

台灣金融資產服務股份有限公司公告
(特別變賣程序後之減價拍賣)

發文日期：中華民國114年11月28日

發文字號：114士金拍六字第1號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司114士金拍六字第1號（士林地方法院案號：113年度司執莊字第81056號）拍賣抵押物強制執行事件，債務人遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司所有不動產有關事項。

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：應以經金融機構主管機關核准之金融業者為發票人之支票、匯票或本票，放進投標保證金封存袋內，將封口密封，不必向本公司繳納（投標書及保證金封存袋，向本公司服務台購買），並應依投標書所記載之注意事項填。未將保證金放進封存袋內者，其投標無效。如果得標者，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回或由本公司通知領回。
- 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）在本公司辦公室（請事先聯絡）。
- 四、投標日時及場所：114年12月24日上午10時30分起，將投標書暨保證金封存袋，投入本公司投開標室台北市忠孝東路四段300號10樓標櫃內。
- 五、開標日時及場所：114年12月24日上午11時整在本公司投開標室（同上）當眾開標。
- 六、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看拍賣不動產現況。
- 七、拍定人就旨揭不動產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，請參考投標書背面或投標室張貼公告之記載。
- 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，得將不動產再行拍賣，再行拍賣所得之價金，如果少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，全部視為廢標，再行拍賣之差額，由原拍定人連帶賠償。
- 十、其他公告事項：
- (一) 不動產如合併拍賣時，應分別列價，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) 投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，應將委任狀附於投標書內。代理投標為業務者，應由不動產經紀業指派具備經紀人員資格者為之。
 - (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購權人優先承購時，

所繳保證金無息退還。

- (七) 拍賣之土地、建物含增建物者，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，應買人應自行查明解決，本公司不代為處理。
 - (八) 拍賣之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定。
 - (九) 依農業發展條例第33條之規定，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。
 - (十) 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地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。
 - (十一) 本件拍賣標的是否位於土壤液化區請自行查證(查詢網址：https://map.tgos.tw/TGOSimpleViewer/Web/Map/TGOSimpleViewer_Map.aspx)。
- 十一、本公告未盡事項，請參閱本公司不動產投標須知、投標單及票據範例及一般公告事項(網址：<https://www.tfasc.com.tw>)。
- 十二、本件拍賣所定拍賣期日，如遇颱風過境，經台北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。

附表：

114年度士金拍字第1號 法院案號：113年度司執字第81056號 財產所有人：臺灣中小企業銀行股份有限公司、遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司									
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	新北市	淡水區	樹興		1076		2939.05	全部	545,332,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
2	新北市	淡水區	樹興		1077		486.05	全部	90,189,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
3	新北市	淡水區	樹興		1078		367.19	全部	68,132,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
4	新北市	淡水區	樹興		1079		4.34	全部	810,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
5	新北市	淡水區	樹興		1080		15.95	全部	2,965,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
6	新北市	淡水區	樹興		1081		121.29	全部	22,508,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
7	新北市	淡水區	樹興		1082		4796.05	全部	889,892,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
8	新北市	淡水區	樹興		1083		4094.01	全部	759,629,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
9	新北市	淡水區	樹興		1084		2279.03	全部	422,867,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
10	新北市	淡水區	樹興		1085		38.07	全部	7,066,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
11	新北市	淡水區	樹興		1086		227.06	全部	42,133,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
12	新北市	淡水區	樹興		1087		87.05	全部	16,154,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
13	新北市	淡水區	樹興		1088		966.31	全部	179,298,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
14	新北市	淡水區	樹興		1089		265.09	全部	49,188,000元
	備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。							
15	新北市	淡水區	樹興		1770		59.06	全部	10,963,000元

備考	信託財產。實質債務人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。
----	------------------------------------

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	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	1574	新北市淡水區樹 興段1076、1077 、1078、1082、 1083、1084地號 ----- (空白)	鋼骨造 28層樓 房	一層 : 2031.43 二層 : 1024.10 三層 : 452.69 四層 : 1243.02 五層 : 1243.02 六層 : 1243.02 七層 : 1243.02 八層 : 1244.46 九層 : 1244.46 十層 : 1244.46 十一層 : 1244.46 十二層 : 1244.46 十三層 : 1244.46 十四層 : 1244.46 十五層 : 1244.46 十六層 : 1244.46 十七層 : 1244.46 十八層 : 1244.46 十九層 : 1244.46 二十層 : 1244.46 二十一層 : 1244.46 二十二層 : 1244.46 二十三層 : 1242.50 二十四層 : 1242.50 二十五層 : 1242.50 二十六層 : 1242.50 二十七層 : 1242.50 二十八層 : 1242.50 屋頂突出物 : 1016.67 地下一層 : 4234.51 地下二層 : 4234.51 地下三層 : 4448.61 地下四層 : 4569.80 地下五層 : 4569.80 第一層夾層 : 123.40 合 計 : 57799.5		全部	1,226,425,000元
備考	未辦保存登記建物、建號係會測後暫編。財產所有權人：遠向建設股份有限公司即禾豐泰興業股份有限公司。						
點交情形	點交否：詳如使用情形欄所載						
使用情形	<p>一、1076地號、1078地號及1082地號土地上1574建號坐落部分不點交，其餘拍定後按現況點交。</p> <p>二、民國113年10月25日現場查封、指界時，據地政人員指出1076地號、1078地號及1082地號土地上有1棟尚未完工之高樓建物(即1574建號建物)占用；1077地號土地為面向上開建物右方之水泥地及坡坎；1079地號土地為新北市淡水區興福寮88巷道路用地；1080地號、1081地號土地為面向上開建物左方之水泥地；1083地號、1084地號、1086地號、1087地號、1088地號土地雜草林木叢生，目視無任何建物及地上物；1085地號土地為同區興福寮66巷及88巷交界處之道路用地；1089地號土地部分為同區興福寮66巷道路用地，部分為雜草；1770地號土地為面向上開建物右方之水泥地。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。</p> <p>三、本件土地實際坐落地點、範圍，以地政機關之地籍圖及實際測量結果為準。土地使用分區均為山坡地保育區，丙種建築用地，於投標時是否已變更，仍請投標人自行查明注意後再行投標。</p> <p>四、109年12月17日現場查封1574建號時，債務人代表在場稱建物均按圖施工，分層經建管處勘驗核准並有勘驗紀錄，現場建物與建造圖符合。經檢視建物外觀未完成，僅有粗坯，已無人施工。另據卷內先鑑不動產估價師事務所估價報告書記載，勘估日期為114年4月8日，現場勘察1</p>						

	<p>574 建號建物僅有結構體，無磚石包覆，無裝潢及水電工程等，現況結構與基礎工程大部分完成，建築室內、外裝修工程，水電工程及清潔工程等皆未完成，尚待建築且空置多年，地下二層部分有積水，升降電梯間則積水嚴重。依強制執行法第113條準用第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。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。</p> <p>五、新北市政府違章建築拆除大隊於110年1月22日函覆稱：1574建號已領有86淡建字第896—8號建造執照，非屬違章建築範疇等語。本件拍賣係以1574建號建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金，拍定後無法以權利移轉證書辦理建物登記。</p>
備註	<p>一、以上不動產採分別標價，合併拍賣方式拍賣，請投標人分別出價，以總價最高者得標。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：肆拾參億參仟參佰伍拾伍萬壹仟元。</p> <p>三、保證金新台幣：捌億陸仟陸佰柒拾壹萬壹仟元。</p> <p>四、抵押權登記拍定後塗銷。</p>

評價暨業務處

二科科長

王怡婷

依分層負責決行
拍賣業務專用章(六)