

## 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10月29日

發文字號：東院若113司執天字第20797號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院113年度司執字第20797號變價分割強制執行事件，債務人張德金等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12月9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）標區內。
- 五、開標日、時及場所：114年12月9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)合併拍賣（分別標價，合併計算）。

(2)經地政人員指界所指現況，詳如不動產附表備考欄所載。經債權人代理人提出租約並陳稱，本案共有人中天資產管理顧問有限公司、宜光資產有限公司業將其權利範圍合計10分之2，出租予共有人張德金，租期自112年11月27日起至114年11月26日止，每月新台幣2000元。因拍賣期日已逾上開租約到期日，如租約期滿後就出租範圍另有續租或另有他人占用之情事，依強制執行法第113條準用同法第51條第2項之規定，在上開出租範圍內，均對債權人不生效力。另據共有人張德金陳稱，現由其他親屬居住使用。因共有人間未有分管契約之約定，無從確認承租、未承租與現居住人員使用之實際範圍，故本案拍定後仍不點交，現占用人占用法律關係由拍定人自理。(3)係依變價分割共有物判決為執行，依土地法第三十四條之一，各共有人對該不動產有優先承買權，且債務人不受強制執行法債務人不得應買規定之約束，就拍賣之標的，仍得投標、應買或承受。優先承買權人須就本案全部標的一併行使購買權，不得僅就拍賣標的之部分行使之。另依民法第824條第7項之規定，如買受人為共有人之一，則其餘共有人喪失優先承買之權，如買受人非共有人之一，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。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。
- (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)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)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。(2)經共有人張德金陳稱有漏水情形。惟是否有海砂屋、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，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。(3)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。

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：

113年司執字020797號 財產所有人：中天資產管理顧問有限公司、張德金、李秀鳳、張愷庭、張潯云、宜光資產有限公司

| 編號 | 土地坐落 |               |    |    |     | 面積   | 權利範圍 | 最低拍賣價格<br>(新臺幣元) |
|----|------|---------------|----|----|-----|------|------|------------------|
|    | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號  |      |      |                  |
| 1  | 臺東縣  | 臺東市           | 中山 |    | 969 | 69.0 | 全部   | 5,964,000元       |
| 2  | 備考   | 住宅區。本案建物坐落基地。 |    |    |     |      |      |                  |

| 編號   | 建號   | 基地坐落<br>建物門牌                              | 建築式樣<br>主要建築材料<br>及房屋層數 | 建物面積(平方公尺)                           |                      | 權利範圍 | 最低拍賣價格<br>(新臺幣元) |
|------|------|-------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|----------------------|------|------------------|
|      |      |                                           |                         | 樓層面積<br>合計                           | 附屬建物主要<br>建築材料及用途    |      |                  |
| 1    | 685  | 臺東縣臺東市中山段969地號<br><br>臺東縣臺東市中興路1段618巷5弄4號 | 2層樓<br>鋼筋水泥磚造<br>住宅用    | 1樓層：38.95<br>2樓層：39.99<br>合計：78.94   |                      | 全部   | 711,000元         |
|      | 備考   |                                           |                         |                                      |                      |      |                  |
| 2    | 1155 | 臺東縣臺東市中山段969地號<br><br>臺東縣臺東市中興路1段618巷5弄4號 | 鐵架蓋瓦、磚造<br>蓋鐵皮、鐵架鐵皮     | 一層廚房：12.59<br>三層住宅：47.50<br>合計：60.09 | 一層涼棚6.65<br>一層雨遮4.28 | 全部   | 427,000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 |      | 詳如拍賣公告所載。                                 |                         |                                      |                      |      |                  |

(續上頁)

|    |                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 備註 | 一、上開不動產3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：7,102,000元，以總價最高者得標。<br>三、保證金新台幣：2,131,000元。 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|

民 事 執 行 處  
司 法 事 務 官

司 法 官 李 忠 憲  
事 務 官