

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7月1日

發文字號：東院節113司執天字第8732號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院113年度司執字第8732號清償票款強制執行事件，債務人高暉竣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8月5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8月5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：(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。據債權人代理人稱，不動產現占用法律關係不明。本件拍定後不點交。(3)係拍賣其應有部分，依土地法第三十四條之一，共有人對該不動產有優先承買權。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。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。(4)係拍賣應有部分，共有人間是否有分管契約不明，不動產拍定後不點交。

(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。(3)設有4筆不定期、供通行使用之不動產役權，拍定後不動產役權均不予塗銷，土地亦不予點交。其餘不動產役權相關法律關係拍定後由拍定人自理。(4)設定於台東市富岡

南段488、489、491、492地號上之不動產役權(詳如附表)，依民法第853條之規定，併同查封拍賣。

(三)拍賣之建物：(1)尚占用非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。(2)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。(3)經債權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。(4)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且投標人或代理人須於開標時在場，否則投標無效。(2)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。(3)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。(4)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008732號 財產所有人：高緯竣								
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	富岡南		490	189.72	2分之1	1,139,000元
	備考	鄉村區、乙種建築用地。本案建物坐落基地。						
2	臺東縣	臺東市	富岡南		488(不 動產役 權)	0	全部	76,000元
	備考	係拍賣債務人設定於本筆土地之不動產役權。登記次序：0003-001。登記日期：105年6月27日。設定目的：供通行使用。權利價值：新台幣(下同)74480元。存續期間：不定期。地租：每筆地租10000元。預付地租情形：每筆各預付地租5000元。使用方法：供通行使用。權利標的：所有權。標的登記次序：003。設定權利範圍：18.62平方公尺。設定義務人：高志宏。(如上開資料有誤，以不動產謄本登記內容為準)						
3	臺東縣	臺東市	富岡南		489(不 動產役 權)	0	全部	74,000元
	備考	係拍賣債務人設定於本筆土地之不動產役權。登記次序：0003-001。登記日期：105年6月27日。設定目的：供通行使用。權利價值：新台幣(下同)73360元。存續期間：不定期。地租：每筆地租10000元。預付地租情形：每筆各預付地租5000元。使用方法：供通行使用。權利標的：所有權。標的登記次序：003。設定權利範圍：18.34平方公尺。設定義務人：高郁文。(如上開資料有誤，以不動產謄本登記內容為準)						
4	臺東縣	臺東市	富岡南		491(不 動產役 權)	0	全部	103,000元
	備考	係拍賣債務人設定於本筆土地之不動產役權。登記次序：0003-001。登記日期：105年6月27日。設定目的：供通行使用。權利價值：新台幣(下同)102280元。存續期間：不定期。地租：每筆地租10000元。預付地租情形：每筆各預付						

(續上頁)

		地租5000元。使用方法：供通行使用。權利標的：所有權。標的登記次序：003。設定權利範圍：25.57平方公尺。設定義務人：高史章。(如上開資料有誤，以不動產謄本登記內容為準)						
5	臺東縣	臺東市	富岡南		492(不 動產役 權)	0	全部	254,000元
	備考	係拍賣債務人設定於本筆土地之不動產役權。登記次序：0003-001。登記日期：105年6月27日。設定目的：供通行使用。權利價值：新台幣(下同)253440元。存續期間：不定期。地租：每筆地租10000元。預付地租情形：每筆各預付地租5000元。使用方法：供通行使用。權利標的：所有權。標的登記次序：002。設定權利範圍：63.36平方公尺。設定義務人：高英源。(如上開資料有誤，以不動產謄本登記內容為準)						

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	307	臺東縣臺東市富 岡南段490、493- 1地號 ----- 臺東市吉林路2段 529巷32之1號	1層磚 造鐵 皮.住 宅、涼 棚	一層: 127.14 合計: 127.14	1層磚造鐵 皮.涼棚23.7 0	2分之1	906,000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。					
備註		一、上開不動產6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：2,552,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：766,000元。					

民 事 執 行 處
司 法 事 務 官

司 法 官 李 忠 憲