台灣金融資產服務股份有限公司公告
（第一次拍賣）

發 文 日 期 ： 中華民國 115 年 10 月 1 日
發 文 字 號 ： 115 基清算仁字第 1 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 基清算仁字第 1 號（臺灣基隆地方法院案號：115 年度司執消債清執祥字第 5 號）清算事件，聲請人即債務人吳政玠所有不動產有關事項。

依據：消費者債務清理條例第 16 條第 1 項、第 18 條、第 118 條、第 122 條規定，以拍賣之方法行之。

公告事項：

一、不動產所在地、種類、他項權利、權利範圍、拍賣最低價額：如附表。

二、保證金：詳附表。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）。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。

三、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，投入本公司投開標室(台北市大安區忠孝東路四段 300 號 10 樓)標櫃內。

四、開標日時及場所：115 年 11 月 4 日上午 11 時整在本公司投開標室（同上)當眾開標。

五、投標人應攜帶國民身份證及印章，如委託他人代為投標，應將委任狀附於投標書內。

六、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。

七、得標後交付價金期限：本件係清算程序之拍賣，除有優先購買權人須待優先承買權確定後，另行通知外，得標人應於得標後七日內繳足全部價金，逾期未繳納價金者，視為自動放棄權利，所收取之保證金予以沒收，不予退還。

八、得標人於交付全部價金後，所有權人將依所有交付日標的物之現況交付於得標人。有關標的物之利益及風險，自尾款收訖日起亦均由得標人承受負擔。

九、拍賣之標的物自決標日起，因法令或都市計劃變更等因素，以致無法建築使用時，得標人不得提出異議及要求任何補償。

十、拍賣公告之面積，以地政機關登記簿之記載為準，投標人應於投標前自行赴現場查勘，並洽地政主管機關查閱有關資料，如實測面積與地政機關登記簿所載不同時，不得因此變更買賣金額或請求賠償。附表地建號標示內容，以實際地政機關所提供之謄本登載為主，亦請投標人自行查明注意。

十一、本公司對於拍賣公告保留於標售日前有增刪之權利，最終拍賣公告明細以拍賣現場公告為準，歡迎投標人隨時來電查詢。

十二、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）投標人如係外國人，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。

（四）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。

（五）農業用地在依法作農業使用時，移轉與自行耕作之農民繼續耕作者，免徵土地增值稅。依前項規定，免徵土地增值稅之農

業用地，於變更為非農業使用後再移轉時，應以其前次權利變更之日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。依前述免徵土地增值稅取得之農業用地，取得者於完成移轉登記後，有左列不繼續耕作情形之一者，處以原免徵土地增值稅額2倍之罰鍰，其金額不得少於取得時申報移轉現值百分之2：

1、再移轉與非自行耕作農民。

2、非依法定原因，閒置不用者。

3、非依法令變更為非農業用地使用。

前項應處罰鍰之土地，不繼續耕作面積未達每宗土地原免徵土地增值稅土地面積之5分之1，其罰鍰得按實際不繼續耕作面積比率計算，但以1次為限。（農地專用）。

（六）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。

（七）投開標當日如因颱風或其他突發事故停止上班，則另擇期拍賣。

備註：請注意一般公告事項及本公司不動產投標須知。

附表如下：

115年度基清算字第1號　法院案號：115年度司執消債清字第5號　財產所有人：吳政玠									
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	新北市	貢寮區	舊社		0266-0000		450.93	45分之4	210,000
	備考								
2	新北市	貢寮區	舊社		0521-0000		1,732.18	45分之4	369,000
	備考								
3	新北市	貢寮區	舊社		0925-0000		128.53	45分之4	15,000
	備考								
4	新北市	貢寮區	舊社		0926-0000		100.19	45分之4	23,000
	備考								
5	新北市	貢寮區	舊社		0927-0000		152.44	45分之4	37,000
	備考								

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	建物面積(平方公尺) 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	00069-000	新北市貢寮區舊社段725地號 --- 新北市貢寮區復興街29號之11	1層樓加強磚造	一層：67.40 騎樓：14.91 合計：82.31		2分之1	283,000
	備考						
點交情形		點交否：本件非屬於強制執行法之拍賣程序，拍定後不涉及點交與否之問題。					
使用情形		經前案(臺灣基隆地方法院113年度司執字第36370號)現場查封、指界時，266地號位於門牌號碼新北市貢寮區復興街46-4號建物西南方34公尺處，土地上為雜木林；521地號位於門牌號碼龍門街2號建物南南東方49公尺處，部分道路占用，部分雜木林；925、926、927地號分別位於門牌號碼復興13號南南東方49、37、27公尺處，土地上均為雜木林，三地號相鄰；69建號建物據債務人之妹在場稱係爭建物為債務人與其家人自住，客廳供奉祖先牌位及神明，天花板及牆壁有滲水跡象。266地號土地之使用分區為「一般保護區」；521、926、927地號土地之使用分區為「農業區」；925地號土地之使用分區為「河川區」。惟現在實際情形如何，由應買人自行查明。					
備註		一、上開不動產6宗拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：937,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：190,000元。 四、設定他項權利使用情形：無抵押權設定。 五、土地共有人就土地有優先承買權；若共有人之一到場應買拍得，其餘共有人無優先承買權；如有多數共有人行使優先承買權，則依共有人之應有部分比例共同承買之，惟主張優先承買權之共有人，需就其擁有應有部分一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之；但主張優先承買權之共有人就其餘部分標的因無應有部分，而不得行使優先承買權時，拍定人或承受人就該部分標的不得拒絕買受或承受。 六、建物共有人就建物有優先承買權；若共有人之一到場應買拍得，其餘共有人無優先承買權；如有多數共有人行使優先承買權，則依共有人之應有部分比例共同承買之。 七、本件69建號建物坐落基地所有權人，若符合土地法第104條或民法第426條之2第1項之規定，並由主張優先承買權利之人提出相關文件證明者，則有優先承買權。 八、本件標的建物係未辦保存登記之建物，拍定人無法持法院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，且須承擔被拆除之風險，請應買人注意。另經標的物所座落之725地號土地謄本，土地非債務人所有，拍賣標的有無座落土地之法律權源，請應買人自行查明。 九、本件標的521、926、927地號土地為農業發展條例第三條第十一款所指之耕地，依同條例第三十三條規定，一般私法人不得承受應買，但符合同條例第三十四條之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構 經取得許可者，不在此限。上開符合規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構應買時，應提出主管機關出具之許可證明文件，並與投標書一併封存投入標匭，始准應買，否則投標無效，法院得依法撤銷其拍定。 十、本件執行標的法院已儘量將調查所得之輻射屋、海砂屋、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等項，於使用情形欄載明，如使用情形欄未特別載明，即表示經法院以現場調查及命債權人查報或函警訪查等方式予以調					

	查後尚未發現有上開影響交易價格之情形。惟鑑於司法資源有限，縱經法院以通常方式予以調查，仍難保證絕無上情，此部分請投標人斟酌自行查明注意。 十一、拍賣之土地如經地政機關實施重測，而致面積增減，因該重測並無增減私權之效力，是重測前後土地之同一性及其實體私權關係並未變更，其面積仍以重測後之面積為準，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以面積增減請求增減價金或撤銷拍定。 十二、拍定人向地政事務所申請辦理所有權移轉登記時，應持憑拍定證明書、欠繳土地稅(含地價稅及土地增值稅)、及工程受益費繳清證明辦理。清算事件之拍賣與強制執行拍賣有間，若欠繳土地稅(含地價稅及土地增值稅)之土地及欠繳房屋稅及契稅之房屋，於欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記，應買人於投標前應自行列入考量。 十三、本件拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，請應買人斟酌，並待優先承買權確定後，本公司另行通知，拍定人再行繳納剩餘價金（★勿先行繳納），請應買人特別注意。 十四、刊登於網路之公告內容如與本公司公告欄張貼之公告內容不符時，一律以本公司公告欄張貼之拍賣公告內容為準。