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 橋金職申字第 316 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 橋金職申字第 316 號（臺灣橋頭地方法院案號：113 年度司執菊字第 62234 號）清償債務強制執行事件，債務人鄭美惠即鄭文協之繼承人、鄭伊秀即鄭文保即鄭文協之繼承人、鄭伊新即鄭文保即鄭文協之繼承人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。

附表如下：

115 年度橋金職字第 316 號　法院案號：113 年度司執字第 62234 號　財產所有人：鄭美惠即鄭文協之繼承人、鄭伊秀即鄭文保即鄭文協之繼承人、鄭伊新即鄭文保即鄭文協之繼承人

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	高雄市	內門區	溝坪		0286-0001		553.00	3 分之 1	120,000
	備考	公同共有。							
2	高雄市	內門區	溝坪		0286-0002		1,052.00	3 分之 1	200,000
	備考	公同共有。							
3	高雄市	內門區	石門		0030-0000		361.51	15 分之 1	40,000
	備考	公同共有，重測前為萊子坑段 321-4 地號							
4	高雄市	內門區	石門		0031-0000		439.95	15 分之 1	40,000
	備考	公同共有，重測前為萊子坑段 135-11 地號							

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	00003-000	高雄市內門區石門段 30 地號 --- 高雄市內門區坑口 16 之 3 號	農舍、2 層樓加強磚造	1 樓層：64.26 2 樓層：64.26 合計：128.52		3 分之 1	200,000
	備考	公同共有，重測前為萊子坑段 71 建號，建築基地地號：萊子坑段 321-4 地號及溝坪段 286-1、286-2 地號					
2	00004-000	高雄市內門區石門段 30、31 地號 --- 高雄市內門區坑口 16 之 3 號		1 樓層：41.84 2 樓層：46.43 3 樓層：9.31 合計：97.58		3 分之 1	80,000
	備考	公同共有，重測前為萊子坑段 263 建號，未辦建物所有權第一次登記，其中約 10 平方公尺占用鄰地萊子坑段 135-7 地號					
點交情形		點交否：不點交					
使用情形		如備註欄所示。					
備註		一、上開不動產 6 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：680,000 元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：136,000 元。 四、設定他項權利情形：無抵押權設定。 五、溝坪段 286-1 地號於民國 113 年 11 月 15 日查封時，經會同地政人員指出應查封土地之位					

	置及範圍，依地政人員指界所示，286-1 地號係雜草地。嗣於民國 114 年 4 月 14 日查封時，經會同地政人員指出應查封土地之位置及範圍，依地政人員指界所示，溝坪段 286-2 地號現況係雜草地，其上並有一墳墓坐落。3 建號建物增建情形同前案，現況係空屋，無人居住。嗣於民國 114 年 11 月 4 日查封石門段 31 地號時，經會同地政人員指出應查封土地之位置及範圍，依地政人員指界所示，31 地號部分為巷道，部分為二層樓建物(門牌內門區坑口 16 之 3 號)及 3 間鐵皮屋(無門牌)，以上建物後面占用，部分為門牌坑口 15 之 1 號二層樓建物約一半面積占用。復據債權人於民國 114 年 11 月 10 日具狀陳報，31 地號位於內門區坑口 16 之 3 號，部分建物占用，部分為空地，門牌坑口 16 之 3 號建物目前無人居住使用。又據鑑價報告所載，溝坪段 286-1、286-2 地號及石門段 30 地號為非都市計畫山坡地保育區農牧用地，現況為墳墓、雜樹林、雜草空地，單面東側臨 2 米既成農路，土地呈不規則形；石門段 31 地號為非都市計畫山坡地保育區農牧用地，現況為空地、未保存登記建物坐落且權屬不明，單面臨 4 至 6 米路，土地呈 U 字型不規則狀。惟實際使用情形，投標人應自行查明。 六、本件土地及建物均拍賣應有部分，土地上之其餘建物、地上物不在本件拍賣範圍內，拍定後均不點交，共有人對該拍賣標的有優先承購權。如共有人欲行使優先承購權時，應依拍賣條件連同本件土地及建物一併承買，不得選擇其中部分買受。如土地共有人與房屋共有人均主張優先承買，房屋共有人之優先承買權應優先於土地共有人之優先承買權。如共有人主張優先購買，於依同樣條件繳足價金時，該部分原拍定之解除條件成就，失其效力。又本件拍賣之標的係債務人所有不動產之應有部分，如拍定後或拍定前，經法院形成判決或其他變更所有權狀態(如經分割共有物、分割遺產訴訟判決確定或依家事事件法就分割遺產調(和)解成立者等)，本院於拍定後仍得撤銷拍定，請投標人注意。 七、四筆土地均為農業發展條例所稱之耕地，應受農業發展條例等相關法令之限制。又農業發展條例第 33 條規定：「私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗所機構經取得許可者，不在此限。」，請投標人及承受人注意。如投標人或承受人係屬該條例所稱之私法人，請提出經許可取得耕地之證明文件附於投標書後。至投標人或承受人如因資格不符或證件不實或因法令限制，致無法辦理所有權移轉登記者，應自行負責。 八、據土地登記謄本所載：(一)溝坪段 286-1 地號地上建物建號共 0 棟，未經解除套繪管制不得辦理分割；已提供興建農舍，基地坐落：內門區石門段 30 地號(石門段 3 建號)，建築基地地號：石門段 30 地號及溝坪段 286-1、286-2 地號(石門段 3 建號)。(二)溝坪段 286-2 地號地上建物建號共 0 棟，未經解除套繪管制不得辦理分割；已提供興建農舍，基地坐落：內門區石門段 30 地號(石門段 3 建號)，建築基地地號：石門段 30 地號及溝坪段 286-1、286-2 地號(石門段 3 建號)。(三)石門段 30 地號地上建物建號共 4 棟，石門段 1、2、3、4 建號；未經解除套繪管制不得辦理分割；已興建農舍，使用執照核發日期:民國 79 年 6 月 5 日(3 建號)，建築基地地號：石門段 30 地號及溝坪段 286-1、286-2 地號。已興建農舍，使用執照核發日期:民國 72 年 10 月 29 日(1 建號)，建築基地地號：石門段 30、31、32、6、3、10 地號。已興建農舍，使用執照核發日期:民國 72 年 10 月 29 日(2 建號)，建築基地地號：石門段 30、31 地號及溝坪段 286-3 地號。(四)石門段 31 地號地上建物建號共 3 棟，石門段 1、2、4 建號；未經解除套繪管制不得辦理分割；已興建農舍，使用執照核發日期:民國 72 年 10 月 29 日(1 建號)，建築基地地號：石門段 30、31、32、6、3、10 地號。已興建農舍，使用執照核發日期:民國 72 年 10 月 29 日(石門段 2 建號)，建築基地地號：石門段 30、31 地號及溝坪段 286-3 地號。 九、本件拍賣建物為農舍，依農業發展條例第 18 條規定，應買人需無自用農舍者，始得應

	買。投標人須於投標書檢附或於開標前提出：1.無自用農舍證明，或2.①最近一個月稅捐稽徵處核發之投標人全國財產總歸戶清單及②總歸戶清單所載全部房屋之建物謄本或使用執照影本及③投標人「本人」無自用農舍之切結書(行政院農業委員會96年2月13日農水保字第0961848111號函示參照)。如未檢附上開證明文件，其投標無效。 十、4建號建物未辦建物所有權第一次登記，不能依權利移轉證書辦理所有權登記。又據謄本所載，本未登記建物總面積97.58平方公尺，其中約10平方公尺占用鄰地，占用鄰地地號為菜子坑段135-7地號。惟上開135-7地號土地非債務人所有，不在本件拍賣範圍內，如無合法坐落權源，該占用部分建物將來恐有被訴請拆除之虞，請投標人注意。 十一、請投標人自行查明是否有規約、分管契約及積欠公共基金等情形。 十二、請投標人自行查明是否有未繳納之工程受益費、差額地價，於辦理移轉時，應自行處理工程受益費、差額地價繳清事宜。 十三、本件拍賣標的物依強制執行法第113 條準用第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權。請投標人自行查明，不得於拍定後主張。 十四、公司地址：高雄市前鎮區中山二路91號18樓之八。公司網址： http://www.tfasc.com.tw