

臺灣彰化地方法院公告(特別變賣程序後之減價拍賣)
(稿)

發文日期：中華民國115年8月25日

發文字號：彰院國114司執春字第32533號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第32533號清償票款強制執行事件，債務人邱泰元、邱泰華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：在新臺幣（下同）三萬元以內者，得以千元以上紙鈔置入保證金封存袋內。超過三萬元者，應以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票為保證金，置入保證金封存袋內，不必向本院出納室繳納。投標書暨保證金封存袋，應向本院聯合服務中心購買，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，每日辦公時間內在本院民事執行處投標室。

四、投標日、時及場所：民國115年9月22日下午 2 時 30 分起，將投標書連保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室（地址：員林市員林大道 2 段 1 號）標櫃內。

五、開標日、時及場所：民國115年9月22日下午3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。

01 七、拍定人就旨揭不動產無物之瑕疵擔保請求權。

02 八、得標規定：以投標價額達到拍賣最低價額，且標價最高者
03 為得標人。如投標人願出之最高價額相同者，以當場增加
04 之金額最高者為得標人；無人增加價額者，以抽籤決定得
05 標人。關於投標無效之情形，請參考投標書背面之記載。

06 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
07 後，另行通知外，得標人應於得標後7日內繳足全部價
08 金。逾期不繳，得將不動產再拍賣，再拍賣所得之價金，
09 如果低於原拍賣之價金及費用時，原得標人應負賠償差額
10 之責任。如由數人共同買受，其中一人逾期未繳足價金，
11 即應再拍賣，原拍定人應連帶賠償再拍賣之差額。

12 十、其他公告事項

13 （一）不動產如合併拍賣時，應分別出價，並均應達到底價，
14 以總價最高者為得標。

15 （二）拍賣之不動產，如有開徵工程受益費，應依工程受益費
16 徵收條例第6條第3項規定辦理。

17 （三）依平均地權條例第60條之1、農地重劃條例第36條、農
18 村社區土地重劃條例第28條規定，重劃分配之土地，重
19 劃工程費用、差額地價未繳清前，不得移轉。但買受人
20 承諾繳納者，不在此限。

21 （四）投標人應提出國民身分證或相類之身分證明文件，如委
22 託他人代為投標，並應提出具有特別代理權之委任狀。

23 （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
24 例第69條第1項所稱之大陸地區人民、法人、團體或其
25 他機構，或其於第三地區投資之公司，應於投標時提出
26 主管機關核准購買本件不動產之證明文件。

27 （六）拍定後，如依法准由有優先承買權人優先承買時，所繳
28 保證金無息退還。

29 （七）拍賣之建物含增建者，拍定後債權人、債務人、拍定人
30 或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤
31 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，如經彰化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。

附表：標別：甲

114年司執字032533號 財產所有人：邱泰元								
編號	土地坐落					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			
1	彰化縣	員林市	橋愛		1275-5	132.18	全部	17,920,000元
	備考	財產所有人：邱泰元						

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)		附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層	面積計			
1	691	彰化縣員林市橋愛段1275-5地號 ----- 彰化縣員林市三多六街26號	住宅、停車空間、機電設備室、五層樓房、鋼筋混凝土造	一層：72.21 二層：60.07 三層：63.71 四層：62.31 五層：30.55 合計：288.85		陽台18.33	全部	6,400,000元

(續上頁)

01

	備考	財產所有人：邱泰元					
2	1748	彰化縣員林市橋 愛段1275-5地號 ----- 彰化縣員林市三 多里三多六街26 號		合計：0.0	兩遮64.17平 方公尺	全部	256,000元
	備考	未辦保存建物					
點交情形		點交否：如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、建物履勘時，債務人不在場，據債務人之母在場稱：現為自住，又建物屋況良好，內有電梯，拍定後點交。土地為建物之基地，拍定後不點交。 二、卷內無影響交易情事之紀錄，惟應買人仍應自行查明本件標的是否有足以影響交易等事項（包含是否為海砂屋、輻射屋、凶宅、危樓…等情形），惟仍無法排除有此可能，亦非保證絕無上情，投標人仍應自行查明，此部分請應買人斟酌注意，應買人應自行查明有無該等情事併審慎考量後再行應買，拍定後不得以上開事由向本院聲請減少價金或撤銷拍賣。 一、建物履勘時，債務人在場稱：現為自住，又建物有地下室，可從車道出入，內有電梯，拍定後點交。編號1土地為建物之基地，編號2土地為通道及地下室車道，均係拍賣應有部分，拍定後不點交。 二、卷內無影響交易情事之紀錄，惟應買人仍應自行查明本件標的是否有足以影響交易等事項（包含是否為海砂屋、輻射屋、凶宅、危樓…等情形），惟仍無法排除有此可能，亦非保證絕無上情，投標人仍應自行查明，此部分請應買人斟酌注意，應買人應自行查明有無該等情事併審慎考量後再行應買，拍定後不得以上開事由向本院聲請減少價金或撤銷拍賣。					
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：24,576,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：4,915,200元。 四、不動產所設定之抵押權於拍定後塗銷。 五、編號2建物係未辦建物所有權第一次登記，拍定後拍定人無法逕持權利移轉證書辦理所有權登記；又當事人與拍定人不得以面積不符，請求增減價金或撤銷拍定；如若該建物經建築主管機關認定為違章建築，拍定人應自行承擔受拆除之危險。 六、本件標的為員林都市計畫第一種住宅區。又都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準；又是否業經徵收或協議價購，或是否有其他使用上之法令或行政管制不明，請投標人先行查明注意並評估衡量是否投標，拍定後均不得以此為由，聲請撤銷拍定。					

02

標別：乙

03

114年司執字032533號 財產所有人：邱泰華								
編號	土地坐落					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			
1	彰化縣	員林市	明倫		389	1913	10000分之 626	14,336,000元
	備考	財產所有人：邱泰華						
2	彰化縣	員林市	明倫		389-1	389	10000分之 626	3,072,000元
	備考	財產所有人：邱泰華						

04

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材	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		

(續上頁)

01

			料及房 屋層數				
1	214	彰化縣員林市明 倫段389地號 ----- 彰化縣員林市萬 年一街36巷18號	住宅、 停車空 間、鋼 筋混凝 土造、 五層樓 房	一層：59.78 二層：38.97 三層：59.96 四層：59.96 五層：35.06 地下一層：70.73 合計：324.46	陽台30.14、 屋簷1.23	全部	8,192,000元
	備考	財產所有人：邱泰華。權狀註記事項建築基地地號為明倫段389、389-1地號，共有部分224建號559.08平方公尺，權利範圍10000分之626					
點交情形		點交否：如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、建物履勘時，債務人在場稱：現由其與家人居住使用，又建物有地下室，可從車道出入，內有電梯，拍定後點交。編號1土地為建物之基地，編號2土地為通道及地下室車道，均係拍賣應有部分，拍定後不點交。 二、卷內無影響交易情事之紀錄，惟應買人仍應自行查明本件標的是否有足以影響交易等事項（包含是否為海砂屋、輻射屋、凶宅、危樓…等情形），惟仍無法排除有此可能，亦非保證絕無上情，投標人仍應自行查明，此部分請應買人斟酌注意，應買人應自行查明有無該等情事併審慎考量後再行應買，拍定後不得以上開事由向本院聲請減少價金或撤銷拍賣。					
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：25,600,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：5,120,000元。 四、不動產所設定之抵押權於拍定後塗銷。 五、本件標的為員林都市計畫第一種住宅區。又都市計畫內容如經依法公告變更，應以公告變更者為準；又是否業經徵收或協議價購，或是否有其他使用上之法令或行政管制不明，請投標人先行查明注意並評估衡量是否投標，拍定後均不得以此為由，聲請撤銷拍定。					

02 函 稿 代 碼：5.18.2 拍賣公告（特別變賣後減價拍賣）（現場投標）（強81）

03 股 別：春股

04 擬 判：擬 判

05 民事執行處

06 司法事務官 郭浩銓