

臺灣基隆地方法院公告

發文日期：中華民國115年9月29日

發文字號：基院麗115司執讓字第4194號

主旨：應買人得自本公告之日（115年10月8日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人楊秀貞即楊建祥之繼承人所有如附表不動產。

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、應買價額、保證金金額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。
- 二、本院115年度司執字第4194號債權人台新國際商業銀行股份有限公司等與債務人楊秀貞即楊建祥之繼承人間清償債務強制執行事件，旨揭不動產經2次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起3個月內，依如附表之原定拍賣條件向本院具狀為應買之表示，並附上應繳納之保證金票據。本院得於詢問債權人及債務人意見後，許為買受。如有2人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達法院者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。
- 三、應買人具狀應買時，未同時繳納保證金者，應買無效。
- 四、債權人得於本公告期間內，無人應買前，聲請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人聲請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示或聲明。
- 五、鑑定照片僅供參考，應買人宜自行前往查看拍賣不動產現況。
- 六、應買人就旨揭不動產無物之瑕疵擔保請求權。

七、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，得將不動產再拍賣，再拍賣所得之價金，如果低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，即應再拍賣，原拍定人應連帶賠償再拍賣之差額。

八、他項權利設定情形：（依據不動產登記謄本記載）無。

九、得標規定：

■ 債務人嗣倘依消費者債務清理條例受法院裁定開始更生或清算程序，致本件強制執行程序有應停止、撤銷等情事時，本件拍賣程序即依該條例規定辦理停止、撤銷，請應買人注意。

■ 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。

■ 本件係拍賣不動產（應有部分），無抵押權設定。

■ 本件係拍賣不動產（應有部分），因查無債務人特定占用部分，拍定後不點交。倘非第1775建號之共有人拍定，1775建號之共有人有優先承買權，惟共有人之優先承買主張不得對抗其他具物權性質之優先承買權（人），又建物共有人行使優先承買權時，應提出其為共有人之證明，且應就本件合併拍賣之房地一併承買。

■ 拍定後，於確認優先承買權存否訴訟（或性質相當之訴訟）裁判確定前，即便拍定（應買）人已繳足價金，本院亦暫不核發權利移轉證書，須待上開訴訟確定後，始依裁判結果續行，特提請投標（應買）人注意。

十、執行標的現況：（詳如附表使用情形欄）

■ 本件係拍賣1775建號建物暨基地之應有部分，拍定後不點交。倘非建物共有人之一拍定/應買，建物共有人有優先承買權。如有多數建物共有人主張優先承買，則依建物共有人之應有部分比例共同承買，惟主張有優先承買權之建物共有人，需提出其為建物共有人之證明，並須就本件拍賣建物基地（土地）之應有部分一併承買，不得僅就建物應有部分為之。

■ 拍定後，於確認優先承買權存否訴訟（或性質相當之訴訟）裁判確定前，即便拍定（應買）人已繳足價金，本院亦暫不核發權利移轉證書，須待上開訴訟確定後，始依裁判結果續行，特提請投標（應買）人注意。

■ 本件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、拍定人或其他利害關係人，均不得再以面積增減為由，請求增減價金或聲請撤銷拍賣。

十一、其他公告事項：

■ 本件拍賣之不動產有公寓大廈管理條例之適用。惟債務人是否積欠所屬公寓大廈之公共基金（含管理費、清潔費）？又倘債務人確有積欠，則積欠之該等公寓大廈公共基金（含管理費、清潔費）有無民法第826條之1第3項規定之適用？以上各項均不明，應買人均應自行查明。

■ 拍定後，倘依公寓大廈管理條例或其他法令（例如建築法）之規定，查得尚有應與本件拍賣標的併同移轉之土地或建物，且因該土地或建物不在本件拍賣範圍內，致生本件拍賣標的無法辦理所有權移轉登記之情事時，即便拍定人已繳足案款，本院亦將職權撤銷拍定，返還原繳價金予拍定人，不得異議！

■ 投標人於投標時，應先提出投標人（及代理人）之身分證（正本或影本）或相類之身分證明文件，附於投標單後，再投入標匭。如委託他人代為投標，並應提出具有特別代理權之委任狀。投標人或承受人為外國人者，應於投標時提出其依土地法第20條第1項規定，向土地所在直轄市或縣（市）政府申請核准得購買該不動產之證明文件。

■ 本件所定拍賣期日，如因天然災害，經基隆市政府發布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

■ 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 (<http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp>) 查閱。

■ 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，並應於拍定、承受或應買後，提出同意負擔上開稅捐之切結書，如未提出，本院得撤銷拍定、承受或應買；另如有因拍定（或承受或應買）成立與否而爭執，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。

■ 拍賣之土地，如拍定之價格低於所核定之土地增值稅者，依土地稅法第51條第2項規定，拍定人應代為繳足其差額，本院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行注意。

■ 法院依強制執行法准予拍定（應買、承受）與拍定（應買、承受）人能否融資貸款無涉。拍定（應買、承受）人倘欲以融資方式購買（應買、承受）本件拍賣標的，於投標（應買、承受）前，應自行先洽融資（金融）機構，查明貸款融資可能性、貸款成數、融資條件及其他手續等相關事宜。拍定（應買、承受）後，不得再以貸款融資無著或其他相關問題，要求撤銷拍定（應買、承受），併提請注意。

■ 本件拍賣建物現況（包括有無足以影響交易之特殊情事），依鑑價報告、及本院協同員警現場履勘結果，已如本拍賣公告附表「使用情形欄」所揭示。系封建物是否仍有足以影響交易之特殊情事（例如：建物內前有非自然死亡情事、海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、或其他情形），投標（應買、承受）人於投標（應買、承受）前，務請親至現場再行查明確認（自行向債權人、當地鄰里長、鄰居、派出所進一步查詢）後，慎重考慮投標應買。又倘查得系封建物有足以影響交易之情事，應於拍賣前儘速陳報本院。

■ 本件標的不動產拍定（應買、承受）後，倘拍定（應買、承受）人非共有人，依法尚應調查優先承買權人（倘已死亡者，其繼承人）是否主張以同一條件優先承買。而

該等優先承買權之通知、行使程序需相當期間始能確定，此等因等待優先承買程序進行肇致時間上之浪費，請應買人自行斟酌並納入是否應買之考量；又於上開優先承買權通知、行使程序均終結並告確定後，倘未有優先承買主張，本院將再發函請原拍定（應買、承受）人繳納尾（餘）款，未經本院通知，請勿自行繳納尾（餘）款。

■ 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。

附表：

115年司執字004194號 財產所有人：楊秀貞即楊健祥之繼承人								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍	應買價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	基隆市	暖暖區	源遠		1124-3	1705.00	5000 分之 113	516,000元
	備考	查範圍是否應改3/16						

編號	建號	基地坐落 ----- 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	應買價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合	附屬建物主要建築材料及用途		
1	1775	基隆市暖暖區源遠段1124-3地號 ----- 碇內街63巷6號3樓	4層樓 鋼筋混凝土造	三層：75.34 合計：75.34	陽台13.70	3分之1	161,000元
	備考	主要用途：住家用					
點交情形		點交否：如備註或使用情形欄所示					
使用情形		本院於民國114年3月25日至現場履勘，債務人未在场。屋內無水電，堆滿雜物及舊傢俱，天花板鋼筋裸露斷裂、水泥塊掉落嚴重，牆壁油漆剝落、到處發霉，無增改建、無分管停車位。 依據民國115年4月到院之鑑價報告稱：「區域範圍為基隆市暖暖區與新北市瑞芳區交界處附近的老舊住宅區，為山坡地住宅社區。無嫌惡設施。面臨簽約10公尺之碇內街。1124-3地號土地為住宅區。建物為4層樓公寓式住宅大樓，鋼筋混凝土造。大門與陽台銜接處滲水，室內近陽台處牆壁有滲水痕跡，客廳天花板水泥剝落、鋼筋外露且鏽斷。」等語。 關於系封建物有無足以影響交易之特殊情事（例如：建物內前有非自然死亡情事、海砂屋、輻射屋、因地震受創、嚴重漏水、因火災受損、或其他情形），業如上載。惟系封建物是否仍有足以影響交易之特殊情事，投標（應買、承受）人於投標（應買、承受）前，仍應親至現場再行查明（自行向債權人、當地鄰里長、鄰居、派出所進一步探詢）後，慎重考慮是否應買。又倘查得系封建物有足以影響交易之情事，應於拍賣前儘速陳報本院。拍定後不點交。					

(續上頁)

備註	一、上開不動產2宗公告應買。 二、應買價額合計新台幣：677,000元。 三、保證金新台幣：136,000元。
----	---

民 事 執 行 處
司 法 事 務 官

司 事 務 法 官 周 欣 瑜