

# 臺灣臺北地方法院公告

發文日期：中華民國112年9月18日

發文字號：北院忠111司執辛字第76471號

主旨：應買人得自本公告之日（112年9月29日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人林彥宏所有如附表不動產。

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、應買價額、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、本院111年度司執字第76471號債權人裕融企業股份有限公司等與債務人林彥宏間給付票款強制執行事件，旨揭不動產經2次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起3個月內，依如附表之原定拍賣條件向本院具狀為應買之表示，並附上應繳納之保證金票據。本院得於詢問債權人及債務人意見後，許為買受。如有2人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達法院者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。
- 三、應買人具狀應買時，未同時繳納保證金者，應買無效。
- 四、債權人得於本公告期間內，無人應買前，聲請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人聲請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示或聲明。
- 五、鑑定照片僅供參考，應買人宜自行前往查看拍賣不動產現況。
- 六、應買人就旨揭不動產無物之瑕疵擔保請求權。
- 七、其他公告事項：有優先承買權人，例如：共有人、租地建屋之基地所有人或承租人、地上權人、耕地承租人等，欲

以同一價格優先承買，應於通知指定之期限內以書面聲明。

- 八、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。
- 九、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買，應同時附具不動產所在地縣、市政府核准得購買該不動產之證明文件。
- 十、拍賣之建物含增建者，不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷應買。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本院不代為處理。
- 十一、依農業發展條例第33條規定，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經取得許可者，不在此限。得承受耕地之農民團體，農業企業機構或農業試驗研究機構應買時，應同時附具提出許可證明文件。
- 十二、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。
- 十三、本公告未盡事宜，請參閱投標室張貼之地方法院民事執行處特別變賣程序之公告拍賣聲請應買參考要點及一般公告事項。
- 十四、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

附表：

111年司執字076471號 財產所有人：林彥宏								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	應買價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	臺北市	中山區	長安	二	280	1075	30000分之831	26,450,000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	應買價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合 計	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	3172	臺北市中山區長 安段二小段280地 號  ----- 台北市中山區龍 江路2之5號	9層樓 鋼筋混 凝土造	一層：44.2 夾層：14.64 合計：58.84	陽台 5.76	全部	8,820,000元
	備考 含共同使用部分3234、3235(含停車位編號15號)、3236建號之持分，權利範圍分別為10000分之1、10000分之476、10000分之277						
2	4428	臺北市中山區長 安段二小段280地 號  ----- 台北市中山區龍 江路2之5號未登 記部分	9層	第一層夾層未登記部分： 29.56 合計：29.56		全部	109,000元
	備考						
點交情形		點交否：不點交					
使用情形		<p>一、拍賣標的3172及4428建號建物現出租予第三人陳哲民使用，目前經營「躍獅龍江藥局」，租期自111年7月5日起至114年7月4日止，每月租金新台幣50,000元；標的4428建號建物為夾層增建，深度及寬度約7米，另系爭建物配賦有一坡道平面停車位(位於地下二層編號15號)，目前出租予第三人許桓碩使用，每月租金5,000元(含清潔費用及公用電費)，約定租期1年，自110年8月25日開始承租。</p> <p>二、本件拍賣標的於查封時經詢承租人即第三人陳哲民陳稱，皆無海砂屋、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。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，請投標人自行查明，不得於拍定後主張。</p> <p>三、本件係拍賣3172建號建物所有權全部，惟該建物於查封前已出租予第三人使用，故拍定後不點交；另拍賣之4428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；又依臺北市建築管理工程處111年8月29日北市都建查字第1116046382號函所示，標的4428建號建物為垂直增建違章建築(違建位置：夾層)，屬新違章建築，限期強制拆除，請投標人注意。</p>					
備註		<p>一、上開不動產3宗合併徵求應買，請投標人分別出價。</p> <p>二、應買價額合計新台幣：35,379,000元。</p> <p>三、保證金新台幣：7,080,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p>					

民事執行處  
司法事務官