

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 22 日

發文字號：112 板金職二字第 327 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 112 板金職二字第 327 號（新北地方法院案號：112 年度司執霄字第 68629 號）清償債務強制執行事件，債務人楊家偉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 15 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 15 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 327 號 法院案號：112 年度司執字第 68629 號 財產所有人：楊家偉									
編	土 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	新莊區	中原		0173-0000		1211.52	100000 分之 13 84	11,520,000 元
	備考								

編	基地坐落		建築式樣	建物面積 (平方公尺)		權利	最低拍賣價格		
號	建號	建物門牌	建築材料及屋層數	樓層面積	合計	附屬建物主要建築材料及用途	範圍	(新臺幣元)	
1	0241	新北市新莊區中	鋼筋混	18 樓層：90.92		陽台 4.32，	1 分之 1	7,680,000 元	
	1-00	原段 0173-0000	凝土造	合 計：90.92		雨遮 8.98			
	0	地號	19 層樓						
		新北市新莊區中							
		原東路 198 之 1 號							
		18 樓							
	備考	共有部分：中原段 02430-000 建號、中原段 02431-000 建號(含停車位編號 55)							
	點交情形	點交否：不點交							

使用情形 | 一、本件於112年6月13日現場查封時，由債權人代理人導往現場，在場人戴○瑩（即債務人前  
| 女友）稱房屋係其與家人居住，債務人未居住於此，房子為其出資購買，借名登記在債務人名下，現  
| 場無增建、無出租他人，亦無海砂屋、輻射屋、地震受創、火災、漏水、非自然死亡等足以影響交易  
| 之情事。據占有人戴○瑩112年9月4日具狀稱其與家人係在購買房屋當時就住在此處，因其係查  
| 封前即占有居住此標的，拍定後不點交。又本建物有停車位編號55，因停車位屬建物共同使用部分  
| ，其使用依法應由共有人協議之，故停車位部分拍定後亦不點交。

| 二、本件建物現況調查時，據第三人戴○瑩稱尚無聽聞有海砂屋、輻射屋、非自然死亡等足以影響交  
| 易等情事。債務人未具狀陳稱屋況。有關強制執行法第77條第1項第2款之調查事項，由於債權人  
| 及債務人對拍賣各有不同考量，雙方願意揭露之資訊未必完全真實，依不動產鑑定報告書所載，經查  
| 詢公開資訊網站，查無海砂屋、輻射屋、火災、震災、非自然死亡之列管，然因法院欠缺完整資訊且  
| 無相關鑑定等專業技能，故無法保證本件拍賣標的絕無海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災  
| 受損以及建物內無非自然死亡之情形或無其他足以影響本件不動產交易價值之特殊情事(如：工業住  
| 宅、嫌惡設施…等)。而法院已就卷內現場執行情況及不動產鑑定報告等相關資料揭示於前，以供應  
| 買人參酌。惟應買人仍應於投標前自行向相關機關、不動產仲介業者或周遭四鄰查明有無前開情事，  
| 並於投標前審慎評估房屋狀況以決定是否參與投標應買，應買人於投標前仍應自行查勘拍賣標的物，  
| 多方蒐集資訊，若得標後不得以有前開情形不明為由而異議或主張物之瑕疵（拍賣物買受人就物之瑕  
| 疵無擔保請求權）而主張減價或拍賣無效或對主張撤銷拍賣程序，如有不同意者，請慎重考慮勿投標  
| ，投標應買視為同意此拍賣條件。

| 三、刊登於新聞紙或網站之公告內容，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。

| 四、若有停止、撤回、撤銷、延緩強制執行事由，而其事由確實發生於本案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、債務人均不得  
| 異議，不同意之應買人請勿參與本件標的之應買。

| 五、本件標的物所有權人或使用人如有積欠工程受益費及水電、瓦斯或管理費等費用、公共基金等，  
| 應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決，並依公寓大廈管理條例第24條規定辦理，並注意拍定  
| 後民法第799之1條第4項規定之適用問題。

| 六、拍賣之不動產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賣。

| 七、\*\*\*（請投標人特別注意）：

| （一）本案拍賣程序係依司法院院解字第3855號、3949號，本件債權人為拍賣標的之第一順  
| 位抵押權人，抵押權之行使優先於刑事沒收，其執行拍賣程序不受影響而進行拍賣程序；如係因保全  
| 追徵目的而為之扣押，不妨礙強制執行之查封、扣押，亦無礙終局執行換價程序之進行。

| （二）惟本件拍賣標的於查封時，其上已有法務部調查局新北市調查處發函辦理之禁止處分登記，即  
| 刑事處分登記。經法院函詢法務部調查局新北市調查處，其函覆：本案係臺灣新北地方檢察署愛股檢  
| 察官指揮偵辦（案號：111年度偵字第47384號詐欺案）。又經法院向新北地檢署函詢本件若  
| 拍定核發權利移轉證書時是否得塗銷法務部調查局新北市調查處之禁止處分登記，經新北地檢署於1  
| 12年6月8日以新北檢貞愛111偵57153字第1129064923號函復本案尚在偵辦中  
| ，該不動產（即本件拍賣標的）為犯罪所得，礙難塗銷。

| （三）再依新北市新莊地政事務所以112年5月18日新北莊地登字第1125858050號函  
| ，明確表示「本件不動產應由原囑託機關另函囑託本所為塗銷辦理」。是以前揭禁止處分未為塗銷前  
| ，依土地登記規則第141條規定，登記機關不得僅依貴處（即法院民事執行處）核發之不動產權利  
| 移轉證書辦理移轉登記。是依拍賣標的所管轄之地政事務所之函文意旨，本件拍定人於拍定後應自行

向囑託機關聲請塗銷刑事禁止處分登記，始得登記為所有權人，請應買人特別注意。

(四) 投標人若得標後不得以有無法塗銷刑事禁止處分登記(即原囑託禁止處分機關不同意塗銷)或主張「已繳納完所有拍定價款卻無法辦理所有權移轉登記」或拍賣公告記載不明或其他事由為由，而主張異議或物之瑕疵(拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權)或權利瑕疵擔保或其他請求，而主張減價、或拍賣無效、或對主張撤銷拍賣程序或請求損害賠償，如有不同意者，請慎重考慮勿投標，投標應買視為同意此拍賣條件。

備註

一、上開不動產2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：壹仟玖佰貳拾萬元，以總價最高者得標。

三、保證金新台幣：參佰捌拾肆萬元。

~T64X4L25;

函稿代碼：3-24

組別：二