

臺灣臺北地方法院公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國110年9月7日

發文字號：北院忠108司執甲字第135907號

主旨：公告以投標方法拍賣本院108年度司執字第135907號清償債務強制執行事件，債務人正本行建設股份有限公司、洪明勝所有如附表所示不動產有關事項。

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、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（投標書及保證金封存袋，向本院服務處購買，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。
- 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日查封筆錄均揭示在本院民事執行處公告欄內。
- 四、投標日時及場所：110年10月12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：臺北市中正區博愛路131號）標櫃內。
- 五、開標日時及場所：110年10月12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標的物現況。
- 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，得將不動產再行拍賣，再行拍賣所得之價金，如果少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1人逾期未繳足價金，全部視為廢標，再行拍賣之差額，由原拍定人連帶賠償。

十、其他公告事項：

- (一)不動產如合併拍賣時，應分別列價，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)拍賣之建物如為政府直接興建之國民住宅，依國民住宅條例第19條規定，其承購人居住滿1年後，始得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。但取得使用執照滿15年以上之國民住宅，則不受此限制。

(十)拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依土壤或地下水污染整治法第11條、第14條之規定限制開發行為，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行為外，另將依同法第15條禁止處分，相關場址資訊得至土壤及地下水污染整治網

(<http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp>) 查閱。

十一、本公告未盡事項，請參閱投標室外張貼之地方法院民事執行處不動產投標參考要點及一般公告事項。

十二、本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經台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。

十三、拍定（或承受或特拍應買）人應承擔拍定（或承受或准予應買）日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

附表：標別：1

108年司執字135907號 財產所有人：正本行建設股份有限公司								
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	三	69	423	10000分之51	2,250,000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 合	面積 計		
1	5602	臺北市中山區長安段三小段69地號 ----- 南京東路二段214巷8號	7層樓鋼筋混凝土造	1層：4.69 合計：4.69		全部	8,860,000元

(續上頁)

備考	共有部分：5610、5611，車位：地下二層1、2、3號
點交情形	點交否：不點交
使用情形	一、本件拍賣標的據債務人在場稱，本件拍賣標的出租予第三人佑安健康事業股份有限公司，做為店長辦公室使用，租期自108年8月1日起至113年7月31日止，每月租金617,194元(租約範圍為一至四樓及地下二樓之車位)，並有提出書面租賃契約影本。另本件標的含地下二樓編號1至3號之機械式車位，因係僅供車輛進入之自動機械式停車塔形式，無法入內確認現況，車位亦出租祐安健康事業股份有限公司，本件拍定後均不點交。 二、本件拍賣標的於查封時經詢在場人員，皆無海砂屋、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。
備註	一、上開不動產2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：11,110,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：2,230,000元。 四、抵押權拍定後均塗銷。

標別：2

108年司執字135907號 財產所有人：正本行建設股份有限公司、洪明勝								
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	三	69	423	10000分之 1723	76,290,000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	5604	臺北市中山區長 安段三小段69地 號 ----- 南京東路二段214 巷8號2樓	7層樓鋼 筋混凝 土造	2層：168.26 合計：168.26	陽台22.59平 方公尺，雨 遮7.35平方 公尺	全部	23,450,000元
	備考 共有部分：5610、5611，車位：地下一層10號						
點交情形	點交否：不點交						
使用情形	一、本件拍賣標的據債務人在場稱，本件拍賣標的出租予第三人佑安健康事業股份有限公司使用，租期自108年8月1日起至113年7月31日止，每月租金617,194元(租約範圍為一至四樓及地下二樓之車位)，再轉租予凱蘭診所做為醫學診所使用，租期自108年8月1日起至113年7月31日止，租金每月160,000元，並有提出書面租賃契約影本。另本件標的含地下一層編號10號之平面車位，亦出租予第三人使用，本件拍定後均不點交。 二、本件拍賣標的於查封時經詢在場人員，皆無海砂屋、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。						
備註	一、上開不動產2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：99,740,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：19,950,000元。 四、抵押權拍定後均塗銷。						

標別：3

108年司執字135907號 財產所有人：正本行建設股份有限公司、洪明勝

(續上頁)

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	三	69	423	10000分之 1723	76,290,000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	5605	臺北市中山區長 安段三小段69地 號 ----- 南京東路二段214 巷8號3樓	7層樓鋼 筋混凝 土造	3層: 168.26 合計: 168.26	陽台22.59平 方公尺, 雨 遮7.35平方 公尺	全部	22,430,000元
	備考 共有部分: 5610、5611, 車位: 地下一層11號						
點交情形		點交否: 不點交					
使用情形		一、本件拍賣標的據債務人在場稱, 本件拍賣標的出租予第三人佑安健康事業股份有限公司, 三樓做為醫學診所使用, 租期自108年8月1日起至113年7月31日止, 每月租金617,194元(租約範圍為一至四樓及地下二樓之車位), 並有提出書面租賃契約影本。另本件標的含地下一層編號11號之平面車位, 亦出租予第三人使用, 本件拍定後均不點交。 二、本件拍賣標的於查封時經詢在場人員, 皆無海砂屋、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。					
備註		一、上開不動產2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: 98,720,000元, 以總價最高者得標。 三、保證金新台幣: 19,750,000元。 四、抵押權拍定後均塗銷。					

標別: 4

108年司執字135907號 財產所有人: 正本行建設股份有限公司、洪明勝								
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	三	69	423	10000分之 1723	76,290,000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	5606	臺北市中山區長 安段三小段69地 號 -----	7層樓鋼 筋混凝 土造	4層: 168.26 合計: 168.26	陽台22.59平 方公尺, 雨 遮7.35平方 公尺	全部	20,900,000元

(續上頁)

		南京東路二段214巷8號4樓				
	備考	共有部分：5610、5611，車位：地下一層12號				
點交情形	點交否：不點交					
使用情形	<p>一、本件拍賣標的據債務人在場稱，本件拍賣標的出租予第三人佑安健康事業股份有限公司，四樓做為辦公室使用，租期自108年8月1日起至113年7月31日止，每月租金617,194元(租約範圍為一至四樓及地下二樓之車位)，並有提出書面租賃契約影本。另本件標的含地下一層編號12號之平面車位，亦出租予第三人使用，本件拍定後均不點交。</p> <p>二、本件拍賣標的於查封時經詢在場人員，皆無海砂屋、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。</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：97,190,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：19,440,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p>					

標別：5

108年司執字135907號 財產所有人：正本行建設股份有限公司、洪明勝								
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	三	69	423	10000分之1723	76,290,000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	5607	臺北市中山區長安段三小段69地號 南京東路二段214巷8號5樓	7層樓鋼筋混凝土造	5層：168.26 合計：168.26	陽台22.59平方公尺，雨遮7.35平方公尺	全部	22,430,000元
	備考	共有部分：5610、5611，車位：地下一層13號					
點交情形	點交否：不點交						
使用情形	<p>一、本件拍賣標的據債務人在場稱，本件拍賣標的出租予第三人梁0東，五樓做為員工宿舍使用，目前正在整理裝修中，租期自108年8月1日起至118年7月31日止，每月租金100,000元(租約範圍為五至七樓)，並有提出書面租賃契約影本。另本件標的含地下一層編號13號之平面車位，亦出租予第三人使用，本件拍定後均不點交。</p> <p>二、本件拍賣標的於查封時經詢在場人員，皆無海砂屋、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。</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：98,720,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：19,750,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p>						

標別：6

108年司執字135907號 財產所有人：正本行建設股份有限公司、洪明勝								
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

(續上頁)

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	三	69	423	10000分之 1131	50,060,000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	5608	臺北市中山區長 安段三小段69地 號 ----- 南京東路二段214 巷8號6樓	7層樓鋼 筋混凝 土造	6層: 110.43 合計: 110.43	陽台11.51平 方公尺, 雨 遮7.30平方 公尺	全部	16,280,000元
	備考 共有部分: 5610、5611, 車位: 地下一層14號						
2	5988	臺北市中山區長 安段三小段69地 號 ----- 南京東路二段214 巷8號6樓未登記 部分		6: 64.85 合計: 64.85		全部	650,000元
	備考 未辦保存登記建物						
點交情形		點交否: 不點交					
使用情形		<p>一、本件拍賣標的據債務人在場稱, 本件拍賣標的出租予第三人梁0東, 六樓做為員工宿舍使用, 租期自108年8月1日起至118年7月31日止, 每月租金100,000元(租約範圍為五至七樓), 並有提出書面租賃契約影本。另本件標的含地下一層編號14號之平面車位, 亦出租予第三人使用, 本件拍定後均不點交。</p> <p>二、5988建號為增建之露臺, 因未辦理建築物所有權第一次登記, 拍定後拍定人無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記, 依臺北市建築管理工程處109年8月4日北市都建查字第1093196916號函稱, 本件屬垂直增建違章建築, 為新違章建築, 限期強制拆除, 拍定人應自行負擔被拆除危險, 不得異議, 請應買人注意。</p> <p>三、本件拍賣標的於查封時經詢在場人員, 皆無海砂屋、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。</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臺幣: 66,990,000元, 以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新臺幣: 13,400,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p>					

標別: 7

108年司執字135907號 財產所有人: 正本行建設股份有限公司、洪明勝								
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	三	69	423	10000分之	44,180,000元

(續上頁)

						998	
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	5609	臺北市中山區長安段三小段69地號 ----- 南京東路二段214巷8號7樓	7層樓鋼筋混凝土造	7層：75.23 夾層：22.19 合計：97.42	陽台10.81平方公尺，雨遮4.67平方公尺	全部	16,430,000元
備考		共有部分：5610、5611，車位：地下一層15號					
2	5987	臺北市中山區長安段三小段69地號 ----- 南京東路二段214巷8號7樓未登記部分		7：97.90 7層夾層：154.20 合計：252.1		全部	2,940,000元
備考		未辦保存登記建物					
點交情形		點交否：不點交					
使用情形		<p>一、本件拍賣標的據債務人在場稱，本件拍賣標的出租予第三人梁0東，七樓目前整修中，現場堆滿水泥砂土，牆壁皆未粉刷，且未接水電，租期自108年8月1日起至118年7月31日止，每月租金100,000元(租約範圍為五至七樓)，並有提出書面租賃契約影本。另本件標的含地下一層編號15號之平面車位，亦出租予第三人使用，本件拍定後均不點交。</p> <p>二、5987建號為增建之夾層，因未辦理建築物所有權第一次登記，拍定後拍定人無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記，依臺北市建築管理工程處109年6月11日北市都建查字第1093181993號函稱，本件屬垂直增建違章建築，為新違章建築，限期強制拆除，拍定人應自行負擔被拆除危險，不得異議，請應買人注意。</p> <p>三、本件拍賣標的於查封時經詢在場人員，皆無海砂屋、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。</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臺幣：63,550,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新臺幣：12,710,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p>					

標別：8

108年司執字135907號 財產所有人：洪明勝								
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	三	69	423	10000分之928	49,850,000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	5603	臺北市中山區長 安段三小段69地 號 ----- 南京東路二段214 巷8之1號	7層樓鋼 筋混凝 土造	1層：90.25 合計：90.25	陽台8.18	全部	37,120,000元
	備考	共有部分：5610、5611，車位：地下二層4、5、6、7、8、9號					
	點交情形	點交否：不點交					
	使用情形	<p>一、本件拍賣標的據本院現場履勘，由祐安健康事業股份有限公司向債務人承租，再轉租予凱蘭診所，現即由凱蘭診所使用中，祐安健康事業股份有限公司租賃期間自108年8月1日起至113年7月31日止，凱蘭診所轉租之租賃期間亦同，且皆有提出書面租賃契約影本，故本件拍定後不點交，請應買人注意。另標的含地下二層編號4、5、6、7、8、9號共六個機械式車位，因係僅供車輛進入之自動機械式停車塔形式，無法入內確認現況，車位亦出租祐安健康事業股份有限公司，拍定後不點交。</p> <p>二、本件拍賣標的於查封時經詢在場人員，皆無海砂屋、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。</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臺幣：86,970,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新臺幣：17,400,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p>					

民事執行處
司法事務官