

臺灣臺東地方法院公告（特別變賣後之減價拍賣）

發文日期：中華民國114年6月26日

發文字號：東院節113司執地字第740號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院113年度司執字第740號清償票款強制執行事件，債務人陳正能所有如附表不動產特別變賣後之減價拍賣有關事項。

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）在本院民事執行處公告欄內。
- 四、投標日、時及場所：114年9月25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9月25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) 本件不動產合併拍賣(分別標價，合併計算)，抵押權拍定後均塗銷。

(二) 拍賣之土地經會同地政人員與債權人指界，編號1土地現為社區大樓之基地，編號2土地現為道路及社區停車場，第三人在場稱其為債務人之母，並稱建物現由債務人及其家屬自行居住使用，惟其占用法律關係及使用情形是否如第三人所述尚屬不明，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(尚有共有部分)，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) 本件不動產拍賣之權利範圍、面積與抵押權登記次序等事，均依最新土地登記第一類謄本所載，如投標人有疑義，請自行查明或另行救濟，本院不代為處理。

(五) 拍賣之不動產依臺東縣臺東地政事務所113年1月19日東地所登記字第1130000404號函復表明有公寓大廈管理條例第4條第2項規定之適用，相關之權利義務事項，投標人宜事先自行查明。

(六) 本件拍賣之建物之共同使用部分(附屬建物)隨主建物所有權之移轉併同移轉。

(七) 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。

(八) 拍賣之建物：第三人(債務人之母)陳稱建物無海砂屋、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。惟是否有上開瑕疵，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，請投標人注意。

- (九) 本件拍賣標的物原所有權人或使用人如有積欠工程受益費及水電、瓦斯或管理費等費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決。
- (十) 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。
- (十一) 拍賣之編號1土地：涉及土地重測，相關之權利義務，請應買人自行查明。
- (十二) 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。
- (十三) 投標人須於開標時在場，否則投標無效。
- (十四) 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。
- (十五) 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收款人時，請該收款人依票據法規定為背書〔即於該票據背面為簽名或蓋章〕。
- (十六) 依公寓大廈管理條例第24條規定：「區分所有權中之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規約所生一切權利義務」，是否有上述情形，應買人應注意。

- 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000740號 財產所有人：陳正能								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	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	豐康		826	1469.71	10000分之198	765,000元
	備考	住宅區						
2	臺東縣	臺東市	豐康		826-1	558	10000分之198	291,000元
	備考	道路用地						

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	278	臺東縣臺東市豐康段826地號 ----- 經遠路二段119號	鋼筋混凝土 造、五層，人行、店鋪、辦公室	一層：69.86 騎樓：22.38 合計：92.24	屋頂突出物 壹層：59.43平方公尺、 屋頂突出物 壹層：17.26平方公尺、 屋頂突出物 貳層：59.43平方公尺、 屋頂突出物 貳層：17.26平方公尺	全部	2,185,000元
	備考	共有部分：豐康段293建號1141.72平方公尺、權利範圍：10000分之198、豐康段294建號195.76平方公尺，權利範圍：10000分之349					
點交情形		點交否：不點交					
使用情形		詳如拍賣公告					

(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。 二、拍賣最低價額合計新台幣：3,241,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：973,000元。
----	---

民 事 執 行 處
司 法 事 務 官

司 法 事 務 官 李 其 樺