

臺灣臺東地方法院公告（特別變賣）

發文日期：中華民國115年1月15日

發文字號：東院若112司執地字第19817號

主旨：應買人得自本公告之日（114年1月19日）起3個月內，向
本院具狀表示應買債務人謝佳靜、彭鈺統即彭明統（114.
12.13歿）、彭富斌所有如附表不動產。

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112年度司執字第19817號債權人彰化商業銀行股份有限公司等與債務人謝佳靜、彭鈺統即彭明統（114.12.13歿）、彭富斌間清償債務強制執行事件，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) 本件土地分甲、乙標依序拍賣，如其中一標或數標，賣得價金足敷清償債權及執行費用、土地增值稅、地價稅時，他標即予停拍，如有投標亦不拍定，如有拍定，本院就後順序標，亦得撤銷拍定。債務人亦得於開標前到場，當場指定開標順序，甲標土地拍定後抵押權塗銷。
- (二) 拍賣之土地經會同地政人員及債權人代理人指界，甲標土地現為雜草木，乙標土地編號1、4、8、11、13及14現為空地，編號2及9土地為雜草地，編號3土地為鐵皮工寮、雞舍與菜園占用，編號5土地現為鐵皮工寮、未保存登記鐵皮建物(門牌號碼：臺東縣臺東市濟南街1號及1之1號)占用，編號6土地現為數鐵皮建物、倉庫、車庫及貨櫃占用，編號7、15、16及17土地現為道路，編號10土地現為鐵皮工寮占用，編號12土地現為鐵皮工寮與菜園占用；債權人代理人稱上開土地占用法律關係、地上物所有權人及其占用土地之法律關係與共有人間有無分管契約均不明，本件乙標係拍賣債務人應有部分，本件土地拍定後均不點交。
- (三) 拍賣土地之現使用分區及使用地類別，依臺東縣政府113年4月30日府建都字第1130093369號函覆，詳如附表備考欄所載。惟如與本公告不符，拍定人不得主張撤銷拍賣，投標人宜事先自行查明。
- (四) 如有非本公告所載之優先承買權人就本件拍賣之土地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。
- (五) 拍賣之甲標土地依土地登記謄本所載：依農業發展條例第33條規定，私法人不得承受耕地。但符合第34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。

- (六) 拍賣之乙標土地係拍賣其應有部分，依土地法第34條之1，共有人對該土地有優先承買權，優先承買權人須就各標內全部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。
- (七) 乙標編號3、5、6、10及12土地上有所有權人不明之建物與地上物占用，建物與地上物占用土地之法律關係不明，且不在拍賣之範圍，其占用土地之法律關係由拍定人自理，請投標人請注意。
- (八) 拍賣之部分土地：涉及土地重測，相關之權利義務，請應買人自行查明。
- (九) 債務人依強制執行法第113條準用第70條第6項之規定，對於本案土地不得應買或主張優先承買。
- (十) 投標人應提出之身份或其他證明文件應附於投標書，如未檢附該證明文件，其投標無效。
- (十一) 投標人須於開標時在場，否則投標無效。
- (十二) 如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，應買或聲明承受時，應提出主管機關核准得購買該不動產之資格證明，並於投標時提示。
- (十三) 投標人之保證金應檢附同額之以金融主管機關核准之金融業者發票人之支票、本票或匯票為限，又上開保證金票據，如須指定臺灣臺東地方法院以外之人為受款人時，請該受款人依票據法規定為背書〔即於該票據背面為簽名或蓋章〕。
- (十四) 拍賣之甲標土地：依土地稅法第39條之2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，由拍定人自行查明。

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：

標別：甲

112年司執字019817號 財產所有人：彭鈺統即彭明統								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	應買價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺東縣	臺東市	路頂		205	2476.18	全部	2,511,000元
	備考	90年民執全31號扣押中，特定農業區，農牧用地						
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：2,511,000元。 三、保證金新台幣：754,000元。						

標別：乙

112年司執字019817號 財產所有人：謝佳靜、彭富斌								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	應買價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺東縣	臺東市	新生		779	159	各10000分之410	219,000元
	備考	89年民執全502、503號扣押中，公園用地						

(續上頁)

2	臺東縣	臺東市	新生		799	156	各10000分之410	260,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，機關用地						
3	臺東縣	臺東市	新生		800	689	各10000分之410	738,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，公園用地						
4	臺東縣	臺東市	新生		801	20	各10000分之410	54,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，住宅區						
5	臺東縣	臺東市	新生		802	1456	各10000分之410	2,001,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，公園用地						
6	臺東縣	臺東市	新生		804	841	各10000分之410	1,108,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，公園用地						
7	臺東縣	臺東市	新生		779-2	5.00	各10000分之410	18,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，住宅區						
8	臺東縣	臺東市	新生		799-1	25	各10000分之410	67,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，住宅區						
9	臺東縣	臺東市	新生		799-2	7.00	各10000分之410	7,290元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，公園用地						
10	臺東縣	臺東市	新生		799-3	2.00	各10000分之410	3,240元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，機關用地						
11	臺東縣	臺東市	新生		800-1	18	各10000分之410	49,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，住宅區						
12	臺東縣	臺東市	新生		800-2	55	各10000分之410	92,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，機關用地						
13	臺東縣	臺東市	新生		800-3	8	各10000分之410	22,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，住宅區						
14	臺東縣	臺東市	新生		800-4	1	各10000分之410	1,620元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，機關用地						
15	臺東縣	臺東市	新生		802-2	2	各10000分	7,290元

(續上頁)

							之410	
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，住宅區						
16	臺東縣	臺東市	新生		779-1	2	各10000分之410	7,290元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，住宅區						
17	臺東縣	臺東市	新生		802-1	3	各10000分之410	11,000元
	備考	89年民執全天502、503號扣押中，住宅區						
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17宗合併拍賣。 二、拍賣最低價額合計新台幣：4,665,730元。 三、保證金新台幣：1,400,000元。						

民事執行處
司法事務官

司法事務官 李其樺