

臺灣新北地方法院公告（特別變賣）

發文日期：中華民國107年8月23日

發文字號：新北院輝106司執洪字第128581號

主旨：應買人得自本公告之日（民國107年8月31日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人陳勁文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128581號債權人新北市板橋區農會等與債務人陳勁文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128581號 財產所有人：陳勁文									
編號	土地坐落					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	板橋區	大庭		0199-0000		1405.00	100000分之1221	26,760,000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	11702-000	新北市板橋區大庭 段0199-0000地號 ----- 新北市板橋區中正 路318號	鋼筋混 凝土造 14層樓 (店 舖、住 宅)	一層：36.39 騎樓：40.21 第一層夾層面積：10.74 合計：87.34		1分之1	4,730,000元
	備考 含共同使用部分11771建號693.91平方公尺，權利範圍100000分之1202、11772建號3187.17平方公尺，權利範圍100000分之1398						
2	11917-000	新北市板橋區大庭 段0199-0000地號 -----		第一層夾層：20.29 合計：20.29		全部	1,480,000元

(續上頁)

	新北市板橋區中正路318號夾層					
備考	未登記建物臨時建號					
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示					
使用情形	<p>一、本件標的經本院現場揭示查封公告時為空屋，無人使用，且據大樓管理員表示系爭房屋已空置多年；另據債務人陳勁文稱本件標的係空屋，無人使用，有本院查封筆錄、標的現場照片（由屋外玻璃拍照）及本院執行筆錄等在卷可佐，嗣後第三人戴建仲具狀聲明異議，主張本件拍賣之不動產為其所購買，僅借名登記於債務人名下，且已將公司設立於該處，並於查封前已在使用夾層處，本件拍賣標的應不點交云云，惟前項聲明異議業經本院裁定駁回確定。又本院於107年3月23日至現場測量增建時，第三人阮坤鐘在場表示，係向第三人戴建仲承租建物使用，租期自106年8月8日起至110年8月7日止，因該租約成立於本件拍賣標的查封後，不得對抗債權人，故本件標的建物部分拍定後點交。另依建物謄本所示，本件標的建物之共用部分有一停車位，車位編號B2-27，惟實際是否有此車位或區分所有權人就系爭車位是否已另行約定如何使用等情形，均請應買人於投標前自行查明確認。且拍定人於拍定後不得以系爭停車位之有無向本院爭執、異議、請求減少價金或撤銷拍定。縱經查證確有系爭停車位，因系爭停車位係屬建物之共用部分，故拍定後亦不點交，請應買人注意。</p> <p>二、依卷附查封筆錄及執行筆錄所示，本件標的並無增建情形，且亦無「海砂屋、輻射屋、嚴重漏水、非自然死亡等足以影響交易之情事」。另依卷附日升不動產估價師事務所出具之不動產鑑定報告書所載：「現勘時觀察標的並無鋼筋腐蝕水泥脫落之現象；是否為海砂屋應以專業技師現場採樣檢測氯離子含量後方可判定是否為海砂屋。」、「利用行政院原子能委員會之輻射屋查詢系統本案執行標的並無列管，是否為輻射屋應以專業技師現場採樣檢測輻射劑量後方可判定是否為輻射屋。」、「現勘時觀察標的並無地震受創或火災受損之現象，訪談周遭住戶表示無印象標的物有地震受創或火災受損之現象。」、「經訪查四鄰表示印象中標的物無非自然死亡之現象。」。</p> <p>三、因本院欠缺完整資訊且無相關鑑定等專業技能，故無法保證本件拍賣標的絕無海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損以及建物內無非自然死亡之情形或無其他足以影響本件不動產交易之特殊情事。而本院已就卷內債權人陳報狀、本院現場執行情形及不動產估價師鑑定報告等相關資料摘錄並揭示於本件拍賣公告，以供應買人參酌。惟應買人仍應於投標前自行向相關機關或周遭四鄰查明有無前開情事，並於投標前審慎評估是否參與投標應買，請應買人注意。</p> <p>四、本件拍賣之11917建號建物係未辦保存登記之增建物，拍定人無法持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，增建面積以地政機關函覆之測量成果核列，且需承擔被拆除之風險，日後不得因面積不符，主張增減價金或請求撤銷拍賣，請應買人注意。</p> <p>五、建物占用人遺留於本件標的內之動產，因屋內動產並不在拍賣範圍內，如拍定後仍遺留有價值之遺留物在現場，本院尚須依強制執行法第100條之規定命拍定人保管遺留物、拍照、造具遺留物清冊陳報法院、限期債務人領回、鑑價、詢價、拍賣等，需耗費相當時日，請投標人注意。</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：32,970,000元。</p> <p>三、保證金新台幣：6,600,000元。</p> <p>四、本件抵押權拍定後均塗銷。</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> <p>六、若有停止、撤回、撤銷、延緩強制執行之事由，而其事由確實發生於本案標的拍定日或拍定日前，縱已拍定，本院亦得撤銷拍定，無息返還已經繳交之款項，應買人、拍定人、債權人、債務人均不得異議，不同意之應買人請勿參與本件標的之應買。</p> <p>七、本件標的物原所有權人或使用人如有積欠工程受益費及水電、瓦斯或管理費等費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決。依本院執行筆錄所載，本件標的有欠繳管理費之情形，此併供應買人參考，請拍定人於拍定後自行洽商相關單位解決。</p>					

民事執行處
司法事務官