

台灣金融資產服務股份有限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11月6日

發文字號：113北金拍六字第1號

主旨：應買人得自本公告之日（113年11月12日）起3個月內，向本公司具狀表示應買債務人湯宛璇、蔡瑞誠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113北金拍六字第1號（臺北地方法院案號：112年度司執正字第130014號）債權人臺灣中小企業銀行股份有限公司等與債務人湯宛璇、蔡瑞誠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

113年度北金拍字第1號 法院案號：112年度司執字第130014號 財產所有人：湯宛璇									
編號	土地坐落					地目	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	臺北市	萬華區	福星	二	552		2198	2382600分之2 8188	24,173,000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	應買價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合計	附屬建物主要 建築材料及用途		
1	361	臺北市萬華區福星段二小段552地號 ----- 台北市萬華區漢口街2段54號2樓之20	10層鋼筋 混凝土造	2層：139.86 合計：139.86		全部	2,688,000元
備考 含共同使用部分638建號之持分							
點交情形		點交否：依現況點交					
使用情形		<p>一、本件拍賣標的361建號建物於112年3月15日查封時，發現建物現場係一打通之商場，債務人稱現由其與其他建物所有人一同出租予亞洲舞廳營業，且今年(112年)租金已經給付完畢。依據債務人提出之租賃契約，係以六福西門大樓第二層業主管理委員會籌備處名義出租予承租人亞洲舞廳，租約期間自110年12月16日起至112年12月15日止，租金每月新台幣參拾萬元正。113年1月15日履勘時，地政人員指出361建號建物為不規則形狀，位置約略在亞洲舞廳靠近廁所處(不含電梯，樓梯間)，從廁所外牆往北約19公尺，包含吧台，部分包廂，開放座位區，本件拍賣標的查封後，原租約租期已屆至，故本件拍定後依現況點交。</p> <p>二、本件拍賣標的經查詢相關主管機關，近1年無發生非自然死亡情形，自103年迄今亦無發生火災事件，亦非臺北市建築管理工程處列管之海砂屋或震損建築物，惟建物實際狀況仍須經專業人員辦理相關鑑定及偵測始能確認。另債權人債務人若有影響交易之情事，應檢附相關文件到院以利發布公告。依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，請應買人自行查明，不得於拍定後主張。</p>					
備註		<p>一、上開不動產2宗合併應買，請投標人分別出價。</p> <p>二、應買價額合計新台幣：貳仟陸佰捌拾陸萬壹仟元，如有二人以上表示願意買受者，以應買書狀最先到達本公司者為優先，如同時到達者或無法分辨先後時，以抽籤決定。</p> <p>三、保證金新台幣：伍佰參拾柒萬參仟元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p> <p>五、本件不動產依序拍賣，如其中一標或數標賣得價金足以清償優先受償之土地增值稅、地價稅、房屋稅、本件執行費用、本件執行債權及其他優先債權時，其餘各標雖達底價，亦不予拍定，縱為拍定，亦得撤銷，應買人不得異議，債務人亦得於開標前到場，得當場指定開標順序。</p>					

標別：3

113年度北金拍字第1號 法院案號：112年度司執字第130014號 財產所有人：蔡瑞誠									
編號	土地坐落					地目	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				
備考									

1	臺北市	中正區	公園	三	153	20	60分之3	2,874,000元
	備考							
2	臺北市	中正區	公園	三	154	187	60分之3	27,079,000元
	備考							
3	臺北市	中正區	公園	三	159	615	120000分之19 1	2,874,000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	應買價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	440	臺北市中正區公園段三小段151、152、153、154、159地號 ----- 臺北市中正區重慶南路1段95號10樓	11層鋼筋混凝土造	10層：140.36 合計：140.36	陽台5.06	全部	1,076,000元
	備考 含共同使用部分429建號之持分						
點交情形	點交否：點交						
使用情形	<p>一、本件拍賣標的440建號建物於112年3月16日查封時，係出租予第三人馬興國開設歐美亞補習班，未配置停車位，租期自111年8月20日起至113年12月31日止。112年10月18日現場履勘時，債務人代理人稱8月已停租，現為空置狀態，屋內可見補習班桌椅，桌椅之後會有教養院人員搬走。</p> <p>二、本件拍賣標的經查詢相關主管機關，並無發生非自然死亡情形，自103年迄今亦無發生火災事件，亦非臺北市建築管理工程處列管之海砂屋或震損建築物，惟建物實際狀況仍須經專業人員辦理相關鑑定及偵測始能確認。另債權人債務人若有影響交易之情事，應檢附相關文件到院以利發布公告。依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，請應買人自行查明，不得於拍定後主張。</p>						
備註	<p>一、上開不動產4宗合併應買，請應買人分別出價。</p> <p>二、應買價額合計新台幣：參仟參佰玖拾萬參仟元，如有二人以上表示願意買受者，以應買書狀最先到達本公司者為優先，如同時到達者或無法分辨先後時，以抽籤決定。</p> <p>三、保證金新台幣：陸佰柒拾捌萬壹仟元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p> <p>五、本件不動產依序拍賣，如其中一標或數標賣得價金足以清償優先受償之土地增值稅、地價稅、房屋稅、本件執行費用、本件執行債權及其他優先債權時，其餘各標雖達底價，亦不予拍定，縱為拍定，亦得撤銷，應買人不得異議，債務人亦得於開標前到場，得當場指定開標順序。</p>						

評價暨業務處

二科科長 **王怡婷**
 依務處處長黃泱行
 拍賣業務專用章(六)