

## 查核意見書

2020 年 8 月 31 日

建北秋字第 20083101 號

受文者：英屬維京群島商凱普松科技股份有限公司

主 旨：本事務所受 貴公司委託就 貴公司（或稱「受查核公司」）所有坐落於臺灣新北市之土地及廠房等（下稱「特定資產」）進行法律查核，並據此出具本法律查核意見書。

說 明：

壹、謹就受查核公司特定資產查核結果，分別說明如下：

一、特定資產之地址及概況明細：

依據受查核公司提供之土地及建物所有權狀、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本、新北市地籍異動索引、地籍圖謄本、建物測量成果圖、建物使用執照、最近一期房屋稅及地價稅繳款書等資料，特定資產目前概況明細如下：

(一) 土地

	地號	面積	權利範圍	所有權人	取得權利 登記日期	所有權狀字號	最近一期地價稅及繳納情形	土地使 用分區
1	汐止區昊天段 0761-0000 地號	9537.68 平方公尺	10000 分 之 200	受查核公司	2019 年 4 月 29 日	108 年汐電字 第 023566 號	汐止區昊天段 0761-0000、0762- 0000、0763-0000 地號等 3 筆土 地應繳地價稅共計新台幣 14,726 (經檢視受查核機關提供之 2019 年地價稅繳款書，受查核機關業 已繳納)	工業區
2	汐止區昊天段 0762-0000 地號	125.00 平 方公尺	10000 分 之 200	受查核公司	2019 年 4 月 29 日	108 年汐電字 第 023567 號		工業區
3	汐止區昊天段 0763-0000 地號	142.01 平 方公尺	10000 分 之 200	受查核公司	2019 年 4 月 29 日	108 年汐電字 第 023568 號		工業區

(二) 建物 (均坐落於汐止區昊天段 0761-0000 地號，使用執照字號為 88 汐使字第 1143 號)

	建號	郵政地址	面積	共有部分	所有權人	取得權利 登記日期	所有權狀字號	最近一期房屋 稅及繳納情形	建物核 准用途
1	汐止區 昊天段 00158- 000 建 號	新北市汐 止區大同 路二段 155 號 5 樓	228.88 平方公 尺	1. 昊天段 00222-000 建號，面積 3881.71 平方公尺，權利範圍 10000 分之 48 2. 昊天段 00223-000 建號，面 積 3207.85 平方公尺，權利範 圍 10000 分之 49 3. 昊天段 00224-000 建號，面 積 14256.79 平方公尺，權利	受查核公 司	2019 年 4 月 29 日	108 年汐建電 字第 006469 號	新台幣 26,949 元 (經檢視受 查核機關提供 之 2020 年房 屋稅繳款書， 受查核機關業 已繳納，以下 均同)	廠房

	建號	郵政地址	面積	共有部分	所有權人	取得權利 登記日期	所有權狀字號	最近一期房屋 稅及繳納情形	建物核 准用途
				範圍 412 分之 1 (含停車位編號 8) 4. 昊天段 00226-000 建號, 面積 4945.77 平方公尺, 權利範圍 10000 分之 111					
2	汐止區 昊天段 00166- 000	新北市汐 止區大同 路二段 157 號 5 樓	231.78 平方公 尺	1. 昊天段 00222-000 建號, 面積 3881.71 平方公尺, 權利範圍 10000 分之 49 2. 昊天段 00223-000 建號, 面積 3207.85 平方公尺, 權利範圍 10000 分之 50 3. 昊天段 00224-000 建號, 面積 14256.79 平方公尺, 權利範圍 412 分之 1 (含停車位編號 9) 4. 昊天段 00226-000 建號, 面積 4945.77 平方公尺, 權利範圍 10000 分之 112	受查核公 司	2019 年 4 月 29 日	108 年汐建電 字第 006470 號	新台幣 27,279 元	廠房

	建號	郵政地址	面積	共有部分	所有權人	取得權利 登記日期	所有權狀字號	最近一期房屋 稅及繳納情形	建物核 准用途
3	汐止區 昊天段 00205- 000	新北市汐 止區大同 路二段 165 號 5 樓	174.89 平方公 尺	1.昊天段 00222-000 建號，面積 3881.71 平方公尺，權利範圍 10000 分之 37 2.昊天段 00223-000 建號，面積 3207.85 平方公尺，權利範圍 10000 分之 38 3.昊天段 00224-000 建號，面積 14256.79 平方公尺，權利範圍 412 分之 9 (含停車位編號 6、 7、10、11、19、21、38、39、 40) 4.昊天段 00226-000 建號，面積 4945.77 平方公尺，權利範圍 10000 分之 85	受查核 公司	2019 年 4 月 29 日	108 年汐建電 字第 006471 號	新台幣 20,637 元	廠房
4	汐止區 昊天段 00215- 000	新北市汐 止區大同 路二段 167 號 5 樓	316.17 平方公 尺	1.昊天段 00222-000 建號，面積 3881.71 平方公尺，權利範圍 10000 分之 66 2.昊天段 00223-000 建號，面積 3207.85 平方公尺，權利範圍 10000 分之 68	受查核 公司	2019 年 4 月 29 日	108 年汐建電 字第 006472 號	新台幣 37,173 元	廠房

	建號	郵政地址	面積	共有部分	所有權人	取得權利 登記日期	所有權狀字號	最近一期房屋 稅及繳納情形	建物核 准用途
				3. 昊天段 00224-000 建號，面積 14256.79 平方公尺，權利範圍 412 分之 1(含停車位編號 20) 4. 昊天段 00226-000 建號，面積 4945.77 平方公尺，權利範圍 10000 分之 153					

## 二、特定資產於政府機關登記之其他名稱：

經查詢新北市汐止地政事務所及新北市政府網站，無相關資料。

## 三、特定資產目前設定負擔情形：

(一) 依據受查核公司提供之土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本及華南商業銀行授信契約書所載，華南商業銀行與受查核公司間於 2019 年 5 月 27 日簽訂「授信契約書」，為受查核公司購買營業場所所需資金借款新台幣（下同）63,000,000 元，而上開土地及建物則於 2019 年 5 月 28 日設定「最高限額抵押權」予華南商業銀行股份有限公司，作為受查核公司向該銀行借款之擔保。

(二) 上述特定資產上所設定之最高限額抵押權，擔保債權總金額為 120,000,000 元；擔保債權種類及範圍包含：受查核公司對華南商業銀行（包含過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商交易契約及特約商店契約；擔保債權確定期日為 2049 年 12 月 19 日。另抵押權證明書字號為 108 汐他電字第 009786 號。

## 四、特定資產目前用途及是否符合建物或土地使用分區規定：

(一) 依特定資產之建物使用執照所載，特定資產所坐落之土地使用分區為工業區，建物使用用途為廠房；另依「新北市城鄉資訊查詢平台」之查詢結果（查詢日期：2020 年 6 月 22 日；網址：<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/NtpcURInfo/>），特定資產所坐落土地為「乙種工業區」。

(二) 次依台灣都市計畫法新北市施行細則第 18 條規定，乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有

關設施使用為主，而所謂工廠必要附屬設施，則包含辦公室及倉庫等設施。

- (三) 依據 2020 年 6 月 22 日至特定資產現場查核所見，門牌號碼為汐止區大同路二段（下同）155 號 5 樓及 157 號 5 樓之兩間建物，是作為受查核公司辦公室使用；門牌號碼為 165 號 5 樓及 167 號 5 樓之兩間建物，則是作為受查核公司倉庫使用，均符合上述乙種工業區土地之使用分區規定。

#### 五、特定資產之房屋稅與地價稅現況：

- (一) 依台灣財政部稅務入口網之說明，地價稅是於每年度 11 月份課徵當年度地價稅，房屋稅則是於每年度 5 月份課徵前一年度 7 月 1 日至當年度 6 月 30 日之房屋稅（網站連結：<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/527/5117215981228272026?tagCode=>），故以本查核報告出具時而言，受查核公司特定資產最近一期地價稅應是於 2019 年 11 月份課徵與繳納，最近一期房屋稅應是於 2020 年 5 月份課徵與繳納。

- (二) 有關特定資產土地與建物之最近一期地價稅與房屋稅金額，詳如第一項特定資產概況明細所載。依據受查核公司所提供之繳款書，均已加蓋華南銀行汐止分行代收稅款之收款章，顯示受查核公司均已如數支付特定資產最近一期地價稅與房屋稅。

#### 六、受查核公司將特定資產提供關係企業或集團相關企業使用之租約條款：

依據受查核公司胡思蓉財務長表示，特定資產上並無出租、分租或提供關係企業、集團相關企業或其他第三人使用之情形，故無租賃契約。

#### 七、特定資產上之租約或分租租約條款概要：

同上說明，受查核公司並未就特定資產為出租、分租等行為，故無相關租賃契約條款。

八、受查核公司是否已取得特定資產之所有權：

(一) 依台灣民法第 758 條第 1 項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」，故是否取得特定資產所有權，應以有無於地政機關登記為所有權人為判斷。

(二) 如第一項特定資產概況明細所載，根據受查核公司所提供之土地登記第一類謄本及建物登記第一類謄本所載，受查核公司已於 2019 年 4 月 29 日登記為上述土地與建物之所有權人，故受查核公司已取得特定資產之所有權。

九、特定資產上有無優先承買權及相關情形：

(一) 台灣法律中，有關優先承買權之法律規定如下：

1. 民法第 426 條之 2：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。」
2. 民法第 824 條第 7 項：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」
3. 土地法第 34 條之 1 第 4 項：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」
4. 土地法第 104 條：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人



有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」

5.土地法第 107 條：「出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。」

6.耕地三七五減租條例第 15 條第 1 項：「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。」

7.農地重劃條例第 5 條：「重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連耕地之現耕所有權人。」

8.文化資產保存法第 32 條：「古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。」  
第 55 條：「考古遺址定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關。其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。」

(二)由於受查核公司之特定資產並非租用基地建築房屋，亦非以設定地上權或典權方式建築之房屋，且亦無與他人共有之情形，復以特定資產並無耕地、古蹟、歷史建築或紀念建築、考古遺址等情形，故特定資產應無上開優先承買權規定之適用。

十、其他任何可能影響特定資產價值之事項：

(一)按台灣民法第 765 條、第 866 條第 1 項及第 867 條規定：  
「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」、「不動產所有人設定抵

押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。」、「不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。」

(二)茲因受查核公司為特定資產之合法所有權人，故雖然特定資產已設定最高限額抵押權予華南商業銀行股份有限公司，惟依上開規定，受查核公司仍得自由使用、收益、處分該等土地或建物，包含出售予他人，而無需取得抵押權人之同意。故有關設定最高限額抵押權一事，對於特定資產之價值應無明顯影響。

(三)另以不動產實務而言，倘不動產有遭他人占用之情形，則因無法確保可將不動產順利點交予買方，故此時可能會影響不動產交易價值。依據受查核公司之說明及 2020 年 6 月 22 日現場查核所見，特定資產目前並無出租或提供他人使用、被他人占用之情形，故如受查核公司將特定資產出售予他人，應不至於發生建物有他人使用而無法點交之狀況，從而目前並未發現有對特定資產之價值產生明顯影響之事項。

十一、綜上所述，受查核公司合法擁有特定資產之土地及建物所有權，而有權使用、移轉、出租或設定負擔，且特定資產之使用現況符合建物與土地之使用分區規定，其上並無出租或提供他人使用、被他人占用之情形，故受查核公司雖已將特定資產土地及建物設定最高限額抵押權予華南商業銀行股份有限公司，惟對於特定資產之價值應無明顯影響。

## 貳、查核文件清單

項次	文件名稱
1	汐止區昊天段 0761-0000 地號土地登記第一類謄本(所有權個人全部)(列印時間：2020 年 5 月 8 日)

項次	文件名稱
2	汐止區昊天段 0762-0000 地號土地登記第一類謄本(所有權個人全部)(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
3	汐止區昊天段 0763-0000 地號土地登記第一類謄本(所有權個人全部)(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
4	汐止區昊天段 00158-000 建號建物登記第一類謄本(所有權個人全部)(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
5	汐止區昊天段 00166-000 建號建物登記第一類謄本(所有權個人全部)(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
6	汐止區昊天段 00205-000 建號建物登記第一類謄本(所有權個人全部)(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
7	汐止區昊天段 00215-000 建號建物登記第一類謄本(所有權個人全部)(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
8	新北市地籍異動索引:汐止區昊天段 00158-000 建號建物(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
9	新北市地籍異動索引:汐止區昊天段 00166-000 建號建物(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
10	新北市地籍異動索引:汐止區昊天段 00205-000 建號建物(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
11	新北市地籍異動索引:汐止區昊天段 00215-000 建號建物(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
12	新北市汐止區昊天段 761、762、763 地號地籍圖謄本(核發時間:2020 年 5 月 8 日)
13	汐止區昊天段 158、166、205、215 等建號建物之測量成果圖(列印時間:2020 年 5 月 8 日)
14	權狀字號 108 年汐電字第 023566 號土地所有權狀
15	權狀字號 108 年汐電字第 023567 號土地所有權狀

項次	文件名稱
16	權狀字號 108 年汐電字第 023568 號土地所有權狀
17	權狀字號 108 年汐建電字第 006469 號建物所有權狀
18	權狀字號 108 年汐建電字第 006470 號建物所有權狀
19	權狀字號 108 年汐建電字第 006471 號建物所有權狀
20	權狀字號 108 年汐建電字第 006472 號建物所有權狀
21	台北縣政府工務局使用執照 88 汐使字第 1143 號
22	2020 年 5 月 27 日簽訂之華南商業銀行授信契約書
23	汐止區昊天段 0761-0000 地號新北市政府稅捐稽徵處 108 年度地價稅繳款書
24	新北市汐止區大同路二段 155 號 5 樓號新北市政府稅捐 稽徵處 109 年度房屋稅繳款書
25	新北市汐止區大同路二段 157 號 5 樓號新北市政府稅捐 稽徵處 109 年度房屋稅繳款書
26	新北市汐止區大同路二段 165 號 5 樓號新北市政府稅捐 稽徵處 109 年度房屋稅繳款書
27	新北市汐止區大同路二段 167 號 5 樓號新北市政府稅捐 稽徵處 109 年度房屋稅繳款書

### 參、聲明事項

一、以上意見，係基於以下假設前提或限制：

(一) 本查核意見係基於受查核公司提供予本事務所審閱之查核文件，以及國內網站檢索系統之檢索結果，作為本所出具本法律意見書之查核範圍及依據。

(二) 所有提供予本事務所審閱之查核文件清單所列文件，如為原本，皆為真實；如為複本或影本，均與原本相符；文件上之簽名及（或）蓋章，皆為真正；且除經特別載明者外，迄至

本查核意見之最終查核基準日(即 2020 年 6 月 30 日)止，未經任何修正或增補，亦無任何無效、被撤銷、解除、終止、廢止、失權、失效，或發生影響其完整性、正確性或可執行性之任何情事。

(三)所有提供予本事務所審閱之查核文件清單所列文件，均經相關當事人之有效授權、簽署及交付，且依其準據法對各該當事人均屬合法、有效及有拘束力之法律文件；如為主管機關核發之文件，均為該主管機關權責範圍內有效且合法之文件。

(四)關於本查核意見之作成有關之重大事實受查核公司相關主管人員及/或員工所提供之陳述均為真實、正確且完整，絕無匿飾增減、虛偽不實或可能導致誤導之情形。

(五)本事務所利用國內網站檢索系統所進行之查核，係按檢索時點所得結果，惟囿於該等網站資料之範圍及內容之限制，本事務所不保證經前揭搜尋所得資料之正確性及完整性。

二、本事務所進行本件法律查核係依據本查核意見作成時有效之臺灣法令，而相關法令均係自各該主管機關網站或法源資訊網(<http://www.lawbank.com.tw/index.php>)擷取之最新資料。本事務所對於未來法令及事實狀態之變更不負擔更新或補充之義務。

建業法律事務所

馬傲秋律師

