

## 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28日

發文字號：新北院輝106司執喜字第43456號

主旨：應買人得自本公告之日（民國107年6月7日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人陳沛鋒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43456號債權人和潤企業股份有限公司與債務人陳沛鋒間給付票款強制執行事件，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、拍定（或承受或特拍應買）人應承擔拍定拍定（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043456號 財產所有人：陳沛鋒									
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	蘆洲區	民生		50	空 白	223.02	5分之1	7,000,000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	218	新北市蘆洲區民生段50地號 ----- 新北市蘆洲區三民路128巷80號5樓	鋼筋混 凝土造 5層樓	五層：107 陽台：13 合計：120.0		全部	680,000元
	備考						
2	5338	新北市蘆洲區民生段50地號 ----- 新北市蘆洲區三民路128巷80號5樓頂樓增建	空白	第五層頂(增建部分): 69.22 合計：69.22	空白	全部	230,000元
	備考						

(續上頁)

備考	本件係未辦保存登記之建物
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示
使用情形	本件標的物五樓由范姓女子自105年11月5日向債務人承租，每月租金10000元，未定立書面契約僅口頭約訂。承租人106年6月26日書面陳述後陽台天花板漏水、客廳地板不平、大雨導致天花板漏水。偶爾臥室、浴室天花板隔板傳出水泥塊掉落聲響。大雨曾導致浴室排水口冒水情形。106年7月7日現場測量增建時，鄰居稱我住了50年，未曾聽聞非自然死亡及火災事件，據聞5樓及6樓都出租。開鎖進入6樓（增建），無人在，但室內情形應有人居住使用，桌上有一阮氏之身分證，領有一武氏就診藥袋，6樓實際第三人占用權源不明。其中五樓部分業經本院於107年2月13日以除租命令除去租賃關係，故除非除租命令被撤銷，否則五樓部分拍定後點交，其餘部分則不點交。
備註	一、上開不動產3宗合併拍賣，請應買人分別出價。 二、應買價額合計新台幣：7,910,000元，如有2人以上表示原意買受者，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。 三、保證金新台幣：1,590,000元。 四、本件執行標的建物5338建號（臨時建號）部分，係未辦第一次所有權登記之增建物，公告所載面積僅供參考，實際以現場為準，得標人就此部分增建物無法逕持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，且應負被拆除之危險，拍定後不得異議，請投標人注意。

民事執行處  
司法事務官