破產人蔡勝男破產財團標售財產
第四次公告

中華民國 115 年 07 月 21 日 115 破管售字第 1 號

主旨：標售臺灣嘉義地方法院 97 年度執破字第 2 號破產宣告事件破產財團之財產。

拍賣依據：破產法第 138 條。

公告事項：

一、前言

本破產財團之財產均依破產法規定採公開標售方式出售，從未授權任何人代為辦理出售手續或仲介，希社會各界人士週知，並歡迎逕向破產管理人洽詢相關事宜。

二、標售財產：

拍賣標的物之所在地、種類、權利範圍、拍賣最低價額:如附表

本次標售財產，破產管理人僅依現場實際狀況進行標售，有意參與投標者應留意，得標人對拍定物無瑕疵擔保請求權，亦不得以任何理由，包括且不限於外觀、瑕疵、與現況不符等因素，向本管理人爭執撤銷拍定程序、請求減少價金、解除契約或損害賠償。

三、保證金、投開標方式、時間及地點：

(一)投標人應將投標單連同投標保證金之支票一併密封，以掛號方式投寄至「600 嘉義市西區新民路 762 號 5 樓之 1 嚴庚辰律師事務所」，收件人請註明為「蔡勝男破產管理人」，或親送至嘉義市西區新民路 762 號 5 樓之 1。

(二)投標保證金為投標人所出總價之百分之三十，並應以金融機構所簽發之受款人為「嚴庚辰律師事務所」之即期支票繳納，未繳納或未繳足保證金者，其投標視為無效。得標者，所繳保證金充作買賣價金之一部分，未得標者，將於開標日辦理保證金退還手續。

(三)投標單投寄時間：即日起至民國 115 年 08 月28 日上午10 時50分止，以送達時間為憑。

(四)開標時間：民國 115 年 08 月28 日上午 11 時。

(五)開標地點：嘉義市西區新民路 762 號 5 樓之 1 嚴庚辰律師事務所。

(六)參與開標之投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，應將委任狀附於投標書內。

(七)投標方式不符合本公告之規定者，其投標無效。

(八)若有兩方或以上最高標價額相同且均達到底價，當場另行書面比價，以書面出價最高者為得標人;投標者若未到場則喪失喊價權利，若無人願加價則現場以抽籤方式決定得標人

四、得標規定：

(一)本標案訂有底價，以總價高於底價之最高標者得標，若無投標金額在底價以上，破產管理人得詢問在場參與投標者是否加價，必要時並當場進行書面比價，以書面出價金額高於底價且最高者為得標人；現場無人願加價時，則宣布流標。

(二)若有兩方或以上最高標價額相同，當場另行書面比價，以書面出價最高者為得標人；投標者若未到場則喪失喊價權利，若無人願加價則現場以抽籤方式決定得標人。

(三)有下列情形之一者，應認為投標無效，且不得以任何理由要求補正:(1)投標時間截止後，開標前投標 (2)投標書未投入本破產管理人辦公室指定之投標櫃，如以郵寄方式寄送投標書者不在此限。(3)投標人或代理人為該拍賣標的之所有人。 (4)未攜帶投標人、代理人之身分證件。(5)投標人為外國人，而未將不動產所在地、縣市政府核准得購買該不動產之資格證明附於投標書。 (6)拍賣標的為耕地時，私法人投標而未將主管機關許可之證明文件附於投標書。(7)投標人為未成年人，而未由其法定代理人代理投標。(8)拍賣標的之所有人代理其未成年子女投標。(9)投標人為法人，僅記載法人名稱、事務所，但於投標書上均未記載其法定代理人之姓名。(10)投標書既未簽名亦未蓋章。(11)委由他人代理投標，未將委任(書)狀附於投標書。(12)投標人提出之保證金票據，其發票人非經財政部核准之金融業者。(13)未將保證金封存袋附入投標書內、或其保證金格式不符規定、或其金額不足者、或其保證金票據無法兌領者。(14)於投標櫃開啟後，始提出保證金。 (15)以新臺幣以外之貨幣為單位記載願出之價額，或以實物代替願出之價額。 (16)對願出之價額未記明一定之金額，僅表明就他人願出之價額為增減之數額。 (17)投標書記載之字跡潦草或模糊，致無法辨識。 (18)開標時投標人不在場，經主持開標人點呼三次，投標人仍未到場。(19)拍賣條件定為合併拍賣，而投標人有甲乙二人，標單上記明甲應買建物，乙應買土地。(20)分別標價合併拍賣時，投標書載明僅願買其中部分之財產。 (21)投標書載明得標之不動產指定登記予投標人以外之人。(22)投標書附加投標之條件。(23)開標前，業已公告停止拍賣程序或由主持開標人宣告停止拍賣程序。 (24)其他依拍賣公告有特別記載投標無效之情形。

五、價款給付及違約：

(一)破產管理人將於開標後，將得標人之投標金額及本件拍賣事宜通知優先承買權人。如優先承買權人於接獲前開通知後十日內不表示意見或表示放棄承買者，破產管理人將另行通知得標人簽署書面買賣契約。

(二)得標人應於受破產管理人前項通知後三個工作日與破產管理人就得標物簽訂書面買賣契約，並應於簽約日後三個工作日內，將扣除保證金金額後之餘款以電匯方式匯至破產管理人指定帳戶繳清全部價款。

(三)若因可歸責於得標人之事由，致雙方未能依前項規定簽訂買賣契約，或逾期給付買賣價金尾款，依民法第 **398** 條及強制執行法第 **68** 條之 **2** 規定，破產管理人得解除契約並再行拍賣，如再拍賣之價金低於原拍賣價金及因再拍賣所生之費用者，原得標人應負擔其差額及相關之賠償責任。

六、稅捐及規費負擔：

本次標售財產買賣及處分權移轉所生之所有相關稅捐，以及一切規費，均由得標人負擔。

七、索取投標單：

投標人若欲索取投標單，請於即日起至 **115** 年 **08** 月 **27** 日前之上班時間（上午九時至下午五時）電洽林小姐（電話：**05-2858091**）申請。

八、特別注意事項

(一)投標人對於投標、開標等執行程序，如有異議，應當場提出，拍賣期日終結後， 不得以任何理由聲明異議。

(二)拍賣公告內容之解釋與適用，均應以本破產管理人之解釋為準，本破產管理人有最終解釋及判斷裁量之權限。

(三)開標時間如遇颱風、地震等天然災變或不可抗力事故而停止上班者，順延至次一上班日之上午 **11** 時。

蔡勝男破產管理人嚴庚辰律師

附表

土地座落				面積		最低拍賣價格（新臺幣）
縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	權利範圍	
雲林縣	北港鎮	新南段	637	186.42	1分之1	271,800
雲林縣	北港鎮	新南段	638	201.64	1分之1	293,991
雲林縣	北港鎮	新南段	837	6.71	1分之1	9,783
雲林縣	北港鎮	新南段	839	6.12	1分之1	8,923
雲林縣	北港鎮	新南段	848	12.29	1分之1	17,918
雲林縣	北港鎮	新南段	849	637.61	1分之1	929,635

1.上開不動產6宗合併拍賣，請投標人分別出價。

2.拍賣最低價額合計新台幣：1,532,050元，以拍賣總價最高者得標。

3.保證金新台幣：459,615元。

4.上開不動產現仍有債權人扣押登記及破產登記，惟依最高行政法院99年度判字第223號行政判決、臺灣高等法院101年度上易字第549號民事判決意旨，破產管理人得對破產財團進行拍賣、變賣程序，並於拍賣或變賣程序終結後，居於執行拍賣機關之地位，報請法院為塗銷禁止處分之登記。

5.本次標售財產，破產管理人僅依實際狀況進行標售，有意參與投標者應留意，本標的物維持分，且拍定人對標售財產無瑕疵擔保請求權，拍定後不得以任何理由，包括且不限於外觀、瑕疵、與現況不符等因素，向本管理人爭執撤銷拍定程序、請求減少價金、解除契約或損害賠償。

6.如有第三人依法對本次拍賣標的有優先承買權，如拍定後，依法准由有優先承購權人優先承購時，得標人所繳保證金將無息退還。