

# 台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司拍賣不動產公告（特別變賣程序）

發文日期：中華民國113年4月10日

發文字號：112雲金職同字第543號

主旨：應買人得自本公告之日（113年4月19日）起3個月內，向本公司具狀表示應買債務人蘇啟文所有如附表所示不動產。

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、應買價額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。
- 二、本公司112雲金職同字第543號（雲林地方法院案號：111年度司執丁字第52258號）債權人中國信託商業銀行股份有限公司與債務人蘇啟文間清償債務強制執行事件，就附表所示債務人之不動產經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，依原定拍賣條件（如附表所示）向本公司具狀為應買之表示，並附上應繳納之保證金票據，本公司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本公司或法院者為優先，如同時到達者或無法分辨先後時，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，投標人宜自行前往查看標的物現況。
- 六、拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。
- 七、其他公告事項：有優先承買權人（如：共有人、租地建屋之基地所有人或承租人、地上權人、耕地承租人等），如

欲以同一價格優先承買，應於通知指定之期限內以書面聲明。

- 八、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。
- 九、外國人應買，應同時附具不動產所在地縣、市政府核准得購買該不動產之證明文件。
- 十、拍賣之建物含增建者，不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷應買。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本公司不代為處理。
- 十一、依農業發展條例第33條規定，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經取得許可者，不在此限。得承受耕地之農民團體，農業企業機構或農業試驗研究機構應買時，應同時附具提出許可證明文件。
- 十二、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。
- 十三、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。
- 十四、本公告未盡事宜，請參閱投標室外張貼之地方法院民事執行處特別變賣程序之公告拍賣聲請應買參考要點及一般公告事項。
- 十五、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。

十六、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：1

112年度雲金職字第543號 法院案號：111年度司執字第52258號 財產所有人：蘇啟文									
編 號	土 地 坐 落					地 目	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	雲林縣	大埤鄉	嘉興		831		540.62	20分之1	27,000元
	備考	交通用地、重測前：豐田段1660-1地號							
點交情形	點交否：不點交								
使用情形	依地政人員指界，831地號土地為道路，惟實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。拍賣之土地之所有權為共有狀態，共有人間查無分管約定，查無債務人現實占有部分，拍定後之法律關係請自理，故土地拍定後不點交。								
備 註	一、上開不動產1宗單獨拍賣。 二、應買價額合計新台幣：貳萬柒仟元，以先行具狀應買者得標。 三、保證金新台幣：陸仟元。 四、本件如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。 五、共有人有優先承買權，但得標人如為共有人時（如係共同投標，投標人均應係共有人），則其餘共有人，即無優先承買權。如有多數共有人行使優先承買權時，按原有持分比例共同承買。 六、應買人於投標前仍應自行查明注意拍賣標的現況（如向主管機關查詢拍賣土地之最新土地使用分區、及土地相關使用及法令限制等）及占有使用情形是否與拍賣公告相符（如與拍賣公告所載不符，請速告知本公司及法院，俾利後續處理）。								

標別：2

112年度雲金職字第543號 法院案號：111年度司執字第52258號 財產所有人：蘇啟文									
編 號	土 地 坐 落					地 目	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	雲林縣	大埤鄉	嘉興		832		453.47	20分之1	36,000元
	備考	農牧用地、重測前：豐田段1659地號							
點交情形	點交否：不點交								
使用情形	依地政人員指界，832地號土地上有數棟平房坐落，部分為雜樹，建物所有權及占用權源不明，且不在拍賣範圍內，惟實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。拍賣之土地之所有權為共有狀態，共有人間查無分管約定，查無債務人現實占有部分，拍定後之法律關係請自理，故土地拍定後不點交。								
備 註	一、上開不動產1宗單獨拍賣。 二、應買價額合計新台幣：參萬陸仟元，以先行具狀應買者得標。 三、保證金新台幣：捌仟元。 四、本件如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。 五、拍賣標的為耕地，私法人投標應將主管機關許可之證明文件附於投標書，未附於投標書內者，投標無效。 六、拍賣之土地為重劃區內耕地，依農地重劃條例第5條規定：重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如下：〈1〉出租耕地之承租人。〈2〉共有土地現耕之他共有人。〈3〉毗連耕地之現耕所有權人，但僅能對直接相毗鄰之標的主張優先承買。倘同順序有2人以上主張優先承買權時，定期抽籤決定之，但得標人為共有土地現耕之他共有人，則其餘共有土地現耕之他共有人，即無優先承買權；但得標人為直接毗連耕地之現耕所有權人時，則其餘直接毗連耕地之現耕所有權人，即無優先承買權。								

七、基地出賣時：地上權人、典權人或承租人（租地建屋）如有符合民法第426條之2、民法第425條之1、或土地法第104條規定者，應提出證明文件，始有優先承買權，法院無主動調查及通知之義務。其優先承買權並優於共有人。  
 八、共有人有優先承買權，但得標人如為共有人時（如係共同投標，投標人均應係共有人），則其餘共有人，即無優先承買權。如有多數共有人行使優先承買權時，按原有持分比例共同承買。  
 九、如就優先承買權存否爭執並經起訴，須待訴訟確定，始依訴訟結果核發權利移轉證書。  
 十、應買人於投標前仍應自行查明注意拍賣標的現況（如向主管機關查詢拍賣土地之最新土地使用分區、及土地相關使用及法令限制等）及占有使用情形是否與拍賣公告相符（如與拍賣公告所載不符，請速告知本公司及法院，俾利後續處理）。

標別：3

112年度雲金職字第543號 法院案號：111年度司執字第52258號 財產所有人：蘇啟文									
編 號	土 地 坐 落					地 目	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	雲林縣	大埤鄉	嘉興		776		1060.21	20分之1	84,000元
備考		農牧用地、重測前：豐田段1661地號							
點交情形		點交否：不點交							
使用情形		依地政人員指界，776地號土地上有水池及雜樹，惟實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。拍賣之土地之所有權為共有狀態，共有人間查無分管約定，查無債務人現實占有部分，拍定後之法律關係請自理，故土地拍定後不點交。							
備 註		<p>一、上開不動產1宗單獨拍賣。</p> <p>二、應買價額合計新台幣：捌萬肆仟元，以先行具狀應買者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：壹萬柒仟元。</p> <p>四、本件如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。</p> <p>五、拍賣標的為耕地，私法人投標應將主管機關許可之證明文件附於投標書，未附於投標書內者，投標無效。</p> <p>六、拍賣之土地為重劃區內耕地，依農地重劃條例第5條規定：重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如下：〈1〉出租耕地之承租人。〈2〉共有土地現耕之他共有人。〈3〉毗連耕地之現耕所有權人，但僅能對直接相毗鄰之標的主張優先承買。倘同順序有2人以上主張優先承買權時，定期抽籤決定之，但得標人為共有土地現耕之他共有人，則其餘共有土地現耕之他共有人，即無優先承買權；但得標人為直接毗連耕地之現耕所有人時，則其餘直接毗連耕地之現耕所有權人，即無優先承買權。</p> <p>七、共有人有優先承買權，但得標人如為共有人時（如係共同投標，投標人均應係共有人），則其餘共有人，即無優先承買權。如有多數共有人行使優先承買權時，按原有持分比例共同承買。</p> <p>八、應買人於投標前仍應自行查明注意拍賣標的現況（如向主管機關查詢拍賣土地之最新土地使用分區、及土地相關使用及法令限制等）及占有使用情形是否與拍賣公告相符（如與拍賣公告所載不符，請速告知本公司及法院，俾利後續處理）。</p>							

標別：4

112年度雲金職字第543號 法院案號：111年度司執字第52258號 財產所有人：蘇啟文									
編 號	土 地 坐 落					地 目	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	雲林縣	大埤鄉	嘉興		837		891.04	60分之1	87,000元
備考		甲種建築用地、重測前：豐田段1650地號							
點交情形		點交否：不點交							
使用情形		依地政人員指界，837地號土地上有數棟平房坐落，建物所有權及占用權源不明，且不在拍賣範圍內，惟實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。拍賣之土地之所有權為共有狀態，共有人間查無分管約定，查無債務人現實占有部分，拍定後之法律關係請自理，故土地拍定後不點交。							



備註	<p>一、上開不動產1宗單獨拍賣。</p> <p>二、應買價額合計新台幣：捌萬柒仟元，以先行具狀應買者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：壹萬捌仟元。</p> <p>四、本件如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。</p> <p>五、基地出賣時：地上權人、典權人或承租人（租地建屋）如有符合民法第426條之2、民法第425條之1、或土地法第104條規定者，應提出證明文件，始有優先承買權，法院無主動調查及通知之義務。其優先承買權並優於共有人。</p> <p>六、共有人有優先承買權，但得標人如為共有人時（如係共同投標，投標人均應係共有人），則其餘共有人，即無優先承買權。如有多數共有人行使優先承買權時，按原有持分比例共同承買。</p> <p>七、如就優先承買權存否爭執並經起訴，須待訴訟確定，始依訴訟結果核發權利移轉證書。</p> <p>八、應買人於投標前仍應自行查明注意拍賣標的現況（如向主管機關查詢拍賣土地之最新土地使用分區、及土地相關使用及法令限制等）及占有使用情形是否與拍賣公告相符（如與拍賣公告所載不符，請速告知本公司及法院，俾利後續處理）。</p>
----	--

標別：5

112年度雲金職字第543號 法院案號：111年度司執字第52258號 財產所有人：蘇啟文									
編號	土地坐落					地目	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	雲林縣	大埤鄉	嘉興		839		2730.24	20分之1	212,000元
備考	農牧用地、重測前：豐田段1658地號								
點交情形	點交否：不點交								
使用情形	依地政人員指界，839地號土地上有數棟平房坐落，部分為雜樹，建物所有權及占用權源不明，且不在拍賣範圍內，惟實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。拍賣之土地之所有權為共有狀態，共有人間查無分管約定，查無債務人現實占有部分，拍定後之法律關係請自理，故土地拍定後不點交。								
備註	<p>一、上開不動產1宗單獨拍賣。</p> <p>二、應買價額合計新台幣：貳拾壹萬貳仟元，以先行具狀應買者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：肆萬參仟元。</p> <p>四、本件如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。</p> <p>五、拍賣標的為耕地，私法人投標應將主管機關許可之證明文件附於投標書，未附於投標書內者，投標無效。</p> <p>六、拍賣之土地為重劃區內耕地，依農地重劃條例第5條規定：重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如下：〈1〉出租耕地之承租人。〈2〉共有土地現耕之他共有人。〈3〉毗連耕地之現耕所有權人，但僅能對直接相毗鄰之標的主張優先承買。倘同順序有2人以上主張優先承買權時，定期抽籤決定之，但得標人為共有土地現耕之他共有人，則其餘共有土地現耕之他共有人，即無優先承買權；但得標人為直接毗連耕地之現耕所有人時，則其餘直接毗連耕地之現耕所有權人，即無優先承買權。</p> <p>七、基地出賣時：地上權人、典權人或承租人（租地建屋）如有符合民法第426條之2、民法第425條之1、或土地法第104條規定者，應提出證明文件，始有優先承買權，法院無主動調查及通知之義務。其優先承買權並優於共有人。</p> <p>八、共有人有優先承買權，但得標人如為共有人時（如係共同投標，投標人均應係共有人），則其餘共有人，即無優先承買權。如有多數共有人行使優先承買權時，按原有持分比例共同承買。</p> <p>九、如就優先承買權存否爭執並經起訴，須待訴訟確定，始依訴訟結果核發權利移轉證書。</p> <p>十、應買人於投標前仍應自行查明注意拍賣標的現況（如向主管機關查詢拍賣土地之最新土地使用分區、及土地相關使用及法令限制等）及占有使用情形是否與拍賣公告相符（如與拍賣公告所載不符，請速告知本公司及法院，俾利後續處理）。</p>								

台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司  
 經理 蔡忠孝 依分層負責 拍賣業務專員

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10