

# 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12月27日

發文字號：新北院賢110司執廉字第1090號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院110年度司執字第1090號拍賣抵押物強制執行事件，債務人后希庭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：111年1月21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：111年1月21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：

110年司執字001090號 財產所有人：后希庭								
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	重慶		321	2815	10000分之63	18,090,000元
	備考	重測前：後埔段242-45地號						

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	4127	新北市板橋區重慶段321地號 ----- 新北市板橋區重慶路245巷100號15樓	鋼筋混凝土造 15層 樓、住家用	15層：87.15 合計：87.15	陽台 (8.45)， 雨遮 (7.93)	全部	5,480,000元

(續上頁)

備考	含共同使用部分4156建號
點交情形	點交否：點交
使用情形	<p>一、本件建物(4127建號)查封時，無人應門，據社區大樓警衛表示房屋有人承租。嗣經本院囑請轄區新北市政府警察局板橋分局協助調查結果，系爭房屋由第三人江宓錡租用，且無車位，有房屋現況調查表附卷可參。惟依租賃契約書與授權書所載，系爭房屋乃由債務人后希庭授權江宓錡代理其出租予第三人賴怡璇，租金每月新台幣45,000元，租期自109年9月16日起自110年9月15日止。</p> <p>二、不論上開承租人為何人，因租賃契約於查封後業已屆期，故系爭房屋拍定後仍點交。</p> <p>三、另在場人與警局調查結果雖稱系爭房屋並稱無海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、非自然死亡等情形。惟因鑑價公司未入內勘估，無法判斷該屋之氡離子含量及輻射劑量，外觀上則無明顯之火災及地震受創痕跡，亦無從得知是否有非自然死亡發生於屋內；故實際情形仍應以專業鑑定機構及相關公部門發佈為主，應買人亦宜再行查明。審慎評估其風險。</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：23,570,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：4,720,000元。</p> <p>四、本件抵押權設定登記於拍定後塗銷。</p> <p>五、本件如有停止、撤回、撤銷、延緩執行等事由，且該事由確實發生於本案拍定前，縱已宣布拍定，本院亦得停止拍定，無息返還已繳交之款項，當事人均不得異議，不同意者，請勿參與投標應買。</p> <p>六、本件刊登於網站或公所或臺灣金融資產服務股份有限公司之公告內容，如與本院電子公告欄發佈之公告內容不符時，一律以本院網站及電子公告欄之公告內容為準。</p>

民事執行處  
司法事務官