

臺灣新北地方法院公告(第一次拍賣)

發文日期：中華民國113年4月8日

發文字號：新北院楓112司執日字第94860號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院112年度司執字第94860號分割遺產強制執行事件，債務人黃林素月所有如附表不動產第1次拍賣有關事項。

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、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本院通知領回。
- 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訴訟輔導科。
- 四、投標日、時及場所：113年5月14日下午2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）標區內。
- 五、開標日、時及場所：113年5月14日下午3時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拍賣不動產現況。
- 七、拍定人就旨揭不動產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。

附表：

112年司執字094860號 財產所有人：王子熏、黃林素月								
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	板橋區	幸福		122	4505	公司共有 100000分 之119	22,640,000元
	備考							
2	新北市	板橋區	幸福		122-2	5	公司共有 100000分 之119	42,000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	1572 1	新北市板橋區幸福段122地號 ----- 新北市板橋區民生路3段319號12樓	37層樓 鋼骨鋼筋 混凝土造	十二層：89.86 合計：89.86	陽台14.26	公司共有1 分之1	10,490,000元

(續上頁)

	備考	含共同使用部分15829、15839、15840(含停車位編號394)建號					
2	1582 6	新北市板橋區幸 福段122地號 ----- 新北市板橋區民 生路3段323號地 下1層之1	37層樓 鋼骨鋼 筋混凝 土造	二層：426.54 三層：430.12 地下一層：703.89 地下二層：2880.83 合計：4441.38	陽台96.30	公司共有 100000分 之118	640,000元
	備考	含共同使用部分15836、15837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、門牌號碼新北市板橋區民生路3段319號12樓房地目前由債務人之子黃彥欽出租予第三人楊馥蓮，租期自民國109年12月15日起至113年12月14日止；門牌號碼新北市板橋區民生路3段323號地下1層之1房地目前由巨蛋東京花園廣場公寓大廈管理委員會出租予安樺實業有限公司（下稱安樺公司），租期自民國106年9月1日起至117年2月28日止，安樺公司再經該管理委員會同意轉租予柏文健康事業股份有限公司（現場為健身工廠）。惟實際使用狀況，仍請投標人應自行注意查明，上開房地拍定後均不點交。</p> <p>二、建物經鑑價公司調查，沒有發現有海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、非自然死亡等情形。本院於執行過程，沒有發現足以影響交易的特殊情形。購買法拍房屋均存在一定風險，且沒有物之瑕疵擔保請求權，應買人若有疑義或不願承受風險，請勿參與投標，請另行透過其他方式或管道購買不動產。</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：33,812,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：6,770,000元。</p> <p>四、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，故應買人應買前應自行查明清楚，拍定後不得以此爭執請求撤銷拍定。就停車位所為註記，僅供應買人參考，應買人就此亦無權利瑕疵擔保請求之權利。</p> <p>五、拍定後須通知優先承買權人行使優先承買權，可能需相當時日（數月至數年不等）。若有優先承買權爭議，於該爭議確定時，始核發權利移轉證書。</p> <p>六、刊登於新聞紙之公告、本院郵寄之通知、網路公告或以其他方式或管道標示之內容，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>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。</p> <p>八、為維護交易秩序，保障當事人合理權益：（1）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案投標，請另行透過其他方式或管道購買不動產。（2）因虛偽、未據實、及時陳述及提供資料、隱匿資料、偽造文書、詐欺等故意或過失行為（均包括口頭說明及書面文件），致新北地院及所屬承辦人員，受有損害賠償之請求，債權人、債務人應對新北地院及其所屬承辦人員所受之損害，負擔賠償責任。（3）拍定人持本院核發之權利移轉證書，若有無法辦理拍賣標的所有權移轉登記之情形，得由本院撤銷拍定，無息退還拍定人繳交款項，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投標，請另行透過其他方式或管道購買不動產。</p>						

民事執行處
司法事務官