

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114司執黃字第203號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第203號拍賣抵押物強制執行事件，債務人吳宗益、楊金英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23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12月23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）。抵押權拍定後均塗銷。(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，不動產現由債務人自住使用。(3)拍賣之不動產拍定後可點交，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。(4)經債務人吳宗益陳報，拍賣之建物中店面及A房現由其出租予第三人，租期自民國114年7月1日起至115年6月30日止，為本件實施查封後，始出租由第三人占用，依強制執行法第113條準用同法第51條第2項之規定，均對債權人不生效力，本院仍得點交之。(5)經債務人吳宗益陳報，拍賣之建物中B房、C房、D1房、D2房曾出租予第三人，租期分別自113年9月1日起至114年6月30日止、112年7月1日起至113年6月30日止、113年7月1日起至114年6月30日止，因拍賣期日已逾上開租約到期日，如租約期滿後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，均對債權人不生效力，本院仍得點交之。
- (二) 拍賣之土地：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。
- (三) 拍賣之建物：(1)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。(2)編號2建物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。(3)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。(4)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。

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000203號 財產所有人：楊金英、吳宗益								
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			
1	臺東縣	臺東市	台東		569-6	122	全部	9,200,000元
	備考	住宅區。本案建物座落基地。(楊金英權利範圍100分65、吳宗益權利範圍100分之35)						

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	1262 2	臺東縣臺東市台東段569-6地號 ----- 臺東縣臺東市信義路347號	1層樓有牆鋼架造、商業用	1樓層：73.16 合計：73.16		全部	350,000元
	備考						
2	1444 5	臺東縣臺東市台東段569-6、571地號 ----- 臺東縣臺東市信義路347號	鋼鐵造、住家用	一層住宅：44.84 二層住宅：118.00 合計：162.84	一層兩遮鐵架鐵皮8.02平方公尺	全部	780,000元
	備考	未辦建物所有權第一次登記					
點交情形		點交否：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臺幣：10,330,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新臺幣：3,099,000元。					

司 法 官 陳 昱 光
事 務 官