台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司公告
（第二次拍賣）

發 文 日 期 ： 中華民國 115 年 10 月 14 日
發 文 字 號 ：115 雲金職日字第 182 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 雲金職日字第 182 號（臺灣雲林地方法院案號：114 年度司執辛字第 23557 號）清償債務強制執行事件，債務人王瑞興等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）在本公司中部分公司辦公室（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，投入本公司中部分公司投開標室台中市北區中清路一段 89 號 17 樓之一標櫃內。

五、開標日時及場所：115 年 11 月 11 日上午 11 時整在本公司中

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，經台中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 年度雲金職字第 182 號　法院案號：114 年度司執字第 23557 號　財產所有人：王瑞興									
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	雲林縣	西螺鎮	三塊厝	三塊厝	1703-0000		1,940.00	2 分之 1	1,104,000
	備考	特定農業區、農牧用地。(一般註記事項) 54 年土地重劃、依西螺鎮公所 90 西鎮建字第 6753 號:本宗土地不得重複興建農舍。							
2	雲林縣	西螺鎮	三塊厝	三塊厝	1723-0000		3,400.00	12 分之 1	312,000
	備考	特定農業區、農牧用地。(一般註記事項) 54 年土地重劃、依西螺鎮公所 90 西鎮建字第 6753 號:本宗土地不得重複興建農舍。							
3	雲林縣	西螺鎮	三塊厝	三塊厝	1757-0000		1,818.00	2 分之 1	1,040,000
	備考	特定農業區、農牧用地。(一般註記事項) 54 年土地重劃、依西螺鎮公所 90 西鎮建字第 6753 號:本宗土地不得重複興建農舍。							

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	00428-000	雲林縣西螺鎮三塊厝段三塊厝小段 1723 地號 --- 雲林縣西螺鎮公館里公館 225 號	加強磚造、磚造瓦頂、鐵皮造、住宅、三層	第一層：217.83 第二層：94.50 第三層：77.75 合計：390.08	圍牆（磚造）8.17 屋簷（加強磚造 鐵皮造） 7.63 陽台（加強磚造）5.5	2 分之 1	1,648,000
	備考	未保存登記建物。(82)西營使字第 23 號；農舍；基地：三塊厝段三塊厝小段 1723、1757、1703 號。					
點交情形		點交否：不點交					
使用情形		拍賣之土地及建物之所有權為共有狀態，查無債務人單獨占有使用部分，未據債權人及債務人查報共有人間有分管契約。據地政人員指界及據鑑價報告所載，1703、1757 地號土地現為空田地，1723 地號土地上有多棟建物坐落，部分空地種植香蕉，部分雜草空地，土地上之作物，依法為土地之部分，倘拍定後有收取權人主張權利，需買受人與收取權人自行協議補償事宜，請應買人自行查明注意。本件拍賣之未保存登記建物坐落 1723 地號土地上（經測量暫編定為 428 建號），建物為本國式加強磚造、磚造瓦頂、鐵皮造 3 層樓透天住宅。據債權人代理人稱，拍賣之建物由債務人與其兄弟共有，權利範圍各 2 分之 1，共有人間無分管約定。經履勘現場，建物有居住使用跡象，拍定後之法律關係請自理，請應買人自行查證注意。拍賣土地					

	及建物僅為應有部分，拍定後不點交。又1723地號土地上尚有非債務人所有建物，不在本次拍賣範圍內，拍賣後建物與土地間之法律關係投標人應自行處理。
備　註	一、上開不動產4宗拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：4,104,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：821,000元。 四、本件拍賣建物，尚無顯著資料顯示有發生非自然死亡事故、輻射污染、海砂屋、地震受創或火災受損等情事。又拍賣標的依強制執行法第113條準用第69條規定，拍賣物買受人無物之瑕疵擔保請求權，故應買人如有其他欲明瞭之情事，請自行查證，不得於拍定後據此請求撤銷拍定。 五、428建號建物係未保存登記建物或增建部分，得標人應自行負擔不能為所有權移轉登記及被拆除之危險。增建或未辦保存登記建物，面積以實測為準，且債權人、債務人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金或撤銷拍定。 六、優先承買權： (一)拍賣之土地為重劃區內耕地，依農地重劃條例第5條規定：重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如下：〈1〉出租耕地之承租人。〈2〉共有土地現耕之他共有人。〈3〉毗連耕地之現耕所有權人，但僅能對直接相毗鄰之標的主張優先承買。倘同順序有2人以上主張優先承買權時，定期抽籤決定之，但得標人為共有土地現耕之他共有人，則其餘共有土地現耕之他共有人，即無優先承買權；但得標人為直接毗連耕地之現耕所有人時，則其餘直接毗連耕地之現耕所有權人，即無優先承買權。 (二)共有人就其共有之土地及建物有優先承買權。得標人為共有人之一（如係共同投標，需均為共有人），其他共有人即無優先承買權。行使優先承買權之共有人，應與同標之其他標的一併承買。如有多數共有人行使優先承買權時，按原有持分比例共同承買。 (三)基地出賣時：地上權人、典權人或承租人（租地建屋，如民法第425條之1、第426條之2、土地法第104條等），需提出證明始有優先承買權，執行法院無主動調查及通知之義務。如就優先承買權之有無或優先承買之範圍有所爭執，均應提起實體訴訟確認，執行法院並無實體審查權限。 (四)依高等法院暨所屬法院66年度法律座談會民事類第21號見解，如土地建物之共有人不同，均主張優先承買時，應以建物之共有人有優先承買權。 (五)依農業發展條例第18條，農舍與農地不得單獨分離而為讓與，行使優先承買權之人皆應一併承買，若有數優先承買權人，將依法律規定定優先承買順序。 七、他項權利：抵押權於拍定後塗銷。 八、其他事項： (一)應買人於投標前仍應自行查明注意拍賣標的現況（如向主管機關查詢拍賣土地之最新土地使用分區及土地相關使用限制及法令限制、土地是否經套繪管制等）及占有使用情形是否與拍賣公告相符（如與拍賣公告所載不符，請速告知本院，俾利後續處理）。 (二)依雲林縣西螺鎮公所函覆，本件拍賣之西螺鎮三塊厝段三塊厝小段1703、1723、1757地號土地，經查已為本所核發（82）西營建使字第023號建築使用執照（農舍）之建築基地，相關套繪管制請應買人自行向主管機關查明，拍定後不得以拍賣之土地有使用上限制為由聲請撤銷拍定。 (三)拍賣標的為耕地，私法人投標應將主管機關許可之證明文件附於投標書，未附於投標書內者，投標無效。