

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115年1月2日

發文字號：東院若113司執誠字第9494號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院113年度司執字第9494號清償債務強制執行事件，債務人湯隆欽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：115年2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）標區內。
- 五、開標日、時及場所：115年2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

1、本件不動產合併拍賣，應均達到底價，以總價最高者得標。

2、抵押權拍定後均塗銷。

3、拍賣之不動產查封時，會同地政人員指界，據債權人代理人稱，拍賣之建物為集合式住宅，座落於拍賣之土地上。另據在場之第三人曾○嬌稱，拍賣之不動產由其先生向債務人承租使用中。抵押權人第一商業銀行股份有限公司於114年6月26日具狀稱拍賣不動產之租約依民法第866條應予除去，本院依其檢附之房屋租賃契約書及職權查對承租人之戶籍後，以114年6月30日東院節113司執誠字第9494號執行命令除去該租賃權，拍賣之不動產可點交。

4、拍賣之建物，據債權人稱有無海砂屋、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均不明。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。

5、本件拍賣之建物：（1）增建部分，與主建物併同查封拍賣。（2）增建部分，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，且該建物面積以實測為準，拍定人不得以面積不符，請求減少價金或聲請撤銷拍定。

6、拍賣土地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。

7、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。

8、投標人須於開標時在場，否則投標無效。

9、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。

10、投標人之保證金應檢附同額「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009494號 財產所有人：湯隆欽								
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	馬蘭		1459	3846	10000分之128	2,816,000元
	備考	住宅區。						

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層 合	面積 積計 附屬建物主 要建築材料		

(續上頁)

			料及房 屋層數		及用途		
1	4111	臺東縣臺東市馬 蘭段1459地號 ----- 台東市勝利街343 號1樓	4層樓 鋼筋混 凝土 造、集 合住宅	1層：67.05 騎樓：20.85 合計：87.9	平台7.04平 方公尺	全部	512,000元
	備考	共有部分馬蘭段4051建號(面積81.44平方公尺、權利範圍82分之1)、馬蘭段4079建號(面積94.59平方公尺、權利範圍82分之1)、馬蘭段4115建號(面積54.99平方公尺、權利範圍8分之1)					
2	5989	臺東縣臺東市馬 蘭段1459地號 ----- 台東市勝利街343 號1樓	一層鋼 筋混凝 土造、 住家用	一層：13.69 合計：13.69	一層鐵架鐵 皮倉庫： 37.49平方公 尺	全部	103,000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台幣：3,431,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,030,000元。					

民事執行處
司法事務官

司法官李其樺