

例稿名稱：台灣金融資產服務股份有限公司公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國 113 年 4 月 9 日

發文字號：113 板金職九字第 87 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 113 板金職九字第 87 號（新北地方法院案號：112 年度司執霄字第 76946 號）拍賣抵押物強制執行事件，債務人梁陳奕嘉（原名：梁陳鴻傑）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 8 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 8 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

113 年度板金職字第 87 號 法院案號：112 年度司執字第 76942 號 財產所有人：梁陳奕嘉（原名：梁陳鴻傑）									
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	土城區	延寮		0527-0000		1607.28	10000 分之 85	11,300,000 元
									備考
2	新北市	土城區	延寮		0447-0000		97.12	10000000 分之	20,000 元
								29998	
									備考
3	新北市	土城區	延寮		0447-0001		0.53	10000000 分之	200 元
								29998	
									備考
4	新北市	土城區	延寮		0448-0000		131.17	10000000 分之	30,000 元
								29998	
									備考
5	新北市	土城區	延寮		0449-0000		214.05	10000000 分之	120,000 元
								29998	
									備考
6	新北市	土城區	延寮		0462-0000		826.24	10000000 分之	330,000 元

							29998	
	備考							
7	新北市	土城區	廷察	0462-0001	93.68	10000000 分之	40,000 元	29998
	備考							

編	基地坐落	建築式樣	建物面積 (平方公尺)			權利範圍	最低拍賣價格
建號	建築物門牌	建築材料及屋層數	樓層面積	附屬建物主要建築材料及用途			(新臺幣元)
1	0337 新北市土城區廷察段 0527-0000 地號	鋼筋混凝土造 14 層樓	12 樓層：72.90 合計：72.9	陽台 8.21	全部	2,500,000 元	
	備考 共有部分：廷察段 03402-000 建號						

點交情形 點交否：不點交

使用情形 一、法院於 112 年 2 月 13 日假扣押查封時，經債權人代理人會同地政人員指界土地稱：462—1 地號土地位於福禧花園生活廣場社區（門牌號碼：新北市土城區永豐路 147~149 號）保全室下土地，上有建物即社區保全室。462 地號土地位於前開社區中庭走道及籃球場，上有樹木、籃球架、公用鐵椅。447、448、449 地號土地約位於前開社區公共空間之花園，上有樹木、腳踏車車棚，腳踏車車輛僅一部分占用土地。447—1 地號土地位於 447 地號土地旁，前開社區花園圍牆外之三角形土地。而 3373 建號建物位於前開社區 A2 區 12 樓，在場人林 O 玲開門稱房屋係向債務人承租，承租人為其老公，老公不在家，經林小姐撥通電話後與法院執行人員通話承租人張先生稱房屋係其與家人居住使用大概從 101 年左右開始承租，最後一次簽約係在 111 年左右，租約有公證另再陳報法院，本建物無增建。經第三人即承租人張 O 華 112 年 2 月 23 日具狀陳報，其與債務人間之租約租賃期間自 111 年 1 月 15 日起，至 116 年 1 月 14 日止，本件拍定後不點交。

二、本件建物現況調查時，據承租人稱本建物無海沙屋、輻射屋、地震、漏水、火災、火災受損及非自然死亡等足以影響交易等情事，另有關強制執行法第 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、震災、火災、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、本件標的物原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，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決。

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、本件標的如拍定後查得尚有依公寓大廈管理條例規定，須併同移轉方得為所有權移轉登記部分而無法辦理本件所有權移轉登記情事，法院得撤銷拍定，請應買人注意。

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：壹仟肆佰參拾肆萬零貳佰元，以總價最高者得標。

三、保證金新台幣：貳佰捌拾柒萬元。

~T64X4L25;

函稿代碼：3-24

組別：九