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 11 月 4 日
發 文 字 號 ： 115 雄金職未字第 358 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 雄金職未字第 358 號（臺灣高雄地方法院案號：115 年度司執齊字第 40566 號）清償票款強制執行事件，債務人洪慈敏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 358 號　法院案號：115 年度司執字第 40566 號　財產所有人：洪慈敏									
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	大港	六	0641-0000		1,377.00	10000 分之 22	1,920,000
	備考								
2	高雄市	三民區	大港	六	0641-0017		144.00	10000 分之 22	200,000
	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	14993-000	高雄市三民區大港段六小段 641 地號 --- 高雄市三民區忠孝一路 473 巷 7 號 7 樓之 7	12 層樓鋼筋混凝土造之第 7 層樓	7 層：20.90 合計：20.90		全部	584,000
	備考						
2	15184-000	高雄市三民區大港段六小段 641 地號 --- 同上建物共同使用部分		同上建物共同使用部分：2736.08 合計：2736.08		10000 分之 22	176,000
	備考						
3	26024-000	高雄市三民區大港段六小段 641 地號 --- 同上建物未辦保存登記建物部分		7 層：1.02 合計：1.02		全部	29,000
	備考						
點交情形	點交否：部分點交，部分不點交						
使用情形	一、本件房屋現為承租人呂先生使用居住中（已承租 7、8 年，租約至 115 年 9 月到期，月租 6500 元），拍定 14993 建號依現況點交。 二、本件拍賣標的未附有車位、每月管理費 500 元、截至本院 115 年 5 月 14 日查封時，並未有欠繳管理費，惟嗣後是否有欠費，請應買人自行查明。 三、641-17 地號為社區通道，另 15184 建號為社區公共設施，就此部分，拍定後不點交。 四、本件拍賣標的 14993 建號浴室有嚴重漏水情形，請應買人注意。						
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：2,909,000 元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：583,000 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、本件土地使用分區：其中 641 地號係屬第四種商業區、641-17 地號係屬道路用地，其使用上有無相關法規之限制，應買人應先自行查明，拍定後其法律關係由拍定人自理，並不得主張瑕疵擔保請求權，請應買人注意。 六、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。 七、本件拍賣標的依照強制執行法第 113 條準用第 69 條規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，請應買人注意。 八、本件拍賣標的有無輻射屋、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，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。 九、本件拍賣標的暫編 26024 建號係屬未辦保存登記建物，於拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記，日後亦有被拆除之危險，並不得主張瑕疵擔保請求權，請應買人注意。 十、其他登記事項記載：「113 年 6 月 12 日岡三登字第 1010 號，預告登記請求權人：蔡明宏，內容：所有權移轉之請求權，義務人：洪慈敏」嗣如經本院拍定，依土地法第 79 條之 1 第 3 項、限制登記作業補充規定第 21 點規定，於囑託塗銷查封登記時，一併塗銷上開預告登記，請應買人注意。 十一、本件拍賣標的若於拍定前，已有債權人之撤回狀送達本院而生撤回效力或其他應停止執行之裁定，惟因公文遞送流程之故無法即時審查，致無法立即停拍，縱使拍定，亦得撤銷，拍定人之保證金無息退還，拍定人不得異議，請應買人注意。 十二、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