

例稿名稱：台灣金融資產服務股份有限公司公告

(第一次拍賣)

發文日期：中華民國 113 年 4 月 11 日

發文字號：113 板金職四字第 99 號

主旨：公告以投標方法拍賣本公司 113 板金職四字第 99 號（新北地方法院案號：112 年度司執月字第 170663 號）拍賣抵押物強制執行事件，債務人胡龍億所有不動產有關事項。

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：應以經金融機構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，不必向本公司繳納（投標書及保證金封存袋，向本公司服務台購買），並應依投標書所記載之注意事項填。未將保證金放進封存袋內者，其投標無效。如果得標者，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回或由本公司通知領回。
- 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）在本公司辦公室（請事先聯絡）。
- 四、投標日時及場所：113 年 5 月 8 日上午 10 時 30 分起，將投標書暨保證金封存袋，投入本公司投開標室台北市忠孝東路四段 300 號 10 樓標櫃內。
- 五、開標日時及場所：113 年 5 月 8 日上午 11 時整在本公司投開標室(同上)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，請參考投標書背面或投標室張貼公告之記載。
- 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，其中一人逾期未繳足價金，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) 投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，應將委任狀附於投標書內。代理投標為業務者，應由不動產經紀業指派具備經紀人員資格者為之。
- (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購權人優先承購時，所繳保證金無息退還。
- (七) 拍賣之土地、建物含增建物者，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，應買人應自行查明解決，本公司不代為處理。
- (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定。
- (九) 依農業發展條例第 33 條之規定，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。
- (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地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) 本件拍賣標的是否位於土壤液化區請自行查證(查

詢網址：<https://map.tgos.tw/TGOSimpleViewer/>

Web/Map/TGOSimpleViewer_Map.aspx)。

十一、本公告未盡事項，請參閱本公司不動產投標須知、投標單及票據範例及一般公告事項(網址:<https://www.tfasc.com.tw>)。

十二、本件拍賣所定拍賣期日，如遇颱風過境，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。

附表：

~T40X0L2

113 年度板金職字第 99 號 法院案號：112 年度司執字第 170663 號 財產所有人：胡龍億										
編	土地坐落				地	面	積	權	利	最低拍賣價格
號	縣	市	鄉鎮市區	段	小段	地	目	平方公尺	範圍	(新臺幣元)
1	新北市	板橋區	幸福		122			4505	100000 分之 11 9	23,550,000 元
	備考									
2	新北市	板橋區	幸福		122-2			5	100000 分之 11 9	5,000 元
	備考									

編	地	坐	落	建築式	建物面積 (平方公尺)			權利	最低拍賣價格	
號	建號	基地坐落		樣主要	樓	層	面	積	附屬建物主	
號		建物門牌		料及房				要建築材料		
				屋層數	合			計	及用途	
								範圍		
1	1582	新北市板橋區幸	37 層樓	二層	： 426.54			陽台 96.3	100000 分	560,000 元
	6	福段 122 地號	鋼骨鋼	三層	： 430.12				之 118	
		-----	筋混凝	地下一層	： 703.89					
		新北市板橋區民	土造	地下二層	： 2880.83					
		生路 3 段 323 號地		合	計： 4441.38					
		下一層之 1								

	備考	含共同使用部分 15836、15837 建號				
2	1434	新北市板橋區幸	37層樓	十四層：89.86	陽台 14.26	全部 9,550,000 元
	7	福段 122 地號	鋼骨鋼	合計：89.86		
		-----	筋混凝			
		新北市板橋區民	土造			
		生路 3 段 315 號 14				
		樓之 2				

備考 含共同使用部分 15827、15839、15840 建號 (含停車位編號 556)

點交情形 點交否：如備註或使用情形欄所示

使用情形 一、本件標的查封時，據地政人員指稱 122—2 地號土地坐落板橋區長江路 1 段 383 號建物前方道路截角，其上現為通道。本件門牌 315 號 14 樓之 2 房屋於查封時按門鈴無人應門，該建物於地下室有一停車位，惟管理人員無法知悉車位使用情形。另經債權人會同新北市警察局海山分局員警查訪房屋使用現況，據債務人稱 14347 建號(315 號 14 樓之 2 房屋)為債務人及其家屬自行使用、無足以影響交易之特殊情事、有另行購買停車位在地下室，該停車位已出租他人使用，每月租金 3,800 元，有新北市政府警察局海山分局 113 年 1 月 13 日新北警海刑字第 1123967877 號函附房屋現況調查表及查訪紀錄表在卷可稽。本件 14 樓之 2 建物(14347 建號)部分拍定後點交。

二、本件 14 樓之 2 建物(14347 建號)有停車位編號：556，惟上開停車位編號僅供參考，其實際情形及其編號仍應請應買人自行查明，拍定後不得以此爭執請求撤銷拍定。且停車位係本件建物區分所有權之共有部分，應屬約定專用部分，其管理使用應由全體區分所有權人為協議約定分管，拍定後法律關係由拍定人自理，請應買人注意，停車位拍定後不點交。

三、本件 15826 建號(地下一層之 1)之應有部分，為本件大樓社區之地下一層之 1 為公共設施空間，查封時由社區管委會出租於健身工廠使用，有新北市政府警察局海山分局 113 年 1 月 13 日新北警海刑字第 1123967877 號函附房屋現況調查表及查訪紀錄表在卷可稽。且本件標的均為債務人同一人所有，應全部併同拍賣，始無違反公寓大廈第 4 條第 2 項之規定，有新北市板橋地政事務所 112 年 11 月 6 日新北板地登字第 1125840371 號函可稽。本件 15826 建號(地下一層之 1)之應有部分不點交。

四、本件 122—2 地號土地係 84 使字第 484 號使用執照(84 建字第 471 號建造執照)之建築基地，有新北市政府工務局 112 年 11 月 8 日新北工建字第 1122211140 號函可稽。按 95 年 6 月 30 日營署建管字第 0952910416 號函及建築法第 11 條規定，如屬應留設法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。本件標的土地使用移轉有無限制拍賣請逕洽主管機關查明，並決定是否參與投標應買，且不得於拍定後再執前揭事由聲明異議或聲請撤拍。且本件標的應全部併同拍賣，始無違反公寓大廈第 4 條第 2 項之規定，有新北市板橋地政事務所 112 年 11 月 6 日新北板地登字第 1125840371 號函可稽。又本件 122—2 地號土地係於本件標的區分所有建築物之建築基地，因已登記之區分所有建築物與其所屬基地所有權之權利人，不得分離移轉，始符合民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項之規定。本件標的均為債務人同一人所有，為前開已登記之區分所有建築物與其所屬基地所有權之權利人，不得分離移轉之情形，故應隨同本件建物標的全部一併拍定併同辦理移轉登記，始符合民法第 799 條第 5 項、公寓大廈管理條例

第4條第2項之規定。故本件標的全部之拍定人或承買人應同屬一人，無從割裂本件122—2地號土地單獨另行通知共有人優先承買之情形，併此敘明。本件122—2地號土地係拍賣應有部分，拍定後不點交。

五、投標人應自行查明債務人有無積欠工程受益費、水電瓦斯費、管理費、公共基金等。本件標的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。又如依不動產登記謄本所示，本件標的如須繳納登記費等費用始得核發書狀等情事，請投標人應自行注意該項記載。

六、依鑑定報告所載，本件14樓之2建物(14347建號)並無在海砂屋、輻射屋等各媒體網站記載，依外觀判斷勘估標的尚無等地震受創、嚴重漏水、火災受損等影響交易價額情形；法院已就卷內現場執行情況揭示於前，以供投標人參酌。因法院欠缺完整資料且無相關鑑定等專業技能，實際情況可能與鑑定報告或上揭情形有所出入，仍請投標人逕向相關單位或周遭四鄰洽詢查明，並決定是否參與投標應買，且不得於拍定後再執前揭事由聲明異議或聲請撤拍。

七、本件如有停止、撤回、撤銷、延緩執行等事由，且該事由確實發生於本案拍定前，縱已宣布拍定，法院亦得停止拍定，無息返還已繳交之款項，當事人均不得異議，不同意者，請勿參與投標應買。

備註

一、上開不動產4宗合併拍賣，請投標人分別出價。

二、拍賣最低價額合計新台幣：參仟參佰陸拾陸萬伍仟元，以總價最高者得標。

三、保證金新台幣：陸佰柒拾肆萬元。

四、本件不動產有抵押權設定，拍定後全部塗銷。

~T64X4L25;

函稿代碼：3-24

組別：四