

台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司公告 (第一次拍賣)

發文日期：中華民國 115 年 8 月 14 日

發文字號：115 雲金職兩字第 236 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 雲金職兩字第 236 號（臺灣雲林地方法院案號：114 年度司執子字第 42915 號）給付票款強制執行事件，債務人杞嘉麟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 9 月 16 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 9 月 16 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證明文件。

(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：

1 標：

115 年度雲金職字第 236 號 法院案號：114 年度司執字第 42915 號 財產所有人：盧東林									
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	茄西		0721-0000		25.94	全部	347,000
	備考	道路用地。重測前：西螺段 812-55 地號。							
2	雲林縣	西螺鎮	茄西		0722-0000		129.45	全部	1,730,000
	備考	部分住宅區、部分道路用地。重測前：西螺段 812-28 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)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積合	附屬建物主要建築材料及用途		
1	00336-000	雲林縣西螺鎮茄西段 722 地號 ----- 雲林縣西螺鎮興農西路 93 巷 18 號	2 層 RC 構架造住家用	一層：47.59 二層：47.59 合計：95.18		全部	4,592,000
	備考						
2	00543-000	雲林縣西螺鎮茄西段 719、720、721、722、696 地號 ----- 雲林縣西螺鎮興農西路 93 巷 18 號	加強磚造、鋼骨鐵架、鐵皮造住宅	增建第一層：107.02 增建第二層：90.43 增建第三層：56.23 合計：253.68	加強磚造鐵皮造增建屋簷 5.72 加強磚造增建陽台 14.24 鐵皮造增建雨遮 22.12，合計 42.08	全部	895,000
	備考	增建部分。					

點交情形	
使用情形	一、本標別拍賣 721 地號土地為道路使用，部分有無建物占用，應依鑑界始得而知；另 722 地號土地部分為道路，部分為本標別拍賣之 336 建號坐落，336 建號雖有獨立出入口，惟與 336 建號主建物廚房後側空間一體使用，故仍作為本件拍賣建物之增建部分合併拍賣，債務人之配偶陳報建物及坐落基地由債務人自行居住使用，並無出租或出借他人，後經雲林縣警察局西螺分局查訪，債務人亦向警員陳稱房屋由債務人及家屬自行使用，是拍定後 721 地號土地不點交，另 722 地號作為道路部分不點交，作為本標別拍賣建物坐落部分及 336 建號部分原則點交，例外有法定不點交事由則不點交。 二、本標別拍賣之 336 建號建物，建造中增建部分為 543 棟次之建物係未辦保存登記之建築，坐落於本標別拍賣之同段 721、722 地號土地上，並部分占用鄰地，其占用法律關係不

	明，拍定後由拍定人自理，且於拍定後增建部分無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記，且查本標別拍賣之建物其增建部分經雲林縣政府列管排拆在案，買受人不得據此主張瑕疵擔保請求權，請應買人注意。
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：7,564,000 元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,514,000 元。 四、本件分 2 標拍賣，如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷；債務人於開標前到場時，得當場指定各標之開標順序。 五、本標別拍賣之不動產設有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。 六、基地出賣時，地上權人、典權人或承租人（租地建屋）有依同樣條件優先購買之權，惟主張優先購買權人應提出資料供本處審核。若有優先購買權爭議，係屬實體爭議事項，請應買人注意。 七、本標別拍賣之不動產，有無因天災影響，而改變土地之地形、地貌、面積或建物之坐落與結構等事項，或因地政機關實施重測或土地複丈，造成面積改變，應買人應自行查明。又本件所拍賣之不動產於執行查封時未經鑑界，拍定人應自行負擔向地政機關申請指界或鑑界之費用。

2 標：

115 年度雲金職字第 236 號 法院案號：114 年度司執字第 42915 號 財產所有人：杞嘉麟									
編號	土地坐落					地目	面積	權利	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	範圍	
1	雲林縣	西螺鎮	社西		0603-0000		104.18	全部	505,000
	備考	農業區。重測前：社口段 43-30 地號。							
2	雲林縣	西螺鎮	社西		0605-0000		71.75	6 分之 1	58,000
	備考	農業區。重測前：社口段 43-2 地號。							
3	雲林縣	西螺鎮	社西		0605-0001		4.62	6 分之 1	4,000
	備考	住宅區。重測前：社口段 43-2 地號。							

編號	建號	基地座落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權 利 範 圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
		建物門牌		樓 層 面 積 合 計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	00003-000	雲林縣西螺鎮社西段 603 地號 ----- 雲林縣西螺鎮社口路 56 之 13 號	3 層鋼筋 混凝土 造住家 用	一層：58.05 二層：62.59 三層：62.59 合計：183.23		全部	3,838,000
	備考	重測前：社口 55 建號。					
2	00210-000	雲林縣西螺鎮社西段 603 地號 ----- 雲林縣西螺鎮社口路 56 之 13 號	加強磚 造、加 強磚造 採光罩	增建第一層：39.69 增建第四層：20.39 合計：60.08	加強磚造 加強磚造採 光罩頂增建 陽台 14.37	全部	364,000

			頂、鐵 皮造住 宅		鐵皮造增建 雨遮 9.45，合計 23.82		
	備考	增建部分。					
點交情形							
使用情形		一、本標別拍賣之 605、605-1 地號土地，係拍賣應有部分，未有分管協議，查無債務人單獨占有使用部分，該 2 筆土地現為道路供通行使用；另 603 地號為 3 建號建物坐落基地，前開建號有人居住痕跡，頂樓有太陽能板熱水器，惟經雲林縣警察局西螺分局多次查訪均無人應門，拍定後，債務人亦未陳報占有使用情形，是拍定後 605、605-1 地號土地不點交，603 地號、3 建號暨增建部分 210 棟次建物，原則上點交，例外有法定不點交事由則不點交。 二、本標別拍賣之 3 建號建物，其中增建部分為 210 棟次之建物係未辦保存登記之建築，坐落於本標別拍賣之同段 603 地號土地上，拍定後增建部分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。 三、本標別拍賣之 603 地號土地，經查為(82)(雲)營使字第 831 號使用執照之建築基地。					
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：4,769,000 元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：955,000 元。 四、本件分 2 標拍賣，如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷；債務人於開標前到場時，得當場指定各標之開標順序。 五、本標別拍賣之不動產設有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。 六、本標別拍賣之 605、605-1 地號土地之共有人有按同一條件優先承買權。倘得標人為前開土地共有人之一，其他共有人即無優先承買權。如有多數共有人行使優先承買權時，由本院定期通知到院協調，協調不成時，按原有持分比例共同承買。 七、本標別拍賣之 605、605-1 地號土地之優先承買權人主張優先承購不動產時，僅得就自己得行使優先承購之不動產行使優先承買權，不得僅以其中一宗不動產之優先承買權人身份即主張就全部不動產均有優先承買權，又部分不動產經優先承買後，應買人或承受人對同標別其餘標的不得拒絕買受。如因此造成日後通行爭議，請買受人於拍定後自行處理。 八、本標別拍賣之不動產，有無因天災影響，而改變土地之地形、地貌、面積或建物之坐落與結構等事項，或因地政機關實施重測或土地複丈，造成面積改變，應買人應自行查明。又本件所拍賣之不動產於執行查封時未經鑑界，拍定人應自行負擔向地政機關申請指界或鑑界之費用。					