

臺灣臺東地方法院公告（特別變賣）

發文日期：中華民國115年6月25日

發文字號：東院若113司執地字第20527號

主旨：應買人得自本公告之日（115年6月29日）起3個月內，向
本院具狀表示應買債務人侯冠均所有如附表不動產。

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113年度司執字第20527號債權人中國信託商業銀行股份有限公司等與債務人侯冠均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) 本件不動產分甲、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。

(二) 拍賣之不動產經會同地政人員及債權人代理人指界，甲標編號1土地現為門牌號碼：臺東市中華路二段111巷222弄39號建物左側空地，編號2土地現為新建無門牌鐵皮建物占用，乙標未辦保存登記建物現與臺東市豐谷南路692號共用結構；債權人代理人稱上開不動產占用法律關係、地上物所有權人、使用情形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，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。(甲標土地)

(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) 拍賣之不動產係拍賣其應有部分，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。

(六) 甲標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。

- (七) 拍賣之甲標土地：涉及土地重測，相關之權利義務，請應買人自行查明。
- (八) 拍賣之乙標建物：尚占用非債務人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。共同使用部分隨主建物所有權之移轉併同移轉。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。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。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。
- (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〕。

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

113年司執字020527號 財產所有人：侯冠均								
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	東海		478	89.94	3分之1	584,000元
	備考	道路用地						
2	臺東縣	臺東市	東海		479	14.72	3分之1	144,000元
	備考	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2宗合併拍賣。 二、拍賣最低價額合計新台幣：728,000元。 三、保證金新台幣：219,000元。						

標別：乙

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)		附屬建物主要 建築材料及用 途	權利範圍	應買價格 (新臺幣元)
				樓層	面積 合計			
1	210	臺東縣臺東市豐成 段738、734地號 臺東縣臺東市豐谷 南路692之2號	木石磚造、 鐵架鐵皮、 住家用	第一層(住宅A)：147.48 第一層(住宅B)：13.80 合計：161.28		第一層(雨遮 A)：木石磚 造：7.56平方 公尺。	3分之1	548,000元

(續上頁)

備考	與692號共用結構，未辦建物所有權第一次登記（稅籍號碼01431071692號）。
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：548,000元。 三、保證金新台幣：165,000元。

民事執行處
司法事務官

司法事務官林雅芳