

# 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4月1日

發文字號：新北院楓112司執明字第173049號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院112年度司執字第173049號分割遺產強制執行事件，債務人李奇霖、李素惠、李裕真、李怡柔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5月7日下午2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5月7日下午3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173049號 財產所有人：李裕雪、李奇霖、李素惠、李裕真、李怡柔								
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	府中		1666	7998	30000分之51	14,700,000元
	備考	李裕雪、李奇霖、李素惠、李裕真、李怡柔公同共有30000分之51						
2	新北市	板橋區	府中		1666-15	93	30000分之51	160,000元
	備考	李裕雪、李奇霖、李素惠、李裕真、李怡柔公同共有30000分之51						

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	2946	新北市板橋區府 中段1666地號 ----- 新北市板橋區館 前西路152之4號	鋼筋混 凝土造 10層樓	1層：30.69 騎樓：17 合計：47.69	平台 5.53	1分之1	1,400,000元
	備考	李裕雪、李奇霖、李素惠、李裕真、李怡柔公同共有1分之1					
2	2947	新北市板橋區府 中段1666地號	鋼筋混 凝土造	2層：30.69 合計：30.69	陽台 3.14 通道 5.53	1分之1	1,200,000元

(續上頁)

	----- 新北市板橋區館 前西路152之4號2 樓	10層樓				
備考	李裕雪、李奇霖、李素惠、李裕真、李怡柔共同共有1分之1					
點交情形	點交否：點交					
使用情形	<p>一、本件建物於112年12月8日查封時，債務人不在場，大門深鎖，無人應門，據地政人員現場指界陳稱，本件1666-15地號係位於門牌號碼新北市板橋區館前西路150之3號建物至同區府中路143號建物前方之道路，債權人代理人在場表示本件建物係由債人自行居住使用，出入均由內梯進出；嗣債權人於112年12月11日具狀表示本件建物現由債務人李奇霖一人居住使用，一樓有後門可通往社區管理室（有通道可進入館前西路），一、二樓間有獨立內梯通行上下樓層，本件建物無海砂屋、輻射屋、火災受損或非自然死亡等影響交易價額之情形。本件建號拍定後依現況點交。</p> <p>二、依鑑定報告所載，查無海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損或非自然死亡等影響交易價額情形之資料；若有因調查限度難以查明，致與鑑定報告內容所載容有出入者，請應買人逕向相關單位洽詢查明，並不得於拍定後再執前揭事由聲明異議或聲請撤拍，併與說明。</p> <p>三、本件1666-15地號之使用分區為板橋都市計畫之道路用地，惟此僅供應買人參考，應買人於投標前仍須自行查明土地使用分區有無變更，且拍定後不得以此向本院爭執或請求撤銷拍定，請應買人注意。</p> <p>四、依新北市政府工務局112年11月17日新北工建字第1122285199號函所載，1666-15地號係72使字第1671號使用執照（70建字第1955號建造執照）之建築基地。</p> <p>五、本件1666-15地號土地目前係作為道路使用，是否有符合既成道路之事實而構成公用地役關係，應買人應自行查明，且拍定後不得以此向本院爭執或請求撤銷拍定。</p> <p>六、本件係變價分割共有物事件，依民法第824條第7項規定，建物共有人有優先承買權。拍定後須通知全體共有人是否優先承買，無人主張優先承買時，始得核發權利移轉證書，本件共有人眾多，請應買人注意。應買人如為共有人時，其餘共有人即無優先承買權。惟若係「共有人與非共有人共同出價應買」而拍定者，仍須為共有人優先承買之通知，請應買人注意。若有共有人主張優先承買時，拍定人所繳保證金無息退還。</p>					
備註	<p>一、上開不動產4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：17,460,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：3,500,000元。</p> <p>四、本件拍賣標的原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。</p> <p>五、本件若有停止、撤回、撤銷、延緩強制執行之事由，而其事由確實發生於本案標的拍定日或拍定日前，縱已拍定，本院亦得撤銷拍定，無息返還已經繳交之款項，應買人、拍定人、債權人、債務人均不得異議，不同意之應買人請勿參與本件標的之應買。</p> <p>六、拍賣之不動產，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賣。</p> <p>七、本件占有使用情形，本院業已盡力調查，惟若查報與事實不符，致依法不得點交時，本院雖於拍賣公告定為點交，屆時仍得不予點交。惟拍定人得於本院所定期間內聲請撤銷拍定，原保證金及尾款價金均無息退還，逾時則不得再聲請撤銷拍定，拍定人若已辦理所有權移轉登記且設定抵押權，而新抵押權人不同意撤拍，亦不得聲請撤銷拍定，拍定人、債務人及債權人均不得異議。</p> <p>八、投標人為自然人者，應提出國民身分證正本或影本；不能提出國民身分證者，應提出相類之身分證明文件正本或影本。投標人為法人者，應提出相當之證明文件影本。未提出者，應於開標結束前提出。</p>					

民事執行處

# 司法事務官