

臺灣基隆地方法院公告（第三次拍賣）

發文日期：中華民國115年10月5日

發文字號：基院麗114司執讓字第14383號

主旨：公告以現場及通訊投標方法拍賣本院114年度司執字第14383號拍賣抵押物強制執行事件，債務人長億實業股份有限公司所有如附表不動產第3次拍賣有關事項。

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、保證金、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（投標書暨保證金封存袋，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；通訊投標人之投標人未到場者，由本院通知領回。通訊投標人得檢附其本人帳戶之存摺封面影本及匯款入帳聲請書（下載網址：<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1366-4159-4e5c5-1.html>），並於投標書上簽名同意由本院以匯款方式辦理退還保證金；保證金如屬無法入帳之情形者，則另通知領回。
- 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，請先以電話聯絡以避免書記官出差而閱覽未果）至該事件承辦股書記官辦公室。
- 四、投標日、時及場所：
 - （一）現場投標：115年10月28日上午10時整起，將投標書連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室（地址：(20145)基隆市東信路176號）標櫃內。
 - （二）通訊投標：

- 1、最後寄達日、時（注意：非付郵日、時）：115年10月27日下午5時整。
 - 2、寄送格式：依司法院規定標封之格式（下載網址：<http://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1366-4158-fd6e4-1.html>）粘貼在投標信封，應內含投標書暨保證金封存袋及相關證明文件。
 - 3、寄達信箱：基隆郵局13-33信箱。投標人應於最後寄達日、時前14日起，至最後寄達日、時止，以雙掛號（受限保管期限，勿用快捷郵件）寄達該信箱。
 - 4、逾期寄達上開指定之處所或郵局信箱，或未依規定格式黏貼標封，並載明開標日、時及案號者，其投標無效。投標書寄達後不得撤回或變更投標意思表示。
- （三）無論通訊投標或現場投標，投標人及其代理人於投標時應將國民身分證或相類（有照片）之身分證明文件正本或影本，附於投標書內再行寄出或投入法院指定標櫃；如未附於投標書，於法官或司法事務官在該件拍賣標的當眾開示朗讀投標書前，投標人應自行主動提出上開證明文件，已完成補正。否則，投標為無效。本院於開標時不通知補正，請投標人注意。
- 五、開標日、時及場所：115年10月28日上午11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（得標人為通訊投標之投標人而於開標時未到場者，應於繳款通知送達後 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。

十、他項權利設定情形：

1、（依據不動產登記謄本記載）1466地號土地與74建號共同向凱基商業銀行股份有限公司設定登記最高限額抵押權新臺幣2億4000萬元；其餘土地無抵押權設定。

十一、得標規定：

■ 本件不動產以總價最高者得標。

■ 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；或更生債務人於拍賣公告前依上開條例第70條之規定，聲明願按拍定或承受價格提出現款消滅本件標的之物上優先權及擔保權時，本件拍賣程序即依該條例規定辦理停止、撤銷；或於拍定後優先通知債務人提出現款消滅物上優先權及擔保權，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。

■ 拍賣之不動產，抵押權拍定後塗銷。

十二、執行標的現況：（詳如附表使用情形欄）

■ 依據106年9月提出之鑑價報告稱：「系封建物地下一樓原始規劃18個法定停車位，現況部分車位堆置雜物。」等語；另依據本院現場履勘結果，併有他人之車輛停放。上開雜物、車輛所有權人均不明，拍定後，該等雜物、車輛占用之法律關係，均由拍定人自理。

■ 系封建物B1樓有遮雨棚增建（經地政編為1208臨建號），增建部分前未曾辦理建物所有權第一次登記，致與建物登記謄本所載不符，拍定後，能否逕持本院依土地建物登記謄本所核發之不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記？及增建部分是否為違建？以上各項均有不明，應買人投標前均應自行查明，並承擔將來可能遭拆除之風險。

■ ★★法定空地無法建築，其他使用上之限制，悉依相關法令之規定。本件拍賣之土地是否為法定空地，應買人於投標前，應自行向主管機關（基隆市政府）查明確認。本件拍賣土地嗣倘經拍定，★★拍定人不得以標的土地為法定空地無法建築、使用或使用上受有限制為由，聲請撤銷本件拍賣程序。又拍定後，拍定人與相關連建物所有人間之權利義務關係均由拍定人自理，如有爭議，應另循其他法律途徑解決，以上均提請應買人注意。

■ 本件拍賣之1466、1497、1508、1461、1619、1558、1539、1520、1491地號土地，地上建物所有人如符合民法物權編施行法第8條之5規定（以下簡稱系爭規定）時，有優先承買權。本件拍定（應買、承受）後，始得依法公告地上建物所有人是否主張依相同條件優先承買，倘經地上建物所有人主張符合系爭規定優先承買，且原拍定（應買、承受）人及利害關係人均表示同意（視為不爭執）、或主張優先承買之人已另循確認優先承買權存在之訴獲有勝訴判決確定時，原拍定（應買、承受）之效力，在優先承買範圍內、於優先承買權人繳足全部價金時失其效力，失效部分，本院將返還原繳價金予原拍定（應買、承受）人；又主張優先承買權之人就其餘部分標的依法不得行使優先承買權時，原拍定人或承受人就該未經優先承買部分之標的，不得拒絕買受或承受。

■ 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，於查封後倘經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。本件拍定後，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。

十三、其他公告事項：

■ 本件拍賣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（有照片）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），依估價報告、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、現占有人、當地鄰里長、鄰居、派出所、管委會進一步查詢）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：標別：甲

114年司執字014383號 財產所有人：長億實業股份有限公司								
編號	土地坐落					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	基隆市	七堵區	友一		1466	4032.15	1分之1	46,836,000元
	備考							

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材	建物面積（平方公尺）		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
		----- 建物門牌		樓層面積	附屬建物主		

(續上頁)

			料及房 屋層數	合 計	要建築材料 及用途		
1	74	基隆市七堵區友一段1466地號 ----- 綠葉街2號	3 層 樓 鋼 筋 混 凝 土 造	一層：1557.81 二層：1086.60 三層：648.80 地下一層：1505.96 地下二層：1265.70 合計：6064.87	陽台：250.80、，屋頂突出物：84.07	1分之1	88,960,000元
	備考						
2	1208	基隆市七堵區友一段1466地號 ----- 綠葉街2號增建部分	3層樓	地下一層增建部分：92.14 合計：92.14		全部	26,000元
	備考	未辦建物所有權第一次登記					
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9月4日至現場履勘，債務人未到場，據到場之地政人員指界稱：「系封建建物位於「綠葉山莊社區」，（1）B2游泳池，無獨立出入口，須由B1樓梯進出。（2）B1有二個出入口，有大門，亦可由停車場進入。停車場停放有所有人不明之汽車，並有堆放（所有人不明）雜物。有遮雨棚增建（1208臨建號）。（圓弧狀）部分為社區管理中心（管委會、警衛室）占用，須由停車場進出，只有一個出入口。B1部分面積為（之前俱樂部）銷售中心，有大量桌椅。（3）面對大樓之中間部分（1至3樓）及左側部分：1樓部分前經營幼稚園，有獨立出入口，現場遺有桌椅、書櫃；右側1樓部分前為俱樂部（辦公室）、健身房，現場遺有健身器材、球桌，及1大1小之包廂。2樓部分前經營幼稚園（教室），現場遺有桌椅、書櫃；2樓右側有6間俱樂部包廂，後有樓梯。3樓部分前經營幼稚園，現場遺有桌椅；部分前為俱樂部戶外運動場（地上鋪有PU跑道）。(4)以上建物各部分，除社區管理室部分外，其餘部分均無水電。又整棟建物無明顯之鋼筋外露情形，但有部分天花板漏水、油漆剝落壁癌、潮濕情況。」等語。 依據民國114年10月到院之鑑價報告稱：「土地使用分區及建物使用情形：非都市土地，除1466地號使用分區為山坡地保育區遊憩用地，其餘為山坡地保育區林業用地。建物為本國式鋼筋混凝土造，3層樓之全部，屋齡約26.3年。建物主要用途為社區中心、幼稚園、圖書室。地區未來發展潛力較差。勘估建物所臨街巷道寬度約15公尺。土地臨街面正面寬度約117公尺。市場及學校接近性較差。有天花板掉落情況。」等語。另參酌106年9月提出之鑑價報告稱：「系封建建物為鋼筋混凝土造，地下一、二層，地面三層。部分樓層有天花板漏水情形，壁面亦有油漆剝落或壁癌現象。幼稚園（已停業）二樓地面有積水，天花板有滲水情形。幼稚園（已停業）三樓為挑高樓層，天花板及牆面有滲水。」等語。 關於系封建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、因火災受損、嚴重漏水、或其他情形），已如上所載。經本院函囑基隆市警察局第三分局派員現場訪查結果，該分局106年9月29日回函亦未提及系封建建物有其他足以影響交易之情事。惟投標（應買、承受）人於投標（應買、承受）前，務請親至現場再行查明（自行向債權人、現占有人、當地鄰里長、鄰居、派出所、管委會進一步探詢）後，慎重考慮是否應買。又倘查得系封建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。					
備註		一、上開不動產3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：135,822,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：27,165,000元。					

標別：乙

114年司執字014383號 財產所有人：長億實業股份有限公司								
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)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	基隆市	七堵區	友一		1497	1194.89	1分之1	1,383,000元
	備考							
2	基隆市	七堵區	友一		1508	275.96	1分之1	320,000元
	備考							
3	基隆市	七堵區	友一		1461	1340.75	1分之1	1,556,000元
	備考							
4	基隆市	七堵區	友一		1619	899.80	1分之1	1,044,000元
	備考							
5	基隆市	七堵區	友一		1558	30.80	1分之1	32,000元
	備考							
6	基隆市	七堵區	友一		1539	134.35	1分之1	154,000元
	備考							
7	基隆市	七堵區	友一		1520	867.09	1分之1	1,005,000元
	備考							
8	基隆市	七堵區	友一		1491	4.21	1分之1	7,000元
	備考							
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9月4日至現場履勘，債務人未到場，據到場之地政人員指界稱：「以74建號建物為基準，(1)1497地號：位74建號建物前約50公尺處，部分面積為水池，部分面積為網球場。(2)1508地號：位74建號建物前約75公尺處，部分面積為水池，部分面積為上開網球場前方之雜木林。(3)1461地號：位74建號建物前之停車場，部分面積為雨遮佔用。(4)1619地號：為74建號建物大門口警衛室南方約70公尺處，其上有化糞池馬達、RC造污水處理廠、機房，部分面積為空地。(5)1558、1539、1520地號：三塊土地相連，位74建號建物管理中心前方約15公尺起至90公尺止之長形相連土地，其上為人行道、花圃、行道樹、雜木林。1539地號土地上有籃球場、花圃，1539與1520地號相連處有水池、大門拱柱。(6)1491地號：位74建號建物管理中心正前方約13公尺處，現作道路使用。」等語。 依據民國114年10月到院之鑑價報告稱：「土地使用分區及建物使用情形：非都市土地，除1466地號使用分區為山坡地保育區遊憩用地，其餘為山坡地保育區林業用地。 依據基隆市政府110年1月26日基府都建貳字第1100203518號函稱：「93-2(即1497)、93-3(即1508)、93-4(即1641)、370-3(即1491)、369(即1520)、107-4(即1619)地號土地領有(81)基府工管使字第00002號雜項(整地)使用執照，未有申領建築執照紀錄。」等語；及基隆市政府113年1月29日基府都建貳字第1130204734號函稱：「107-4地號屬(86)基府工雜字第0001						

(續上頁)

	1號雜項執照、及(88)基府工雜使字第00003號雜項使用執照卷內記載之建築基地範圍。」等語。 拍定後不點交。
備註	一、上開不動產8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：5,501,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,101,000元。

民事執行處
司法事務官

司 法 官 周 欣 瑜
司 事 務