

臺灣臺東地方法院公告（特別變賣）

發文日期：中華民國114年9月16日

發文字號：東院若113司執黃字第21101號

主旨：應買人得自本公告之日（114年9月18日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人黃淑瑩所有如附表不動產。

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21101號債權人震辰資產管理股份有限公司與債務人黃淑瑩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) 拍賣之土地：(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，均詳如不動產附表備考欄所載。據債權人代理人稱，土地現占用法律關係、不動產附表備考欄所載地上物所有權及占用土地之法律關係均不明。本件拍定後均不點交，地上物均不在拍賣範圍，且占用土地之法律關係拍定後由拍定人自理。(3) 係拍賣其應有部分，依土地法第三十四條之一，共有人對該土地有優先承買權。優先承買權人須就得優先購買之標的一併行使購買權，不得僅就拍賣標的之部分行使之。就剩餘之標的，原拍定人或承買人不得拒絕承買。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) 依農業發展條例第三十三條規定，私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、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。(5) 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。(6) 涉及土地重測，相關之權利義務，請應買人自行查明。(7) 係拍賣應有部分，共有人間是否有分管契約不明，土地拍定後不點交。

(二) 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，其受款人為台灣台東地方法院、台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021101號 財產所有人：黃淑瑩									
編	土	地	坐	落	面	積	權	利	應買價格

(續上頁)

號	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範 圍	(新臺幣元)
1	臺東縣	臺東市	豐源		238	184.36	5分之1	72,000元
	備考	特定農業區、農牧用地。種植芒果樹、龍眼樹等各式樹種。						
2	臺東縣	臺東市	豐源		438	2304.86	5分之1	886,000元
	備考	特定農業區、農牧用地。種植茼蒿，並有黑網、石柱等設施占用。						
3	臺東縣	臺東市	豐源		445	2874.49	5分之1	1,104,000元
	備考	特定農業區、農牧用地。為甫收割完成，不臨路之農田。						
點交情形		點交否：不點交						
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。 二、拍賣最低價額合計新台幣：2,062,000元。 三、保證金新台幣：619,000元。						

民 事 執 行 處
司 法 事 務 官

司 法 官 陳 昱 光