

松濤法律事務所 函

機關地址：80761 高雄市三民區民族一路 80 號 41 樓
之 2

聯絡方式：詹朱玄 (07) 3986937

受文者：22. 高雄市不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國109年03月10日

發文字號：(109)濤玄字第10903100001號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺灣橋頭地方法院 106 年度執破字第 1 號破產事件拍賣公告影本乙份。

主旨：為檢送臺灣橋頭地方法院 106 年度執破字第 1 號破產事件
拍賣公告，請屆時到場，惠請查照。

說明：

- 一、按「破產財團之財產有變價之必要者，應依拍賣方法為之，但債權人會議另有決議指示者，不在此限。」為破產法第 138 條所明文。
- 二、本律師經 106 年 5 月 2 日臺灣橋頭地法院 105 年度破字第 16 號裁定選任為林吉五之破產管理人，為執行破產法第 138 條規定財團財產之變價職務，就破產人林吉五所有如附件所示不動產進行公開拍賣，請債權人屆時到場。
- 三、為執行破產法第 138 條規定，特通知 貴會（台端）前來應買，並請轉知會員，敬請查照。

正本：

高雄市稅捐稽徵處

83004 高雄市鳳山區國泰路 2 段 136 號

阿里實業有限公司

80247 高雄市苓雅區四維四路 10 號 3 樓之 2

第一金融資產管理股份有限公司

80274 高雄市苓雅區中正二路 161 號 2 樓

中國信託商業銀行股份有限公司

11568 臺北市南港區經貿二路 166、168、170、186、188 號

仲信資融股份有限公司

11492 臺北市內湖區瑞光路 362 號 3 樓

季張寶玉 82045 高雄市岡山區仁壽里 4 鄰民族路 20 號
何登煌 89042 金門縣金沙鎮大洋里 3 鄰大地 33 號
何錦雲 82045 高雄市岡山區仁壽里 4 鄰民族路 26 號
廖土城 82045 高雄市岡山區仁壽里 4 鄰民族路 22 號
何錦惠 82042 高雄市岡山區平安里 4 鄰維新路 59 號
王陳彩蓮 82065 高雄市岡山區竹園里 22 鄰忠誠街 137 巷 13 號
黃有進 80245 高雄市苓雅區城北里 18 鄰自強三路 67 號四樓
許智堯 80457 高雄市鼓山區龍水里 10 鄰美術東二路 88 號 24 樓
吳佳鴻 80282 高雄市苓雅區福東里 15 鄰三多一路 87 號
盧颯真 81357 高雄市左營區新上里 40 鄰忠言路 20 號

臺南市地政士公會

70172 臺南市東區東門路 3 段 253 號 10F 之 2

高雄地政士公會

80146 高雄市前金區中華四路 331 號

臺南律師公會

70802 臺南市安平區健康路 3 段 308 號

雄律師公會

80122 高雄市前金區市中 1 路 171 號

高雄市會計師公會

80045 高雄市新興區民生 1 路 56 號

南市不動產仲介經紀商業同業公會

70848 臺南市安平區永華路 2 段 248 號

高雄市不動產仲介經紀商業同業公會

80044 高雄市苓雅區中山 2 路 472 號 6 樓之 9

高雄市醫師公會

80148 高雄市前金區市中 1 路 225 號

副本：臺灣橋頭地方法院(恒股 案號：106 年度執破字第 1 號)

82546 高雄市橋頭區經武路 911 號

破產人林吉五

82051 高雄市岡山區岡山里 3 鄰文化一街 8 號

律師

余榮奎

臺灣橋頭地方法院 106 年度執破字第 1 號

破產事件拍賣公告

主旨：以拍賣方法變價破產人林吉五所有如附表所示不動產。

依據：破產法第 138 條：「破產財團之財產有變價之必要者，應依拍賣方法為之，但債權人會議另有決議指示者，不在此限。」

公告事項：

一、投標保證金及繳納方式：

(一) 方式：限票據，記載受款人為「林吉五之破產管理人余景登」(專戶名稱)

(二) 金額：投標金額之 1/4。

(三) 時間：投標時與標單同時放置於信封內。

二、投標信封及標單製作方式：

(一) 投標信封封面：

1、案號：「臺灣橋頭地方法院 106 年度執破字第 1 號破產事件拍賣標單」。

2、開標次序。

3、開標日期。

(二) 投標信封內標單：

1、拍賣次序及日期(參附表 2 所載)。

2、投標人姓名(應簽名或蓋章)。

3、身分證統一編號。

4、黏貼身分證正反面影本。

5、標別。

6、編號。

7、標的坐落/門牌號碼。

8、出價金額(新台幣)。

9、其他應提出文件。

(三) 將標單置入投標信封內密封。

三、投標方式：

(一) 郵寄投標：將密封標單之投標信封經由郵局雙掛號，於公告日起至開標日之前 1 日送達開標地點，以郵戳為憑，收件人及投遞地址如下：

1、收件人：余景登律師即林吉五之破產管理人。

2、投遞地址：80143 高雄市前金區大同二路 135 號之 1。

(二) 現場投標：開標前 30 分到場報到繳交標單，並於開標日前 2 日繳納 1,000 元作業費，匯入如下帳號，並與破產管理人聯絡，連絡電話：(07)398-6937，聯絡人：詹先生。

1、銀行：高雄市高雄地區農會。

2、戶名：林吉五之破產管理人余景登。

3、帳號：60501-01-009941-5

(三) 如非本人投標者，本人出具之具特別代理權之委任書及印鑑證明，代理人應於現場提出，或於投標信封內檢附。

四、各次開標日期、時間及拍賣底價：如附表 2 所載。

五、開標地點：門牌號碼 80143 高雄市前金區大同二路 135 號之 1，臺灣高雄地方法院所屬民間公證人「黃玉鳳公證人辦公處」。

六、得標規定：

(一) 以出價金額達到該次拍賣底價，且出價金額最高者為得標人。

(二) 出價金額相同者，參照強制執行法第 90 條第 1 項：「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，以抽籤定其得標人。」規定，以抽籤決定得標人，未到場者，由黃玉鳳公證人代為抽籤。

七、買受人交付價金之期限：

(一) 如有優先承買權人、優先購買權人、優先承購權人、優先承受權人等(下稱優先權人)，須待優先權人是否行使民法第 426-2 條、土地法第 34-1 條第 4 項、土地法第 104 條、土地法第 107 條、耕地三七五減租條例第 15 條、農地重劃條

例第 5 條、文化資產保存法第 32 條等之權利確定後，另行通知，以確認買受人。

- (二) 買受人(含得標人及行使優先權人)應於得標，或行使優先權後，7 日內繳足全部價金，逾期不繳，除沒收保證金作為懲罰性違約金外，應再拍賣，再拍賣時原買受人不得應買。如再拍賣之價金低於原拍賣價金，原買受人應賠償其差額(參照強制執行法第 68 條之 2)，並應賠償因再拍賣所生之費用。

八、瑕疵擔保請求權之排除：參照強制執行法第 113 條準用同法第 69 條規定，買受人(含得標人及行使優先權人)就標的無物之瑕疵擔保請求權。

九、現況拍賣：本公告相關資訊僅供參考，標的物現況宜自行前往查看。

十、其他公告事項：

- (一) 不動產如合併拍賣時，投標時應分別列價，並均應達到拍賣底價，而以出價總價最高者為得標。
- (二) 如未拍定，以當次拍賣底價再減價百分之二十，為下次拍賣底價，以此類推，直至拍定為止。
- (三) 出售之不動產，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。
- (四) 參照平均地權條例第 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、差額地價等未繳清前，不得移轉。但買受人承諾繳納者，不在此限。
- (五) 投標時應提出投標人之身分證，其餘證件不予審酌。
- (六) 買受人如係外國人，依土地法第 20 條：「外國人依前條需要取得土地，應檢附相關文件，申請該管直轄市或縣(市)政府核准；土地有變更用途或為繼承以外之移轉時，亦同。其依前條第一項第八款取得者，並應先經中央

目的事業主管機關同意。」規定，應於投標或行使優先權時，提出主管機關核准購買本件不動產之證明文件。

- (七) 得標後，如依法由有優先權人買受後，7 日內無息退還所繳保證金。
- (八) 出售之建物，無論是否含增建，均以現況為限，有無占用鄰地，買受人應自行查明解決。拍定後，債權人、債務人、得標人、行使優先權人或其他關係人，均不得以面積增減或其他理由，請求增減價金或撤銷買賣。
- (九) 參照農業發展條例第 33 條規定，私法人不得承受耕地。但符合農業發展條例第 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，應提出經許可承受耕地之證明文件。
- (十) 出售之建物，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。
- (十一) 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 11 條、第 14 條及第 15 條規定辦理，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網（<http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp>）查閱。
- (十二) 拍定人或行使優先權人，應承擔自拍定日起之地價稅、房屋稅。
- (十三) 本公告如有未盡事項，參酌地方法院民事執行處不動產投標參考要點及附件規定處理。
- (十四) 本件預定拍賣期日，如遇颱風過境等情況，經高雄市政府宣布各機關停止上班時，即展延至下一上班日上午 9 時，進行拍賣程序。

附表 1：

標別：甲

臺灣橋頭地方法院 106 年度執破字第 1 號 財產所有人：林吉五								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	第 1 拍 最低拍賣價格 (新臺幣)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	高雄市	岡山區	大仁段		1573	165	1/2	1,792,000 元
2	高雄市	岡山區	大仁段		1557	76	1/12	154,000 元
備註		本件出售建物，係出售林吉五所有部分，拍定後不點交。						

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建築面積(平方公尺)		權利範圍	第 1 拍 最低拍賣價格 (新臺幣元)
		----- 建物 門牌號碼		樓層面積 合 計	附屬建築 主要建築 材料及用途		
3	785	高雄市岡山區 大仁段 1573 地 號土地 ----- 高雄市岡山區 民族路 24 號	加強磚造 平房一層	32.67		1/2	21,000 元
備註		本件出售土地，係出售林吉五所有部分，拍定後不點交。					
使用情形		使用現況應買人請自行查證。					
備註		1. 上開不動產 3 宗合併拍賣，請投標人出價。 2. 出售最低金額合計新臺幣: 1,967,000 元，以出價最高者得標。 3. 保證金為投標金額 1/4，請使用支票，抬頭請開立：林吉五之破產管理人余景登。 4. 買受人應交付得標金額，並自行負擔印花稅、登記規費、移轉登記費...等買賣不動產應支付之稅捐及費用。請有意標購者先自行查明、計算「自行負擔」之稅額及費用。 5. 請投標人自行查明是否有未繳納之工程受益費、差額地價等，於辦理移轉時，應自行處理工程受益費、差額地價等繳清事宜。 6. 本件拍賣標的物依強制執行法第 113 條：「不動產之強制執行，除本節有規定					

	外，準用關於動產執行之規定。」規定，準用同法第 69 條：「拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權。」規定，拍賣物買受人就物之瑕疵(諸如海砂屋、輻射屋、凶宅、危樓、墳墓等)無擔保請求權，不得於拍定後據此請求撤銷拍定；另本件拍賣物有無物之瑕疵，請投標人自行查明。
--	--

標別：乙

臺灣橋頭地方法院 106 年度執破字第 1 號 財產所有人：林吉五								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	第 1 拍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	圍	最低拍賣價格 (新臺幣)
1	高雄市	岡山區	岡山段		748-32	90	全部	1,408,000 元
	備考	本件出售土地，係出售林吉五所有部分，拍定後不點交。						
點交情形		點交否：不點交。						
使用情形		使用現況應買人請自行查證。						
備註		1. 尚開不動產 1 宗拍賣，請投標人出價。 2. 拍賣最低價額合計新臺幣 1,408,000 元，以出價最高者得標。 3. 保證金為最低拍賣價格之 1/4，請使用支票，抬頭請開立：林吉五之破產管理人余景登。 4. 買受人應交付得標金額，並自行負擔印花稅、登記規費、移轉登記費...等買賣不動產應支付之稅捐及費用。請有意標購者先自行查明、計算「自行負擔」之稅額及費用。 5. 請投標人自行查明是否有未繳納之工程受益費、差額地價等，於辦理移轉時，應自行處理工程受益費、差額地價等繳清事宜。 6. 本件拍賣標的物依強制執行法第 113 條：「不動產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規定。」規定，準用同法第 69 條：「拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權。」規定，拍賣物買受人就物之瑕疵(諸如海砂屋、輻射屋、凶宅、危樓、墳墓等)無擔保請求權，不得於拍定後據此請求撤銷拍定；另本件拍賣物有無物之瑕疵，請投標人自行查明。						

標別：丙

臺灣橋頭地方法院 106 年度執破字第 1 號 財產所有人：林吉五								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	圍	
1	高雄市	苓雅區	武聖段		1162-11	87	1/10	600,000 元
	備考	本件出售土地，係出售林吉五所有部分，拍定後不點交。						
點交情形		點交否：不點交。						
使用情形		使用現況應買人請自行查證。						

備	註	1. 尚開不動產 1 宗拍賣，請投標人出價。 2. 拍賣最低價額合計新臺幣 600,000 元，以出價最高者得標。 3. 保證金為最低拍賣價格之 1/4，請使用支票，抬頭請開立：林吉五之破產管理人余景登。 4. 買受人應交付得標金額，並自行負擔印花稅、登記規費、移轉登記費…等買賣不動產應支付之稅捐及費用。請有意標購者先自行查明、計算「自行負擔」之稅額及費用。 5. 請投標人自行查明是否有未繳納之工程受益費、差額地價等，於辦理移轉時，應自行處理工程受益費、差額地價等繳清事宜。 6. 本件拍賣標的物依強制執行法第 113 條：「不動產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規定。」規定，準用同法第 69 條：「拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權。」規定，拍賣物買受人就物之瑕疵(諸如海砂屋、輻射屋、凶宅、危樓、墳墓等)無擔保請求權，不得於拍定後據此請求撤銷拍定；另本件拍賣物有無物之瑕疵，請投標人自行查明。
---	---	--

附件 2：破產財團拍賣期程及拍賣底價明細表(財產所有人：林吉五)

拍賣 次序	拍賣期日 及 開標時間	拍賣底價(單位：新台幣/元)				
		標別：甲			標別：乙	標別：丙
		編號：1	編號：2	編號：3	編號：1	編號：1
1	109年03月13日 上午11時整 (星期五)	1,792,000	154,000	21,000	1,408,000	600,000
2	109年04月17日 上午11時整 (星期五)	1,433,600	123,200	16,800	1,126,400	480,000
3	109年05月22日 上午11時整 (星期五)	1,146,880	98,560	13,440	901,120	384,000
4	109年06月24日 上午11時整 (星期三)	917,504	78,848	10,752	720,896	307,200
5	109年07月31日 上午11時整 (星期五)	734,003	63,078	8,602	576,717	245,760
6	109年09月04日 上午11時整 (星期五)	587,203	50,463	6,881	461,373	196,608
7	109年10月08日 上午11時整 (星期四)	469,762	40,370	5,505	369,099	157,286
8	109年11月13日 上午11時整 (星期五)	375,810	32,296	4,404	295,279	125,829
9	109年12月18日 上午11時整 (星期五)	300,648	25,837	3,523	236,223	100,663
10	110年01月22日 上午11時整 (星期五)	240,518	20,670	2,819	188,979	80,531
11	110年02月26日 上午11時整 (星期五)	192,415	16,536	2,255	151,183	64,425

12	110年04月02日 上午11時整 (星期五)	153,932	13,228	1,804	120,946	51,540
13	110年05月07日 上午11時整(星期五)	123,145	10,583	1,443	96,757	41,232
14	110年06月11日 上午11時整 (星期五)	98,516	8,466	1,154	77,406	32,985
15	110年07月16日 上午11時整 (星期五)	78,813	6,773	924	61,924	26,388
16	110年08月20日 上午11時整 (星期五)	63,050	5,418	739	49,540	21,111
17	110年09月24日 上午11時整 (星期五)	50,440	4,335	591	39,632	16,888
18	110年10月29日 上午11時整 (星期五)	40,352	3,468	473	31,705	13,511
19	110年12月03日 上午11時整 (星期五)	32,282	2,774	378	25,364	10,809
20	111年01月07日 上午11時整 (星期五)	25,825	2,219	303	20,291	8,647