

台灣金融資產服務股份有限公司南部分公司公告 (特別變賣程序後之減價拍賣)

發文日期：中華民國 115 年 8 月 28 日

發文字號：115 南金職亥字第 188 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 南金職亥字第 188 號（臺灣臺南地方法院案號：114 年度司執方字第 131777 號）拍賣抵押物強制執行事件，債務人雷麗娟即雷兆國之繼承人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、應買資格或條件及其他相關事項，均詳如附表。
- 二、保證金：應以經金融機構主管機關核准之金融業者為發票人之支票、匯票或本票，放進投標保證金封存袋內，將封口密封，不必向本公司繳納（投標書及保證金封存袋，向本公司服務台購買），並應依投標書所記載之注意事項填。未將保證金放進封存袋內者，其投標無效。如果得標者，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回或由本公司通知領回。
- 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）在本公司南部分公司辦公室（請事先聯絡）。
- 四、投標日時及場所：115 年 9 月 23 日上午 10 時 30 分起，將投標書暨保證金封存袋，投入本公司南部分公司投開標室（高雄市前鎮區中山二路 91 號 18 樓之八）標櫃內。

- 五、開標日時及場所：115 年 9 月 23 日上午 11 時整在本公司南部分公司投開標室(同上)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，請參考投標書背面或投標室張貼公告之記載。
- 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，得將不動產再行拍賣，再行拍賣所得之價金，如果少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，全部視為廢標，再行拍賣之差額，由原拍定人連帶賠償。
- 十、其他公告事項：
- (一) 不動產如合併拍賣時，應分別列價，並均應達到底價，以總價最高者為得標。
- (二) 拍賣之不動產，如有開徵工程受益費，應依工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項規定辦理。
- (三) 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。
- (四) 投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，應將委任狀附於投標書內。代理投標為業務者，應由不動產經紀業指派具備經紀人員資格者為之。
- (五) 投標人如係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，應於投標時提出主管機關核准購買本件不動產之證明文件。

- (六) 拍定後，如依法准由有優先承購權人優先承購時，所繳保證金無息退還。
- (七) 拍賣之建物含增建物者，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍定。又有無占用鄰地，應買人應自行查明解決，本公司不代為處理。
- (八) 依農業發展條例第 33 條之規定，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投標時，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。
- (九) 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。（農地專用）。
- (十) 拍賣之建物、土地如於查封後經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍定。
- (十一) 拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依土壤及地下水污染整治法第 12 條、第 17 條至第 19 條之規定限制開發或土地利用行為，如係土壤、地下水污染整治場址者，除得依前揭法規限制開發或土地利用行為外，另將依同法第 21 條禁止處分，相關場址資訊得至土地及地下水污染整治網（網址：<https://sgw.epa.gov.tw/public/>）之「列管場址查詢」查閱。
- (十二) 本件拍賣標的是否位於土壤液化區請自行查證（查詢網

址：https://map.tgos.tw/TGOSimpleViewer/Web/Map/TGOSimpleViewer_Map.aspx）。

十一、本公告未盡事項，請參閱本公司不動產投標須知、投標單及票據範例及一般公告事項(網址:<https://www.tfasc.com.tw>)。

十二、本件拍賣所定拍賣期日，如遇颱風過境，經高雄市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、拍定、承受人應承擔拍定、承受日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

附表如下：

115 年度南金職字第 188 號 法院案號：114 年度司執字第 131777 號 財產所有人：雷麗娟即雷兆國之繼承人									
編號	土地坐落					地目	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		平方公尺		
1	臺南市	南區	鹽埕		3102-0005		3,761.00	100000 分之 774	1,536,000
	備考	預告登記請求權人:兆龍貿易有限公司。							
編號	建號	基地座落	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)		
		建物門牌		樓層面積 合 計	附屬建物主要 建築材料及用途				
1	24872-000	臺南市南區鹽埕段 3102-5 地號	集合住宅、鋼筋混凝土造、 16 層	15 層：114.39 合計：114.39	陽台 16.2	全部	5,120,000		
		臺南市南區新建路 24 巷 1 號 15 樓之 2							
	備考	包括共同使用部分鹽埕段 24942、24944 建號之持分。包含未保存登記建物全部。預告登記請求權人:兆龍貿易有限公司。							
點交情形		點交否：部分點交，部分不點交							
使用情形		查封時，債務人不在場，據地政指界人員稱：編號 1 土地為新興國宅坐落基地之一，無增建，編號 1 建物門縫塞滿信件及廣告用紙，屋內雜亂，有垃圾、廢棄物及未搬離之生活用品、家電等，部分牆壁有小裂縫。另據債權人代理人陳報稱：無停車位。另依鑑價報告記載：系爭建物目前閒置，無增建，內裝水電良好，室內有輕微裂痕及冷氣窗周圍有明顯水痕，無非自然死亡及火災受損等情形。另據臺南市政府警察局第六分局函稱：「經查訪有管委會，但無管理室，該址敲門無人回應，鄰居表示約 1 年無人居住。」等語。請應買人自行查證，本件拍定後，建物專有部分依債務人占用現況點交，其餘部分(含共用部分、約定共用部分及基地)均不點交。							
備 註		一、上開不動產 2 宗拍賣，請投標人分別出價。							

	二、拍賣最低價額合計新台幣：6,656,000 元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,332,000 元。 四、有抵押權設定，拍定後全部塗銷抵押權登記。 五、本件符合公寓大廈管理條例，基地、公共設施及道路用地之共有人無優先承買權。 六、是否有停車位及停車位使用權利內容不明（停車位編號或實際使用位置仍應依分管契約或公寓大廈住戶約定定之），應買人應自行查明，拍定後應買人能否繼受債務人之使用權利，本公司及臺灣臺南地方法院不負擔保之責，若有車位，亦不在本院點交範圍，請應買人注意。 七、本件執行之標的是否欠繳管理費、拍定人是否需承擔前手欠繳之管理費，或債務人就系爭不動產是否因使用、管理或其他情形生有負擔，均與本公司及臺灣臺南地方法院權責無涉，請應買人自行查證注意。 八、依強制執行法第 113 條準用同法第 69 條之規定，本公司及法院拍賣不負物之瑕疵擔保責任，拍定人不得以物之瑕疵（如：建物內有非自然死亡/凶宅、海砂屋……等）請求撤銷拍定。投標人對於標的物請自行查明，審慎投標。 九、拍賣之建物、土地如於查封後經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍賣。投標人對於標的物請自行查明，審慎投標。 十、拍定(或承受或特拍應買)人應承擔拍定(或承受或准予應買)日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。但如有因拍定(或承受或應買)成立與否而爭執者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。 十一、投標日期：中華民國 115 年 9 月 23 日上午 10 點 30 分到 11 點(特別減價拍賣)。 十二、投標地址：高雄市前鎮區中山二路 91 號 18 樓之八；網址：http://www.tfasc.com.tw
--	---