

法務部行政執行署臺南分署法拍不動產資訊透明化方案

逐點說明

| 規 定 | 說 明 |
|--|---|
| <p>壹、目的</p> <p>為使本分署拍賣不動產的資訊公開透明，增加民眾參與競標的意願及提高拍定價格，進而保障公法債權與義務人之權益，特訂定本方案。</p> | <p>揭示本方案之訂定目的。</p> |
| <p>貳、查封不動產時應注意事項</p> <p>一、查封、拍賣義務人不動產時，應以應買人的角度思考其需求，確實收集及彙整拍賣不動產的資訊，務必詳盡。</p> <p>二、查封無人占有使用的建物時，應予換鎖，拍賣公告揭示後，開放預約看屋。</p> <p>三、查封有人占有使用之建物時，應入內查看建物內部現況。如現占有使用人抗拒，應請警察協助。</p> <p>無人在建物內時，先留通知書，請其協助入內查看；如不協助，則協同鎖匠、警察、或其他公正之第三人共同開啟門鎖入內查看。</p> <p>四、查封之土地上座落房屋，同屬義務人所有者，應一併合併查封拍賣。如義務人僅有土地或僅有建物，應於筆錄記明建物座落於土地的原因及佔有權源。</p> <p>五、查封建建物內義務人所有之動產，與查封建建物有不可分離之關係或能增加拍賣總價額者，應合併查封拍賣。</p> <p>六、查封建建物時，應向地政人員、建物所有權人或現居住建物之人查明有無增建，並應依地政人員測繪的增建圖及面積送鑑價。</p> <p>七、查封建建物時，應注意四週是否有建物的從物。例如：工廠的警衛室、倉庫；獨立於建物外的廁所、廚房、車庫</p> | <p>為使應買人清楚知悉拍賣的不動產的各項資訊，爰訂定相關規定，要求書記官於現場查封時應查明各種情形，日後拍賣時公開。</p> |

| | |
|---|--|
| <p>等。如有，應一併查封鑑價。</p> <p>八、未保存登記建物如為工廠，應將地政事務所的測量成果圖，函請臺南市政府稅務局與該未保存登記建物稅籍資料的測繪圖核對位置、面積是否大致相符，有無明顯漏未測量或超過原稅籍資料登記面積之部分。</p> <p>九、查封的義務人有全部所有權的土地，如地上有植物、農作物，應於筆錄上註明種類、數量，並查明何人所種、種植權源。倘為義務人所種植或係他人無權種植，則地上植物、農作物應連同土地一併送鑑價拍賣。</p> <p>十、如查封之不動產於查封前一部或全部為第三人占有者，應載明義務人及第三人占有之實際狀況，第三人姓名、住所、占有原因、占有如有正當權源者，其權利存續期間。如訂有租約者，應命提出租約，即時影印附卷，如未能提出租約，或未訂有書面租約者，亦應詢明其租賃起訖時間、租金若干及其他租賃條件，逐項記明查封筆錄，以防止義務人事後勾串第三人偽訂長期或不定期限租約，阻撓點交。</p> <p>十一、查封共有不動產之應有部分者，應於查封筆錄記明何人佔用及佔用權源，並查明義務人有無現實占有的部分。</p> <p>十二、查封建物之實際構造、外觀與登記簿記載如不符時，應於筆錄記明是否拆掉原地重建，或係舊屋整修。</p> <p>十三、建物是否海砂屋、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及其應記明之事項，應於查封時詳細觀察建物外觀、內部現況、詢問義務人及鄰居等據以判斷並記載於查封筆錄。</p> | |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>參、各執行股應將下列資訊公告在不動產拍賣網站</p> <p>一、土地（含建物座落基地）地籍圖。</p> <p>二、土地（含建物座落基地）使用分區。</p> <p>三、土地及建物外觀照片、影片。</p> <p>四、空屋內部照片、影片。</p> <p>五、建物內部格局圖。</p> <p>六、建物所在位置略圖。</p> <p>七、建物是否為海砂屋、是否為輻射屋、是否有地震受創、嚴重漏水、火災受損的情形、有無非自然死亡情事或其他足以影響交易的特殊狀況說明。</p> <p>八、可否預約帶看拍賣標的物。</p> | <p>為使應買人清楚知悉拍賣的不動產的各項資訊，使法拍不動產資訊透明化，進而讓應買人決定是否應買及應買價格，爰訂定規定，要求各執行股將相關資訊公告在不動產拍賣網站。</p> |
| <p>肆、建置法拍不動產資訊透明化網頁項目</p> <p>各執行股除將不動產拍賣公告上傳至法務部行政執行署建置的拍賣網站外，應另將上述彙整之資料上傳至本分署之法拍不動產資訊透明化網頁項目，便利民眾上網瀏覽。</p> | <p>規定執行股應將不動產拍賣公告上傳至法務部行政執行署建置的拍賣網站外，應另將上述彙整之資料上傳至本分署之法拍不動產資訊透明化網頁項目，便利民眾上網瀏覽。</p> |