

臺灣新北地方法院公告（第三次拍賣）

發文日期：中華民國107年9月6日

發文字號：新北院輝106司執濟字第144267號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院106年度司執字第144267號清償債務強制執行事件，債務人林泳佐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，向本院服務處索取，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：
現場投標：107年10月11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10月11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：

106年司執字144267號 財產所有人：林泳佐									
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	土城區	安和		377		3703.02	100000分之1118	8,500,000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	1763	新北市土城區安和 段377地號 ----- 新北市土城區延壽 路75巷23弄14號四 樓	5層樓鋼 筋混凝 土造	四層：42.84 五層：48.35 夾層：19.45 合計：110.64	陽台12.73平 方公尺、見 使用執照 7.16平方公 尺	全部	1,540,000元
	備考	共有部分：安和段1771、1772平方公尺					
2	5465	新北市土城區安和 段377地號 ----- 新北市土城區延壽 路75巷23弄14號4 樓		第4層夾層：8.74 第5層頂層：34.93 合計：43.67		全部	360,000元
	備考	未登記建物					
點交情形		點交否：點交					
使用情形		<p>一、民國107年1月4日履勘時，無人應門，使用情形不明。嗣經本院函請新北市政府警察局土城分局協查標的使用情形，經該局函覆所附房屋現況調查表所載，標的無人應門，經查係家人居住(母親及女兒)。其後，債務人陳報標的出租予承租人劉○玲，租用期間自106年5月15日起至107年5月14日止，每月租金新臺幣18000元。另本院107年5月11日至現場履勘，承租人劉○玲稱，房屋有漏水，無非自然死亡之情事，增建部分為內梯相通，通往頂樓並無外梯，需由5樓進出。上開租賃期間於本件查封後已屆滿，本件拍定後點交。</p> <p>二、本件拍賣之共同使用部分，屬區分所有權之應有部分，其管理使用應由全體區分所有權人為協議約定分管，拍定後不點交。</p> <p>三、另標的增建部分經新北市政府違章建築拆除大隊民國107年6月14日新北拆認二字第1073171718號函業經違章建築認定通知書認定在案，拍照建檔列管，拍定人應承擔拆除之風險。上開法律關係由拍定人自理，請應買人注意。</p> <p>四、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、上開不動產3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臺幣：10,400,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新臺幣：2,080,000元。</p> <p>四、本件拍賣之不動產，抵押權拍定後塗銷。</p> <p>五、投標人應自行查明債務人有無積欠管理費，並注意拍定後民法第826之1條第3項規定之適用問題。</p> <p>六、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>七、本件拍賣標的建物如為農舍，依農業發展條例第18條規定應買人須提出「無自用農舍」證明，並應將「投標時名下絕無合法申請領有建築使用執照之農舍」切結書附於投標書。</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>					

(續上頁)

	<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>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

民事執行處
司法事務官