

臺灣新北地方法院公告（第二次拍賣）

發文日期：中華民國107年6月15日

發文字號：新北院輝100司執字字第24169號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院100年度司執字第24169號拍賣抵押物強制執行事件，債務人胡麗華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12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12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：標別：2

100年司執字024169號 財產所有人：胡麗華									
編號	土地坐落					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	三重區	永德		693-9	建	124.0	5分之1	5,550,000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	2362	新北市三重區永德 段693-9地號 ----- 新北市三重區車路 頭街44巷21號	5層樓鋼 筋混凝 土造	1樓層：92.04 合計：92.04	平台9.5	全部	2,620,000元
	備考	門牌整編前為車路頭街14巷21號。					
點交情形		點交否：點交					
使用情形		<p>一、本院100年11月30日履勘時，在場人楊○祥稱房租每月折抵5000元以修繕房屋，嗣陳報租約到院(租期自91年1月10日至106年1月10日止，租金每月新臺幣10,000元)。本院復於107年2月13日履勘時，承租人楊○祥在場稱其住這邊已經十年，租期105年1月至110年1月。房屋有地震受損、牆壁有好幾處裂痕，無非自然死亡情形，亦無增建，無供奉神位。上開租約因租期屆滿而消滅，本件2362建號建物拍定後點交。</p> <p>二、本件拍賣標的物依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，請應買人自行查明注意。本件拍賣建物現況除上揭拍賣公告揭示者外，另有無其他足以影響交易之特殊情事（例如：建物內前有非自然死亡情事、海砂屋、輻射屋、因地震受創、因火災受損、嚴重漏水、或其他情形），應買人於「應買前」應自行查明（自行向債權人、當地鄰里長、鄰居、社區管委會、派出所等詢問）。如有上述情形，並請向本院陳報，請應買人特別注意。</p>					
備註		<p>一、本件不動產分3標分別拍賣，本標不動產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：8,170,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：1,640,000元。</p> <p>四、本標別693-9地號及2362建號無抵押權設定登記。</p> <p>五、本件不動產分3標分別拍賣，且各標不動產均以出價最高者得標。</p> <p>六、本件如債務人未事先指定開標順序時，則依各標順序依序開標，於拍賣所得之價金已足清償執行費用、依法優先扣繳之稅款及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，且縱使拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。</p> <p>七、本件執行標的是否業經徵收或協議價購，或是否有其他使用上之法令或行政管制不明，亦請投標人先行查明注意並評估衡量是否投標。</p> <p>八、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。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賣。</p> <p>九、本件標的如拍定後查得尚有依公寓大廈管理條例規定，須併同移轉方得為所有權移轉登記部分而無法辦理本件所有權移轉登記情事，本院得撤銷拍定，請應買人注意。</p> <p>十、本件若於拍定前，已有債權人之撤回狀送達本院而生撤回效力或有其他應停止執行之裁定，惟因公文遞送流程之故無法即時審查，本院仍得於拍定後撤銷拍定，保證金無息退還，拍定人不得異議。</p> <p>十一、本件標的物原所有權人或使用人如有積欠工程受益費、水電、瓦斯、管理費等相關費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決。</p> <p>十二、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>					

標別：3

100年司執字024169號 財產所有人：胡麗華									
編號	土地坐落					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	三重區	德新		597	建	73.03	全部	13,480,000元

(續上頁)

	備考								
2	新北市	三重區	德新		689	建	158.04	全部	103,010,000元
	備考								
3	新北市	三重區	德新		690	建	27.3	全部	3,540,000元
	備考								
4	新北市	三重區	德新		691	建	26.59	全部	3,440,000元
	備考								
5	新北市	三重區	德新		692	建	11.79	全部	1,530,000元
	備考								
6	新北市	三重區	德新		693	建	10.05	全部	5,220,000元
	備考								
7	新北市	三重區	德新		694	建	24.22	全部	12,570,000元
	備考								
8	新北市	三重區	德新		695	建	149.18	全部	101,960,000元
	備考								
9	新北市	三重區	德新		696	建	34.58	3分之2	16,210,000元
	備考								
10	新北市	三重區	德新		697	建	6.68	3分之1	1,160,000元
	備考								
11	新北市	三重區	德新		698	建	6.09	3分之1	270,000元
	備考								
12	新北市	三重區	德新		703	建	36.01	全部	18,670,000元
	備考								
13	新北市	三重區	德新		704	建	46.8	全部	6,060,000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	1401	新北市三重區德新 段597地號 ----- 新北市三重區正義 北路2巷54號	2層樓加 強磚造	1樓層: 61.24 2樓層: 53.68 合計: 114.92		全部	180,000元
	備考						
2	1466	新北市三重區德新 段695地號 ----- 新北市三重區重新 路二段77號	3層樓磚 造	1樓層: 76.0 2樓層: 96.0 3樓層: 14.0 騎樓: 20.0 合計: 206.0		全部	160,000元
	備考						
3	2007	新北市三重區德新		1樓層增建部分: 197.3		全部	300,000元

(續上頁)

		段689、690、691、694、695、723地號 ----- 新北市三重區重新路二段75號		2樓層增建部分：200.54 合計：397.84			
	備考	本件係未辦保存登記之建物、佔用鄰地723地號27.8平方公尺					
4	2008	新北市三重區德新段689、690、691、692、693、694、695地號 ----- 新北市三重區重新路二段77號		1樓層增建部分：117.61 2樓層增建部分：121.73 合計：239.34		全部	180,000元
	備考	本件係未辦保存登記之建物、					
5	2010	新北市三重區德新段597地號 ----- 新北市三重區正義北路2巷54號		1樓層增建部分：1.2 2樓層增建部分：8.76 合計：9.96		全部	8,000元
	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		<p>一、1401建號、2010建號部分：本院民國100年12月26日履勘時，三重區正義北路2巷54號1樓現場置放雜物，無人居住使用；101年6月14日履勘時，該址1、2樓均有增建，2樓係空房，無人居住，2樓後方與重新路二段75號(即2007建號)相通；又本院於107年2月13日履勘時，現址已為新北市遊藝場商業同業公會辦公室，在場人劉小姐稱不知租約情形，總幹事為姜○文。至2樓查看，目前無人使用，牆面油漆剝落。嗣經本院函請新北市政府警察局三重分局協查標的使用情形，經該局函履所附房屋現況調查表所載，正義北路2巷54號為新北市遊藝場同業公會自105年間開始無權占有。又上開建物有第三人李○男具狀陳報其承租之新北市三重區正義北路2巷54號1、2樓，租約自90年6月1日至105年5月30日。惟本件履勘時，1401建號及2010建號並無無人使用，且上開第三人陳報之租約因租期屆滿而消滅，況現占用人新北市遊藝場同業公會係在本件查封後始無權占用。故本件1401建號、2010建號建物拍定後點交。</p> <p>二、1466、2007、2008建號部分：100年7月28日，第三人楊○銓陳報，門牌新北市三重區重新路二段75號、77號1、2、3樓由其基於租賃關係占有中，租期自95年11月1日至105年10月31日止，租金每月新臺幣100,000元。嗣第三人楊○銓於102年3月15日出具轉租同意書陳報本件債務人同意2007建號轉租予佳輝企業社占有使用、1466及2008建號轉租予風采眼鏡店占有使用。本院復於107年2月13日履勘時發現，新北市三重區重新路二段77號，現址為手機行，在場人即員工江先生稱租約由老闆林○民處理，另該址隔成二間，旁邊那間為服飾店。新北市三重區重新路二段75號，現址為咕咕G寵物城，在場人即店員莊小姐稱老闆叫洪○輝，租約其不清楚，房屋下雨時牆壁有滲水情形，無地震受損。又2007建號建物依建物騰本所載，有占用鄰地723地號27.80平方公尺，其占用權源不明，拍定後法律關係需由拍定人自理，請應買人注意。上開租賃契約因屆滿而消滅，本件1466、2007及2008建號建物拍定後點交。</p> <p>三、689、690、691、692、693、694、703、704地號土地部分：100年10月31日、101年7月19日勘測時發現689、690、691、692、693、694地號土地上坐落有2007、2008建號；另於100年10月31日勘測時確認查明新北市三重區重新路二段81號建物並未占用703、704地號土地。復經本院104年9月3日履勘時，據地政人員指界稱703、704地號土地上有門牌號碼新北市三重區重新路二段83號建物占用。上開地號土地拍定後除被占用部分不點交外，其餘部分僅按現況點交。</p> <p>四、696、697、698地號土地部分：100年10月31日勘測時發現696、697、698地號土地上坐落有門牌號碼為新北市三重區重新路二段77號及79號之建物。又696、697、698地號土地係拍賣</p>					

	<p>債務人之不動產應有部分，因查無債務人占有部分，拍定後不點交。</p> <p>五、101年7月19日勘測時發現2010建號與2007建號之2樓均為相通，2007建號亦與2008建號之2樓相通，又2010建號與2007建號之2樓中間以鐵板相連接之部分，不屬於增建物之範圍。拍定後是否砌牆區隔，需由拍定人自理，請應買人注意。</p> <p>六、本件拍賣標之物依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，請應買人自行查明注意。本件拍賣建物現況除上揭拍賣公告揭示者外，另有無其他足以影響交易之特殊情事（例如：建物內前有非自然死亡情事、海砂屋、輻射屋、因地震受創、因火災受損、嚴重漏水、或其他情形），應買人於「應買前」應自行查明（自行向債權人、當地鄰里長、鄰居、社區管委會、派出所等詢問）。如有上述情形，並請向本院陳報，請應買人特別注意。</p>
備註	<p>一、上開不動產18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：287,948,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：57,590,000元。</p> <p>四、本標別597地號、1401建號無抵押權設定登記。本標別其餘土地及建物有抵押權設定，拍定後全部塗銷抵押權登記。</p> <p>五、本件不動產分3標分別拍賣，且各標不動產均以出價最高者得標。</p> <p>六、本件如債務人未事先指定開標順序時，則依各標順序依序開標，於拍賣所得之價金已足清償執行費用、依法優先扣繳之稅款及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，且縱使拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。</p> <p>七、本件執行標的土地使用分區住宅區(690、691、692、698、704地號)及商業區(689、693、694、696、697、703地號)，惟現在實際是否有變更，仍請應買人自行查明注意。</p> <p>八、本件執行標的是否業經徵收或協議價購，或是否有其他使用上之法令或行政管制不明，亦請投標人先行查明注意並評估衡量是否投標。</p> <p>九、2007、2008、2010建號係未辦保存登記之建物，拍定後無法以權利移轉證書辦理建物登記。且係屬違建，業經新北市政府違章建築拆除大隊認定為D類5組在案，依新北市政府違章建築拆除優先次序表規定依序排拆，此有新北市政府違章建築拆除大隊101年3月27日新北拆認一字第1013072274號、101年7月16日新北拆認一字第1013098278號函在卷可稽，拍定人應自負拆除義務或被主管機關拆除之危險，不得異議，請應買人特別注意。</p> <p>十、依據新北市政府工務局100年9月21日北工建字第1001080183號函表示，689地號土地屬46重字第377號建造執照之建築物坐落範圍、騎樓及法定空地；690地號土地屬46重字第377號建造執照之法定空地；703、704地號土地屬62重字第705號建造執照之建築物坐落範圍及法定空地。其使用開發是否需受相關法令限制不明，拍定後法律關係由拍定人自理，請應買人注意。</p> <p>十一、696、697、698地號土地倘非共有人之一應買拍得，共有人有優先承買權。如有多數共有人行使優先承買權，則依共有人之應有部分比例共同承買之，惟主張優先承買權之共有人，須就其擁有應有部分之標的一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之；但主張優先承買之共有人就其餘部分標的因無應有部分，而不得行使優先承買權時，拍定人或承受人就該部分標的不得拒絕買受或承受。另地上建物所有人如符合土地法第104條或民法第426條之2第1項規定者，有優於土地共有人之優先承買權。若優先承買權人主張優先承買，拍定人(或承受人)就其餘部分標的不得拒絕買受(或承受)。</p> <p>十二、本件703、704地號土地，地上建物所有人如符合土地法第104條或民法第426條之2第1項規定者，有優於土地共有人之優先承買權。若優先承買權人主張優先承買，拍定人(或承受人)就其餘部分標的不得拒絕買受(或承受)。</p> <p>十三、本件2007建號建物，基地所有人如符合土地法第104條或民法第426條之2第1項規定者，有優於土地共有人之優先承買權。若優先承買權人主張優先承買，拍定人(或承受人)就其餘部分標的不得拒絕買受(或承受)。</p> <p>十四、本件689、690、703、704地號土地，如有物權編施行法第8條之5規定之情形者，依同條第3項規定：區分建築物專有部分所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權，其權利並優先於其他共有人。第4項規定：前項情形，有數人表示優先承買者，應按專有部分比例買受之。但另有約定者，從其約定。請應買人特別注意。如經優先承買權人行使優先承買權，拍定人或承受人就其餘部分之標的不得拒絕買受或承受。</p> <p>十五、本件拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，請應買人斟酌，並待優</p>

(續上頁)

	<p>先承買權確定後，本院另行通知，拍定人再行繳納剩餘價金(★勿先行繳納)，本院始得依法核發權利移轉證書，請應買人特別注意。</p> <p>十六、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。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賣。</p> <p>十七、本件標的如拍定後查得尚有依公寓大廈管理條例規定，須併同移轉方得為所有權移轉登記部分而無法辦理本件所有權移轉登記情事，本院得撤銷拍定，請應買人注意。</p> <p>十八、本件若於拍定前，已有債權人之撤回狀送達本院而生撤回效力或有其他應停止執行之裁定，惟因公文遞送流程之故無法即時審查，本院仍得於拍定後撤銷拍定，保證金無息退還，拍定人不得異議。</p> <p>十九、本件標的物原所有權人或使用人如有積欠工程受益費、水電、瓦斯、管理費等相關費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決。</p> <p>二十、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>
--	--

民事執行處
司法事務官