

# 臺灣臺北地方法院公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國113年3月19日

發文字號：北院英111司執智字第150438號

主旨：公告以投標方法拍賣本院111年度司執字第150438號分割共有物（變價）強制執行事件，如附表不動產第一次拍賣有關事項。

依據：強制執行法第131條第2項準用第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、調查所得知海砂屋、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、保證金金額、應買資格或條件及其他相關事項：均詳如附表。
- 二、保證金：應以現金或經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票繳交本院出納室，並將收據併附於投標書；或以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、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，向本院服務處洽領，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，由投標人當場領回或由法院通知領回。
- 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，每日辦公時間內在本院聯合服務中心。
- 四、投標日、時及場所：113年6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：113年6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旨揭不動產現況。
- 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，得將不動產再拍賣，再拍賣所得之價金，如果低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，其中一人逾期未繳足價金，即應再拍賣，原拍定人應連帶賠償再拍賣之差額。
- 十、其他公告事項
- (一) 不動產如合併拍賣時，應分別出價，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) 投標人應提出國民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) 拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依土壤及地下水污染整治法第12條、第17條至第19條之規定限制開發或土地利用行為，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或土地利用行為外，另將依同法第21條禁止處分，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網（網址：<https://sgw.epa.gov.tw/public/>）之「列管場址查詢」查閱。

十一、本公告未盡事項，請參閱地方法院民事執行處不動產投標參考要點、投標書背面記載事項及一般公告事項。

十二、本件所定拍賣期日，如經臺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。

## 民事執行處 司法事務官

附表：

111年司執字150438號 財產所有人：盧昌雲、中華民國、盧鳳仙(CHANG FONG-HSIEN LU)、盧美華(LU MEI HWA)								
編號	土地坐落					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	新店區	北宜		93	151.81	4分之1	8,000,000元
	備考	盧昌雲權利範圍:24分之1、中華民國權利範圍:8分之1、盧鳳仙(CHANG FONG-HSIEN LU)權利範圍:24分之1、盧美華(LU MEI HWA)權利範圍:24分之1						

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	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	87	新北市新店區北 宜段93地號 ----- 環河路3巷4號二 樓	4層樓鋼 筋混凝 土造	二層: 75.76 合計: 75.76		全部	2,000,000元

(續上頁)

	備考	盧昌雲權利範圍:6分之1、中華民國權利範圍:2分之1、盧鳳仙(CHANG FONG-HSIEN LU)權利範圍:6分之1、盧美華(LU MEI HWA)權利範圍:6分之1					
2	2444	新北市新店區北 宜段93地號 ----- 環河路3巷4號二 樓增建部分	4層樓 (主要建 材空白)	二層: 13.84 合計: 13.84		全部	80,000元
	備考	盧昌雲權利範圍:6分之1、中華民國權利範圍:2分之1、盧鳳仙(CHANG FONG-HSIEN LU)權利範圍:6分之1、盧美華(LU MEI HWA)權利範圍:6分之1					
點交情形	點交否: 如備註或使用情形欄所示						
使用情形	<p>一、拍賣標的87建號建物債權人表示現無人居住使用, 屋內放置有床墊、衣櫃、沙發、桌椅等傢俱, 債權人偶爾過來巡視管理, 部分牆壁有壁癌、油漆剝落、漏水等情形。土地使用分區為第四種住宅區。</p> <p>二、本件拍賣標的經向主管機關查詢有無海砂屋、輻射屋、地震或火災受創及建物內有非自然死亡等足以影響交易之特殊情事, 經新北市政府消防局112年3月1日新北消指字第1120343148號函覆, 自104年1月1日至112年2月21日止未曾受理火災案件紀錄; 經行政院原子能委員會112年3月1日會輻字第1120002767號函覆, 未包含於該會放射性污染建築物偵測紀錄中; 經新北市政府工務局112年2月24日新北工建字第1120342719號函覆, 旨揭建物未向該局申請辦理震災後建築物危險分級及評估之紀錄, 故是否為地震受創建築物, 無相關資料可稽; 另查截至112年2月22日止, 旨開建築物無申請新北市高氣離子鋼筋混凝土建築物申請報備案件; 經新北市政府警察局新店分局112年4月11日新北警店刑字第1124051649號函覆, 查無有非自然死亡情事之相關資料。另債權人債務人若有影響交易之情事, 應檢附相關文件到院以利發布公告。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, 不得於拍定後主張。</p> <p>三、本件係拍賣建物所有權全部, 故拍定後點交。又拍賣之2444建號建物因未辦理建築物所有權第一次登記, 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; 依新北市政府違章建築拆除大隊民國112年10月25日新北拆認二字第1123259143號函所示, 2444建號建物為水平增建違章建築(違建位置: 其他法定空地), 屬既存違章建築, 予以拍照建檔列管, 惟應買人仍應自負可能被拆除之風險。</p> <p>四、本件係變價分割共有物案件, 故依民法第824條第7項規定, 除買受人為共有人外, 共有人有優先承買權, 有二人以上優先承買者以抽籤定之。</p>						
備註	<p>一、上開不動產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: 10,080,000元, 以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣: 2,020,000元。</p>						