

臺灣彰化地方法院公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國108年8月13日

發文字號：彰院曜108司執辛字第13656號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院108年度司執字第13656號拍賣抵押物強制執行事件，債務人柯福利等二人所有如附表所示不動產有關事項。

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，不必向本院出納室繳納（投標書及保證金封存袋，向本院服務處購買，並應依投標書所記載之注意事項填載）。如果得標，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回。
- 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）在本院民事執行處投標室。
- 四、投標日、時及場所：108年9月12日下午2時30分起，將投標書連保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室（地址：員林市員林大道2段1號）標櫃內。
- 五、開標日、時及場所：108年9月12日下午3時整在本院民事執行處投標室（地址同投標場所）當眾開標。
- 六、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。
- 七、拍定人就拍賣物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)投標人應提出身分證或相類之身分證明文件，如委託他人代為投標，並應提出具有特別代理權之委任狀。
- (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買權人優先承買時，所繳保證金無息退還。
- (七)拍賣之建物含增建者，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，應買人自行查明解決，本院不代為處理。
- (八)依農業發展條例第33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。

(九)拍賣之建物如為政府直接興建之國民住宅，依國民住宅條例第19條規定，其承購人居住滿1年後，始得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。但取得使用執照滿15年以上之國民住宅，則不受此限制。

(十)拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依土壤或地下水污染整治法第11條、第14條之規定限制開發行為，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行為外，另將依同法第15條禁止處分，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網 (<https://sgw.epa.gov.tw/public/>) 查閱。

十一、本公告未盡事項，請參閱投標室張貼之地方法院民事執行處不動產投標參考要點及一般公告事項。

十二、本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經彰化縣政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

十三、拍定（或承受或特拍應買）人應承擔拍定（或承受或准予應買）日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

附表：標別：甲

108年司執字013656號 財產所有人：柯福利									
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)	保證金額 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺			
1	彰化縣	鹿港鎮	鹿福		45	54.17	全部	5,000,000元	1,000,000元
	備考 柯福利所有								
點交情形	點交否：不點交								
使用情形	地政人員指稱：45地號土地有鐵皮屋坐落，有鐵門可出入。(拍賣土地上之建物皆不在拍賣範圍內，且佔用法律關係不明，相關實際情形投標人應自行查證，風險自行負擔)								
備註	<p>一、上開不動產1宗拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新臺幣：5,000,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新臺幣：1,000,000元。</p> <p>四、本件分甲、乙標分別拍賣，惟各標內之土地與建物則分別標價合併拍賣，出價均應達到底標，以總價最高者得標。如其中一標或數標拍定價金已足清償債權及費用，其餘雖達底價亦不為拍定，縱經拍定，亦得撤銷。又債務人得到場指定欲拍定之標的物，否則由本院指定。</p> <p>五、他項權利：抵押權於拍定後塗銷登記。</p> <p>六、民法第 426- 2 條規定：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。」承租人或基地所有人如主張優先承買應提出書面租賃契約或足資證明租賃關係資料到院始可主張(單純建物或基地所有權人無優先承買權)。如有第三人就優先承買權有爭議時，須俟該異議之訴判決確定後，本院再依訴訟結果通知勝訴一方繳納價金，並核發權利移轉證書，請應買人注意，相關風險自行承擔。</p> <p>七、本件拍賣土地依都市計畫法編訂為商業區，惟日後有變更之可能，請投標人查明注意。</p>								

標別：乙

108年司執字013656號 財產所有人：柯施秋桂									
編號	土地坐落				面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)	保證金額 (新臺幣元)	
	縣市	鄉鎮市區	段	小段					地號
1	彰化縣	鹿港鎮	鹿福		55	52.20	全部	4,800,000元	960,000元
	備考	柯施秋桂所有							
點交情形		點交否：不點交							
使用情形		地政人員指稱：55地號土地為袋地無從進入，僅得由他人建物進入，其上有建物坐落(空照圖判斷)。(拍賣土地上之建物皆不在拍賣範圍內，且佔用法律關係不明，相關實際情形投標人應自行查證，風險自行負擔)							
備註		<p>一、上開不動產1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：4,800,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：960,000元。</p> <p>四、本件分甲、乙標分別拍賣，惟各標內之土地與建物則分別標價合併拍賣，出價均應達到底標，以總價最高者得標。如其中一標或數標拍定價金已足清償債權及費用，其餘雖達底價亦不為拍定，縱經拍定，亦得撤銷。又債務人得到場指定欲拍定之標的物，否則由本院指定。</p> <p>五、他項權利：抵押權於拍定後塗銷登記。</p> <p>六、民法第 426- 2 條規定：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。」承租人或基地所有人如主張優先承買應提出書面租賃契約或足資證明租賃關係資料到院始可主張(單純建物或基地所有權人無優先承買權)。如有第三人就優先承買權有爭議時，須俟該異議之訴判決確定後，本院再依訴訟結果通知勝訴一方繳納價金，並核發權利移轉證書，請應買人注意，相關風險自行承擔。</p> <p>七、本件拍賣土地依都市計畫法編訂為商業區，惟日後有變更之可能，請投標人查明注意。</p>							

民事執行處
司法事務官