

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108年10月28日

發文字號：107士金拍九字第2號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司107士金拍九字第2號（士林地方法院案號：107年度司執簡字第17003號）拍賣抵押物強制執行事件，債務人臺億建築經理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、他項權利、權利範圍、拍賣最低價額：如附表。
- 二、保證金：詳附表。
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）。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。
- 三、投標日時及場所：108年11月27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。
- 四、開標日時及場所：108年11月27日上午11時整在本公司投開標室(同上)當眾開標。
- 五、投標人應攜帶國民身份證及印章，如委託他人代為投標，並應提出委任狀。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。
- 六、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。
- 七、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，得標人應於得標後七日內繳足全部價金

。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。

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。

九、優先扣繳之房屋稅、地價稅算至拍定（或承受或特拍准予應買）日為止。但如有因拍定（或承受或應買）成立與否而爭執涉訟，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。

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）如有工程受益費，由拍定金扣繳尚有不足，由買受人負擔。

（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）在本公司公告欄（查封筆錄一併揭示於本公司公告欄）。

（四）投標人如係外國人，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。

（五）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。

（六）農業用地在依法作農業使用時，移轉與自行耕作之農民繼續耕作者，免徵土地增值稅。依前項規定，免徵土地增值稅之農業用地，於變更為非農業使用後再移轉時，應以其前次權利變更之日當期之公告土地現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。依前述免徵土地增值稅取得之農業用地，取得者於完成移轉登記後，有左列不繼續耕作情形之1者，處以原免徵土地增值稅額2倍之罰鍰，其金額

不得少於取得時申報移轉現值百分之2：

- 1、再移轉與非自行耕作農民。
- 2、非依法定原因，閒置不用者。
- 3、非依法令變更為非農業用地使用。

前項應處罰鍰之土地，不繼續耕作面積未達每宗土地原免徵土地增值稅土地面積之5分之1，其罰鍰得按實際不繼續耕作面積比率計算，但以1次為限。（農地專用）。

（七）拍賣不動產係政府直接興建之國民住宅及其基地，債務人有辦理國民住宅貸款者，應買人如欲承接該貸款餘額及剩餘期限，應以法令所定具有購買國民住宅資格者為限。如無承接國民住宅貸款餘額者，仍應符合國民住宅條例第五條未曾承租、承購國民住宅及第2條之「家庭」規定。

（八）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。

備註：請注意一般公告事項及本公司不動產投標須知。

附表：

107年度士金拍字第2號 法院案號：107年度司執字第17003號 財產所有人：臺億建築經理股份有限公司									
編號	土地坐落					地目	面積	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		平方公尺		
1	臺北市	北投區	開明	三	350	空白	4605	10000分之2978	293,632,000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	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	31417	臺北市北投區開明段三小段350地號 -----	鋼筋混凝土造19層樓房	地下一樓層：1580.16 合 計：1580.16		全部	54,508,000元

		台北市北投區中和街366號地下一層					
	備考	含共有部分：31420、31424、31425、31426建號					
2	31418	臺北市北投區開明段三小段350地號 ----- 台北市北投區中和街366號地下一層之1	鋼筋混凝土造19層樓房	地下一層：388.83 地下二層：543.87 合 計：932.7		全部	32,185,000元
	備考	含共有部分：31420、31424、31425、31426建號					
3	31419	臺北市北投區開明段三小段350地號 ----- 台北市北投區中和街368號地下一層	鋼筋混凝土造19層樓房	地下一層：952.36 地下二層：102.01 合 計：1054.37		全部	36,384,000元
	備考	含共有部分：31420、31424、31425、31426建號					
4	31467	臺北市北投區開明段三小段350地號 ----- 台北市北投區中和街366、366之1號	鋼筋混凝土造19層樓房	第2樓層：1075.36 第1樓層：1199.27 地下一層：756.91 合 計：3031.54	陽台：205.83	全部	75,623,000元
	備考	含共有部分：31420、31425、31426建號					
點交情形		點交否： 如使用情形或備註欄所載					
使用情形		一、31417建號、31418建號、31419建號建物，拍定後不點交。 二、31467建號部分，除2樓原西堤餐廳使用範圍拍定後依現況點交外，第三人王品餐飲股份有限公司、海帝斯健身股份有限公司、思夢樂股份有限公司對31467建號建物之租賃關係業據法院命令終止，除前開命令經撤銷或廢棄確定外，則上開第三人占用上開建物之範圍內拍定後點交，倘該命令業經撤銷或廢棄確定，則不點交，其餘部分拍定後不點交，請應買人注意。 三、據法院民國107年5月9日查封筆錄及債權人、承租人陳報，建物地下1、2層由第三人家福股份有限公司(下稱家福公司)基於租賃關係占用使用中(租約經公證)，地下1層為賣場，地下2層為停車場，租賃期間自民國97年12月19日起算15年，租金係依家福公司每月營業淨額之百分之2.5比例計付抽成租金；1樓(部分)由第三人思夢樂股份有限公司(下稱思夢樂公司)基於租賃關係占用使用中，租賃期間自100年6月2日起算10年，月額租金40萬元，每經過三年調整一次；1樓(部分)由第三人海帝斯健身股份有限公司(下稱海帝斯公司)基於租賃關係占用使用中(租約經公證)，租賃期間自105年9月15日起至110年9月14日止，租金每月53萬元；2樓(部分)由第三人王品餐飲股份有限公司(下稱王品公司)基於租賃關係占用使用中，租賃期間自102年11月20日起至112年11月19日止，月租金按營業額抽成百分之4；2樓另有部分建物，原為西堤餐廳，現已無營業，目視屋內仍有堆放物品，占有人及占有使用權源均不明；查封時在場人家福公司之員工、思夢樂公司員工表示，其承租部分建物曾發生漏水，但已修復，另王品公司具狀陳報稱其承租部分有漏水狀況。 四、民國108年10月3日現場勘查時，2樓部分，原燒餐廳員工在場陳稱，該餐廳承租範圍，往日有漏水情形，但近來兩個月沒有發現漏水，原西堤餐廳承租範圍，從西堤結束營業後，沒看到有其他商家進駐，無人使用等語。經檢視原西堤餐廳承租範圍，雖有擺放西堤餐廳之物品，但現場佈滿灰塵，停水停電，無人使用。 五、民國108年10月3日現場勘查時，海帝斯公司員工在場陳稱，門口及1樓走道間亦屬該公司承租範圍，該公司承租範圍內有多處會漏水，漏水情形嚴重，屋內排水管老舊，下大雨時，會有水滲進屋內，排水管排水不及，水會從排水管冒出，他們先拉其他水管疏通，漏水原因為何不明，只知道很多地方在漏水，另今年八月間曾有19樓住戶跳樓，撞擊到4樓平台之鐵皮屋頂，墜落1樓屋外之地面，但有一條腿斷掉懸掛在該公司之招牌上等語；思夢樂公司員工在場陳稱，該公司承租之範圍，僅有一小部分有漏水之情形等語；家福公司員工在場陳稱，從出入口開始就有漏水之痕跡，自今年開					

	始，漏水情形變得非常嚴重，只要樓上有種植花木的地方，下雨就會漏水，有跟房東反應亦無法解決，另地下1樓及2樓部分樑柱有裂痕，停車場的水泥地板也有裂痕等語。 六、據上開第三人等陳報之租賃契約、增補協議書、補充協議書等記載，現出租人為元盟開發股份有限公司(下稱元盟開發公司)。實際租賃關係及租賃契約內容為何，請應買人自行查明注意。 七、債務人陳報，其與委託人間就本件執行標的所成立之信託關係已因期滿結束，對於信託物已無使用權及收益權，惟因信託物遭查封，故尚未能塗銷信託登記。債權人陳報稱本件拍賣標的現係由元盟開發公司管理。 八、家福公司代理人及債權人代理人到院陳稱，家福公司承租使用之地下二樓停車場部分，係屬拍賣標的四個建號之共有部分，為元盟開發公司可以使用之部分，元盟開發公司再出租予家福公司。 九、依台北市消防局106年3月27日北市消調字第10632109300號函記載，北投區中和街366號地下一層於104年12月9日曾發生火災、北投區中和街366號於104年8月27日曾發生火災，燒毀情形均為炊煮不慎(煮焦)，並未造成其他延燒；另北投區中和街366號地下一層之1、中和街368號地下1層及中和街366之1號，自民國95年迄今無火災發生紀錄。 十、惟現在實際情形如何，請應買人自行查明注意。
備註	一、上開不動產5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：肆億玖仟貳佰參拾參萬貳仟元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：玖仟捌佰肆拾陸萬柒仟元。 四、投標人應自行查明債務人有無積欠管理費，並注意拍定後民法第826條之1第3項規定之適用問題。 五、抵押權登記拍定後全部塗銷。 六、臺北市政府產業發展局民國107年6月12日北市產業授市字第1076005759號函稱：本市北投區開明段三小段31467建號不動產為本市北投區獎勵民間投資興建復興市場用地，領有本府工務局87使字第199號使用執照，核准地下1層作一般零售業，地上1至2層作超級市場使用；地上1、2層等超級市場使用樓層，係屬公共設施市場建物，依臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例規定對於受讓人資格並未限制，惟其建物騰本建物標示部一般註記事項載有(略以)：「…市場使用部分係屬都市計畫公共設施建物，其移轉、變更用途須依臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例第19條：『興建完成之公共設施非經主管機關核准，不得移轉、變更用途、停止全部或部分之營業』規定辦理」等內容，故拍定後仍需向本府申請建物所有權移轉，且為確保都市計畫公共設施市場之使用合於使用目的及市場使用機能，該受讓人須與本府簽訂投資經營契約書繼受原投資人應履行有關市場使用、管理之權利義務；另有關市場之使用、管理等各項權利義務，適用臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例、臺北市獎勵投資興建零售市場須知、臺北市零售市場管理規則等相關法規等語。

總經理

陳美如

業務專用章(四)

