

例稿名稱：台灣金融資產服務股份有限公司公告

(第三次拍賣)

發文日期：中華民國 113 年 4 月 3 日

發文字號：112 板金職四字第 435 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 112 板金職四字第 435 號（新北地方法院案號：112 年度司執守字第 61152 號）清償借款強制執行事件，債務人邱信義即大榮華港式燒臘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）在本公司辦公室（請事先聯絡）。
- 四、投標日時及場所：113 年 5 月 2 日上午 10 時 30 分起，將投標書暨保證金封存袋，投入本公司投開標室台北市忠孝東路四段 300 號 10 樓標櫃內。
- 五、開標日時及場所：113 年 5 月 2 日上午 11 時整在本公司投開標室(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，經臺北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：

~T40X0L2

112 年度板金職字第 435 號 法院案號：112 年度司執字第 61152 號 財產所有人：邱信義									
編	地 坐 落					地 面 積	權 利	最低拍賣價格	
號	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地 號	目	平方公尺	範 圍	(新臺幣元)
1	新北市	土城區	員福		254		60.50	5 分之 1	2,688,000 元
	備考								
2	新北市	土城區	員福		259		98.76	5 分之 1	4,352,000 元
	備考								

編	基地坐落			建築式	建物面積 (平方公尺)			權利	最低拍賣價格
號	建號	建 物 門 牌	屋層數	樣主要	樓 層 面 積	附屬建物主	要建築材料	及用途	(新臺幣元)
			合	計			範圍		
1	462	新北市土城區員福段 259 地號	5 層	鋼筋混	：81.27	陽台(5.4)	全部		640,000 元
		-----	005 層	凝土造	合計：81.27				
		新北市土城區福祥街 78 號 5 樓							
	備考								

點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示
使用情形	<p>一、本件查封及履勘時，據債務人之配偶在場稱，462建號建物現由其與債務人共同居住使用，頂樓鐵皮僅是為了防水而加蓋，現場查看除水塔外，無人占用。462建號建物拍定後依現況點交，但如有其他依法不能點交之情事，法院得不點交。</p> <p>二、254地號土地於現場指界時，據地政人員在場稱，254地號土地上有二層樓鐵皮屋，經函請新北市政府警察局土城分局查訪，該鐵皮屋係由土地共有人之一搭建。上開建物、地上物占用土地之法律關係不明，亦不在拍賣範圍，拍定後由拍定人自理法律關係。又因254地號土地係拍賣應有部分，共有人間確實占有使用狀況不明，亦查無債務人現實佔有部分及有無訂立分管契約，此部分拍定後不點交。</p> <p>三、另依債務人自述及鑑價報告所載，本件標的經初步調查無海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損或非自然死亡等情形，惟仍無法排除有此可能，亦非保證絕無上情，應買人應於「應買前」自行向債權人、當地鄰里長、鄰居、社區管委會、派出所等相關人士查明，此部分請應買人斟酌注意，審慎考量後再行應買，拍定後不得以上開事由向法院聲請減少價金或撤銷拍賣。</p>
備註	<p>一、上開不動產3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：柒佰陸拾捌萬元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：壹佰伍拾參萬陸仟元。</p> <p>四、有抵押權設定，抵押權登記拍定後全部塗銷。</p> <p>五、另據新北市政府工務局函稱，254地號土地係70使字第3965號使用執照(692258建字第3088號建照執照)及70使字第4008號使用執照(69建字第2259號建照執照)兩照之建築基地，應買人就上述情形應自行查明始斟酌應買，拍定後不得以此為由聲請撤銷拍定。上開建造執照和使用執照所建造之建物，若有區分所有建物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利已分屬同一人所有之情形，依民法物權編施行法第8條之5第3項之規定，於分離出賣時，其專有部分所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利優先於其他共有人，請應買人特別注意。又土地使用開發是否需受相關法令限制不明，請應買人自行查明。</p> <p>六、據新北市土城區公所、新北市政府農業局函稱，254地號土地為都市計畫之第一種住宅區。都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準；又是否業經徵收或協議價購，或是否有其他使用上之法令或行政管制不明，請投標人先行查明注意並評估衡量是否投標，拍定後均不得以此為由，聲請撤銷拍定。</p> <p>七、本件標的物原所有權人或使用人如有水電、瓦斯或管理費等費用，應由拍定人自行與相關單位洽商解決。又如依不動產登記謄本所示，本件標的須繳清登記費等費用始得核發書狀等情事者，則亦請投標人自行注意該項記載。若有積欠完納重劃差額地價、重劃工程費工程受益費等始得辦理移轉登記；其所需繳納之數額應向各縣市政府地政局查明。</p> <p>八、刊登之公告內容如與法院公告欄張貼之公告內容不符時，一律以法院公告欄張貼之拍賣公告內容為準。</p> <p>九、投標人應攜帶國民身分證、印章、如委任他人代為投標、應提出委任狀與受任人之身分證、印章；投標人為外國人者，應檢具相關文件，依土地法第20條第1項規定，向土地或建物所在地市縣政府申請核准得購買該不動產之資格證明，於投標時一併提出。</p> <p>十、若有停止、撤回、撤銷、延緩強制執行之事由，而其事由確實發生於本案執行標的拍定日或拍定日前，縱已拍定，法院亦得撤銷拍定，無息返還已經繳交之款項，應買人、拍定人、債權人、債務人</p>

| 均不得異議，不同意之應買人請勿參與本件標的之應買。 |

~T64X4L25;

函稿代碼：3-24

組別：四