台灣金融資產服務股份有限公司南部分公司公告
（第一次拍賣）

發 文 日 期 ： 中華民國 115 年 10 月 7 日
發 文 字 號 ： 115 南金職巳字第 454 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 南金職巳字第 454 號（臺灣臺南地方法院案號：115 年度司執乾字第 40125 號）清償債務強制執行事件，債務人蔡建賢律師即余銘三之遺產管理人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 4 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 4 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 454 號　法院案號：115 年度司執字第 40125 號　財產所有人：蔡建賢律師即余銘三之遺產管理人

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	仁德區	上崙		0699-0000		65.30	全部	8,600,000
	備考	分割自:125-4 地號。重測前:上崙子段 125-45 地號。商業區。							
2	臺南市	仁德區	上崙		0766-0000		64.06	4 分之 1	1,440,000
	備考	分割自:125-4 地號。重測前:上崙子段 125-28 地號。商業區。							
3	臺南市	仁德區	上崙		0771-0000		147.82	4 分之 1	2,900,000
	備考	分割自:125-4 地號。重測前:上崙子段 125-36 地號。商業區。							
4	臺南市	仁德區	上崙		0772-0000		17.44	4 分之 1	340,000
	備考	分割自:125 地號。重測前:上崙子段 125-14 地號。商業區。							
點交情形									
使用情形	一、本件查封時，據地政指界人員稱：699 地號土地係水泥空地；766、771 地號土地係道路；772 地號土地上有鐵架、果樹，無道路可通。另據鑑定報告所載，699 地號土地現況為空地；771、772 地號土地現況為巷道使用；766 地號土地無法進入，無法判斷使用現況。實際占有使用情形，應買人及投標人請自行查證。 二、本件拍賣土地中，其中係拍賣 766、771、772 地號土地之應有部分，該土地上如有地上物、農作物等，均不在本件拍賣範圍內。且該土地共有人間，有無訂立分管協議不明。倘拍定後，該土地與地上物等間之各項法律權利義務關係（含占用權源）等，均由拍定人自行處理，請應買人及投標人注意。 三、本件 699 地號土地於拍定後依現況點交，其餘部分不點交。								
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：13,280,000 元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：2,656,000 元。 四、本件拍賣土地，其中 699 地號有抵押權設定，拍定後塗銷抵押權登記。								

	五、本件拍賣，其中 766、771、772 地號土地係拍賣土地之應有部份，土地共有人就其共有之土地有優先承買權，主張優先承買之人須就本件拍賣標的其有優先權之部分一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之，且應按本拍賣同一條件一併行使，不得僅就同一標之一部分行使，如共有人行使優先承買權時，拍定人或承受人就其餘之土地不得拒絕購買或承受。 六、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請求撤銷拍定。投標人對於標的物請自行查明，審慎投標。 七、拍賣之標的如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈，其面積應以重測或土地複丈結果為準。 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。 八、拍賣標的是否依相關規定經限制開發、使用上、取得上限制或有無非拍賣之地上物坐落等情事，請投標人於投標前先行向地方或中央主管機關查明釐清，並應自行評估衡量是否投標應買，拍定後均不得以此為由聲請減少價金或聲請撤銷拍定。 九、拍定人應承擔拍定日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。但如有因拍定成立與否而爭執者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。 十、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。 十一、投標日期：中華民國 115 年 11 月 4 日上午 10 點 30 分到 11 點(第一次拍賣)。 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