

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8月10日

發文字號：東院若114司執黃字第19318號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第19318號清償債務強制執行事件，債務人陳正能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9月22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9月22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) 本件不動產：(1)合併拍賣（分別標價，合併計算）。抵押權拍定後均塗銷。(2)拍賣之不動產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，拍賣之建物現由債務人自住使用，附表建物備考欄所載宮廟現為債務人所經營，拍賣之土地現占用法律關係為不明，本件建物拍定後可點交，土地拍定後不點交，惟若因債權人陳報與事實不符致無法點交，本院得撤銷拍定。拍定後請於三十日內陳報需否點交。
- (二) 拍賣之土地：(1)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。(2)附表編號1土地涉及土地重測，相關之權利義務，請應買人自行查明。
- (三) 拍賣之建物：(1)共同使用部分隨主建物所有權之移轉併同移轉。(2)經債權人代理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。
- (四) 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)依公寓大廈管理條例第二十四條規定：「區分所有權中之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規約所生一切權利義務」，應買人應注意。

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：

114年司執字019318號 財產所有人：陳正能								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	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			
1	臺東縣	臺東市	豐康		826	1469.71	10000分之198	487,000元
	備考	住宅區。為本案查封建物坐落基地。						

(續上頁)

2	臺東縣	臺東市	豐康		826-1	558	10000分之198	185,000元
	備考	道路用地。現為既成道路。						

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)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合 計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	278	臺東縣臺東市豐康段826地號 ----- 臺東縣臺東市綏遠路2段119號	鋼筋混凝土、五層，人行、店鋪、辦公室	一層：69.86 騎樓：22.38 合計：92.24	屋頂突出物壹層：59.43平方公尺、 屋頂突出物壹層：17.26平方公尺、 屋頂突出物貳層：59.43平方公尺、 屋頂突出物貳層：17.26平方公尺	全部	1,383,000元
	備考	共有部分：豐康段293建號1141.72平方公尺、權利範圍：10000分之198、豐康段294建號195.76平方公尺，權利範圍：10000分之349。現為「武聖宮」之宮廟。					
點交情形		點交否：部分點交、部分不點交					
使用情形		詳如拍賣公告所載。					
備註		一、上開不動產3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：2,055,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：617,000元。					

民 事 執 行 處
司 法 事 務 官

司 法 官 陳 昱 光
事 務 官