者得標。<br>三、保證金新台幣：21,000元。 | | | | | | | |

民事執行處
司法事務官 司法事務官陳昱光