臺灣士林地方法院公告（特別變賣程序後之減價拍賣）

發文日期：中華民國110年2月22日
發文字號：士院擎109司執雙字第41467號

主旨：公告以投標方法拍賣本院109年度司執字第41467號清償債務強制執行事件，債務人昆旺有限公司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、投標書及保證金封存袋，向本院服務處購買，並應依投標書所記載之注意事項填載。

三、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、匯票或本票繳交執行法院出納室，並將（臨時）收據併附於投標書，投入標匭。但以金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期支票、匯票或本票為保證金，得放進保證金封存袋內，不必向法院出納室繳納。得標者，以保證金抵充價款。未得標者，由投標人當場領回保證金封存袋。但投標人未在場或係向出納室繳納保證金者，由法院通知領回，或依其聲請逕將保證金匯款至其本人帳戶。保證金票據之受款人為法院者，得由法院在支票背面加蓋「臺灣士林地方法院發還未得標人保證金專用章」，或請未得標人逕持該票據至發票銀行註銷受款人。

四、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。

五、投標日時、場所：110年3月11日上午10時30分起，將投標書連同保證金封存袋，投入本院（內湖民事大樓)民事執行處投標室標櫃內。

六、開標日時及場所：110年3月11日上午11時整在本院(內湖民事大樓)民事執行處投標室當眾開標。

七、司法院網站公告由鑑價公司拍攝之照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。

八、拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。

九、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。

十、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，再拍賣之差額，由原拍定人共同賠償。

□、其他公告事項：

㈠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。如投標人所出總價額高於其他投標人，且達於拍賣最低總價額，但部分不動產所出價額未達拍賣最低價額，而不自行調整者，法院即按總價額及拍賣最低價額比例調整之。

㈡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。

㈢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。

㈣投標人為自然人者，應提出身分證或相類之身分證明文件正本；如委託他人代為投標，並應提出具有特別代理權之委任狀、投標人及代理人之身分證或相類之身分證明文件正本。投標人為法人者，應提出相當之證明文件影本；如委託他人代為投標，並應提出具有特別代理權之委任狀及代理人之身分證或相類之身分證明文件正本。

㈤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。

㈥投標人提出之保證金票據已記載法院以外之人為受款人者，該受款人應依票據法規定連續背書，如未依票據法規定連續背書，其投標無效，且不得補正。

㈦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。

㈧拍定後，如依法准由優先承買權人優先承買時，所繳保證金無息退還。

㈨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。

㈩依農業發展條例第33規定，私法人不得承受耕地。但符合同條例第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。

□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。

□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，相關場址資訊得至行政院環境保護署土壤及地下水污染整治網頁（https://sgw.epa.gov.tw/public/）查閱。

□、本公告未盡事項，請參閱本院民事執行處不動產投標須知及投標書背面記載事項。

□、本件所定拍賣期日，如因天然災害，經臺北市政府發布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

□、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：

109年司執字041467號 財產所有人：昆旺有限公司								
編號	土地坐落					面積	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	平方公尺		
1	新北市	汐止區	新峰		519	2749	100000分之391	4,136,960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） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
1	6029	新北市汐止區新峰段519地號 ---------- 新北市汐止區新台五路2段168號	鋼筋混凝土造14層樓房	第1樓層：37.9 騎樓：20.24 合計：58.14	陽台5.95	全部	6,983,680元
	備考	含共有部分：6169建號					
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示						
使用情形	(一)6029建號拍定後點交。 (二)民國109年7月27日現場履勘時，社區管委會總幹事在場陳稱，建物無人居住使用，無停車位。惟現在實際情形如何，請應買人自行查明注意。						
備註	一、以上不動產分別標價，合併拍賣，以總價最高者得標。 二、拍賣最低價額合計新台幣：11,120,640元。 三、保證金新台幣：2,230,000元。 四、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。 五、有抵押權設定登記，抵押權登記拍定後全部塗銷。 六、投標日期：中華民國110年3月11日特別減價拍賣。（上午10時30分開始投標，11時開標。）						

民事執行處
司法事務官