

臺灣新竹地方法院公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國112年1月10日

發文字號：新院玉111司執文字第13500號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院111年度司執字第13500號清償借款強制執行事件，債務人德利開發科技股份有限公司所有如附表所示不動產有關事項。

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、（一）閱覽拍賣公告方式：請至司法院法拍屋查詢系統，另可至本院拍賣室旁之電子看板或設於竹北市自強五路上之電子佈告欄查閱。
（二）閱覽查封筆錄之處所及日、時：請於拍賣期日前一日中午12時前逕洽承辦書記官辦理。
- 四、投標日、時及場所：112年2月22日上午9時30分起，將投標書、身分證明文件影本連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室標櫃內。
- 五、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。
- 六、拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。

- 七、開標日、時及場所：民國112年2月22日上午10時在本院民事執行處投標室當眾開標。
- 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1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)投標人應提出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)拍賣之建物如為政府直接興建之國民住宅，依國民住宅條例第19條規定，其承購人居住滿1年後，始得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。但取得使用執照滿15年以上之國民住宅，則不受此限制。

(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)拍賣之建物如為農舍，投標人應為「無自用農舍」始得應買，並應於投標時檢具「無自用農舍證明」或投標人之全國財產稅總歸戶財產查詢清單、清單上所載建物之建物謄本及切結書(切結於投標時名下絕無合法申請領有建築使用執照之農舍)，如未於當眾開示朗讀投標書前補正者，應認投標無效。

(十二)本件不動產分別拍賣時，如債務人未事先指定開標次序，則依順序開標。

(十三)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。

十一、本件所定拍賣期日，如遇颱風過境或其他天然災害，經新竹縣政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

十二、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土地增值稅、地價

稅、房屋稅，並俟繳清該稅款後，始得辦理不動產所有權移轉登記。

附表：

標別：甲

111年司執字013500號 財產所有人：德利開發科技股份有限公司								
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	新竹市		東香		86	588.86	100000分 之19482	3,020,000元
	備考	山坡地保育區、丙種建築用地						
2	新竹市		東香		87	33.33	100000分 之19482	200,000元
	備考	山坡地保育區、丙種建築用地						
3	新竹市		東香		120	1004.99	100000分 之41056	10,900,000元
	備考	山坡地保育區、丙種建築用地						

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 合	面積 積計		
1	152	新竹市 東香段 86地號 ----- 新竹市富群街1號	見使用 執照、 鋼筋混 凝土 造、1 層	一層：212.75 地下層：140.79 合計：353.54	及一切附屬 建物	100000分 之24868	540,000元
	備考						
點交情形		點交否：不點交					
使用情形		<p>一、本院於111年7月4日查封時，債務人不在場，據地政人員指界稱本件拍賣87地號土地上有掛有「富群整壓計量站」招牌設施，120地號土地上有停車場、空地、花園、樹木及掛有「富群花園社區污水下水道系統」文件之建物，經社區警衛告知152建號為警衛室（僅有一層）、社區服務中心等公共設施，無門牌。嗣本院於111年9月16日前往現場履勘時，債務人不在場，152建號據地政人員稱係為富群花園社區服務中心及社區資源回收站，社區總幹事羅○○稱現場無路可達謄本所載之地下室，並於現場電詢社區主委周○○（20年住戶）稱152建號應無謄本所載之地下室。以上等情，本院不為實體認定，請投標人先行注意查證。拍定後不得以土地、建物現況與公告不符，請求撤銷拍定或減少價金。</p> <p>二、據謄本顯示86、87、120地號土地為第三人所有757建號之建築基地，請投標人注意土地使用限制。</p> <p>三、經本院函詢新竹市地政事務所152建號建物謄本所載有地下層與現況不符之原因，其函復此建物於84年10月11日依新竹市政府工務局(84)工使字第0682號使用執照及其竣工圖辦理建</p>					

	<p>物第一次測量，其竣工圖平面圖載有監控中心地下層，用途為受水池。</p> <p>四、本件拍賣土地部分未經鑑界等程序，請自行確認拍賣土地之實際範圍、使用現況及通行權限制等情事，拍定後如認有鑑界或測量之必要，應以自己之費用向地政機關等申請，本院不代為處理；如經測量確認有墳墓、建物或其他地上物(均不在拍賣之列)坐落，其占用土地之法律關係由拍定人自理。</p> <p>五、本件係拍賣不動產之共有部分，不點交。</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：14,660,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：2,932,000元。</p> <p>四、本件不動產未設定抵押權。</p> <p>五、優先承買權：本件拍賣依民法物權編施行法第8條之5規定，專有部分之所有人無基地應有部分或有應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。又主張優先承買之專有部分所有人，按專有部分比例買受後所剩餘之應有部分，拍定人或承受人就優先承買剩餘之應有部分不得拒絕買受或承受。</p> <p>六、建物有無其他足以影響交易之情事不明(如：海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、非自然死亡情事)，投標前請自行查明慎重考慮投標應買，若拍賣標的有上述足以影響交易情事，請關係人儘速檢附相關證明文件陳報到院，以供法院即時審酌。另拍賣標的依強制執行法第113條準用第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，不得於拍定後據此請求撤銷拍定。</p> <p>七、如有疑義可洽詢承辦股或由本院總機(03-6586123)轉訴訟輔導科(分機1205)。</p>

標別：乙

111年司執字013500號 財產所有人：德利開發科技股份有限公司								
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	新竹市		東香		161	3383.18	100000分之7095	6,400,000元
	備考	山坡地保育區、丙種建築用地						

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	224	新竹市 東香段 161地號 ----- 新竹市富群街2號	社區中 心、鋼 筋混凝 土造、 15層樓 房	1樓層：37.31 合計：37.31	含共有部分 413、414建 號，及一切 附屬建物	100000分 之33988	86,000元
	備考						
2	225	新竹市 東香段 161地號 ----- 新竹市富群街2號 之1	社區中 心、鋼 筋混凝 土造、 15層樓 房	1樓層：44.55 合計：44.55	含共有部分 413、414建 號，及一切 附屬建物	100000分 之33988	100,000元
	備考						

(續上頁)

3	226	新竹市 東香段 161地號 ----- 新竹市富群街2號 之2	社區中 心、鋼 筋混凝 土造、 15層樓 房	1樓層: 1766.74 2樓層: 404.35 合計: 2171.09	含共有部分 413、414建 號, 及一切 附屬建物	100000分 之33988	6,160,000元
	備考						
點交情形	點交否: 不點交						
使用情形	<p>一、本院於111年7月4日查封時, 債務人不在場, 據地政人員指界稱本件拍賣224、225、226建號並未掛有門牌, 無法明確區分此三筆建號建物範圍, 屬社區公共設施。嗣本院於111年9月16日前往現場履勘時, 債務人不在場, 據地政人員稱224建號位於富群街6巷2弄指標所指之1樓處; 225建號位於224建號後方1樓處; 226建號2樓為游泳池加高部分及外圍鐵梯及書報閱覽室。以上等情, 本院不為實體認定, 請投標人先行注意查證。拍定後不得以土地、建物現況與公告不符, 請求撤銷拍定或減少價金。</p> <p>二、據謄本顯示161地號土地為第三人所有757建號之建築基地, 請投標人注意土地使用限制。</p> <p>三、本件拍賣土地部分未經鑑界等程序, 請自行確認拍賣土地之實際範圍、使用現況及通行權限制等情事, 拍定後如認有鑑界或測量之必要, 應以自己之費用向地政機關等申請, 本院不代為處理; 如經測量確認有墳墓、建物或其他地上物(均不在拍賣之列)坐落, 其占用土地之法律關係由拍定人自理。</p> <p>四、本件係拍賣不動產之共有部分, 不點交。</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: 12,746,000元, 以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣: 2,549,200元。</p> <p>四、本件不動產未設定抵押權。</p> <p>五、優先承買權: 本件拍賣依民法物權編施行法第8條之5規定, 專有部分之所有人無基地應有部分或有應有部分不足者, 於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內, 有依相同條件優先承買之權利, 有數人表示優先承買時, 應按專有部分比例買受之。又主張優先承買之專有部分所有人, 按專有部分比例買受後所剩餘之應有部分, 拍定人或承受人就優先承買剩餘之應有部分不得拒絕買受或承受。</p> <p>六、建物有無其他足以影響交易之情事不明(如: 海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、非自然死亡情事), 投標前請自行查明慎重考慮投標應買, 若拍賣標的有上述足以影響交易情事, 請關係人儘速檢附相關證明文件陳報到院, 以供法院即時審酌。另拍賣標的依強制執行法第113條準用第69條之規定, 拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權, 不得於拍定後據此請求撤銷拍定。</p> <p>七、如有疑義可洽詢承辦股或由本院總機(03-6586123) 轉訴訟輔導科(分機1205)。</p>						

民事執行處
司法事務官