

# 台灣金融資產服務股份有限公司公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國115年1月28日

發文字號：114士清算仁字第7號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司114士清算仁字第7號（士林地方法院：113年度司執消債清司流字第48號）清算事件，聲請人即債務人邱政良所有不動產有關事項。

依據：消費者債務清理條例第16條第1項、第18條、第118條、第122條規定，以拍賣之方法行之。

## 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：115年3月4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：115年3月4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，應將委任狀附於投標書內。
- 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、得標後交付價金期限：本件係清算程序之拍賣，除有優先購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，逾期未繳納價金者，視為

- 自動放棄權利，所收取之保證金予以沒收，不予退還。
- 八、得標人於交付全部價金後，所有權人將依所有交付日標的物之現況交付於得標人。有關標的物之利益及風險，自尾款收訖日起亦均由得標人承受負擔。
- 九、拍賣之標的物自決標日起，因法令或都市計劃變更等因素，以致無法建築使用時，得標人不得提出異議及要求任何補償。
- 十、拍賣公告之面積，以地政機關登記簿之記載為準，投標人應於投標前自行赴現場查勘，並洽地政主管機關查閱有關資料，如實測面積與地政機關登記簿所載不同時，不得因此變更買賣金額或請求賠償。附表地建號標示內容，以實際地政機關所提供之謄本登載為主，亦請投標人自行查明注意。
- 十一、本公司對於拍賣公告保留於標售日前有增刪之權利，最終拍賣公告明細以拍賣現場公告為準，歡迎投標人隨時來電查詢。
- 十二、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。
  - (四) 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。
  - (五) 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一者，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）。

（六）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。

（七）投開標當日如因颱風或其他突發事故停止上班，則另擇期拍賣。

備註：請注意一般公告事項及本公司不動產投標須知。

附表：

114年度士清算字第7號 法院案號：113年度司執消債清字第48號 財產所有人：邱政良									
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	臺北市	南港區	中南	五	551		2565	25000分之57	2,140,000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	1096	臺北市南港區中南段五小段551地號 ----- 台北市南港區研究院路二段182巷58弄29號5樓	鋼筋混凝土造 5層樓	第5樓層：88.55 合 計：88.55	陽臺9.69	5分之1	221,000元
	備考 含共同使用部分：1161建號						
2	2020	臺北市南港區中	5層	第5層頂樓未登記部分：		5分之1	119,000元

	南段五小段551地號 ----- 台北市南港區研究院路二段182巷58弄29號5樓頂樓未登記部分	46.68 合計：46.68			
備考	未登記建物。				
點交情形	點交否：不點交				
使用情形	<p>一、本件僅拍賣應有部分，拍定後不點交。</p> <p>二、據前案(即112司執26492號)查封、履勘時，債務人及債務人母親在場稱1096、2020建號(即前案2017建號)為債務人及其家人自行居住，無出租、出借。另據地政人員指出，1096建號無增建，2020建號(即前案2017建號)臺北市南港區研究院路二段182巷58弄29號5樓頂樓為增建，增建部分與主建物內部不相通，有獨立出入口。惟現在實際情形如何，由應買人自行查明。</p> <p>三、2020建號(即前案2017建號)為違章建築，依臺北市建築管理工程處112年6月30日函文，違建類型：垂直增建違章建築；違建位置：屋頂；違建處理：既存違章建築；處理情形：列入分期分類處理，列管拆除，拍定人應自行承受拆除之危險，請投標人注意。</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：貳佰肆拾捌萬元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：伍拾萬元。</p> <p>四、本件標的物所設定之抵押權於拍定後均塗銷。</p> <p>五、建物共有人有優先承買權；若共有人之一到場應買拍得，其餘共有人無優先承買權；如有多數共有人行使優先承買權，則依共有人之應有部分比例共同承買之。</p> <p>六、本件標的2020建號建物係未辦理建物所有權第一次登記之建物，拍定人無法持本公司核發之拍定證明書辦理所有權登記，請應買人注意；又本件係以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金或撤銷拍定。</p> <p>七、本件標的物原所有權人或使用人如有積欠工程受益費及水電、瓦斯費或管理費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決，不得以此為由事後向法院提出爭執或聲明異議。</p> <p>八、本件執行標的本公司已儘量將調查所得之輻射屋、海砂屋、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等項，於使用情形欄載明，如使用情形欄未特別載明，即表示經調查後尚未發現有上開影響交易價格之情形。惟鑑於司法資源有限，縱經本公司以通常方式予以調查，仍難保證絕無上情，此部分請投標人斟酌自行查明注意。</p> <p>九、拍定人向地政事務所申請辦理所有權移轉登記時，應持憑拍定證明書、欠繳土地稅(含地價稅及土地增值稅)、及工程受益費繳清證明辦理。清算事件之拍賣與強制執行拍賣有間，若欠繳土地稅(含地價稅及土地增值稅)之土地及欠繳房屋稅及契稅之房屋，於欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記，應買人於投標前應自行列入考量。</p> <p>十、本件拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，請應買人斟酌，並待優先承買權確定後，本公司另行通知，拍定人再行繳納剩餘價金(★勿先行繳納)，請應買人特別注意。</p> <p>十一、刊登於網路之公告內容如與本公司公告欄張貼之公告內容不符時，一律以本公司公告欄張貼之拍賣公告內容為準。</p>				

評價暨業務處

二科科長 王怡婷

依分層負責執行  
拍賣業務專用章(七)