

## 臺灣臺南地方法院公告（第一次拍賣）



發文日期：中華民國113年10月17日

發文字號：南院揚113司執方字第101408號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院113年度司執字第101408號清償債務強制執行事件，債務人李世耀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、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。

二、保證金如附表。保證金繳納方式及相關事項：

(一)現金：請依「地方法院民事執行處不動產投標參考要點」規定，先將現金繳納至本院出納室（即本院一樓聯合服務中心16號櫃台），更換成臨時收據，將臨時收據置入標封，未將臨時收據放進封存袋內，其投標無效。

(二)票據：

甲、全國各銀行總行或各分行為發票人，以各銀行總行或分行為付款人之即期支票，本票或匯票。

乙、農會、信用合作社簽發，以合作金庫銀行股份有限公司總行或各地分行為付款人之即期支票或匯票。

附註：因臺灣中小企業銀行台南分行為本院國庫經辦行，請投標人儘量開立臺灣中小企業銀行台南分行付款匯票或臺灣中小企業銀行台南分行本行支票繳款，因上述支票毋需透過交換手續，當場即可由繳款處製發正式收據；如以其他票據繳納，則由繳款處先行製發臨時收據，俟繳款處將正式收據送交執行處各承辦股後，由承辦股於寄發其他文件時一併寄送。

丙、投標人提出之保證金票據受款人如非記載「臺灣臺南地方法院」者，該票據應由受款人背書，否則投標無效。

丁、以票據為保證金者，將票據連同投標單密封後放入保證金封存袋，一併放入標匭，未將保證金放進封存袋內或所繳納之票據非第(二)項之票據者，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。

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)在本院民事執行處各股書記官辦公室(請事先聯絡)。

四、投標日、時及場所：113年11月19日上午9時起，將投標書連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室〈一〉第1至4號標匭內。

五、開標日、時及場所：113年11月19日上午10時30分在本院民事執行處投標室當眾開標。

六、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。

七、拍定人就拍賣物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) 作農業使用之農業用地，移轉與自然人時，得申請不課徵土地增值稅。前項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅。（農地專用）。
- (十) 拍賣之建物、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賣。
- (十一) 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：<http://sgw.epa.gov.tw/public/>)之「列管場址查詢」查閱。

(十二) 本件拍賣標的是否位於土壤液化區，請自行查證(經濟部中央地質調查所網站<https://www.liquid.net.tw/cgs/public/>)。

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，如遇颱風過境，經台南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。

十三、拍定、承受人應承擔拍定、承受日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

民事執行處  
司法事務官

陳憲銘

附表：

113年司執字101408號 財產所有人：李世耀								
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	臺南市	南化區	中坑		416-7	24774	40分之1	550,000元
備考	引用94年度執全字第835號假扣押查封登記。山坡地保育區。農牧用地。							
點交情形	點交否：不點交							
使用情形	<p>一、本件土地：</p> <p>(1) 於履勘時經地政人員到場指界並稱，該土地面積廣大，依照航照圖所示，未臨路，部分為空地，部分有私設道路，一間小工寮，另有溪流及栽種果樹(龍眼、香蕉等)。</p> <p>(2) 又據鑑價報告所載，土地上為雜木樹、零星作物、河道、未登記建物等。又據債權人陳報土地上有鐵皮屋、空地、河川、雜草雜木，部分種植作物，地處偏僻，無人可詢問相關使用、坐落權源等。</p> <p>(3) 惟就本件拍賣土地之實際使用現況為何及有無其他使用上之限制，仍請投標人或應買人自行查明注意之。</p>							

	<p>二、本件拍賣範圍僅只有債務人土地之應有部分，其上若有建物、地上物、工作物、農作物或定著物等，均不在本件拍賣範圍內，且土地共有人間有無訂立分管協議不明，倘拍定後，土地與建物、地上物、工作物、農作物或定著物等間之各項法律權利義務關係（含占用權源）等，均由拍定人自行處理，請應買人或投標人注意。</p> <p>三、本件係拍賣債務人土地之應有部分，拍定後不點交。</p> <p>四、本件拍賣之土地係屬農業發展條例第3條第11款規定之「耕地」（指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地），應受同條例第33條前段「私法人不得承受耕地」限制；但符合農業發展條例第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。（私法人如符合同條例第33條但書規定，應於投標時將許可證明置入標袋內，或聲明承受時當場提出，否則視為廢標或聲明不合法，均不許嗣後補正）。</p> <p>五、本件投標人或承受人是否符合農業發展條例之相關規定，請自行注意，如因資格不符或法令規定等相關情事致無法辦理所有權移轉登記，由拍定人或承受人自行負責，與法院權責無涉。</p> <p>六、本件優先承買權部分：</p> <p>(1) 共有人有土地法第34條之1之優先承買權。</p> <p>(2) 土地租用之承租人如符合土地法第107條或民法第460條之1第1項規定，亦就該土地有優先承買權，惟承租人需提出相關資料到證明其符合該優購之資格。</p> <p>(3) 土地上之建物所有權人，若符合土地法第104條或民法第426條之2第1項之規定者，亦有優先承買權，惟建物所有權人需提出相關資料到證明其符合該優購之資格。惟上開優先承買權人是否有土地法第104條或民法第426條之2第1項規定之優先承買權，請投標人自行注意、查證，嗣後如有爭議，以實體確定判決為準。</p> <p>(4) 惟上開優先承買權人是否有相關法律規定之優先承買權資格，請投標人自行注意、查證，嗣後如有爭議，以實體確定判決為準。</p>
備註	<p>一、上開不動產1宗拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：550,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：110,000元。</p> <p>四、本件土地依照土地謄本所載，使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，該筆土地之使用分區、使用地類別等，其開發使用是否受之相關法令、法規之限制，請應買人或投標人自行查明，又該使用分區、使用地類別等是否於本院拍賣過程中有所變更等，為主管機關之權責，亦請應買人或投標人自行向主管機關查明。另土地相關形狀、臨路情形、坡度等情亦請投標人自行持地籍圖至現場確認。均請應買人或投標人自行注意之。</p> <p>五、本件拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，請應買人斟酌，並待優先承買權確定後，本院另行通知，拍定人再行繳納剩餘價金(勿先自行繳納)，本院始得依法核發權利移轉證書，請應買人、投標人等特別注意。</p> <p>六、依照強制執行法第113條準用同法第69條規定，買受人就拍賣物之瑕疵無擔保請求權，拍定人不得以物之瑕疵為理由，請求撤銷拍定。投標人或應買人對於標的物請自行查明，審慎投標。</p> <p>七、本件網站上如有現況照片僅供參考之用，實際現況應買人請自行查證。</p> <p>八、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。但如有因拍定(或承受或應買)成立與否而爭執</p>

(續上頁)

者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。

九、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈，其面積應以重測或土地複丈結果為準。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。

十、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，臺灣臺南地方法院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行查證並注意之。

十一、本件定於民國113年11月19日上午10時30分行第1次拍賣。投標單請投入第1至4號標區內。方股。