

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110年7月1日

發文字號：110士金拍六字第1號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司110士金拍六字第1號（士林地方法院案號：109年度司執雙字第41276號）清償票款強制執行事件，債務人鼎晟不動產開發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：110年7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。
- 五、開標日時及場所：110年7月27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，經臺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：

標別：1

110年度士金拍字第1號 法院案號：109年度司執字第41276號 財產所有人：鼎晟不動產開發股份有限公司								
編	土地坐落				地	面積	權利	最低拍賣價格

號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	目	平方公尺	範圍	(新臺幣元)
1	臺北市	士林區	天山	二	496		40	2000分之9	236,000元
	備考								
2	臺北市	士林區	天山	二	498		1371	2000分之9	8,060,000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	2326 3	臺北市士林區天 山段二小段496 、498地號 ----- 臺北市士林區中 山北路7段14巷5 弄13號地下三層	鋼筋混 凝土造 13層樓 房	地下3樓層：447 合 計：447.0		32分之9	8,295,000元
	備考 含共有部分：23265建號；停車位編號：1至4、9、10、14、29、31號						
點交情形		點交否：不點交					
使用情形		<p>(一)本件係拍賣不動產應有部分，拍定後不點交。</p> <p>(二)民國109年9月16日現場查封時，社區管委會總幹事章○○在場陳稱，本件標的係編號1號至4號、9號、10號、14號、29號、31號等停車位，均出租他人使用中。惟現在實際情形如何，請應買人自行查明注意。</p> <p>(三)依建物登記謄本所載，23263建號之停車位編號為1號至4號、9號、10號、14號、29號、31號。共有人間有無分管契約及契約內容為均不明。是否確有停車使用權，請應買人自行查明。如有爭議，以實體確定判決為準。就停車位所為註記，僅供應買人參考，應買人就此亦無權利瑕疵擔保請求之權利。</p>					
備註		<p>一、上開不動產3宗合併拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：壹仟陸佰伍拾玖萬壹仟元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：參佰參拾壹萬玖仟元。</p> <p>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。</p> <p>五、有抵押權設定登記，抵押權登記拍定後全部塗銷。</p>					

標別：2

110年度士金拍字第1號 法院案號：109年度司執字第41276號 財產所有人：鼎晟不動產開發股份有限公司									
編號	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	臺北市	士林區	天山	二	387		1066	10000分之85	14,101,000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	2322 3	臺北市士林區天 山段二小段387	鋼筋混 凝土造	地下3樓層：296.44 合 計：296.44		21分之14	14,188,000元

		地號 ----- 臺北市士林區中 山北路7段38巷1 1號地下三層	12層樓 房				
	備考	含共有部分：23226建號；停車位編號：1、3至7、9、10、13至17、21號					
2	2322 4	臺北市士林區天 山段二小段387 地號 ----- 臺北市士林區中 山北路7段38巷1 1號、13號門牌 地下二層	鋼筋混 凝土造 12層樓 房	地下2樓層：283.50 合 計：283.5		20分之3	3,047,000元
	備考	含共有部分：23226建號；停車位編號：29、30、33號					
點交情形		點交否：不點交					
使用情形		<p>(一)本件係拍賣不動產應有部分，查無債務人現實占有部分，拍定後不點交。</p> <p>(二)民國109年9月16日現場查封時，社區管委會總幹事鐘○○在場陳稱，本件標的係B2層編號29號、30號、33號及B3層1號、3號至7號、9號、10號、13號至17號、21號等停車位，均出租他人使用中。惟現在實際情形如何，請應買人自行查明注意。</p> <p>(三)依建物登記謄本所載，23223建號之停車位編號為1號、3號至7號、9號、10號、13號至17號、21號，23224建號之停車位編號為29號、30號、33號。共有人間有無分管契約及契約內容為何均不明。是否確有停車位使用權，請應買人自行查明。如有爭議，以實體確定判決為準。就停車位所為註記，僅供應買人參考，應買人就此亦無權利瑕疵擔保請求之權利。</p>					
備註		<p>一、上開不動產3宗合併拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：參仟壹佰參拾參萬陸仟元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：陸佰貳拾陸萬捌仟元。</p> <p>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。</p> <p>五、有抵押權設定登記，抵押權登記拍定後全部塗銷。</p>					

總經理

邊子樹

業務專用章