

臺灣新北地方法院公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國107年9月10日

發文字號：新北院輝107司執濟字第79017號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院107年度司執字第79017號拍賣抵押物等強制執行事件，債務人鄭舜文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：
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（地址：236新北市土城區青雲路152號6樓）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（地址同投標場所）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：

107年司執字079017號 財產所有人：鄭舜文									
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	中和區	莊敬		217		484.24	100000分之798	3,430,000元
	備考								

(續上頁)

2	新北市	中和區	莊敬		218		1526.59	100000分之798	10,810,000元
	備考								
3	新北市	中和區	莊敬		224		73.65	100000分之798	520,000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		
1	697	新北市中和區莊敬段218地號 ----- 新北市中和區中山路二段118號四樓之二	14層樓 鋼筋混 凝土造	四層: 136.02 合計: 136.02		全部	6,950,000元
	備考	共有部分: 莊敬段674、685、686建號					
點交情形		點交否: 點交					
使用情形		<p>一、民國106年9月25日假扣押履勘時，地政人員指界稱217、224地號土地為中和區中山路2段118號後段之基地，即該大樓之基地。697建號建物部分，債務人不在場，承租人一統人力管理顧問有限公司表示，標的現該公司承租中，租金每月3萬元，租期自105年3月25日起至107年3月24日止。又經本院函請新北市政府警察局中和分局協查標的使用情形，經該局函覆所附查訪紀錄表所載，現占用人即承租人為一統人力管理顧問有限公司，租金及租期均同上，並稱標的現有漏水狀況等語。另據債權人具狀陳報，編號62號機械車位亦由上開承租人承租使用中。上開租賃期間已屆至，697建號建物拍定後點交。</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。又停車位屬約定專用部分，故拍定後不點交。實際使用情況、編號、有無，除法令另有規定外，依住戶規約決定，應買人應買前應自行查明，拍定後不得以此爭執請求撤銷拍定。本院就停車位所為之註記，僅供應買人參考，拍定後法律關係由拍定人自理，請應買人注意。</p> <p>三、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4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：21,710,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：4,350,000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>					

(續上頁)

- | | |
|--|--|
| | <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> |
|--|--|

民事執行處
司法事務官