

## 臺灣新北地方法院公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國107年6月4日

發文字號：新北院輝106司執協字第147331號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院106年度司執字第147331號清償債務強制執行事件，債務人王正朋所有如附表所示不動產有關事項。

依據：強制執行法第81條。

公告事項：

- 一、不動產所在地、種類、權利範圍、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、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、拍賣最低價額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。
- 二、保證金：應以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之支票、匯票或本票，放進投標保證金封存袋內，將封口密封，不必向本院出納室繳納（投標書暨保證金封存袋，向本院服務處購買，並應依投標書所記載之注意事項填載）。如果得標，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回。
- 三、閱覽查封筆錄日期及處所：自公告之日起，至拍賣期日前1日查封筆錄均揭示在本院訴訟輔導科。
- 四、投標日、時及場所：107年7月10日上午9時30分起，將投標書連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室標櫃內。
- 五、開標日、時及場所：107年7月10日上午10時整在本院民事執行處投標室當眾開標。
- 六、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。
- 七、拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。

- 八、得標規定：以投標價額達到拍賣最低價額且標價最高者為得標人，如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，以抽籤決定得標人。關於投標無效之情形，請參考投標書背面之記載。
- 九、交付價金之期限：除有優先承買權人須待優先承買權確定後，另行通知外，得標人應於得標後7日內繳足全部價金。逾期不繳，得將不動產再行拍賣，再行拍賣所得之價金，如果少於原拍賣之價金及費用時，原得標人應負賠償差額之責任。如由數人共同買受，其中1人逾期未繳足價金，全部視為廢標，再行拍賣之差額，由原拍定人連帶賠償。
- 十、其他公告事項：
- (一)不動產如合併拍賣時，應分別列價，並均應達到底價，以總價最高者為得標。
  - (二)拍賣之不動產，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。
  - (三)依平均地權條例第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、差額地價未繳清前，不得移轉。但買受人承諾繳納者，不在此限。
  - (四)投標人應提出身分證或相類之身分證明文件，如委託他人代為投標，並應提出具有特別代理權之委任狀。
  - (五)投標人如係外國人或依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條第1項所稱之大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，應於投標時提出主管機關核准購買本件不動產之證明文件。
  - (六)拍定後，如依法准由有優先承買權人優先承買時，所繳保證金無息退還。
  - (七)拍賣之建物含增建者，拍定後債權人、債務人、拍定人

或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍定。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本院不代為處理。

(八)依農業發展條例第33規定，私法人不得承受耕地。但符合第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，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。

(九)拍賣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)拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依土壤或地下水污染整治法第11條、第14條之規定限制開發行為，如係土壤、地下水污染整治場址者，除得依前揭法規限制開發行為外，另將依同法第15條禁止處分，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。

十一、本公告未盡事項，請參閱投標室外張貼之地方法院民事執行處不動產投標參考要點及一般公告事項。

十二、本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經新北市政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

十三、拍定（或承受或特拍應買）人應承擔拍定（或承受或准予應買）日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

附表：

106年司執字147331號 財產所有人：王正朋									
編號	地 坐 落					地目	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	新北市	板橋區	振興		23	空	2404.22	10000分之152	9,200,000元
	備考								

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層 面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	227	新北市板橋區振 興段23地號 ----- 新北市板橋區金 門街379巷19號三 樓	鋼筋混 凝土造 5層樓	三層：110.19 合計：110.19	陽台 12.69、花 台0.51	全部	2,100,000元
	備考	共有部分：振興段261建號。					
點交情形		點交否：點交					
使用情形		<p>一、拍定後點交。</p> <p>二、民國107年1月17日查封時，債權人陳稱，債務人積欠管理費，兩天前管理員有見債務人返回。房屋係債務人居住使用，沒有出租予他人。房屋並無強制執行法第77條規定情事，房屋沒有配屬車位。另據鑑定報告記載，本件不動產前於民國106年6月間，於本院經聲請執行修復漏水，惟現今是否修復完畢，仍請應買人自行查明注意。另本件標的據鑑價報告所載，位於土壤液化高潛勢區，請應買人自行斟酌應買。</p> <p>三、投標人應自行查明債務人有無積欠管理費，並注意拍定後民法第826條之1第3項規定之適用問題。</p> <p>四、按拍賣不動產之點交，以符合強制執行法第99條第1、2、3項規定情形為限，凡不屬上開法條規定應點交之情形，即不得點交，並不因拍賣公告註記點交而異。雖執行法院於拍賣公告記載「拍定後點交」，仍應查明(非僅形式審查)查封當時之占有狀況是否符合強制執行法第99條第1、2項規定情形，以決定是否點交。若執行法院查明第三人係於查封前即因租賃關係占有執行標的物，自不得點交。(臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事執行類提案第4號研討結論參照)。請應買人注意。</p>					
備註		<p>一、上開不動產2宗合併拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：11,300,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：2,260,000元。</p>					

民事執行處  
司法事務官