台灣金融資產服務股份有限公司南部分公司公告
（第三次拍賣）

發 文 日 期 ： 中華民國 115 年 11 月 8 日
發 文 字 號 ： 115 雄金職酉字第 312 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 雄金職酉字第 312 號（臺灣高雄地方法院案號：114 年度司執恭字第 127317 號）清償債務強制執行事件，債務人黃靜宜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 12 月 2 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 12 月 2 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 年度雄金職字第 312 號　法院案號：114 年度司執字第 127317 號　財產所有人：黃靜宜									
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	三民區	灣復		0762-0000		1,244.44	10000 分之 80	672,000
	備考								
2	高雄市	三民區	灣復		0762-0001		3.54	10000 分之 80	6,400
	備考	分割自同段 762 地號土地，為道路用地。							

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	02438-000	高雄市三民區灣復段 762 地號 --- 高雄市三民區鼎華路 165 號三樓之 1	17 層樓鋼筋混凝土造之三層	三層：65.35 合計：65.35	陽台 17.22 雨遮 0.98	全部	3,424,000
	備考						
2	02453-000	高雄市三民區灣復段 762 地號 --- 同上建物共同使用部分		同上建物共同使用部分：3897.21 合計：3897.21		10000 分之 67	1,082,000
	備考						
點交情形		點交否：點交					
使用情形		本院於民國 114 年 10 月 28 日履勘時，債務人未到場，經入內檢視，廚房似有漏水跡象；僅主臥室有擺放家具，地上堆積灰塵，信箱上貼有 4 月份停水通知；經債權人代理人詢問管理員，表示債務人無車位，且自 113 年 1 月起積欠管理費，總計約新台幣（下同）2240 元。債權人於 114 年 11 月 15 日具狀補充本件標的建物現況，表示：「經詢問債務人，債務人稱其於外地工作並未居住於此，天花板漏水情形為樓上住家管線所造成，當初買房子時，仲介並未告知其是否有非自然死亡情事，所以不清楚屋子以前情況」。嗣本院函請轄區員警調查標的建物是否有非自然死亡情事，該員警表示：「因現任管委會主委剛上任，故親自拜訪並詢問前任主委(擔任主委多年) 該戶狀況，據前任主委稱於第一手屋主時期曾有人在屋內上吊自殺，後來遭法拍，由現第二手屋主(即債務人)所買下，但因購買時有金錢糾紛，故從購買後至今從未入住過，亦已積欠大樓管理費多年，寄存證信函均遭退回」。另據 115 年 1 月 2 日鑑價報告所載，762、762-1 地號土地分別為第五種商業區、道路用地；標的建物西側距臨房極近,恐影響部分採光及隱私，且據附近居民指稱，標的建物所在社區大樓中，有一戶多年前曾發生屋內燒炭自殺之情事；管理室住戶資料中，登載的住戶名非本件債務人，標的建物目前為空屋，已積欠管理費多年。實際占有使用情形及特殊情事之資訊，請投標人自行查明。						
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：5,184,400 元，以總價最高者得標。					

	三、保證金新台幣：1,039,000 元。(如二人以上共同投標，日後欲領回保證金時，除有符合司法院訂定「地方法院民事執行處撥匯案款參考要點」第 4 點第 1 項但書、第 2 項規定情形外，本國人僅以共同受款人之「聯名帳戶」為限，請投標人自行斟酌注意。) 四、設定他項權利情形：拍定後抵押權塗銷。 五、投標人應自行查明本件不動產利用限制及其他規範、如有非拍賣之建物其坐落基地權源，不動產之規約、分管情形，及是否有積欠公共基金、停車位使用權、管理費、水費、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。買受後應自行處理相關事務，不得以任何理由要求法院處理。 六、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。 七、公司地址：高雄市前鎮區中山二路 91 號 18 樓之八；網址：http://www.tfasc.com.tw