

臺灣桃園地方法院民事裁定

113年度司執消債清字第108號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

聲 請 人

即 債 務 人 謝春光

代 理 人 李大偉律師

債 權 人 國泰世華商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭明鑑

代 理 人 蔡政宏

債 權 人 滙豐（台灣）商業銀行股份有限公司

法定代理人 紀睿明

債 權 人 凱基商業銀行股份有限公司

法定代理人 楊文鈞

債 權 人 玉山商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃男州

代 理 人 喬湘秦

債 權 人 台北富邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭倍廷

01 債 權 人 遠東國際商業銀行股份有限公司

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 法定代理人 周添財

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 債 權 人 元大商業銀行股份有限公司

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 法定代理人 張財育

12 代 理 人 黃勝豐

13 債 權 人 聯邦商業銀行股份有限公司

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 法定代理人 林鴻聯

17 代 理 人 丁駿華

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 上列當事人聲請消費者債務清理事件，本院裁定如下：

21 主 文

22 選任台灣金融資產服務股份有限公司為本件清算程序之管理人，  
23 對附表一所示之清算財團財產由管理人以附表一說明欄之方式進  
24 行。

25 附表二所示之清算財團財產返還聲請人。

26 理 由

27 一、按法院裁定開始更生或清算程序後，必要時得選任律師、會  
28 計師或其他適當之自然人或法人一人為監督人或管理人、清  
29 算之財產有變價之必要者，管理人應依債權人會議之決議辦  
30 理。無決議者，得依拍賣、變賣或其他適當之方法行之；又  
31 法院裁定開始清算程序後，認該事件有依本條例第122條規

01 定將清算財團之財產予以變價之必要者，得選任經金融主管  
02 機關認可之公正第三人或其他適當法人為管理人，消費者債  
03 務清理條例（下稱本條例）第16條第1項、第122條及法院辦  
04 理消債者債務清理條例事件選任法人為監督人管理人辦法第  
05 6條分別定有明文。又債權人會議得議決下列事項：一、清  
06 算財團之管理及其財產之處分方法。二、營業之停止或繼  
07 續。三、不易變價之財產返還債務人或拋棄；法院不召集債  
08 權人會議時，得以裁定代替其決議；但法院裁定前應將第10  
09 1條規定之書面通知債權人，本條例第118條及第121條第1  
10 項定有明文。

11 二、查本件聲請人謝春光前經本院裁定於民國113年9月27日下午  
12 17時起開始清算程序在案，聲請人有如附表一、二所示之清  
13 算財團財產，經核附表說明欄所載財產狀況與於他法院執行  
14 程序中之鑑定價值，本院認應就附表一之土地選任管理人進  
15 行變價，附表二之未辦保存建物則不予處分返還聲請人。查  
16 台灣金融資產服務股份有限公司業經財政部於90年10月5日  
17 以台財融(三)字第0090722628號函准予認可在案，自屬法院  
18 辦理消費者債務清理條例第6條之適當法人，爰選任台灣金  
19 融資產服務股份有限公司為清算管理人，並將附表一之清算  
20 財團財產依附表一說明欄所示之處分方式進行變價。爰依前  
21 揭規定，裁定如主文。

22 三、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院提出  
23 異議，並繳納裁判費1,000元。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 19 日  
25 民事執行處司法事務官 張正憲

26 附表一：  
27

113年司執消債清字108號		財產所有人：謝春光						
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	苗栗縣	後龍鎮	二張犁		20-5	597.00	6分之1	550,000
	備考	特定農業區、農牧用地、農發條例耕地、重劃區內耕地						
2	苗栗縣	後龍鎮	二張犁		537	1,742.00	6分之1	1,300,000

01

	備考	1. 特定農業區、農牧用地、農發條例耕地、重劃區內耕地 2. 謄本記載此筆土地上有苗栗縣後龍鎮龍會設定之擔保債權總金額3,600,000元之最高限額抵押權，惟經本院函命該農會陳報債權，該農會於114年3月25日具狀稱該抵押權已全數清償。						
3	苗栗縣	後龍鎮	二張犁		549-1	635.00	6分之1	580,000
	備考	特定農業區、農牧用地、農發條例耕地、重劃區內耕地						
4	苗栗縣	後龍鎮	二張犁		550-4	959.00	6分之1	870,000
	備考	特定農業區、農牧用地、農發條例耕地、重劃區內耕地						

02

## 附表一說明欄：

03

應變賣之不動產	變賣方法
就上述附表不動產合併拍賣變價(上開不動產占有使用情形應令債務人陳報)	<p>1. 變賣底價(新台幣) 第20-5、549-1、550-4地號土地依臺灣苗栗地方法院113年度司執字第13216號強制執行案件拍賣程序第一次拍賣各標之底價為底價，537地號土地則依公告現值酌予調升，以上揭附表中各標的所載之價格作為第一次拍賣底價。如變賣結果係由共有人以外之人應買拍定，應通知共有人是否行使優先承買權。</p> <p>2. 拍定人向地政事務所申請辦理所有權移轉登記時，應持憑拍定證明書、欠繳土地稅(含地價稅及土地增值稅)、及工程受益費繳清證明辦理。清算事件之拍賣與強制執行拍賣有間，若欠繳土地稅(含地價稅及土地增值稅)之土地及欠繳房屋稅及契稅之房屋，於欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記，應買人於投標前應自行列入考量。</p> <p>3. 行兩次拍賣程序，第二拍(即最後一拍)減價2成拍賣，如有不足清償費用及優先債權無拍賣實益情況，則不予進行拍賣程序。</p> <p>4. 郵務費及管理人報酬由債務人負擔，二拍未拍出視為不易變價返還債務人；若執行有結果，請管理人將拍賣價款進行分配。</p> <p>5. 注意事項： (1)本件係拍賣標的之應有部分，拍定後不點交。 (2)標的使用情形，不動產占有使用情形應令債務人陳報，並參酌執行前案(臺灣苗栗地方法院113年度司執字第13216號)定拍賣條件，拍賣公告敘明以實際現況為準及相關事項。 (3)管理人應併依有關土地法、民法等相關優先承買權之相關規定辦理。 (4)標的均編為農牧用地，為農業發展條例第3條第11款所指之耕地，有農業發展條例之適用，應買人如</p>

01

	<p>為私法人，應依照農業發展條例第33條及第34條之規定，提出經許可取得耕地之證明文件。標的亦為為重劃區內耕地，依農地重劃條例第5條規定：重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如下：①出租耕地之承租人。②共有土地現耕之他共有人。③毗連耕地之現耕所有權人。</p> <p>(5)依謄本記載，標的均有「未會同申請，欠繳書狀費，繳清後發狀」，應賣人應自行注意，拍定後自行向地政機關查詢。</p> <p>(6)537地號土地依苗栗縣竹南地政事務所114年5月13日檢附謄本記載，其上有苗栗縣後龍鎮龍會設定之擔保債權總金額3,600,000元之最高限額抵押權，惟經本院函命該農會陳報債權，其於114年3月25日具狀稱該抵押權已全數清償，應買人應買後應自行與該農會協商抵押權塗銷事宜，就此應買人於投標前應自行列入考量。</p>
--	--

02  
03

附表二：

編號	名稱	細項	說明
1	苗栗縣○○鎮○○里0鄰○○路0號未辦保存登記建物	持分比：6分之1 起課年月：76年7月 課稅現值：46,800元 (依債務人持份價值為7,800元)	為未辦保存登記建物，建造迄今亦已將近40年，價值亦不高，且主構造為木石磚造，應無變價實益，故不予處分。