

1130601994

## 臺灣臺南地方法院公告（特別變賣）

發文日期：中華民國113年7月16日

發文字號：南院揚112司執合字第108486號

主旨：應買人得自本公告之日（113年7月18日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人蔡鈺洋即蔡博雅之繼承人、蔡靜惠即蔡博雅之繼承人、蔡靜娜即蔡博雅之繼承人所有如附表不動產。

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、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、應買價額、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、本院112年度司執字第108486號債權人臺南市臺南地區農會與債務人蔡鈺洋即蔡博雅之繼承人、蔡靜惠即蔡博雅之繼承人、蔡靜娜即蔡博雅之繼承人間清償借款強制執行事件，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）向本院具狀為應買之表示，並附上應繳納之保證金票據，本院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法院者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。
- 三、保證金：如附表。保證金繳納方式及相關事項：
  - (一)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，否則應買無效。

(二)保證金繳納收據應附入表示應買聲請狀，未附保證金繳納收據或所繳納之票據非第一款之票據者，其應買表示無效。

(三)許其承買時，保證金抵充價款，未許承買時，通知領回保證金。

(四)如依法准由優先承購時，應買人所繳保證金無息退還。

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、交付價金之期限：願承買人除繳納保證金外，應於經本院通知後7日內繳足全部價金，逾期未繳者其應買表示無效，願承受之債權人應繳之價金超過其應受分配額者，應繳足其差額。

八、應買人經通知逾期未繳納全部價金或逾期不繳或繳納保證金之票據無法兌現者，如債權人聲請另行估價或減價拍賣，以致拍定金額不足原聲請應買金額，而有差額產生時，應由保證金中扣除差額及減價拍賣所生之費用。

九、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。

- 十、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。
- 十一、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。
- 十二、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，本院不代為處理。
- 十三、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。
- 十四、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。
- 十五、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。
- 十六、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/>)。
- 十七、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）。

十八、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。

十九、本公告未盡事宜，請參閱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。

二十、准予應買人應承擔准予應買日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

附表：

112年司執字108486號 財產所有人：蔡鈺洋即蔡博雅之繼承人、蔡靜惠即蔡博雅之繼承人、蔡靜娜即蔡博雅之繼承人								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	應買價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺南市	南化區	菁埔寮		781-2	54650	共同共有600分之11	386,000元
備考		使用分區：山坡地保育區、使用地類別：農牧用地。						
點交情形		點交否：不點交						
使用情形		現場查封履勘時，據地政人員指界稱，781-2地號土地現為部分果樹、雜林；另據鑑價報告記載，勘估標的位於台三線東側，位處山坡，地勢略為陡峭，現況種有作物、果樹，部分為農路。又本件僅拍賣債務人土地之應有部分，共有人間有無分管契約不明，且前述地上果樹及作物均不在本件拍賣範圍內，其所有權歸屬及占用土地之法律關係不明，拍定後不影響原有法律關係，拍定後不點交。						
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：386,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：78,000元。</p> <p>四、本件係拍賣應有部分，倘非共有人拍定，共有人有優先承買權。</p> <p>五、耕地租用之承租人如符合土地法第107條規定，對承租耕地有優先承買權。</p> <p>六、拍賣之土地屬農業發展條例第3條第11款規定之「耕地」，應受同條例第33條前段「私法人不得承受耕地」限制，但符合同條例第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條但書規定而得承受耕地者，應於投標時將許可證明置入標袋內，或於聲明承受時當場提出，否則視為廢標或聲明不合法，且不許嗣後補正）。</p>						

(續上頁)

<p>七、依強制執行法第113條準用同法第69條之規定，法院拍賣不負物之瑕疵擔保責任，拍定人不得以物之瑕疵為理由，請求撤銷拍定。投標人對於標的物請自行查明，審慎投標。</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）成立與否而爭執者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。</p> <p>九、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，本院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行注意。</p> <p>十、本件訂於民國113年7月18日公告應買。 合股</p>
---

民事執行處  
司法事務官

蔡育庭