台灣金融資產服務股份有限公司公告（第二次拍賣）

發 文 日 期 ： 中華民國 115 年 10 月 14 日
發 文 字 號 ： 115 板金職九字第 266 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 板金職九字第 266 號（臺灣新北地方法院案號：115 年度司執月字第 48195 號）清償債務強制執行事件，債務人羅梁秀妹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，投入本公司投開標室台北市大安區忠孝東路四段 300 號 10 樓標櫃內。

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）拍賣之土地、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）拍賣之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。

（九）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。

（十）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。

（十一）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，經台北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。

附表如下：

115 年度板金職字第 266 號　法院案號：115 年度司執字第 48195 號　財產所有人：羅梁秀妹

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	板橋區	埔墘		0004-0020		577.00	100000 分之 2170	10,736,000
	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	05552-000	新北市板橋區埔墘段 0004-0020 地號 中山路二段４５１號地下壹樓	鋼筋混凝土造 12 層樓	地下層：254.55 合計：254.55		5 分之 1	2,504,000
	備考	含共有部分埔墘段 05615 建號(785.01 平方公尺，權利範圍 10000 分之 493)、埔墘段 05616 建號(637.18 平方公尺，權利範圍 10000 分之 774)					
2	05553-000	新北市板橋區埔墘段 0004-0020 地號 中山路二段４５７號地下壹樓	鋼筋混凝土造 12 層樓	地下層：116.71 合計：116.71		5 分之 1	1,152,000
	備考	含共有部分埔墘段 05615 建號(785.01 平方公尺，權利範圍 10000 分之 229)、埔墘段 05616 建號(637.18 平方公尺，權利範圍 10000 分之 360)					
3	05554-000	新北市板橋區埔墘段 0004-0020 地號 中山路二段４５５號地下壹樓	鋼筋混凝土造 12 層樓	地下層：45.67 合計：45.67		5 分之 1	448,000
	備考	含共有部分埔墘段 05615 建號(785.01 平方公尺，權利範圍 10000 分之 88)、埔墘段 05616 建號(637.18 平方公尺，權利範圍 10000 分之 139)					
4	05555-000	新北市板橋區埔墘段 0004-0020 地號 中山路二段４５３號地下壹樓	鋼筋混凝土造 12 層樓	地下層：28.90 合計：28.90		5 分之 1	288,000
	備考	含共有部分埔墘段 05615 建號(785.01 平方公尺，權利範圍 10000 分之 56)、埔墘段 05616 建號(637.18 平方公尺，權利範圍 10000 分之 88)					
點交情形		點交否：不點交					
使用情形		一、本件標的查封時，第三人租客在場稱該屋係向共有人賴○○承租，揭示查封公告於門首。嗣因需確認有無增建，執行人員會同地政人員、員警至現場勘測時無人應門，於員警在場下由鎖匠開鎖，地政人員稱該屋無增建，但有使用該屋公設部分，屋內有承租人之辦公桌等物。又據債權人陳報查封時，債務人不在場，在場承租人陳稱係向共有人之一租賃作為設計工作室使用，現場部分區域漏水；本件標的為相互聯通之地下室，電梯出口走道公設部分另遭增建占用，有債權人民事陳報狀可稽。另承租人陳報其與共有人賴○○之租賃契					

	約，並表示與共有人賴○○間就本件標的之房屋租賃有聲請調解等情。法院已將系爭標的之使用、占用情形為整體性揭露，惟實際使用狀況，仍請投標人於投標前自行至現場查看及逕向相關單位洽詢查明，關於與其他共有人或使用人、占用人間之法律關係，拍定後應由拍定人自行處理，以上情形請自行評估並決定是否參與投標應買，且不得於拍定後再執前揭事由聲明異議或聲請撤拍或聲請減價。本件係拍賣執行標的之應有部分，拍定後不點交。 二、本件建物共有人有優先承買權，惟主張優先承買權之人，須就其擁有應有部分之標的一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之；但主張優先承買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。本件拍賣標的物倘非共有人或優先承買權人拍定，須相當時日踐行優先承買之通知，嗣程序完備後始得核發權利移轉證書。拍定後，如依法准由有優先承買權人優先承買時，所繳保證金始無息退還，請投標人注意。 三、本件標的查封時，據債權人陳報現場部分區域漏水。依鑑定報告所載，經查詢市政府、原子能委員會及現場外觀查詢，應無海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損等情，詢問四鄰屋內未聞見有非自然死亡之情形；法院已就卷內現場執行情況揭示於前，以供投標人參酌。因法院欠缺完整資料且無相關鑑定等專業技能，實際情況可能與鑑定報告或上揭情形有所出入，仍請投標人逕向相關單位或周遭四鄰洽詢查明，並決定是否參與投標應買，且不得於拍定後再執前揭事由聲明異議或聲請撤拍。 四、投標人應自行查明債務人有無積欠工程受益費、水電瓦斯費、管理費、公共基金等。本件標的原所有權人或使用人如有積欠工程受益費、水電、瓦斯、管理費等相關費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決。又如依不動產登記謄本所示，本件標的如須繳納登記費等費用始得核發書狀等情事，請投標人應自行注意該項記載。 五、本件如有停止、撤回、撤銷、延緩執行、足額清償等事由，而其事由確實發生於本案標的拍定日或拍定日前，縱已拍定，法院亦得撤銷拍定，無息返還已經繳交之款項，請應買人特別注意。
備　註	一、上開不動產 5 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：15,128,000 元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：3,028,000 元。 四、本件不動產有抵押權設定，拍定後全部塗銷。