台灣金融資產服務股份有限公司南部分公司公告
（第二次拍賣）

發 文 日 期 ： 中華民國 115 年 10 月 21 日
發 文 字 號 ： 115 南金職巳字第 286 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 南金職巳字第 286 號（臺灣臺南地方法院案號：114 年度司執清字第 92635 號）拍賣抵押物強制執行事件，債務人玄錠興業有限公司等所有不動產有關事項。

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 11 月 11 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 11 月 11 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証明文件。

（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 286 號　法院案號：114 年度司執字第 92635 號　財產所有人：玄錠興業有限公司、謝鎮安、黃義文

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	最低拍賣價格
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺		(新臺幣元)
1	臺南市	學甲區	大灣		0853-0000		66.00	190 分之 95	160,000
	備考	鄉村區、交通用地，權利範圍：謝鎮安 190 分之 65、黃義文 190 分之 30							
2	臺南市	學甲區	大灣		0856-0000		678.00	全部	16,000,000
	備考	鄉村區、乙種建築用地，權利範圍：謝鎮安 95 分之 65、黃義文 95 分之 30							
3	臺南市	學甲區	大灣		0856-0001		58.00	190 分之 95	640,000
	備考	鄉村區、乙種建築用地，權利範圍：謝鎮安 190 分之 65、黃義文 190 分之 30							

編號	建號	基地座落 --- 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) 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	00257-000	臺南市學甲區大灣段 856 地號 --- (空白)	1 層樓房	一層：340.91 合計：340.91		全部	3,200,000
	備考	玄錠興業有限公司所有，未辦建物所有權第一次登記					
點交情形		點交否：部分點交，部分不點交					
使用情形		本件拍賣標的物，於本院現場履勘時據地政人員指稱，853 地號土地為道路、856-1 地號土地為空地，856 地號土地上有 257 建號（債權人代理人稱僅測量一樓部分，如財產附表記載）未完成建築物，該 257 建號建物一樓結構已完成、二樓僅有板模牆、樓梯、屋頂皆無；債權人代理人表示現場鷹架等材料應係起造人即玄錠興業有限公司所有，鄰居表示尚有積欠板模承包商款項，之前聽聞包商要拆除板模等建材。依鑑定報告所載，856、856-1 地號土地現況南側臨約 8 公尺寬道路，西側臨約 2 公尺寬道路，地勢平坦，地形呈不規則形，現況地上有 257 建號					

	未辦保存登記建物，目前甫完成一樓結構體、二樓只做好板模未灌漿；853 地號土地則位於約 8 公尺寬之道路，地勢平坦，地形呈不規則形，現況已作為道路使用。856 地號土地及其上 257 建號建物依現況點交，257 建號建物原始起造人是否積欠工程款或其他費用，請應買人自行查明。本件 853、856-1 地號土地均拍賣應有部分，拍定後均不點交。
備　註	一、上開不動產 4 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：20,000,000 元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：4,000,000 元。 四、土地均有抵押權設定，拍定後全部塗銷抵押權登記。 五、本件 856-1 及 853 地號土地係拍賣應有部分，共有人有優先承買權，若共有人之一到場應買拍得，就該共有人擁有應有部分之不動產之其餘共有人無優先承買權；數筆共有不動產合併拍賣時，如共有人結構不同，其中共有人僅得對其有應有部分之不動產主張優先承買，且應就有應有部分之不動產一併為主張，不得選擇其中部分不動產主張優先承買，而經主張後，原應買人不得拒絕承買其餘之不動產；如經共有人主張優先承買並繳足價金，原應買人之保證金無息退還，部分退還時亦同。 六、本件 257 建號建物係未辦保存登記之建物，拍定後可否辦理第一次建物登記，由拍定人自行向地政機關洽辦，與本公司及法院權責無關；建物原始起造人如有積欠工程款或其他費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決，不得以此為由事後向本公司及法院提出爭執或聲明異議。 七、拍賣之建物，其面積以地政實測結果為準，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍賣。 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：凶宅、海砂屋、輻射屋、地震受損、火災受損、嚴重漏水、土地掩埋廢棄物、受污染等）請求撤銷拍定。 九、拍賣之土地，如拍定之價格低於所核定之土地增值稅者，依土地稅法第 51 條第 2 項規定，拍定人應代為繳足其差額，臺灣臺南地方法院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行注意。 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 11 月 11 日上午 10 點 30 分到 11 點(第二次拍賣)。 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