

## 臺灣新北地方法院公告（特別變賣）

發文日期：中華民國107年5月30日

發文字號：新北院輝106司執新字第134554號

主旨：應買人得自本公告之日（民國107年6月6日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人高娟娟所有如附表所示不動產。

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、應買價額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。
- 二、本院106年度司執字第134554號債權人玉山商業銀行股份有限公司與債務人高娟娟間拍賣抵押物強制執行事件，就附表所示債務人之不動產經2次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起3個月內，依原定拍賣條件（如附表所示）向本院具狀為應買之表示，並附上應繳納之保證金票據，本院得於詢問債權人及債務人意見後，許為買受。如有2人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達法院者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。
- 三、應買人具狀應買時，未同時繳納保證金者，應買無效。
- 四、債權人得於本公告期間內，無人應買前，聲請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人聲請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示或聲明。

- 五、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。
- 六、拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。
- 七、其他公告事項：有優先承買權人（如：共有人、租地建屋之基地所有人或承租人、地上權人、耕地承租人等），如欲以同一價格優先承買，應於通知指定之期限內以書面聲明。
- 八、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。
- 九、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買，應同時附具不動產所在地縣、市政府核准得購買該不動產之證明文件。
- 十、拍賣之建物含增建者，不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷應買。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本院不代為處理。
- 十一、依農業發展條例第33條規定，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經取得許可者，不在此限。得承受耕地之農民團體，農業企業機構或農業試驗研究機構應買時，應同時附具提出許可證明文件。
- 十二、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。
- 十三、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.e>

pa.gov.tw/public/index.asp) 查閱。

十四、本公告未盡事宜，請參閱投標室外張貼之地方法院民事執行處特別變賣程序之公告拍賣聲請應買參考要點及一般公告事項。

十五、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。

十六、准予應買人應承擔拍定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134554號 財產所有人：高娟娟									
編號	地 坐 落					地 目	面 積 平方公尺	權 利 範 圍	應買價格 (新臺幣元)
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
1	新北市	林口區	力行		961		1299.79	10000分之263	7,360,000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	應買價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	8776	新北市林口區力行段961地號 ----- 新北市林口區文化三路1段617巷90號2樓之1	鋼筋混 凝土造 14層樓	二層：134.64 合計：134.64	陽台 14.98、雨 遮6.60	全部	8,000,000元
	備考 含共同使用部分8811建號(含停車位編號B1-52)						
點交情形		點交否：點交					
使用情形		一、本件建物(土地)於民國106年12月12日查封時，大門深鎖，無人應門，經本院囑請新北市政府警察局新莊分局會同債權人實地履勘現場結果係社區主委仍不知該屋現使用情形，此有警局覆函在卷可憑。執行人員另於民國107年2月9日再至現場履勘，仍無人應門，請鎖匠開啟門鎖，並由警察人員陪同入內查看結果係屋內已斷水斷電、灰塵滿地、4房2衛1廳(含廚房)及部分電氣及傢俱、外觀無龜裂，目前顯係無人					

(續上頁)

	<p>居住使用等情，拍定後點交。</p> <p>二、另再囑託建築師事務所再至現場履勘查明該不動產有無發生影響交易之特殊事由，經建築師事務所於107年1月4日覆函表示：該標的物經外觀目視勘查似無地震、火災受損情事，惟是否有海砂屋、輻射屋、嚴重漏水及非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事，因未進行科儀器檢測及查證確有困難等語，有建築師事務所覆函在卷可憑，投標人於投標時應自行判斷注意。</p> <p>三、執行法院於實施不動產查封(或履勘)時，業已就足以影響交易之特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、嚴重漏水、建物內有非自然死亡等，以肉眼觀察，並於履勘筆錄上載明；另函請建築師事務所再至現場勘查或向在場之人詢問，且將建築師事務所調查結果載明於上開使用情形，請投標人於投標時仍應自行注意查明之。拍定後，債權人、債務人、拍定人或其他關係人，均不得以執行法院就上開事由所載使用情形不明或未盡調查能事等理由請求增減價金或聲請撤銷拍賣。</p> <p>四、本件拍賣標的961地號土地經查擬定為變更林口特定區計畫(第一次通盤檢討)(75年10月30日)，其使用分區為：第五種住宅區，相關使用限制請投標人自行向主管機關查明。土地相關形狀、臨路情形、坡度等亦請投標人自行持地籍圖至現場確認。</p> <p>五、刊登於新聞紙之公告內容如與本院公告欄張貼之公告內容不符時，一律以本院公告欄張貼之拍賣公告內容為準。</p>
備註	<p>一、上開不動產2宗合併徵求應買。</p> <p>二、應買價額合計新台幣：15,360,000元。</p> <p>三、保證金新台幣：3,080,000元。抵押權拍定後均塗銷。</p>

民事執行處  
司法事務官