

臺灣桃園地方法院公告

發文日期：中華民國112年12月20日

發文字號：桃院增十112年度司執字第39040號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院112年度司執字第39040號給付票款強制執行事件，債務人謝家華即謝昫如所有如附表不動產第1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、保證金金額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。
- 二、保證金：應以現金（保證金總額在新台幣壹萬元以內），或以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、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，向本院服務處洽領，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，由投標人當場領回或由本院通知領回。
- 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院民事執行處公告欄（查封筆錄一併揭示於本院公告之後）。
- 四、投標日、時及場所：113年1月18日下午2時30分起，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：桃園市桃園區正光路888號）標區內。
- 五、開標日、時及場所：113年1月18日下午3時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。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、其他公告事項
- (一) 不動產如合併拍賣時，應分別出價，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) 投標人應提出國民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壤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、本公告未盡事項，請參閱地方法院民事執行處不動產投標參考要點、投標書背面記載事項及一般公告事項。

十二、本件所定拍賣期日，如經桃園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：標別：甲

112年司執字039040號 財產所有人：謝家華即謝昫如								
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	桃園市	八德區	福興		607	1016.54	全部	160,000,000元
	備考	重測前：八塊段501-7地號						
	點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示						
	使用情形	<p>一、本件拍賣標的於本院民國112年6月28日現場查封時，地政人員稱607地號為未辦保存登記建物之基地，現工地已停工，僅有地下室與一樓天花板，尚不足遮風避雨，非屬建物，故不予測量。</p> <p>二、本件僅拍賣土地，拍定後依查封時之現況點交，至其上所占用之工作物等，非在本件拍賣及點交之範圍，拍定人於拍定後不得向本院聲請遷離其上占用之物。</p>						
	備註	<p>一、上開不動產1宗拍賣，請投標人出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：160,000,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：32,000,000元。</p> <p>四、本件不動產有抵押權設定，拍定後全部塗銷。</p> <p>五、本件607地號土地有地上權設定，拍定後隨同移轉，不予塗銷。另地上權人於112年12月7日陳報如本件拍定同意塗銷地上權，請應買人自行與地上權人洽談相關事宜。</p> <p>六、本件607地號使用分區為八德（八德地區）都市計畫（民國111年2月15日）之第三種住宅區，上開計畫案中土地使用分區管制之規定及開發限制請應買人自行洽桃園市政府都市發展局等相關機關詢問，俾決定是否應買，拍定後不得以此為理由請求撤銷拍定。</p>						

(續上頁)

	<p>七、本件僅係拍賣土地，依地政人員指界確認所在位置並將現場觀察所得之狀況登載於拍賣公告內，拍賣之不動產如查封後經地政機關實施重測，其面積、位置等應以重測結果為準。如因重測之結果致土地之面積、位置或土地現況與拍賣公告有所不符，債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以此為由請求增減價金或聲請撤銷拍賣。</p> <p>八、本件標的物按甲、乙、丙標順序拍賣，如其中一宗賣得價金足以清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，其餘各標雖達底價，亦不為拍定；縱為拍定本院仍得撤銷超額部分之拍定。又債務人應自行注意並得到場指定拍定之標的物。</p>
--	---

標別：乙

112年司執字039040號 財產所有人：謝家華即謝昀如、謝奕涵								
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	桃園市	八德區	興豐		2698	216.86	全部	39,400,000元
	備考							
2	桃園市	八德區	興豐		2699	295.64	全部	53,600,000元
	備考							

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	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合	附屬建物主要 建築材料及用途		
1	1840	桃園市八德區興豐段2698地號	住宅、人行 道、鋼筋混凝土造、 3層	一層：72.41 二層：90.36 三層：90.36 屋頂突出物：5.36 騎樓：17.95 合計：276.44		全部	2,800,000元
		桃園市八德區興豐路497號					
備考							
2	暫編 3368	桃園市八德區興豐段2698地號	三層	一層：58.64 二層：58.64 三層：58.64 合計：175.92		全部	1,800,000元
		桃園市八德區興豐路497號					
備考							
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示						
使用情形	<p>一、本件拍賣標的於本院民國112年6月28日現場查封時，地政人員稱2698、2699地號土地部分為1840建號建物，該建物有增建(現已編為暫編3368建號併入拍賣)；部分債務人稱出租予他人，出租時為空地，其上之攤商、鐵皮屋、棚架為承租人自行搭建；另部分為雜草空地；又債務人陳報1840建號建物整棟出租予他人，非輻射屋、海砂屋、凶宅，無地震受損、火災受創之情形，之前會漏水，經多次修繕後租客未再反應會漏水。</p> <p>二、債務人陳報2698地號土地及1840建號建物一樓前半段租期已於108年12月12日屆至，到期後未簽訂新租約，每月租金新臺幣(下同)25,000元，供做早餐店使用；二樓租期於112年6月30日屆至，到期後未簽訂新租約，每月租金新臺幣12,000元；三樓租期於112年3月14日屆至，到期後未簽訂新租約，每月租金新臺幣15,000元，二、三樓供做外籍勞工宿舍使用。</p>						

(續上頁)

	<p>2699地號土地租期已屆期多年，到期後未簽訂新租約，每月租金新臺幣40,000元，供作賣衣場使用。</p> <p>三、本件建物之部分，除二樓係租約於查封後屆期，拍定後依現況點交外，一樓、三樓因租約於查封前屆期，債務人默示同意承租人為標的物之使用收益，視為以不定期限繼續契約，拍定後不點交。另屋內之動產非在本件拍賣標的之範圍，拍定後應返還予動產所有權人，如無人接受返還時，應將動產暫付拍定人保管，以為後續之遺留物處理程序，請應買人自行注意。又2699地號土地之部分，因租約於查封前屆期，債務人默示同意承租人為標的物之使用收益，視為以不定期限繼續契約，拍定後不點交。</p>
備註	<p>一、上開不動產4宗合併拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新臺幣：97,600,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新臺幣：19,520,000元。</p> <p>四、本件不動產有抵押權設定，拍定後全部塗銷。</p> <p>五、本件2698、2699地號土地有地上權設定，拍定後隨同移轉，不予塗銷。另地上權人於112年12月7日陳報如本件拍定同意塗銷地上權，請應買人自行與地上權人洽談相關事宜。</p> <p>六、本件2698、2699地號使用分區為八德（八德地區）都市計畫（民國65年5月31日）之第二種住宅區，上開計畫案中土地使用分區管制之規定及開發限制請應買人自行洽桃園市政府都市發展局等相關機關詢問，俾決定是否應買，拍定後不得以此為理由請求撤銷拍定。</p> <p>七、本件執行標的有建物，本院已儘量將調查所得之輻射屋、海砂屋、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等項，於使用情形欄載明，如使用情形欄未特別載明，即表示經本院以現場調查等方式予以調查後尚未發現有上開影響交易價格之情形。惟鑑於司法資源有限，縱經本院以通常方式予以調查，仍難保證絕無上情，此部分請投標人斟酌自行查明注意，於「應買前」或「投標前」應自行向鄰里機關查訪探詢，於綜合考量相關風險後再行投標或應買。拍定後均不得以此為由聲請減少價金或聲請撤銷拍定。</p> <p>八、本件依地政人員指界確認所在位置並將現場觀察所得之狀況登載於拍賣公告內，拍賣之不動產如查封後經地政機關實施重測，其面積、位置等應以重測結果為準。如因重測之結果致土地之面積、位置或土地現況與拍賣公告有所不符，債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以此為由請求增減價金或聲請撤銷拍賣。</p> <p>九、本件標的物按甲、乙、丙標順序拍賣，如其中一宗賣得價金足以清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，其餘各標雖達底價，亦不為拍定；縱為拍定本院仍得撤銷超額部分之拍定。又債務人應自行注意並得到場指定拍定之標的物。</p>

標別：丙

112年司執字039040號 財產所有人：謝家華即謝昀如、張素蘭、謝奕涵								
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	桃園市	八德區	興豐		1729	1456.10	100000分之23072	12,540,000元
	備考	重測前：八塊段398-2地號						
2	桃園市	八德區	興豐		1729-1	1758.78	全部	233,450,000元
	備考							
3	桃園市	八德區	興豐		1729-2	680.96	全部	86,500,000元
	備考							
4	桃園市	八德區	興豐		1729-15	117.78	全部	14,960,000元
	備考							
5	桃園市	八德區	興豐		1729-16	47.51	全部	6,000,000元
	備考							

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	最低拍賣價格 （新臺幣元）
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	2408 -1	桃園市八德區興 豐段1729-1、 1729-2、1729- 15、1729-16地號 ----- 桃園市八德區興 豐路571號	工廠、 鋼骨 造、1 層	一層：1098.52 合計：1098.52	雨遮：18.92	全部	17,850,000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	<p>一、本件拍賣標的於本院民國112年6月28日現場查封時，地政人員稱1729地號土地為興豐路575巷道路，1729-1地號土地部分為2408-1建號建物（現為思夢樂賣場），部分為空地（現為思夢樂停車場）；1729-2地號土地部分為2408-1建號建物，部分為空地；1729-15、1729-16地號為空地，又2408-1建號建物無增建。</p> <p>二、債務人稱本件拍賣標的係由債務人等成立之大桃園聯盟企業社出租予思夢樂股份有限公司，租期自103年9月1日起算19年5個月，每月租金新臺幣（下同）285,000元（含稅），但須扣除建物興建費用之攤提，實際每月租金為198,000元。</p> <p>三、本件標的物於查封時已出租，期間、租金等如上所述，拍定後不點交。</p>						
備註	<p>一、上開不動產6宗合併拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：371,300,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：74,260,000元。</p> <p>四、本件不動產有抵押權設定，拍定後全部塗銷。</p> <p>五、本件1729-1、1729-2、1729-15、1729-16地號土地有地上權設定，拍定後隨同移轉，不予塗銷。另地上權人於112年12月7日陳報如本件拍定同意塗銷地上權，請應買人自行與地上權人洽談相關事宜。</p> <p>六、本件1729地號土地共有人有優先承買權，若共有人之一到場應買拍得，則其餘共有人無優先承買權；若共有人僅就其一標的行使優先承買權，拍定人對其餘標的，仍應履行繳款義務。</p> <p>七、本件標的物按甲、乙、丙標順序拍賣，如其中一宗賣得價金足以清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，其餘各標雖達底價，亦不為拍定；縱為拍定本院仍得撤銷超額部分之拍定。又債務人應自行注意並得到場指定拍定之標的物。</p>						

民事執行處
司法事務官