

臺灣新竹地方法院公告（第三次拍賣）（稿）

發文日期：中華民國114年1月15日

發文字號：新院玉113司執彜字第23682號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院113年度司執字第23682號清償債務強制執行事件，債務人郭芳灶所有如附表所示不動產有關事項。

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：應以現金或經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票繳交本院出納室，並將收據併附於投標書；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、（一）閱覽拍賣公告方式：請至司法院法拍屋查詢系統，另可至本院拍賣室旁之電子看板或設於竹北市自強五路上之電子佈告欄查閱。

（二）閱覽查封筆錄之處所及日、時：請於拍賣期日前一日中午12時前逕洽承辦書記官辦理。

四、投標日、時及場所：114年2月24日下午2時30分起，將投標書、身分證明文件影本連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室標櫃內。

- 01 五、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。
- 02 六、拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。
- 03 七、開標日、時及場所：民國114年2月24日下午3時在本院民
04 事執行處投標室當眾開標。
- 05 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
06 得標人，如投標人願出之最高價額相同者，以當場增加之
07 金額最高者為得標人，無人增加價額者，以抽籤決定得標
08 人。關於投標無效之情形，請參考投標書背面之記載。
- 09 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
10 後，另行通知外，得標人應於得標後7日內繳足全部價
11 金。逾期不繳，得將不動產再行拍賣，再行拍賣所得之
12 價金，如果少於原拍賣之價金及費用時，原得標人應負賠
13 償差額之責任。如由數人共同買受，其中1人逾期未繳
14 足價金，全部視為廢標，再行拍賣之差額，由原拍定人連
15 帶賠償。
- 16 十、其他公告事項：
- 17 (一)不動產如合併拍賣時，應分別列價，並均應達到底價，
18 以總價最高者為得標。
- 19 (二)拍賣之不動產，如有開徵工程受益費，應依工程受益費
20 徵收條例第6條第3項規定辦理。
- 21 (三)依平均地權條例第60條之1、農地重劃條例第36條、農
22 村社區土地重劃條例第28條規定，重劃分配之土地，重
23 劃工程費用、差額地價未繳清前，不得移轉。但買受人
24 承諾繳納者，不在此限。
- 25 (四)投標人應提出身分證或相類之身分證明文件，如委託他
26 人代為投標，並應提出具有特別代理權之委任狀。
- 27 (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
28 例第69條第1項所稱之大陸地區人民、法人、團體
29 或其他機構，或其於第三地區投資之公司，應於投標時
30 提出主管機關核准購買本件不動產之證明文件。
- 31 (六)拍定後，如依法准由有優先承買權人優先承買時，所繳

01 保證金無息退還。

02 (七)拍賣之建物含增建者，拍定後債權人、債務人、拍定人
03 或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤
04 銷拍定。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本院
05 不代為處理。

06 (八)依農業發展條例第33規定，私法人不得承受耕地。但符
07 合第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研
08 究機構投標時，應提出經主管機關許可承受耕地之證明
09 文件。

10 (九)拍賣之建物如為政府直接興建之國民住宅，依國民住宅
11 條例第19條規定，其承購人居住滿1年後，始得將該住
12 宅及基地出售、出典、贈與或交換。但取得使用執照滿
13 15年以上之國民住宅，則不受此限制。

14 (十)拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機
15 關將依土壤及地下水污染整治法第12條、第17條至第19
16 條之規定限制開發或土地利用行為，如係土壤、地下水
17 污染整治場址者，除得依前揭法規限制開發或土地利用
18 行為外，另將依同法第21條禁止處分，相關場址資訊得
19 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。

21 (十一)拍賣之建物如為農舍，投標人應為「無自用農舍」始得
22 應買，並應於投標時檢具「無自用農舍證明」或投標人
23 之全國財產稅總歸戶財產查詢清單、清單上所載建物之
24 建物謄本及切結書(切結於投標時名下絕無合法申請領
25 有建築使用執照之農舍)，如未於當眾開示朗讀投標書
26 前補正者，應認投標無效。

27 (十二)本件不動產分別拍賣時，如債務人未事先指定開標次
28 序，則依順序開標。

29 (十三)本公告未盡事項，請參閱地方法院民事執行處不動產投
30 標參考要點、投標書背面記載事項及一般公告事項。

31 十一、本件所定拍賣期日，如遇颱風過境或其他天然災害，經

01 新竹縣政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並
02 改期拍賣。

03 十二、拍定（或承受或特拍應買）人應承擔拍定（或承受或准
04 予應買）日至權利移轉證書取得前之土地增值稅、地價
05 稅、房屋稅，並俟繳清該稅款後，始得辦理不動產所有
06 權移轉登記。

07 附表：

08

113年司執字023682號 財產所有人：郭芳灶								
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	新竹市		民富		2142	16	7分之1	192,000元
	備考							
2	新竹市		民富		2143	55	7分之1	576,000元
	備考							
點交情形	點交否：不點交							
使用情形	<p>本院於民國(下同)103年3月18日假扣押查封時，債務人不在場，據地政人員指界稱土地上有房屋(門牌：新竹市愛文街26巷1弄4號)等語。嗣經本院於113年9月5日再至現場履勘，據地政人員指界稱本件2142、2143地號土地上有門牌愛文街26巷1弄4號建物，惟建物僅存屋前之牆壁及小面積、屋頂已損壞(經察看建物已無法遮蔽風雨、無人且無法居住使用)，其餘土地為雜草地等語。以上等情，本院不為實體認定，而本件拍賣土地未經鑑界等程序，投標人應自行確認拍賣土地之實際範圍、使用現況及通行權限等情事，拍定後若認有鑑界或測量之必要，應以自己之費用向地政機關等為申請，本院不代為處理。拍定後拍定人不得以現況與公告不符，請求減少價金或撤銷拍定。且如經測量土地上確認有公告未載之墳墓、建物或其他地上物(均不在本件拍賣範圍)等座落，因其使用人及占用土地之法律關係不明，應由拍定人自行解決相關法律問題，本院不代為處理，請投標人或應買人特別注意。又本件土地係拍賣應有部分，惟共有人間有無分管約定不明，拍定後不點交。</p>							
備註	<p>一、上開不動產2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：768,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：153,600元。 四、本件不動產未設定抵押權。 五、優先承買權： 1. 非共有人拍定，共有人有優先承買權。惟主張優先承買之共有人，須就其擁有應有部分之標的一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之，但主張優先承買之共有人就其餘部分標的因無應有部分，而不得行使優先承買權時，拍定人或承受人就該標的不得拒絕買受或承受，共有人及拍定人或承受人均不得異議。</p>							

01

	<p>2. 本件土地上之建物所有權人(除債務人外)，若符合土地法第104條或民法第426條之2之規定者，並提出相關證明文件到院，有優先於共有人之優先承買權。</p> <p>六、本件拍賣土地使用分區為空白，據前案拍賣公告(即本院112年司執字第27893號委託台灣金融資產服務有限公司中部分公司)記載依鑑價報告檢附之新竹市都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書所載，本件土地為擬定新竹(含香山)都市計畫(市中心地區)細部計畫(98/11/12)，其中1242地號土地使用分區(或公共設施用地名稱)為第二種住宅區、1243地號土地使用分區(或公共設施用地名稱)為道路用地。以上之情，本院不作實體認定，請投標人自行查證。又鑑於司法資源有限，且都市計畫之劃定或有無徵收、協議價購等情事迭有異動，實際情形投標人於投標前應向相關主管機關查詢詳細內容，及有無取得或使用上限制之情事後再行投標，拍定後均不得以此為由聲請減少價金或聲請撤銷拍定，請投標人注意。</p> <p>七、本件係拍賣土地，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，惟實際土地上是否有建物、地上物或其他拍賣公告上所未載之物座落、占用面積為何等，仍應另以地政機關實際鑑界、複丈結果為準，拍定後本院無從代為協助處理鑑界、複丈、通行權事宜。又土地如查封後有重測、重劃、或其他情形致面積增減，其面積以重測等結果為準，請應買人注意。拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以上開事由、面積增減等聲請增減價金或撤銷拍定。另投標人於投標前應自行注意相關法律有關應買資格(條件)之修訂，拍定後不得以之為由請求撤銷拍定，並應自行負擔無法辦理移轉登記之不利益，請投標人於投標前審慎查證。</p> <p>八、本件係拍賣土地之應有部分，於本院核發權利移轉證書前，如有經分割共有物形成判決確定、分割遺產訴訟判決確定或依家事事件法就分割遺產成立調解或和解者，執行法院得撤銷拍定。請投標人注意。</p> <p>九、拍定人(承受人)應承擔不動產拍定(承受)日至權利移轉證書取得前之地價稅。</p> <p>十、如有疑義可洽詢承辦股或洽訴訟輔導科(分機1205)。</p>
--	--

02 函稿代碼：5.16.2A 不動產拍賣公告(第三次拍賣)(強81現場)
 03 股別：舜股
 04 擬判：擬判

05 民事執行處
 06 司法事務官 孔怡璇