

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 10 月 22 日

發文字號：115 屏金職辰字第 180 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 屏金職辰字第 180 號（臺灣屏東地方法院案號：114 年度司執庚字第 67254 號）清償債務強制執行事件，債務人鄭文良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 年度屏金職字第 180 號 法院案號：114 年度司執字第 67254 號 財產所有人：鄭文良、鄭文東、鄭文屏									
編號	土地坐落					地目	面積	權利	最低拍賣價格
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	範圍	(新臺幣元)
1	屏東縣	新園鄉	新東		0636-0000		2,338.03	241 分之 74	7,124,000
	備考	90 執全 1386 假扣押。鄭文東、鄭文良應有部分各 241 分之 37。重測前:新園段 67-3 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 計	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	暫 392	屏東縣新園鄉新東段 636 地號 ----- 屏東縣新園鄉新東村中厝巷 24 號	1 層樓加強磚造	一層：88.57 合計：88.57		全部	288,000
	備考	所有權人：鄭文良。					
2	暫 394	屏東縣新園鄉新東段 636 地號 ----- 屏東縣新園鄉新東村中厝巷 24 號	一層樓(B1、B2 磚造蓋瓦，B3 磚牆石棉瓦)	一層：144.11 合計：144.11		全部	263,000
	備考	B1 棚架增建、B2 屋及 B3 屋間之石棉瓦棚(鐵架蓋石棉瓦)、B3 屋南側靠圍牆之鐵皮棚(鐵架蓋鐵皮)。所有權人：鄭文東。					
3	暫 393	屏東縣新園鄉新東段 636 地號 ----- 屏東縣新園鄉新東村中厝巷 24 號	1 層樓磚造蓋瓦、	一層：23.64 合計：23.64		全部	6,400
	備考	所有權人：鄭文屏。					
點交情形		點交否：部分點交，部分不點交					
使用情形		<p>一、本件係拍賣屏東縣新園鄉新東段 636 地號土地之應有部分，該筆土地有臨路，土地上除有本次合併拍賣之暫編 392、393、394 建號未保存登記建築物（門牌號碼：屏東縣新園鄉新東村中厝巷 24 號）坐落外，尚有數棟第三人所有之未保存登記建物坐落，另有部分面積為空地，又屏東縣新園鄉新東段 636 地號土地有無約定使用或分管不明，而暫編 392、393、394 建號未保存登記建築物現分別由債務人鄭文良、鄭文屏、鄭文東居住使用，本件拍定後除暫編 392、393、394 建號未保存登記建築物坐落範圍內點交外，其餘部分均不點交。</p> <p>二、前開數棟第三人所有之未保存登記建物均不在本件拍賣範圍內，請投標人與應買人注意</p> <p>三、本件拍賣之暫編 392、393、394 建號未保存登記建築物均係未辦理建築物所有權第一次登</p>					

	<p>記，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。</p>
備 註	<p>一、上開不動產 4 宗合併拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：7,681,400 元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：1,538,000 元。</p> <p>四、本件拍賣土地使用分區：屏東縣新園鄉新東段 636 地號為鄉村區乙種建築用地。</p> <p>五、本件係拍賣屏東縣新園鄉新東段 636 地號土地之應有部分，土地共有人有優先承買權。如共有人之一到場應買，其餘共有人無優先承買權。如他應有部分之公司共有人行使優先承買權，有民法第 828 條第 3 項規定之適用。除法律另有規定外，公司共有之共有人需全體一同行使或得其他公司共有人同意行使優先承買權。否則應買或行使優先承買權無效。另共有人若主張優購，須就屏東縣新園鄉新東段 636 地號土地與其上暫編 392、393、394 建號未保存登記建築物一同合併承買，不得僅就部分拍賣標的行使之，請投標人與共有人注意。</p> <p>六、本件拍賣標的即暫編 392、393、394 建號未保存登記建築物有無輻射屋、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。</p> <p>七、本件標的物所設定之抵押權於拍定後均塗銷。</p> <p>八、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</p>