

臺灣臺北地方法院公告

發文日期：中華民國113年2月20日

發文字號：北院英112司執丙字第35706號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院112年度司執字第35706號清償債務強制執行事件，債務人凌小惠、凌玉芳所有如附表不動產第2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3月26日下午2時30分，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3月26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。

附表：標別：1

112年司執字035706號 財產所有人：凌小惠								
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	通化	一	136	420.00	10000分之 455	72,000,000元
	備考							
2	臺北市	大安區	通化	一	140	533.00	10000分之 2	400,000元
	備考							
3	臺北市	大安區	通化	一	143	90.00	10000分之 2	72,000元
	備考							
4	臺北市	大安區	通化	一	148	10.00	10000分之 2	8,000元
	備考							
5	臺北市	大安區	通化	一	149	652.00	10000分之 2	496,000元
	備考							
6	臺北市	大安區	通化	一	150-1	36.00	10000分之 2	32,000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	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 及用途		
1	2905	臺北市大安區通 化段一小段136、 140地號 ----- 臺北市大安區信 義路四段388號8 樓	15層樓 鋼筋混 凝土造	8層：126.44 合計：126.44	陽台10.23， 雨遮6.15	1分之1	24,280,000元
	備考	共有部分：建號2909、2910、2911、2913、2914、2920之持分					
點交情形		點交否：如備註或使用情形欄所示					
使用情形		<p>一、本件拍賣標的2905建號建物據本院現場履勘時在場社區主委邱○祥稱，現出租予黃○琦居住使用中，建物所含地下二層編號28號停車位亦由承租人使用，管理費(含車位)每月6,600元，承租人黃○琦於查封時即民國110年4月時陳報租賃期間為民國109年10月15日至114年10月14日止，並有提出書面租賃契約。本件拍定後不點交。</p> <p>二、本件拍賣標的部分土地據地政人員指界稱，143、149、150-1地號土地係臺北市大安區信義路四段382至398號建物之坐落基地，148地號土地則位於該建物南側後方，有圍籬圍住，土地使用分區皆為第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)。此四筆土地須與前揭房地共同移轉過戶始符合公寓大現管理條例之規定，故土地共有人無優先承買權，請應買人注意。</p> <p>三、本件拍賣標的2905建號建物經詢在場人員，稱皆無海砂屋、輻射屋，火災或非自然死亡等影響交易之特殊情事。本件拍賣標的物依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，另建物實際狀況仍須經專業人員辦理相關鑑定及偵測始能確認是否為海砂屋、有無輻射、有無地震受創，請應買人注意。</p> <p>四、拍賣之土地如經地政機關實施重測，而致面積增減，因該重測並無增減私權之效力，是重測前後土地之同一性及其實體私權關係並未變更，其面積仍以重測後之面積為準，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以面積增減請求增減價金或撤銷拍定。</p> <p>五、本件土地之使用分區如上所載，惟仍依主管機關公告發佈實施之計畫為準。投標人應自行查明其有無使用分區權利之限制或使用上之限制。</p>					
備註		<p>一、上開不動產7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臺幣：97,288,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新臺幣：19,460,000元。</p> <p>四、本件不動產依序拍賣，如其中一標或數標賣得價金足以清償優先受償之土地增值稅、地價稅、房屋稅、本件執行費用、本件執行債權及其他優先債權時，其餘各標雖達底價，亦不予拍定，縱為拍定，亦得撤銷，應買人不得異議。債務人亦得於開標前到場，得當場指定開標順序。</p> <p>五、抵押權拍定後均塗銷。</p>					

標別：2

112年司執字035706號 財產所有人：凌玉芳								
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	通化	一	136	420.00	10000分之 701	134,810,000元
	備考							

(續上頁)

2	臺北市	大安區	通化	一	140	533.00	10000分之3	736,000元
	備考							
3	臺北市	大安區	通化	一	143	90.00	10000分之3	128,000元
	備考							
4	臺北市	大安區	通化	一	148	10.00	10000分之3	16,000元
	備考							
5	臺北市	大安區	通化	一	149	652.00	10000分之3	900,000元
	備考							
6	臺北市	大安區	通化	一	150-1	36.00	10000分之3	56,000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	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 及用途		
1	2897	臺北市大安區通 化段一小段136地 號 ----- 臺北市大安區信 義路4段398號	15層樓 鋼筋混 凝土造	1層: 57.50 2層: 93.18 騎樓: 42.36 合計: 193.04	陽台9.31, 雨遮4.73	1分之1	54,730,000元
	備考	共有部分: 建號2909、2914、2918、2920之持分					
點交情形	點交否: 如備註或使用情形欄所示						
使用情形	<p>一、本件拍賣標的2897建號建物據本院現場履勘, 現為台灣房屋仲介公司信義光復特許加盟店, 店長饒○軍稱自111年4月開始承租, 租期6年, 每月租金新台幣168,000元, 惟並未提出書面租賃契約; 另建物所含車位為地下三層29號及地下四層第8號。惟上開租賃契約係於本院110年2月23日查封日後始成立, 對債權人不生效力, 拍定後仍點交。</p> <p>二、本件拍賣標的部分土地據地政人員指界稱, 140、143、149、150-1地號土地係臺北市大安區信義路四段382至398號建物之坐落基地, 148地號土地則位於該建物南側後方, 有圍籬圍住, 土地使用分區皆為第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理, 始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)。此四筆土地須與前揭房地共同移轉過戶始符合公寓大現管理條例之規定, 故土地共有人無優先承買權, 請應買人注意。</p> <p>三、本件拍賣標的2897建號建物經詢在場人員, 稱皆無海砂屋、輻射屋, 火災或非自然死亡等影響交易之特殊情事。本件拍賣標的物依強制執行法第69條之規定, 拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權, 另建物實際狀況仍須經專業人員辦理相關鑑定及偵測始能確認是否為海砂屋、有無輻射、有無地震受創, 請應買人注意。</p> <p>四、拍賣之土地如經地政機關實施重測, 而致面積增減, 因該重測並無增減私權之效力, 是重測前後土地之同一性及其實體私權關係並未變更, 其面積仍以重測後之面積為準, 拍定後債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以面積增減請求增減價金或撤銷拍定。</p> <p>五、本件土地之使用分區如上所載, 惟仍依主管機關公告發佈實施之計畫為準。投標人應自行查明其有無使用分區權利之限制或使用上之限制。</p>						

(續上頁)

備註	<p>一、上開不動產7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：191,376,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：38,280,000元。</p> <p>四、本件不動產依序拍賣，如其中一標或數標賣得價金足以清償優先受償之土地增值稅、地價稅、房屋稅、本件執行費用、本件執行債權及其他優先債權時，其餘各標雖達底價，亦不予拍定，縱為拍定，亦得撤銷，應買人不得異議。債務人亦得於開標前到場，得當場指定開標順序。</p> <p>五、抵押權拍定後均塗銷。</p>
----	---

標別：3

112年司執字035706號 財產所有人：凌小惠								
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	中山區	長安	二	463	850.00	20000分之863	38,780,000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	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 料及用途		
1	3459	臺北市中山區長 安段二小段463地 號 ----- 臺北市中山區復 興南路1段36之10 號12樓之1	14層樓 鋼筋混 凝土造	12層：89.02 合計：89.02	陽台21.71	1分之1	12,870,000元
	備考 共有部分：建號3461、3464、3465之持分；含車位編號35						
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示						
使用情形	<p>一、本件拍賣標的3459建號建物據本院現場履勘，現場有油漆工人正在裝潢，據大樓總幹事黎○樹稱係由一名吳小姐承租，惟詳細租賃情形不知，亦無人提出書面租賃契約；建物有含地下二層35號停車位，履勘時無人占有使用。惟因本件已於110年2月22日查封，且於110年4月14日本院至現場時為無租約狀態，故上開債務人與吳小姐之租約對債權人不生效力，拍定後仍點交。又承租人之保證人吳○怡於113年1月26日向本院提出經公證之租賃契約到院，承租人為楊○仲，租賃期間自112年6月1日起至115年5月31日止，每月租金10萬元，租賃範圍不含車位。</p> <p>二、本件拍賣標的3459建號建物經詢在場大樓總幹事，稱皆無海砂屋、輻射屋，火災或非自然死亡等影響交易之特殊情事。本件拍賣標的物依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，另建物實際狀況仍須經專業人員辦理相關鑑定及偵測始能確認是否為海砂屋、有無輻射、有無地震受創，請應買人注意。</p> <p>三、拍賣之土地如經地政機關實施重測，而致面積增減，因該重測並無增減私權之效力，是重測前後土地之同一性及其實體私權關係並未變更，其面積仍以重測後之面積為準，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以面積增減請求增減價金或撤銷拍定。</p> <p>四、本件土地之使用分區如上所載，惟仍依主管機關公告發佈實施之計畫為準。投標人應自行查明其有無使用分區權利之限制或使用上之限制。</p>						
備註	<p>一、上開不動產2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：51,650,000元，以總價最高者得標。</p>						

(續上頁)

<p>三、保證金新台幣：10,330,000元。</p> <p>四、本件不動產依序拍賣，如其中一標或數標賣得價金足以清償優先受償之土地增值稅、地價稅、房屋稅、本件執行費用、本件執行債權及其他優先債權時，其餘各標雖達底價，亦不予拍定，縱為拍定，亦得撤銷，應買人不得異議。債務人亦得於開標前到場，得當場指定開標順序。</p> <p>五、抵押權拍定後均塗銷。</p>
--

標別：4

112年司執字035706號 財產所有人：凌小惠、凌玉芳								
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	松山區	寶清	四	624	133.00	20000分之2	16,000元
	備考	財產所有權人：凌小惠20000分之1、凌玉芳20000分之1						
2	臺北市	松山區	寶清	四	625	1335.00	20000分之998	60,050,000元
	備考	財產所有權人：凌小惠20000分之499、凌玉芳20000分之499						

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	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 料及用途		
1	1362	臺北市松山區寶清段四小段625地號 臺北市松山區南京東路5段225號4樓	15層樓 鋼筋混 凝土造	4層：314.96 合計：314.96	陽台38.50	1分之1	21,080,000元
	備考	財產所有權人：凌小惠2分之1、凌玉芳2分之1；共有部分：建號1355、1363之持分					

點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示
使用情形	<p>一、本件拍賣標的1362建號建物據本院現場履勘，現為學冠文理補習班，在場大樓總幹事陳○華稱由陳○廷承租，電聯承租人表示租賃期間自109年9月1日至114年8月31日止，每月租金72,500元，有提出經公證之租賃契約影本。本件拍定後不點交。</p> <p>二、本件拍賣標的624地號土地據地政人員指界稱，係位於京鷹大樓停車場出入車道及車道口之土地，土地使用分區為第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第貳種商業區)，因須與前揭房地共同移轉過戶始符合公寓大現管理條例之規定，故土地共有人無優先承買權，請應買人注意。</p> <p>三、本件拍賣標的1362建號建物經詢在場大樓總幹事，稱皆無海砂屋、輻射屋，火災或非自然死亡等影響交易之特殊情事。本件拍賣標的物依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，另建物實際狀況仍須經專業人員辦理相關鑑定及偵測始能確認是否為海砂屋、有無輻射、有無地震受創，請應買人注意。</p> <p>四、拍賣之土地如經地政機關實施重測，而致面積增減，因該重測並無增減私權之效力，是重測前後土地之同一性及其實體私權關係並未變更，其面積仍以重測後之面積為準，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以面積增減請求增減價金或撤銷拍定。</p> <p>五、本件土地之使用分區如上所載，惟仍依主管機關公告發佈實施之計畫為準。投標人應自行查明其有無使用分區權利之限制或使用上之限制。</p>

(續上頁)

備註	<p>一、上開不動產3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：81,146,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：16,230,000元。</p> <p>四、本件不動產依序拍賣，如其中一標或數標賣得價金足以清償優先受償之土地增值稅、地價稅、房屋稅、本件執行費用、本件執行債權及其他優先債權時，其餘各標雖達底價，亦不予拍定，縱為拍定，亦得撤銷，應買人不得異議。債務人亦得於開標前到場，得當場指定開標順序。</p> <p>五、抵押權拍定後均塗銷。</p>
----	--

標別：5

112年司執字035706號 財產所有人：凌小惠								
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	大安	一	630	2077	20000分之77	20,710,000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	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	2999	臺北市大安區大安段一小段630地號 ----- 臺北市大安區信義路四段6號十二樓之7	18層， 主要建材見使用執照	十二層：24.92 合計：24.92	陽臺 6.78平方公尺	全部	3,160,000元
	備考 含共同使用部分3039、3044、3050建號之持分						
2	3000	臺北市大安區大安段一小段630地號 ----- 臺北市大安區信義路四段6號十二樓之8	18層， 主要建材見使用執照	十二層：32.49 合計：32.49	陽臺 11.20平方公尺	全部	4,530,000元
	備考 含共同使用部分3039、3044、3050建號之持分						
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示						
使用情形	<p>一、本件拍賣標的2999、3000建號建物據本院現場履勘，現為游濤數學補習班，3000建號作補習班教室，2999建號則與非本件拍賣標的之隔壁(即12樓之6)打通作補習班辦公室使用，係由補習班負責人游○祥向債務人承租，惟並未提出書面租賃契約。本件拍定後不點交。</p> <p>二、本件拍賣標的2999、3000建號建物經詢在場補習班工作人員，稱皆無海砂屋、輻射屋，火災或非自然死亡等影響交易之特殊情事。本件拍賣標的物依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，另建物實際狀況仍須經專業人員辦理相關鑑定及偵測始能確認是否為海砂屋、有無輻射、有無地震受創，請應買人注意。</p> <p>三、拍賣之土地如經地政機關實施重測，而致面積增減，因該重測並無增減私權之效力，是重測前後土地之同一性及其實體私權關係並未變更，其面積仍以重測後之面積為準，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以面積增減請求增減價金或撤銷拍定。</p>						

(續上頁)

	四、本件土地之使用分區如上所載，惟仍依主管機關公告發佈實施之計畫為準。投標人應自行查明其有無使用分區權利之限制或使用上之限制。
備註	一、上開不動產3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：28,400,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：5,680,000元。 四、本件不動產依序拍賣，如其中一標或數標賣得價金足以清償優先受償之土地增值稅、地價稅、房屋稅、本件執行費用、本件執行債權及其他優先債權時，其餘各標雖達底價，亦不予拍定，縱為拍定，亦得撤銷，應買人不得異議。債務人亦得於開標前到場，得當場指定開標順序。 五、抵押權拍定後均塗銷。

民事執行處
司法事務官