

臺灣新北地方法院公告(第一次拍賣)

發文日期：中華民國113年3月19日

發文字號：新北院楓112司執廉字第100293號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院112年度司執字第100293號分割共有物強制執行事件，債務人詹正文、詹正忠、詹秋麗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訴訟輔導科。
- 四、投標日、時及場所：113年4月19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（地址：236新北市土城區青雲路152號6樓）標區內。
- 五、開標日、時及場所：113年4月19日上午10時整在本院民事執行處投標室（地址同投標場所）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，如經新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：

112年司執字100293號 財產所有人：吳娟玢、詹正文、詹正忠、詹秋麗								
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	新北市	板橋區	幸福		395	4352	40000分之244	10,750,000元
	備考	重測前:新埔段22-11地號;吳娟玢40000分之61、詹正文40000分之61、詹正忠40000分之61、詹秋麗40000分之61						

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	附屬建物主要 建築材料及用途		
1	5122	新北市板橋區幸福段395地號 ----- 新北市板橋區長江路一段116巷3號二樓	5層樓鋼筋混凝土造	二層: 78.95 陽台: 12.46 合計: 91.41		全部	1,150,000元
	備考	吳娟玢4分之1、詹正文4分之1、詹正忠4分之1、詹秋麗4分之1					
2	16520	新北市板橋區幸福段395地號 -----		二層: 1.35 合計: 1.35		全部	10,000元

(續上頁)

	新北市板橋區長江路一段116巷3號二樓(未登記部分)					
備考	未辦保存登記建物；吳嬋玢4分之1、詹正文4分之1、詹正忠4分之1、詹秋麗4分之1					
點交情形	點交否：點交					
使用情形	<p>一、本件建物查封時，在場人即債務人詹正忠之法定代理人詹正華稱：系爭房屋（含未辦保存登記建物）現由其與詹正忠自行居住使用，後方遮雨棚會漏水。</p> <p>二、因系爭房屋由債務人自行居住使用，故拍定後點交，又本件為變價分割共有物事件，共有人有優先承買權，因拍定後尚須通知全部優先承買權人是否行使優先承買權，而待無人行使優先承買權後，始核發權利移轉證書，故偶有較曠日費時之情形。</p> <p>三、另在場人雖稱系爭房屋除後方遮雨棚漏會漏水外，並無海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、非自然死亡等情形。惟因鑑價公司未入內勘估，無法判斷該屋之氬離子含量及輻射劑量，外觀上則無明顯之火災及地震受創痕跡，亦無從得知是否有非自然死亡發生於屋內；故實際情形仍應以專業鑑定機構及相關公部門發佈為主，應買人亦宜再行查明。審慎評估其風險。</p>					
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：11,910,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：2,390,000元。</p> <p>四、本件拍賣標的無抵押權設定登記。</p> <p>五、16520建號之建物屬未辦保存登記建物，業經新北市政府違章建築拆除大隊來函稱以新北拆認二字第1103238482號違章建築認定通知書認定在案，為水平增建違章建築，屬既存違章建築，拍照建檔列管。此有拍賣標的違章建築處理情形表附卷可參，是該建物將來有被拆除之風險，且應買人不得持法院核發之權利移轉證書向地政機關辦理所有權登記。請應買人務必注意，不得異議。</p> <p>六、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，本院亦得停止拍定，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。</p> <p>七、本件刊登於網站或公所或臺灣金融資產服務股份有限公司之公告內容，如與本院電子公告欄發佈之公告內容不符時，一律以本院網站及電子公告欄之公告內容為準。</p>					

民事執行處
司法事務官