

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16日

發文字號：新北院楓112司執實字第8501號

主旨：公告以投標方法拍賣本院112年度司執字第8501號分割共有物強制執行事件，如附表不動產第一次拍賣有關事項。

依據：強制執行法第131條第2項準用第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、調查所得知海砂屋、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法院通知領回。
- 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民事執行處實股（請先來電預約）。
- 四、投標日、時及場所：113年5月15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）標櫃內。
- 五、開標日時及場所：113年5月15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旨揭不動產現況。
- 七、拍定人就拍賣物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008501號 財產所有人：至上物業有限公司、謝松發、劉宜權								
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	中山		235-18	104.00	15分之3	12,000,000
	備考	權利範圍：至上物業有限公司15分之1、謝松發15分之1、劉宜權15分之1						

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	4220	新北市板橋區中山段235-18地號 ----- 新北市板橋區中山路一段206巷117號二樓	5層樓鋼 筋混 凝 土 造	二層樓：59.23 合計：59.23	陽台12.52	全部	1,000,000
	備考	權利範圍：至上物業有限公司3分之1、謝松發3分之1、劉宜權3分之1					
2	8315	新北市板橋區中山段235-18地號 ----- 新北市板橋區中山路一段206巷117號二樓(未登記部分)		二層：1.68 合計：1.68		全部	50,000
	備考	未辦保存登記建物。權利範圍：至上物業有限公司3分之1、謝松發3分之1、劉宜權3分之1					

附註：

- 一、上開不動產合併拍賣，請投標人分別出價。
- 二、拍賣最低價額合計：新臺幣1,305萬元。
- 三、保證金：新臺幣261萬元。
- 四、設定他項權利情形：抵押權拍定後全部塗銷。
- 五、本件建物112年5月19日現場查封時，大門深鎖，無人應門，囑請新北市政府警察局海山分局派員會同債權人履勘查訪現場結果相同，有卷附該局112年6月6日回函可稽，另本執行法院112年11月16日現場測量時，敲門仍無人回應，由鎖匠開鎖入內，屋內洗衣機運作中，顯係有人居住，又第三人謝承峰(即原共有人之一)於112年11月13日具狀(本院收受日期為112年11月17日)陳報建物客廳、廚房之照片，主張房屋為其占有使用中等情。查第三人謝承峰並非本件債務人，亦非對於查封前無權占有不爭執，與強制執行法第99條第1項及第2項應予以點交之規定不符，本件拍定後不點交。
- 六、增建(未辦保存登記)部分係違建，且業經新北市政府違章建築拆除大隊認定在案，得標人應負擔被拆除危險，不得異議。
- 七、依鑑價報告所載，本件標的經初步調查無海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損等情形，惟若有因調查限度難以查明，致與鑑價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，綜合考量相關風險再行投標，且拍賣公告所載標的物面積如與地政事務所核發之不動產登記謄本不同，以地政事務所核發為準，應買人不得於拍定後再執前揭事由聲明異議或聲請撤拍，併予說明。

民事執行處
司法事務官