

臺灣臺北地方法院公告(第一次拍賣)

發文日期：中華民國112年12月14日

發文字號：北院忠112司執智字第13741號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院112年度司執字第13741號拍賣抵押物強制執行事件，債務人鄧筑双、李景美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聯合服務中心。
- 四、投標日、時及場所：113年1月17日上午9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標區內。
- 五、開標日、時及場所：113年1月17日上午10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，請參閱臺灣臺北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。

民事執行處 司法事務官

附表：

| 112年司執字013741號 財產所有人：鄧筑双、李景美 | | | | | | | | |
|------------------------------|------|----------------------------|----|----|-------|------------|---------------|------------------|
| 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 | 大安區 | 仁愛 | 二 | 624 | 214 | 200000分之23818 | 220,000,000元 |
| | 備考 | 鄧筑双、李景美權利範圍各為200000分之11909 | | | | | | |
| 2 | 臺北市 | 大安區 | 仁愛 | 二 | 624-1 | 217 | 200000分之23818 | 230,000,000元 |
| | 備考 | 鄧筑双、李景美權利範圍各為200000分之11909 | | | | | | |

| 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 合 | 面積 積計 附屬建物主 要建築材料 及用途 | | |
| | | | | | | | |

(續上頁)

| | | | | | | | |
|------|--|---|---------------------|-------------------------------------|----------|----|--------------|
| | | | 料及房 屋層數 | | | | |
| 1 | 4969 | 臺北市大安區仁 愛段二小段624、 624-1地號 ----- 臺北市大安區敦 化南路1段219號 | 9層樓鋼 筋混凝 土造 | 1樓層：170.59 騎樓：68.93 合計：239.52 | 平台：58.82 | 全部 | 170,000,000元 |
| | 備考 | 含共同使用部分4981建號之持分；鄧筑双、李景美權利範圍各為2分之1 | | | | | |
| 2 | 5511 | 臺北市大安區仁 愛段二小段624、 624-1地號 ----- 臺北市大安區敦 化南路1段219號 未登記部分 | 9層樓 (主要建 材空白) | 第一層未登記部分：7.35 合計：7.35 | | 全部 | 220,000元 |
| | 備考 | 未登記部分建物；鄧筑双、李景美權利範圍各為2分之1 | | | | | |
| 3 | 5517 | 臺北市大安區仁 愛段二小段624-1 地號 ----- 臺北市大安區敦 化南路1段219號 未登記部分 | 9層樓 (主要建 材空白) | 第一層未登記部分：6.10 合計：6.1 | | 全部 | 180,000元 |
| | 備考 | 未登記部分建物；鄧筑双、李景美權利範圍各為2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>1. 本件拍賣標的4969建號建物未配賦停車位，其使用情形如下，參酌本院110年司執字第42834號拍賣公告所載：①臺北市大安地政事務所111年12月19日北市大地測字第1117016820號函所示，約有77.52平方公尺係由該大樓之管委會、電梯、樓梯間、梯廳、公用走道使用，因於查封前即占有使用，且屬供大樓住戶通行之公用空間，此部分拍定後不點交；②依不動產登記謄本之記載，騎樓登記面積68.93平方公尺，因屬公眾通行之空間，此部分拍定後不點交。另依民國112年3月27日履勘筆錄所載，標的4969建號建物(除上開①②部分)無人使用、已斷電，屋內放置有三座招財物品；另現場一間房間裡面放置垃圾及雜物，該房間位於5517建號內；另有一台東元營業用冷氣位於5511建號內；另有一台置於走道後方之冷氣冷卻水塔，位於標的4969建號之範圍內。位於4969建物後方及右方(面對敦化南路之右方)至圍牆間空地上擺放之2台冷卻水塔及排煙管及垃圾等雜物均非位於4969建物之範圍內。</p> <p>2. 惟據次承租人加州椰子國際股份有限公司(下稱加州椰子公司)112年10月20日陳報狀檢附之租賃契約書所示，本件標的由債務人鄧筑双、李景美出租予承租人王帝勝，租期自112年6月1日起至117年5月30日止，每月租金新臺幣(下同)3萬元。承租人王帝勝再出租予次承租人加州椰子公司，租期自112年9月1日起至117年8月31日止，租金自112年9月1日起至114年8月31日止，每月租金20萬元未稅，稅金由加州椰子公司負擔；自民國114年9月1日起至117年8月31日止，每月租金22萬元未稅，稅金由加州椰子公司負擔。租金之給付：前兩年以每一年為一期，承租人加州椰子公司應於每年8月31日前一次支付年度租金240萬元。又承租人王帝勝與次承租人加州椰子公司另簽立增補協議書，雙方合意修正為自112年10月1日起至115年9月30日止，每月租金20萬元含稅，租金是2年給付一次，第一期簽約給付一年租金，第二年租金在起租日112年10月1日給付。因本院分別於民國110年1月27日以110司執全寅字第46號將債務人李景美、民國110年3月31日以110年司執全字第150號將債務人鄧筑双所有本件不動產實施查封在案，而上開租賃關係均成立於本院查封登記之後，不得對抗查封之效力，故拍定後應予點交，惟由該大樓之管委會、電梯、樓梯間、梯廳、公用走道使用約有77.52平方公尺及騎樓登記面積68.93平方公尺之部分則不點交。</p> | | | | | | |

(續上頁)

| | |
|----|---|
| | <p>3. 標的624地號土地之使用分區為敦化南北路特定專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第貳種商業區)；標的624-1地號土地之使用分區為敦化南北路特定專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第肆之壹種住宅區)。</p> <p>4. 拍賣標的5511、5517建號建物為增建部分，因未辦理建築物所有權第一次登記，拍定後拍定人無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記。另依臺北市建築管理工程處112年4月20日北市都建查字第1126016207號函所示，該5511、5517建號建物為位於法定空地之水平增建違章建築，比對83年空照圖模糊不清無法辨識，經派員至現場勘查，現況材質老舊，且無施工跡象，臺北市建築管理工程處已先行拍照存證，俟有新事證再依規定查處。拍定人應自行負擔拍定後恐被訴請拆除之危險，不得異議，請投標人注意。</p> <p>5. 本件拍賣標的經向主管機關查詢有無海砂屋、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，經核能安全委員會112年11月15日核輻字第1120017376號函覆，未包含於該會放射性污染建築物偵測紀錄中；經臺北市政府警察局大安分局112年11月14日北市警安分刑字第1123077138號函覆，未發現有非自然死亡情事；經臺北市政府消防局112年11月9日北市消調字第1123045455號函覆，本件標的於104年4月3日曾發生火災，經消防人員到達現場處理係天花板電線短路冒煙，未造成其他延燒，無人員傷亡；經臺北市建築管理工程處112年11月13日北市都建使字第1126184859號函覆，非該處列管之海砂屋或震損建築物。另債權人或債務人若有影響交易之情事，應檢附相關文件到院以利發布公告。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，請應買人自行查明，不得於拍定後主張。</p> |
| 備註 | <p>一、上開不動產5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：620,400,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：124,080,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p> |