

# 臺灣新北地方法院公告（第二次拍賣）

發文日期：中華民國110年11月2日

發文字號：新北院賢109司執菊字第137563號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院109年度司執字第137563號拍賣抵押物強制執行事件，債務人林鳳陽、台灣陸羽軒有限公司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訴訟輔導科。
- 四、投標日、時及場所：  
現場投標：110年12月20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）標櫃內。
- 五、開標日、時及場所：110年12月20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。

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：

109年司執字137563號 財產所有人：林鳳陽								
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	三重區	集美		340	1166.74	10000分之485	72,000,000元
	備考							
2	新北市	三重區	集美		340-0001	94.18	10000分之485	6,080,000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	2885	新北市三重區集美段340地號	15層樓 鋼筋混	1層：241.21 騎樓：12.76	雨遮17.58	全部	36,000,000元

(續上頁)

		----- 新北市三重區中 正南路197號	凝土造	夾層：79.41 合計：333.38			
	備考	含共同使用部分2900建號、停車位編號B3-13，B3-14					
2	3313	新北市三重區集 美段340地號  ----- 新北市三重區中 正南路197號		夾層增建部分：136.58 合計：136.58		全部(未保 存登記建 物)	2,000,000元
	備考	本件係未辦保存登記之建物					
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示						
使用情形	<p>一、本件建物(土地)於民國109年12月24日查封時，據在場人即第三人全運國際股份有限公司股東稱該屋現承租中，租期自108年5月1日至113年5月1日，每月租金10萬元，押租金20萬元，然因與債務人台灣陸羽軒有限公司間有債務問題，已數月未給付租金，並稱無海砂、輻射、地震受創、嚴重漏水、火災、凶宅之情，B3平面車位編號13、14亦為承租範圍。再於110年2月24日履勘時，據地政人員稱340-1地號係標的址門前約2米寬之人行道，即新北市三重區中正南路191號至197號門前人行道，供公眾通行之用。上開租賃關係業經本院除去(尚未確定)，俟除去租賃關係確定後，始拍定後點交。又因停車位屬建物共同使用部分，其使用依法應由共有人協議之，故停車位部分拍定後不點交。</p> <p>二、編號3313建物為未辦保存登記建物(即違章建築)，拍定後得標人不得持權利移轉證書辦理保存登記。另據新北市政府違章建築拆除大隊110年3月18日新北拆認一字第1103242162號函，本建物增建部分係新違章建築，限期強制拆除。拍定人應自行承擔拆除風險。請投標人特別注意。又本件拍賣以建物現況拍賣，倘經拆除違建部分，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金。</p> <p>三、執行法院業已就足以影響交易之特殊情事，例如海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、嚴重漏水、建物內有非自然死亡等，向在場之人詢問，並經鑑定人建築師事務所函覆稱海砂屋部分：由於新北市政府相關網站無公布海砂屋訊息，如需確認，應由建物所有權人委託專業技師進行檢測；輻射屋部分：鑑估標的不在行政院原子能委員會網站查詢範圍內，如需確認，應由建物所有權人委託專業單位進行檢測；地震受創部分，查詢新北市政府相關網站無公布地震受創之不動產資訊，無法判斷是否因地震因素造成建物結構受創；嚴重漏水部分，勘察外觀尚無發現有漏水之情事，火災受損部分，查詢新北市政府相關網站無公布火災受損之不動產資訊，就建築外觀無發現有火災受損之現象；建物內有非自然死亡部分，於110年4月26日查詢台灣凶宅網未發現有凶宅情事等語，有建築師事務所鑑定報告書附卷足稽。有關強制執行法第77條第1項第2款之調查事項，由於債權人及債務人對拍賣各有不同考量，雙方願意揭露之資訊未必完全真實，請投標人於投標時仍應自行注意查明之。拍定後，債權人、債務人、拍定人或其他關係人，均不得以執行法院就上開事由所載使用情形不明或未盡調查能事等理由請求增減價金或聲請撤銷拍賣。</p> <p>四、本件若於拍定前，已有債權人之撤回狀送達本院而生撤回效力或有其他應停止執行之裁定，惟因公文遞送流程之故無法即時審查，本院仍得於拍定後撤銷拍定，保證金無息退還，拍定人不得異議。</p> <p>五、刊登於網站或其他公告處所之公告內容如與本院公告欄張貼之公告內容不符時，一律以本院公告欄張貼之拍賣公告內容為準。</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：116,080,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：23,220,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p>						

民事執行處  
司法事務官