台灣金融資產服務股份有限公司公告（第三次拍賣）

發 文 日 期 ： 中華民國 115 年 10 月 28 日
發 文 字 號 ： 115 桃金職九字第 139 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 桃金職九字第 139 號（臺灣桃園地方法院案號：114 年度司執助威字第 8145 號）清償借款強制執行事件，債務人江泓毅即江進梅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 18 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 18 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 年度桃金職字第 139 號　法院案號：114 年度司執助字第 8145 號　財產所有人：江泓毅即江進梅

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	桃園市	楊梅區	田心		0138-0000		16,516.64	400分之148	38,400,000
	備考	已提供興建設農舍，未經解除套繪管制不得辦理分割							
2	桃園市	楊梅區	上田		0498-0000		1,499.30	38175分之4000	1,024,000
	備考	已興建設農舍，未經解除套繪管制不得辦理分割							

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	00266-000	桃園市楊梅區上田段498地號 --- 桃園市楊梅區楊新路四段592號	加強磚造自用農舍2層樓	一層：48.72 二層：48.72 突出物一層：3.04 合計：100.48		全部	244,000
	備考	自用農舍					
2	00269-000	桃園市楊梅區上田段498地號 --- 桃園市楊梅區楊新路四段592號	加強磚造自用農舍3層樓	一層：58.06 使用570地號（一層）：32.86 使用570地號（二層）：55.78 使用570地號（三層）：5.27 使用570地號（騎樓）：22.92 三層：45.70 使用566地號（一層）：13.89 使用566地號（二層）：13.89 使用566地號（三層）：11.99 使用566地號（騎樓）：0.23 使用569地號（一層）：12.71 使用569地號（二層）：12.71 使用569地號（三層）：12.71 合計：298.72		全部	512,000

備考	未辦保存登記建物，使用鄰地面積詳如建物面積欄，且土地權屬非債務人所有。
點交情形	建物按現狀拍賣，拍定後依現狀點交。138 地號係拍賣應有部分，查無分管契約及債務人現實占用部分，拍定後不點交。
使用情形	一、依 115 年 1 月 6 日查封筆錄與鑑定報告記載，田心段 138 地號位於楊梅區中華南路二段 430 巷附近，部分為雜木林，部分為空地堆有雜物，部分土地目前休耕中。上田段 498 地號位於楊新路四段。266 建號為 2 樓半磚造房屋，經查屋前、屋後、頂樓均有增建，經地政機關測量後暫編 269 建號，部分房屋占用鄰地情形如附表所示，占用鄰地之法律關係不明，請應買人注意，拍定後自行與土地所有權人洽商相關事宜，法院不代為處理土地占用事宜。進入屋內觀察，1 樓屋後及 2 樓有漏水情事，屋頂增建後方有多處毀損。在場債務人稱係自住，無出租他人。 二、本件土地，係地政人員依指界之大致範圍為記載，並將現場觀察所得狀況登載於拍賣公告內。惟土地上是否有建物、或有其他拍賣公告上未載之地上物座落，應另以地政機關實際鑑界結果為準，請應買人自行查明注意，於應買前應自行前往查看。拍定後不得以有無建物或其他占用物為由，聲請減少價金或撤銷拍定。又如有上開建物或其他座落於土地上之物，均非本件拍賣範圍，請應買人注意。 三、標的建物，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；使用情形欄如未特別載明，即表示經法院以現場調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，於「應買前」或「投標前」應自行向鄰里機關查訪探詢，於綜合考量相關風險後再行投標或應買。拍定後均不得以此為由聲請減少價金或聲請撤銷拍定。
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：40,180,000 元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：8,037,000 元。 四、田心段 138 地號、上田段 498 地號均非都市土地，使用分區及類別皆為特定農業區之農牧用地，謄本上均有「未經解除套繪管制不得辦理分割」之記載。138 地號有「已提供興建農舍」、498 地號有「已興建農舍(使用執照日期 71 年 6 月 19 日)」，且均有「基地坐落：楊梅區田心段 138 地號、上田段 498 地號」之記載。266 建號依謄本紀載，用途為自用農舍，依農業發展條例第 18 條第 4 項規定，農舍應與其坐落用地併同移轉，故 138 地號、149 地號之共有人如主張共有人優先承買權，應連同 266 建號、269 建號一併承買(最高法院 102 年度台上字第 26 號判決參照)，請應買人注意。 五、269 建號係未辦保存登記之增建物，拍定後，應買人無法持法院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，應自負被拆除之風險，不得異議；該建物部分占用鄰地 566、569、570 地號，占用權源不明，本處不代為處理鄰地占用之法律關係；本件拍賣以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金，請應買人注意。 六、266 建號為興建完成之農舍，投標人應符合自用農舍之條件，投標時應檢具:(一)稅捐稽徵單位開具投標人之房屋財產總歸戶查詢清單。(二)投標人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。(三)投標人切結無自用農舍等文件，且應隨同標單及保證金票據投入標匭，否則投標無效，如提出之資料有不實致日後無法辦理所有權移轉登記，應由應買人自行負責，不得據此向法院聲請撤銷拍賣。 七、田心段 138 地號、上田段 498 地號均為農業發展條例第 3 條第 11 款所指之耕地，依同條

	例第 33 條規定，一般私法人不得承受應買，但符合同條例第 34 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。 八、本標不動產未經鑑界，確切土地位置及有無建物占用等占用情形應買人應自行前往查證，拍定後不得以現況與拍賣公告記載不符請求撤銷拍定，買受人應自行負擔向地政機關申請指界或鑑界之費用，且本件拍賣不動產面積、位置以地政機關登記為準。如於查封後經重測，則應以重測後結果之登記為準，債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以面積、位置與公告不符請求增減價金或聲請撤銷拍定。 九、投標人應注意不動產之是否有積欠公共基金、水電費、瓦斯費、工程受益費、重劃工程費、差額地價或其他稅捐、費用。得標後應自行處理相關事務，不得以任何理由要求法院處理。