

臺灣臺東地方法院公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國114年9月16日

發文字號：東院若113司執玄字第1335號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院113年度司執字第1335號拍賣抵押物強制執行事件，債務人甘希郁、甘弘成所有如附表不動產第1次拍賣有關事項。

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。
- 四、投標日、時及場所：114年11月11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：114年11月11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、乙標拍賣，惟各標內之標的物則合併拍賣（分別標價，合併計算）。抵押權拍定後均塗銷。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，不動產現占用法律關係均不明。本件拍定後均不點交。(3)係拍賣其應有部分，依土地法第三十四條之一，共有人對該不動產有優先承買權。甲標優先承買權人須就甲標得優先購買之標的一併行使購買權，不得僅就甲標之部分標的行使之。就剩餘之標的，原拍定人或承買人不得拒絕承買。乙標優先承買權人須就乙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。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)係拍賣應有部分，債權人陳報無分管契約，不動產拍定後不點交。惟債權人陳報如與事實不符，拍定後不得以此為由聲請撤銷拍賣，投標人應事先查明。

- (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)甲標土地涉及土地重測，相關之權利義務，請應買人自行查明。
- (三) 拍賣之乙標建物：(1)尚占用非本案拍賣範圍之土地且占用該土地之法律關係不明，建物面積以實測為準，建物占用土地之責任由拍定人自理，拍定後有被訴請拆除之危險由拍定人負擔，投標人請注意。(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。(4)編號2建物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。
- (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，其受款人為臺灣台東地方法院、臺灣台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

113年司執字001335號 財產所有人：甘希郁								
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	豐航		254	1394.94	5分之1	837,000元
	備考	農業區。雜木林。						
2	臺東縣	臺東市	豐航		255	1379.78	5分之1	828,000元
	備考	農業區。雜木林。						
3	臺東縣	臺東市	豐航		257	738.18	5分之1	443,000元
	備考	農業區。雜草空地。						
4	臺東縣	臺東市	豐利		839	2309.62	5分之1	2,772,000元

(續上頁)

備考	農業區。雜草空地。
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4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：4,880,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,464,000元。

標別：乙

113年司執字001335號 財產所有人：甘希郁								
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		347-5	117	3分之1	8,190,000元
	備考	商業區。本案建物坐落基地。						

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	附屬建物主要建築材料及用途		
1	12560	臺東縣臺東市台東段347-5、347-6、347-7地號 ----- 中山路296巷3、5號；中山路298、298之1、298之2號	商業用；鋼造、一層	一層：192.10 騎樓：99.06 合計：291.16		15分之4	699,000元
備考		甘希郁、甘弘成權利範圍各15分之2。現作為多家商號經營使用。					
2	14295	臺東縣臺東市台東段346-3、347-5、347-6、347-7地號 ----- 中山路296巷3、5號；中山路298、298之1、298之2號	鋼鐵造、住家用	合計：0.0	鋼鐵造雨遮：9.36平方公尺	15分之4	3,000元
備考		未辦建物所有權第一次登記。甘希郁、甘弘成權利範圍各15分之2。					
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：8,892,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：2,668,000元。					

司 法 官 李 忠 憲
事 務