

## 臺灣臺東地方法院公告（特別變賣）

發文日期：中華民國115年3月12日

發文字號：東院若113司執地字第21511號

主旨：應買人得自本公告之日（115年3月16日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人劉冠志所有如附表不動產。

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21511號債權人中國信託商業銀行股份有限公司等與債務人劉冠志間給付簽帳卡消費款強制執行事件，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) 本件土地合併拍賣(分別標價，合併計算)，以最高價者得標。
- (二) 拍賣之土地經會同地政人員與債權人代理人指界，編號1土地現種植果樹及雜草地，編號2土地為荖葉園，編號3土地現為水稻田，債權人代理人稱地上物所有權人與其占用土地之法律關係不明，又土地共有人間有無分管契約亦不明，本件拍定後不點交。
- (三) 拍賣不動產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。
- (四) 債務人依強制執行法第113條準用第70條第6項之規定，對於本案不動產不得應買或主張優先承買。
- (五) 拍賣之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。
- (六) 如有非本公告所載之優先承買權人就本件拍賣之不動產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。
- (七) 涉及土地重測，相關之權利義務，請應買人自行查明。
- (八) 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。
- (九) 土地上有所有權人不明之地上物占用，地上物占用土地之法律關係不明，且地上物不在拍賣之範圍。土地拍定後均不點交，地上物占用土地之法律關係由拍定人自理，請投標人請注意。

- (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) 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：

113年司執字021511號 財產所有人：劉冠志								
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	豐源		238	184.36	15分之1	25,000元
	備考	特定農業區、農牧用地						
2	臺東縣	臺東市	豐源		438	2304.86	15分之1	299,000元
	備考	特定農業區、農牧用地						
3	臺東縣	臺東市	豐源		445	2874.49	15分之1	373,000元
	備考	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3宗合併拍賣。 二、拍賣最低價額合計新台幣：697,000元。 三、保證金新台幣：210,000元。						

民事執行處  
司法事務官

司法  
事務官 李其樺