

臺灣臺北地方法院公告

發文日期：中華民國113年5月5日

發文字號：北院英105司執寅字第73810號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院105年度司執字第73810號給付票款強制執行事件，債務人周政緯(即周麗水之繼承人)所有如附表不動產第3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6月4日上午9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匭內。
- 五、開標日、時及場所：113年6月4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：標別：甲

105年司執字073810號 財產所有人：周政緯(即周麗水之繼承人)								
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	中正區	南海	二	166	1086	120000分之1743	26,740,000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	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	1214	臺北市中正區南海段二小段166地號 ----- 台北市中正區羅斯福路二段70號7	12層樓 鋼筋混凝土造	七層：95.83 合計：95.83	陽台8.16	全部	2,950,000元

(續上頁)

		樓之2					
	備考	含共同使用部分1241、1247建號之持分					
2	1238	臺北市中正區南海段二小段166地號 ----- 台北市中正區羅斯福路二段70號 房屋地下2層	12層樓 鋼筋混凝土造	地下二層：917.73 合計：917.73		24分之3	2,880,000元
	備考	含共同使用部分1247建號之持分					
點交情形	點交否：不點交						
使用情形	<p>一、本件拍賣標的係位於臺北市古亭捷運站8號出口處之「巨聯財星大樓」，標的1214建號建物現出租予第三人大亞鑽石珠寶有限公司，租期自100年11月1日起迄今；兩造復於109年11月19日簽訂房屋租賃約書，約定租期自109年12月1日起至119年12月1日止，每月租金33,000元，不含停車位。另債權人具狀陳報第三人大亞鑽石珠寶有限公司之董事長陳錦煌於履勘現場陳稱該大樓曾於105年11月發生火災，因系爭建物鄰近天井而受煙燻波及，惟內部未受影響；又據地政人員現場履勘指稱系爭建物佔用共同使用部分即1241建號，為該建物大門入內1公尺處，在竣工圖內非屬增建。標的1238建號建物位於巨聯財星大樓之地下2層，經現場履勘目前係作為停車場使用，劃設有24格停車位；惟依臺北市建築管理工程處111年9月15日北市都建寓字第1116049247號函覆說明，該址領有78使字第461號使用執照，經調閱依建築平面圖，依原核准圖說標示，標的1238建號建物係屬「防空避難室兼停車場」並劃設20格停車格，查無停車位分配及分管契約之資料。據債務人陳稱其所有車位分別為編號5號，22號及23號，現均出租予他人使用，每月租金各5,000元，僅口頭承諾無書面租約；惟依巨聯財星大樓管委會陳報上開3個停車位為債務人之配偶周徐美玉所有，現由管委會代收車位租金予所有權人，無分管契約之協議。依車位編號22號之承租人楊延壽陳稱伊係向第三人周徐美玉承租，已承租車位多年迄今，每月租金6,000元，未訂立書面契約；車位編號5號之承租人王養涵陳稱係自106年11月1日承租車位迄今，車位編號22號之承租人宜群貿易有限公司陳稱依汽車車位承租合約約定，租期自111年7月1日起至115年6月30日止，兩個停車均係向管委會承租，每月租金均為5,800元(含管理費800元)。</p> <p>二、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，經臺北市政府消防局111年9月27日北市消調字第1113038349號函覆，自95年至今無發生火災紀錄；經臺北市建築管理工程處111年9月28日北市都建使字第1116178828號函覆，非該處列管之海砂屋或震損建築物；經臺北市政府警察局中正第二分局111年10月3日北市警中正二分刑字第1113025960號函覆，未發現有非自然死亡情事。另債權人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> <p>三、本件係拍賣標的1214建號建物所有權全部，惟該建物已於查封前出租予他人使用，故拍定後不點交；另標的1238建號建物係拍賣停車位，該車位應有部分類似區分所有建物且有獨立使用性，故土地共有人無優先承買權，拍定後不點交，請投標人注意。</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：32,570,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：6,520,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p>						