臺灣新北地方法院公告(特別變賣後之減價拍賣)

發文日期：中華民國111年6月10日
發文字號：新北院賢110司執蘭字第48416號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院110年度司執字第48416號拍賣抵押物強制執行事件，債務人鄭香琴所有如附表不動產特別變賣後之減價拍賣有關事項。

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訴訟輔導科。

四、投標日、時及場所：111年7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）標匭內。

五、開標日、時及場所：111年7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：

110年司執字048416號 財產所有人：鄭香琴								
編號	土地坐落					面積	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	平方公尺		
1	新北市	三重區	福德南		0218-0000	508.34	100000分之808	4,150,000元
	備考							
2	新北市	三重區	福德南		0219-0000	271.40	100000分之808	1,910,000元
	備考							
3	新北市	三重區	福德南		0220-0000	91.57	100000分之808	760,000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	00462-000	新北市三重區福德南段0218-0000地號----------	鋼筋混凝土造14層樓	1層: 39.72 騎樓: 13.23 合計: 52.95		全部	2,880,000元

		新北市三重區環河南路9號	（商業用）				
	備考	含共同使用部分553建號(2996.8平方公尺)權利範圍10000分之42					
2	00552-000	新北市三重區福德南段0218-0000地號 ---------- 新北市三重區環河南路9之1號	鋼筋混凝土造14層樓（管理員室）	1層: 10.92 合計: 10.92	陽台(2.48平方公尺)	82分之1	580,000元
	備考	含共同使用部分553建號(2996.8平方公尺)權利範圍10000分之3268					
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、本件建物查封時，新北市三重區環河南路9號現場掛有「銀貂實業有限公司」招牌，內放置多台洗衣機、冰箱、冷氣機等物，據大樓管理員稱房屋出租予他人使用。環河南路9之1號為管理員室。另經地政事務所人員指界稱，三重區福德南段219地號位於新北市三重區環河南路11號建物下(福德南路30巷旁)為建物基地，同段220地號土地位於219地號土地旁，以新北市路燈定位編號282265號作為起算點，為水溝蓋及建物基地。後經債權人陳報房屋租賃契約，租期自110年2月23日起至115年2月22日止，租金每月新台幣1萬元，現場營業招牌改為「家電王國」。前述租賃契約業經本院除去，本件建物拍定後點交。至本件拍賣該共同使用部分，經三重地政事務所回函稱本件建物之共有部分均未有停車位編號之記載，故是否有停車位應買人應自行注意查明，審慎評估後再行投標，縱有該附屬之停車位，惟因係拍賣上開物之應有部分，其使用依法依該共有人協議為之，故此部分拍定後仍不點交。 二、本件拍賣之462建號其主要用途登記為商業用，552建號其主要用途登記為管理員室，依不動產鑑定報告書所載，查無海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損等情，然因本院欠缺完整資訊且無相關鑑定等專業技能，故無法保證本件拍賣標的絕無海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損以及建物內無非自然死亡之情形或無其他足以影響本件不動產交易價值之特殊情事(如：工業住宅、嫌惡設施…等)。而本院已就卷內現場執行情況、新北市政府警察局三重分局現況調查情形及不動產鑑定報告等相關資料揭示於前，以供應買人參酌。惟應買人仍應於投標前自行向相關機關、不動產仲介業者或周遭四鄰查明有無前開情事，並於投標前審慎評估房屋狀況以決定是否參與投標應買，日後不得以此為由請求撤銷拍賣或減少價金，請應買人注意。 三、本件拍賣之218地號土地使用分區為商業區、219地號土地使用分區為住宅區、220地號土地使用分區為商業區，上開土地實際坐落地點以地政機關之地籍圖所載為準，經函詢新北市政府及三重區公所，現尚未能查得經徵收或協議價購之情事，是否仍有其他需地機關有上開情事不明，另函詢新北市政府工務局查詢結果，上述2筆土地為86使字第1133號使用執照之建築基地，惟實際情形仍請投標人自行查明注意。本件標的如經地政機關實施重測或其他行為致面積增減，因該重測並無增減私權效力，是重測前後土地之同一性及其實體私權關係並未變更，其面積以重測結果為準，拍定後債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以面積增減請求增減價金或撤銷拍定。 四、遺留於本件標的內之動產，因屋內動產並不在拍賣範圍內，如拍定後仍遺留有價值之遺留物在現場，本院尚須依強制執行法第100條之規定命拍定人保管遺留物、拍照、造具遺留物清冊陳報法院、限期債務人領回、鑑價、詢價、拍賣等，需耗費相當時日，請投標人注意，評估後再行投標。					
備註		一、上開不動產5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：10,280,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：2,060,000元。 四、本件抵押權拍定後均塗銷。 五、刊登於新聞紙或網站之公告內容，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。 六、若有停止、撤回、撤銷、延緩強制執行之事由，而其事由確實發生於本案標的拍定日或拍定日前，縱已拍定，本院亦得撤銷拍定，無息返還已經繳交之款項，應買人、拍定人、債權人、債務人均不得異議，不同意之應買人請勿參與本件標的之應買。					

（續上頁）

	七、本件標的物原所有權人或使用人如有積欠工程受益費及水電、瓦斯或管理費等費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決。

民 事 執 行 處
司法事務官