

臺灣士林地方法院公告（第2次拍賣）

發文日期：中華民國113年4月10日

發文字號：士院鳴112司執高字第75674號

主旨：公告以投標方法拍賣本院112年度司執字第75674號分割共有物強制執行事件，如附表不動產第2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訴訟輔導中心。
- 四、投標日、時及場所：113年5月8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：臺北市內湖區民權東路6段91號1樓）標匭內。
- 五、開標日時及場所：113年5月8日下午3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) 開標時投標人應在場；如不在場，經主持開標之法官或司法事務官點呼三次，而仍未到場者，其投標無效。

十一、本公告未盡事項，請參閱臺灣士林地方法院民事執行處不動產投標須知、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，如經台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：

112年司執字075674號 財產所有人：林我誠、林寶玉、林惠芳、林我宏、林我文、林我英								
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	臺北市	士林區	天母	三	439	497	60000分之 3888	26,790,000元
	備考	林我誠、林寶玉、林惠芳、林我宏、林我文、林我英權利範圍各60000分之648						
2	臺北市	士林區	天母	三	439-1	5	60000分之 3888	280,000元
	備考	林我誠、林寶玉、林惠芳、林我宏、林我文、林我英權利範圍各60000分之648						

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材	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		

(續上頁)

			料及房屋層數		及用途		
1	30178	臺北市士林區天母段三小段439地號 ----- 臺北市士林區天母北路8號7樓	鋼筋混凝土造7層樓房	第7樓層：140.55 合計：140.55	陽台15，花台1.61	全部	1,910,000元
	備考	含共有部分:30089建號；林我誠、林寶玉、林惠芳、林我宏、林我文、林我英權利範圍各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)30178建號拍定點交，其餘部分不點交。</p> <p>(二)112年10月26日現場查封時，據地政人員指出439之1地號土地位於士林區天母北路6號建物之前方階梯處等語，債權人即共有人稱建物目前由債務人林我英基於共有人地位無償使用，牆壁有因地震受創之龜裂等語。債務人林我英112年11月9日向本院陳報稱，房屋地震裂縫已補強，屋內瓦斯管線無法使用，水管管線僅廚房可使用，廁所、衛浴因管線阻塞無法修復，另有漏水情形等語。現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。</p> <p>(三)有無配賦停車位不明，縱有停車位，因屬共同使用部分建物之所有權應有部分，應由全體區分所有權人協議使用分管方法，故此部分不點交。</p>						
備註	<p>一、以上不動產分別標價，合併拍賣，請應買人分別出價，以總價最高者得標。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：28,980,000元。</p> <p>三、保證金新台幣：5,800,000元。</p> <p>四、優先承買權：</p> <p>(一)本件係變價分割共有物執行事件，各共有人均得參加應買，如其中共有人投標買得，其餘共有人無優先承買權。如二人以上願優先承買者，以抽籤定之。</p> <p>(二)如就優先承買權存否爭執並經起訴，須待訴訟確定，始依訴訟結果核發權利移轉證書。</p> <p>五、拍定後塗銷抵押權登記。</p> <p>六、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條之1第3項規定之適用問題。</p> <p>七、投標日期：中華民國113年5月8日第2次拍賣。(下午2時30分開始投標，3時開標。)</p>						