

臺灣嘉義地方法院公告（特別變賣後減價拍賣）

發文日期：中華民國112年9月7日

發文字號：嘉院弘111司執毅字第7082號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院111年度司執字第7082號拍賣抵押物強制執行事件，債務人中信昌國際企業股份有限公司所有如附表不動產特別變賣後之減價拍賣有關事項。

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、保證金金額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。
- 二、保證金：應以現金或經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票繳交本院出納室，並將收據併附於投標書；或以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票放進投標保證金封存袋內，將封口密封，不必向本院出納室繳納。投標書暨保證金封存袋，向本院服務處洽領，並應依投標書所記載之注意事項填載。如果得標，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回或由本院通知領回。
- 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，每日辦公時間內在訴訟輔導科。
- 四、投標日、時及場所：112年9月27日下午3時整起，將投標書連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室標區內。
- 五、開標日、時及場所：112年9月27日下午4時整在本院民事執行處投標室（地址同投標場所）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，得將不動產再拍賣，再拍賣所得之價金，如果低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，即應再拍賣，原拍定人應連帶賠償再拍賣之差額。

十、其他公告事項

- (一) 不動產如合併拍賣時，應分別出價，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) 投標人應提出國民身分證或相類之身分證明文件，如委託他人代為投標，並應提出具有特別代理權之委任狀。
- (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買權人優先承買時，所繳保證金無息退還。
- (七) 拍賣之建物含增建者，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，應買人自行查明解決，本院不代為處理。

(八) 依農業發展條例第33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。

(九) 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壤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、本公告未盡事項，請參閱地方法院民事執行處不動產投標參考要點、投標書背面記載事項及一般公告事項。

十二、本件所定拍賣期日，如經嘉義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

111年司執字007082號 財產所有人：第一商業銀行股份有限公司								
編號	土地坐落					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	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		756	172	全部	3,432,000元
	備考 (1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段570-6地號。							
2	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		758	866.01	全部	10,532,000元
	備考 (1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段569地號。							
3	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		759	1588	全部	26,257,000元
	備考 (1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段563地號。							

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	330棟次	嘉義縣中埔鄉吳鳳廟段756、 758、759地號 (空白)	鋼筋混凝土造 ，主要用途： 旅館。	地下一層：1533.01 第八層：833.12 第九層：833.12 第十層：833.12 第十一層：833.12 突出物一層：141.65 突出物二層：139.72 突出物三層：69.26 地下二層：1651.79 第一層：1109.05 第二層：847.43 第三層：833.12 第四層：833.12 第五層：833.12 第六層：833.12 第七層：833.12 合計：12989.99	陽台(鋼筋混凝土造 417.63)	全部	175,937,000元
	備考 (1)未辦保存登記建物。(2)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。						

(續上頁)

點交情形	點交否：不點交
使用情形	<p>一、拍賣之330棟次建物，係未附保存登記之建築，坐落於756、758、759地號土地上，拍定後無法取得不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記，日後亦有被拆除之危險，並不得主張抵押擔保權，請投標人注意。</p> <p>二、本件756、758、759地號土地及330棟次建物，現由第三人都美建設股份有限公司占有使用，該公司提出其職員與中興保全股份有限公司簽訂系統保全服務契約書為證，又前開土地及建物內有第三人動產占用，拍定後不點交。</p> <p>三、本件所拍賣之不動產，有無因天災影響，而改變土地之地形、地貌、面積或建物之坐落與結構等事項，請應買人先自行查明，其法律關係亦由買受人自理。</p> <p>四、本件所拍賣之土地，於執行查封時未經鑑界，拍定人應自行負擔向地政機關申請指界或鑑界之費用。</p> <p>五、本件拍賣標的756、758、759地號土地、330棟次建物據債權人陳報為債務人自用，無出租，並經本院發函確認，債務人未於期限內為反對之表示；另據嘉義縣警察局中埔分局查報330棟次建物目前為尚未完工建物，有架設保全系統，現無人居住；然前開保全系統係第三人都美建設股份有限公司委由其職員與中興保全股份有限公司簽訂契約，並有第三人所有之建材占用前開不動產，故拍定後不點交。</p> <p>六、本件拍賣標的756、758、759地號土地，經臺灣臺北地方法院檢察署102年9月2日辦理禁止處分登記，拍定後本院仍依法核發權利移轉證書，惟關於所有權移轉登記及塗銷刑事扣押禁止處分登記，本院僅依職權函請地政機關、臺灣臺北地方法院檢察署或刑事案件繫屬法院處理，請應買人注意。</p> <p>七、本件拍賣之不動產以756、758、759地號土地為基地所申請之建照(100)嘉府經管執字第00330-01號建造執照已失其效力。</p>
備註	<p>一、上開不動產4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：216,158,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：43,232,000元。</p> <p>四、本件分4標拍賣，如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷；債務人於開標前到場時，得當場指定各標之開標順序。</p> <p>五、本件拍賣之不動產756、758、759地號土地設有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。</p> <p>六、本件拍賣之不動產756、758、759地號土地及330棟次建物設有不動產信託。</p>

標別：2

111年司執字007082號 財產所有人：第一商業銀行股份有限公司								
編號	土地坐落				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	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		764	1917.33	全部	14,372,000元
	備考	(1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段563-4地號。						
2	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		765	144.49	全部	1,084,000元
	備考	(1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段569-3地號。						
3	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		765-1	9.51	全部	72,000元
	備考	(1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。						
4	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		766	177.43	全部	1,332,000元
	備考	(1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段569-4地號。						
5	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		767	570.38	全部	4,276,000元
	備考	(1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段569-5地號。						
6	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		767-1	4.11	全部	32,000元
	備考	(1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。						
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示 附條件點交。							
使用情形	<p>一、本件764、765、765-1、766、767、767-1地號土地上種植果樹、竹木，因查無收取權人，拍定後原則僅土地點交，惟拍定後有第三人主張權利，則土地改為不點交。</p> <p>二、本件765-1、766、767-1地號土地為道路用地，查封時尚未開闢道路，請應買人注意。</p> <p>三、本件所拍賣之不動產，有無因天災影響，而改變土地之地形、地貌、面積或建物之坐落與結構等事項，請應買人先自行查明，其法律關係亦由買受人自理。</p> <p>四、本件所拍賣之土地，於執行查封時未經鑑界，拍定人應自行負擔向地政機關申請指界或鑑界之費用。</p> <p>五、本件拍賣標的764、765、765-1、766、767、767-1地號土地據債權人陳報為債務人自用，無出租，並經本院發函確認，債務人未於期限內為反對之表示，拍定後原則點交，例外若有權利人主張權利則不點交。</p> <p>六、本件拍賣標的764、765、765-1、766、767、767-1地號土地，經臺灣臺北地方法院檢察署102年9月2日辦理禁止處分登記，拍定後本院仍依法核發權利移轉證書，惟關於所有權移轉登記及塗銷刑事扣押禁止處分登記，本院僅依職權函請地政機關、臺灣臺北地方法院檢察署或刑事案件繫屬法院處理，請應買人注意。</p>							
備註	<p>一、上開不動產6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：21,168,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：4,234,000元。</p> <p>四、本件分4標拍賣，如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷；債務人於開標前到場時，得當場指定各標之開標順序。</p> <p>五、本件拍賣之不動產764、765、765-1、766、767、767-1地號土地設有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。</p> <p>六、本件拍賣之不動產764、765、765-1、766、767、767-1地號土地設有不動產信託。</p>							

標別：3

111年司執字007082號 財產所有人：第一商業銀行股份有限公司								
編號	土地坐落				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	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		760	329.48	全部	2,471,000元
	備考	(1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段563-3地號。						
2	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		915	360.87	全部	2,707,000元
	備考	(1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段569-2地號。						
3	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		918	1.52	全部	13,000元

(續上頁)

備考	(1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段570-5地號。
點交情形	點交否：不點交
使用情形	一、本件760、915、918地號土地為道路用地，現供通行使用，拍定後不點交，請應買人注意。 二、本件所拍賣之不動產，有無因天災影響，而改變土地之地形、地貌、面積或建物之坐落與結構等事項，請應買人先自行查明，其法律關係亦由買受人自理。 三、本件所拍賣之土地，於執行查封時未經鑑界，拍定人應自行負擔向地政機關申請指界或鑑界之費用。 四、本件拍賣標的760、915、918地號土地據債權人陳報無出租，並經本院發函確認，債務人未於期限內為反對之表示，因現供通行之用，拍定後不點交。 五、本件拍賣標的760、915、918地號土地，經臺灣臺北地方法院檢察署102年9月2日辦理禁止處分登記，拍定後本院仍依法核發權利移轉證書，惟關於所有權移轉登記及塗銷刑事扣押禁止處分登記，本院僅依職權函請地政機關、臺灣臺北地方法院檢察署或刑事案件繫屬法院處理，請應買人注意。
備註	一、上開不動產3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：5,191,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,039,000元。 四、本件分4標拍賣，如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷；債務人於開標前到場時，得當場指定各標之開標順序。 五、本件拍賣之不動產760、915、918地號土地設有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。 六、本件拍賣之不動產760、915、918地號土地設有不動產信託。

標別：4

111年司執字007082號 財產所有人：第一商業銀行股份有限公司								
編號	土地坐落					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	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		755	384.17	全部	2,880,000元
	備考 (1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段570-7地號。							
2	嘉義縣	中埔鄉	吳鳳廟		757	134.79	全部	1,012,000元
	備考 (1)信託財產：委託人中信昌國際企業股份有限公司。(2)重測前：社口段569-1地號。							
點交情形		點交否：如備註或使用情形欄所示 附條件點交。						
使用情形		一、本件755、757地號土地上有香蕉樹數株，因查無收取權人，拍定後原則僅土地點交，惟拍定後若有第三人主張權利，則土地改為不點交。 二、本件所拍賣之不動產，有無因天災影響，而改變土地之地形、地貌、面積或建物之坐落與結構等事項，請應買人先自行查明，其法律關係亦由買受人自理。 三、本件所拍賣之土地，於執行查封時未經鑑界，拍定人應自行負擔向地政機關申請指界或鑑界之費用。 四、本件拍賣標的755、757地號土地據債權人陳報為債務人自用，無出租，並經本院發函確認，債務人未於期限內為反對之表示，拍定後原則點交，例外若有權利人主張權利則不點交。 五、本件拍賣標的755、757地號土地，經臺灣臺北地方法院檢察署102年9月2日辦理禁止處分登記，拍定後本院仍依法核發權利移轉證書，惟關於所有權移轉登記及塗銷刑事扣押禁止處分登記，本院僅依職權函請地政機關、臺灣臺北地方法院檢察署或刑事案件繫屬法院處理，請應買人注意。						
備註		一、上開不動產2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：3,892,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：779,000元。 四、本件分4標拍賣，如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，亦得撤銷；債務人於開標前到場時，得當場指定各標之開標順序。 五、本件拍賣之不動產755、757地號土地設有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。 六、本件拍賣之不動產755、757地號土地設有不動產信託。						

民事執行處
司法事務官