

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121082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黃俊哲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121082號債權人第一商業銀行股份有限公司與債務人黃俊哲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121082號 財產所有人：黃俊哲									
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	光華		22		2613	5000分之 71	4,800,000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	5714	新北市蘆洲區光 華段22地號 ----- 新北市蘆洲區永 平街32巷69弄31 號五樓	5層樓 鋼筋混 凝土造	五層：114.60 閣樓：50.82 合計：165.42		全部	5,890,000元
	備考 共有部分：光華段5718建號						
2	2081 3	新北市蘆洲區光 華段22地號 ----- 新北市蘆洲區永 平街32巷69弄31 號5樓		閣樓(增建部份): 43.23 第五層頂(增建部分): 58.65 合計：101.88		全部	2,310,000元

(續上頁)

備考	本件係未辦保存登記之建物
點交情形	點交否：不點交
使用情形	<p>一、本件建物（土地）於民國106年10月26日查封時，4樓與5樓公共樓梯間設有一鐵門，惟已打開，而5樓第1道鐵門已打開、第2道鐵門仍鎖住，但有被破壞之痕跡，頂樓增建現由第三人養鴿子，大門深鎖，無人應門等情。經債權人指封頂樓增建，本院於106年11月23日現場勘測時，在場人莊豐源陳稱：頂樓係其向債務人承租，自民國101年底、102年租到現在，至107年3月到期，但找不到租約等語，經查看現場，5樓仍大門深鎖，第1、2道鐵門均被破壞，門框扭曲，鎖匠無法開啟，必須破壞換鎖，經債權人請求破壞門鎖進入查看，其屋內灰塵滿地、天花板有油漆脫落、傢俱及家電用品亦沾滿灰塵及脫落之油漆，各房間內亦同；5樓閣樓上有裝設電信基地台，屋內並未切斷水電，牆壁無明顯裂痕，僅天花板油漆脫落滿地；又頂樓增建設有獨立出入口，與5樓及閣樓未設內梯等情。惟債務人黃俊哲於107年1月22日親自到院陳稱：上揭查封房屋，都是其友人吳承衡在處理，頂樓也是其出租他人，亦不知5樓閣樓有裝設電信基地台，房子一買來就交由吳承衡處理，自己只去過一次等語。</p> <p>二、經查，債務人所有房屋頂樓出租、5樓閣樓裝設電信基地台，依債務人本人所述顯係由第三人吳承衡處理，債務人又無法提出任何租賃書面或其他相關證明文件；本院另於106年11月28日及106年12月7日分別函請第三人遠傳電信股份有限公司、新世紀資通股份有限公司陳報債務人所有閣樓之電信基地台是否為其公司所有，該第三人迄今均不予理會；另於107年2月2日及同年月6日發函請第三人吳承衡、莊豐源陳報背屋出租情形及提出租賃契約影本，迄今亦均不置理等情。嗣於107年2月6日債權人陳報由債務人與第三人曾心儀之租約影本，承租範圍為5樓，租期自105年2月1日起至107年1月31日止，雖此一租約顯與執行法院至現場查看之占有現況及債務人於107年1月22日到院說明顯有出入，惟債務人於107年1月22日訊問時自承該房屋所有出租均交由第三人吳承衡處理，自己不知情、亦找不到吳承衡等語。因此，綜合上開所有資訊，本件拍賣建物5樓、5樓閣樓及頂樓增建均因由第三人吳承衡出租於他人使用而不點交。</p> <p>三、另嗣後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8日函覆本院稱：本件拍賣標的為一般公寓住宅，對面為台電變電所、側面為環河公園，無管理員，債權人亦未導往，無法進入室內，依其目測本件標的物外觀並無異狀等語，惟該建物是否為海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、嚴重漏水等並非外觀目視可決，須經儀器及取樣檢測；是否有非自然死亡亦無公示資料可稽；至於有無其他足以影響交易之特殊情事，均無資料及建物內領勘，故無從得知等語，有建築師事務所覆函在卷可憑。</p> <p>四、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，將目視情形記載於筆錄；另函請建築師事務所再至現場勘查或向在場之人詢問，且將其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>五、本件拍賣標的第20813建號房屋係未辦建物所有權第一次登記，於拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記。且係屬違建，得標人應自負拆除義務或被主管機關拆除之風險，不得異議。業經新北市政府違章拆除大隊106年12月25日新北拆認一字第1063197542號函知執行法院已認定其為違章建築，拍照列管之既存垂直增建違章建築，請應買人自行注意。又本件拍賣以建物現況拍賣，倘經拆除違建部分，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金。</p> <p>六、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	一、上開不動產3宗合併徵求應買。

(續上頁)

	二、應買價額合計新台幣：13,000,000元。 三、保證金新台幣：2,600,000元。抵押權拍定後均塗銷。
--	--

民 事 執 行 處
司 法 事 務 官