

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 10 月 14 日

發文字號：115 雲金職日字第 79 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 115 雲金職日字第 79 號（臺灣雲林地方法院案號：113 年度司執戊字第 45718 號）清償債務強制執行事件，債務人林達毅即黃金權之遺產管理人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 18 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 18 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：

115 年度雲金職字第 79 號 法院案號：113 年度司執字第 45718 號 財產所有人：林達毅即黃金權之遺產管理人									
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	東勢鄉	和平		0146-0000		1,980.00	全部	1,617,000
	備考	農牧用地、特定農業區。(調 113 執全 536 號卷)(重劃前：下許厝寮段 242-1 號・番子寮 231・208・231-1・231-2・591・591-1 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	00003-000	雲林縣東勢鄉和平段 146 地號 ----- 雲林縣東勢鄉永安路 57 之 1 號	自用農舍、1 層 加強磚造	1 層：99.36 騎樓地平面：27.32 合計：126.68		全部	354,000
	備考	(調 113 執全 536 號卷)(重劃前：番子寮段建號 75 號 68 東農建字第 1935 號)					
2	00091-000	雲林縣東勢鄉和平段 146 地號 ----- 雲林縣東勢鄉永安路 57 之 1 號	自用農舍、加強磚造、石棉瓦頂工寮	第 1 層(自用農舍)：23.18 第 1 層(石棉瓦頂工寮)：472.52 第 2 層(自用農舍)：117.37 屋頂突出物：6.24 合計：619.31	陽台(加強磚造)17.39， 雨遮(鐵皮造)46.37， 合計 63.76	全部	857,000
	備考	此為增建部分。未辦保存登記。					

點交情形	如備註或使用情形欄所示
使用情形	<p>一、假扣押查封時，據債務人黃金權之子黃 00 在場稱，查封之建物有 2 樓增建、地面層增建，建物東西兩側各搭建有雞舍 2 棟，雞舍係其父黃金權所建，查封之不動產係自己使用，無出租出借情形。</p> <p>二、本件執行時，據鑑價報告所載及地政人員稱，3 建號建物坐落於 146 地號土地上，3 建號建物為加強磚造農舍，建物出入口不直接臨路，出入須經空地，現做住家使用中；有增建(經測量暫編定為 91 建號)，不直接臨路，出入須經空地，加強磚造農舍 1 樓雨遮、右邊房間(神明廳)，2 樓全部，3 樓屋頂突出物皆為增建，農舍做住家使用，左右兩邊為石棉瓦頂造、無牆壁之工寮，部分工寮屋頂殘破，亦為增建，工寮為閒置中。</p> <p>三、據債務人黃金權之子黃 00 在場稱，目前房子由其使用居住，1 樓係父親蓋的，2 樓及 1 樓屋子旁邊的棚子是黃 00 建的，房屋有地震受損，房子 2 樓有嚴重漏水，牆壁有壁癌，2 樓增建約有 20 年，建物無火災受損、無非自然死亡及海砂屋等情形。2 樓增建部分無使用上</p>

	<p>之獨立性，為主建物之附屬物，須經 3 建號建物出入。其餘部分如屋頂突出物、陽台、雨遮、第一層增建部分等未具使用上獨立性，性質屬農舍之附屬物。</p> <p>四、石棉瓦頂工寮具備結構獨立性，且性質非屬 3 建號建物之附屬物，據債權人代理人陳報，該部分建物為債務人所有。</p> <p>五、拍賣標的現由債務人之家人使用，無出租、出借或其他第三人占有之情形。惟實際情形如何，應買人仍應自行查明。本件若債務人黃金權之子黃 00 及債權人代理人陳述屬實而無其他不可點交之情形，拍定後得點交。但如有其他依法不能點交之情事，法院得不點交。</p>
備 註	<p>一、上開不動產 3 宗拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：2,828,000 元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：566,000 元。</p> <p>四、本件拍賣之 146 地號土地為耕地，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經取得許可者，不在此限。」故私法人應提出上開規定之證明文件，始得應買。</p> <p>五、本件拍賣之 146 地號土地為農地重劃區耕地拍賣，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〉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。如依農地重劃條例第 5 條規定行使優先購買權，應連同地上農舍（建物）一併買受，優先購買權人並應符合「無自用農舍」之條件始得准予優先承買，請優先承買權人及應買人注意。</p> <p>六、本件拍賣之 3、91 建號建物為農舍，依農業發展條例第 18 條之規定，農舍應與其坐落用地併同移轉，且應買人應符合「無自用農舍」之條件。應買人投標應提出（一）稅捐稽徵單位開具投標人之房屋財產歸戶查詢清單。（二）投標人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。（三）投標人切結無自用農舍文件；另建築管理農業用地上有合法房屋而無法提供使用執照影本者即認定該房屋為農舍。應買人如不符合上開規定而應買並拍定，致不能辦理所有權移轉登記者，應自負責任。如撤銷拍定而再拍賣並應負賠償其差額責任。</p> <p>七、本件拍賣之 91 建號建物係未保存登記建物，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。</p> <p>八、本案拍賣建物，尚無顯著資料顯示拍賣建物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，應買人如有其他欲明瞭之情事，請自行查證。</p> <p>九、拍賣標的依強制執行法第 69 條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，有無影響交易情事請投標人自行查明，不得於拍定後據此請求撤銷拍定。</p> <p>十、抵押權於拍定後塗銷。</p> <p>十一、其他事項：</p> <p>（一）依雲林縣東勢鄉公所函覆，本件拍賣之和平段 146 地號土地（重劃前：番仔寮段 208 地號），經查領有本所核發之實施都市計劃以外地區自用農舍使用執照（68）（東）農使字第 1935 號使用執照之紀錄，其建物分類係屬農舍。處分上是否受相關法規限制，請應買人自行查明。</p> <p>（二）依雲林縣政府函覆，本件拍賣之和平段 146 地號土地，經查已登記有東勢鄉和平段 3 建號，並註記有：68 東農建字第 1935 號。處分上是否受相關法規限制，請應買人自行查明。</p>

