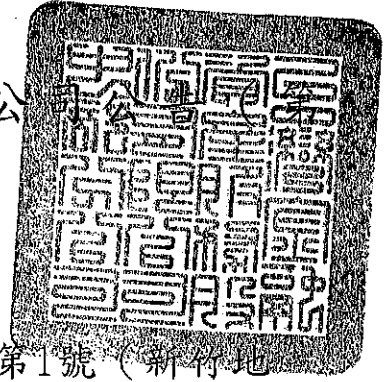


台灣金融資產服務股份有限公司中部分公司 (二次拍賣)



發文日期：中華民國109年2月10日

發文字號：108竹金拍方字第1號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司108竹金拍方字第1號（新竹地方法院案號：108年度司執聖字第13683號）拍賣抵押物強制執行事件，債務人瑛弘興業股份有限公司、聖昌營造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）。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：109年2月25日上午10時30分起，將投標書暨保證金封存袋，投入本公司中部分公司投開標室（台中市北區五權路401-1號12樓）標櫃內。
- 四、開標日時及場所：109年2月25日上午11時整在本公司中部分公司投開標室（同上）當眾開標。
- 五、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。
- 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。

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）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）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。

備註：請注意一般公告事項及本公司不動產投標須知。

附表：

108年度竹金拍字第1號 法院案號：108年度司執字第13683號 財產所有人：瑛弘興業股份有限公司、聖昌營造股份有限公司									
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	新竹市		北門		792		15	全部	3,200,000元
	備考	瑛弘興業股份有限公司所有							
2	新竹市		北門		793		551	全部	160,000,000元
	備考	瑛弘興業股份有限公司1萬分之8966、聖昌營造股份有限公司1萬分之1034							
3	新竹市		北門		793-2		1	全部	240,000元
	備考	瑛弘興業股份有限公司1萬分之8966、聖昌營造股份有限公司1萬分之1034							

4	新竹市	北門	801	68	52萬分之2800 00	11,200,000元
備考 瑛弘興業股份有限公司52萬分之264684、聖昌營造股份有限公司52萬分之15316						

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	1891	新竹市 北門段 793地號 ----- 新竹市水田街1 號2樓	補習班、 鋼筋混凝土 造、11層 樓房	2層 : 384.12 合計 : 384.12	含共有部分 4971建號、 及一切附屬 建物	全部	8,800,000元
	備考						
2	1892	新竹市 北門段 793地號 ----- 新竹市水田街1 號4樓	補習班、 鋼筋混凝土 造、11層 樓房	4層 : 387.9 合計 : 387.9	含共有部分 4971建號、 及一切附屬 建物	全部	8,960,000元
	備考						
3	1894	新竹市 北門段 793、801地號 ----- 新竹市水田街1 號6樓	坐月子 中心、 鋼筋混凝土 造、11層 樓房	6層 : 481.68 合計 : 481.68	露台148.83 、含共有部 分4971建號 、及一切附 屬建物	全部	13,600,000元
	備考						
4	4962	新竹市 北門段 793地號 ----- 新竹市水田街1 號3樓	補習班、 鋼筋混凝土 造、11層 樓房	3層 : 387.45 合計 : 387.45	含共有部分 4971建號、 及一切附屬 建物	全部	8,880,000元
	備考						
5	4964	新竹市 北門段 793地號 ----- 新竹市水田街1 號5樓	坐月子 中心、 鋼筋混凝土 造、11層 樓房	5層 : 387.86 合計 : 387.86	含共有部分 4971建號、 及一切附屬 建物	全部	9,200,000元
	備考						
6	4966	新竹市 北門段 793、801地號 ----- 新竹市水田街1 號7樓	坐月子 中心、 鋼筋混凝土 造、11層 樓房	7層 : 483.62 合計 : 483.62	含共有部分 4971建號、 及一切附屬 建物	全部	12,000,000元
	備考						
7	4967	新竹市 北門段 793、801地號 ----- 新竹市水田街1	坐月子 中心、 鋼筋混凝土 造	8層 : 483.34 合計 : 483.34	含共有部分 4971建號、 及一切附屬 建物	全部	12,000,000元
	備考						

		號8樓	、11層 樓房				
	備考						
8	4968	新竹市 北門段 793、801地號 ----- 新竹市水田街1 號9樓	坐月子 中心、 鋼筋混 凝土造 、11層 樓房	9層：442.52 合計：442.52	露台41.04 、含共有部 分4971建號 、及一切附 屬建物	全部	11,600,000元
	備考						
9	4969	新竹市 北門段 793、801地號 ----- 新竹市水田街1 號10樓	坐月子 中心、 鋼筋混 凝土造 、11層 樓房	10層：353.94 合計：353.94	露台56.35 、含共有部 分4971建號 、及一切附 屬建物	全部	9,600,000元
	備考						
1 0	4970	新竹市 北門段 793、801地號 ----- 新竹市水田街1 號11樓	坐月子 中心、 鋼筋混 凝土造 、11層 樓房	11層：275.55 合計：275.55	露台51.44 、含共有部 分4971建號 、及一切附 屬建物	全部	7,600,000元
	備考						
1 1	暫編 5971	新竹市 北門段 793、801地號 ----- 新竹市水田街1 號11樓	鋼筋混 凝土造 、鋼鐵 造12層 樓房	12層：334.17 12層夾層：52.2 合計：386.37	及一切附屬 建物	全部	6,800,000元
	備考						
1 2	1893	新竹市 北門段 793地號 ----- 新竹市中正路24 8號	診所、 鋼筋混 凝土造 、11層	1層：73.64 合計：73.64	含共有部分 4971建號、 及一切附屬 建物	全部	9,920,000元
	備考						
1 3	4957	新竹市 北門段 793、801地號 ----- 新竹市中正路24 0號地下一層之1	辦公室 、鋼筋 混凝土 造、11 層	地下一層：163.13 合計：163.13	含共有部分 4971建號、 及一切附屬 建物	全部	11,600,000元
	備考						
1 4	4958	新竹市 北門段 793地號 ----- 新竹市中正路24 0號地下一層之2	店鋪、 鋼筋混 凝土造 、11層	地下一層：157.44 合計：157.44	含共有部分 4971建號、 及一切附屬 建物	全部	11,200,000元
	備考						
1 5	4959	新竹市 北門段 793地號 -----	店鋪、 鋼筋混 凝土造	1層：109.31 合計：109.31	含共有部分 4971建號、 及一切附屬	全部	15,040,000元

	新竹市中正路240號	、11層	建物		
備考					
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示				
使用情形	一、使用情形拍定後建號4962、1892、4964、1894、4966、4967、4968、4969、4970、暫編5971建物點交，其餘不點交： 法院於108年3月25日假扣押查封時，據地政人員指界稱792地號土地有新竹市水田街1號建物占用。現場1891建號建物為寶兒托嬰中心，債務人助理稱3樓以上無磁扣無法進入。法院於108年5月8日假扣押查封時，債務人不在場，據鄰居稱本件4967、4968建號建物有出租、4970建號建物は債務人聖昌營造公司法定代理人居住。暫編5971建號建物本院於測量時入內現場為機房及辦公室。法院於108年5月14日假扣押查封時，債務人不在場，4957、4958建號建物大門深鎖，1893建號建物門上掛有地方牛排館招牌，使用情形不明，4959建號建物は全家便利商店，超商員工稱是向全家總公司承租。嗣法院於108年11月25日現場履勘，據債務人聖昌營造股份有限公司法定代理人之姊夫稱本件大樓坐落月子中心已沒有在經營、使用，聖昌營造公司法定代理人偶而會回來看一下。經履勘1893建號出租第三人經營地方牛排館，4959建號建物は出租給全家便利商店，4957、4958建號為親子教室及辦公室，其中有一間由阿默蛋糕店借用。1891建號建物出租第三人經營寶兒托嬰中心，4962建號為嬰兒房，1892建號為寶兒樂園、娃娃屋，4964建號為兒童遊戲室、美容室、會客室、儲藏室，其中美容室有承租人，在場稱其係自108年11月初起至11月底向債務人承租其中一間美容室，月租新臺幣六千元，只租一個月，沒有訂租約，1894、4966建號各有14間坐月子房、一間儲藏室，4967建號有8間坐月子房、嬰兒室一間、觀察室一間，4968建號有11間坐月子房、一間儲藏室，4969建號有9間坐月子房、一間辦公室，4970建號為中央廚房及一間上鎖之房間，暫編5971建物為神明廳、機房及工具室。4962、1892、4964、1894、4966、4967、4968、4969、4970、暫編5971建物目前已無使用，但屋內均有留置物品。經債權人陳報稱4959建號出租全家便利商店股份有限公司，租期自104年6月1日至114年5月31日，租金108年6月1日至110年5月31日每月新臺幣（下同）12萬6千元，110年6月1日至112年5月31日每月新臺幣13萬2千3百元，112年6月1日至114年5月31日每月新臺幣13萬8千9百15元，押金33萬元。嗣經利害關係人具狀陳報，其分別就1892、1894、4957、4958、4962、4967、4970、暫編5971建號建物內之動產，已依動產擔保交易法之規定，為動產擔保交易之登記，其應得對相關動產行使權利。以上等情，法院不做實體審認，應買人應自行查證房屋使用現況。前揭房屋內之一切動產（除已與建物產生添附為其所有權之擴張或為其從物，併為處分權效力所及者外），予以拆卸、搬離不影響建物結構、功能，及為臨時敷設、非繼續附著於不動產者，皆不在本件拍賣、點交之範圍內，各該當事人如對執行法院所認定之各標的成分及構成分子有所爭執，應另循爭訟途徑以茲解決。拍定後，拍定人不得以現況與公告不符，請求減少價金或撤銷拍定。				
備註	一、上開不動產19宗合併拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新臺幣：參億參仟壹佰肆拾肆萬元，以總價最高者得標。 三、保證金新臺幣：陸仟陸佰貳拾捌萬捌仟元。 四、拍定後抵押權塗銷。 五、據鑑價報告記載，本件792、793、801地號土地使用分區為第二種商業區、793之2地號為道路用地。				

鴻鑫融資資產服務股份有限公司中部分公司
 依分層負責執行
 拍賣業務專用章(六)
 副理 蔡忠孝

