

## 臺灣新北地方法院公告（第2次拍賣）

發文日期：中華民國113年4月17日

發文字號：新北院楓112司執壽字第55774號

主旨：公告以投標方法拍賣本院112年度司執字第55774號分割共有物強制執行事件，如附表不動產第2次拍賣有關事項。

依據：強制執行法第131條第2項準用第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、調查所得知海砂屋、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法院通知領回。
- 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：113年5月15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：113年5月15日下午3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旨揭不動產現況。
- 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：

112年司執字055774號 財產所有人：張儷螢、張耿賓								
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	中和區	民有		371	91.39	8分之1	5,920,000元
	備考	張儷螢8分之1						
2	新北市	中和區	民有		371	91.39	8分之1	5,920,000元
	備考	張耿賓8分之1						

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	985	新北市中和區民 有段371地號 ----- 新北市中和區民 治街10巷2號	4層樓鋼 筋混凝 土造	一層：63.82 合計：63.82		2分之1	2,540,000元
		備考		張儷螢2分之1			
2	985	新北市中和區民 有段371地號 -----	4層樓鋼 筋混凝 土造	一層：63.82 合計：63.82		2分之1	2,540,000元
		備考					

(續上頁)

		新北市中和區民治街10巷2號					
	備考	張耿賓2分之1					
3	1666	新北市中和區民有段371地號 ----- 新北市中和區民治街10巷2號未登記		第一層未登記A: 22.69 第一層未登記B: 18.63 合計: 41.32		全部	720,000元
	備考	1. (張耿賓2分之1, 張儷螢2分之1)、2. 雨遮部分26.96平方公尺(部分使用鄰地民有段406、307地號之土地)					
4	1667	新北市中和區民有段371地號 ----- 新北市中和區民治街10巷2號未登記		地下一層: 65.21 合計: 65.21		全部	1,120,000元
	備考	此部分為地下室(張耿賓2分之1, 張儷螢2分之1)					
點交情形	點交否: 不點交						
使用情形	<p>一、查封時共有人張儷螢在場,表示該屋現由張儷螢出租予他人使用,現場共出租四間予他人使用,其中店面三鋒麵店部分有地下室,地下室並無獨立出入口,僅能從三鋒麵店出入。本件地下室部分,經共有人張儷螢表示其於購買房屋時即已存在,地政人員表示該地下室無法登記為特定之所有人。</p> <p>二、拍賣標的係由共有人出租,拍定後不予點交。</p> <p>三、依民法第824條第7項規定,除買受人為共有人外,共有人有依相同條件優先承買之權,有2人以上願優先承買時,以抽籤定之。如共有人之一到場應買拍得,則其餘共有人無優先承買之權。</p> <p>四、本件1666建號增建部分係未辦保存登記之違章建築,得標人無法持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記。又上開未登記建物涉及違章建築部分,業經新北市政府違章建築拆除大隊以新北拆認二字第1123240975號違章建築認定通知書認定為「既存違章建築」、「水平增建違章建築」,並拍照建檔列管在案,投標人應自行至拍賣標的現場查勘並評估風險後始為投標,若於拍定前已經拆除大隊拆除,或拍定後尚未拆除仍應負擔被拆除之危險,本院依法不負物之瑕疵擔保責任,拍定人不得以此事由主張異議或撤拍。</p> <p>五、1666建號增建部分占用鄰地,占用權源不明,如有土地法第104條、第107條規定之地上權人、典權人、承租人,或民法第426條之2、第460條之1規定之承租人,則該地上權人、典權人或承租人有優先承買權(且優於共有人之優先承買權)。另有前開情形,則應於拍定前向本院陳報。</p> <p>六、另依新北市中和地政事務所112年6月13日新北中地測字第1125999949號函稱,依該所登記資料顯示,本件拍賣標的係領有(改制前)臺北縣政府建設局核發67使字第417號使用執照,該使用執照顯示,坐落土地之地上建物為4層建物,無地下室登記。以上資料提供應買人參考。</p> <p>七、本件1667建號(未辦保存登記之建物),經新北市政府違章建築拆除大隊以112年7月27日新北拆認二字第1123246953號函稱,旨開建物領有該府核發之67中使字第417號使用執照且登錄記載地下防空避難室,故該址地下一層未登記部非屬違建。以上資料提供應買人參考。</p> <p>八、另鑑定報告勘查並未入室,無法得之勘估標的內部是否有嚴重漏水、地震受創或火災受損等事宜,僅以外觀現況判斷。又查詢公開資訊網站,現未查得本建物有海砂屋、輻射屋、地震受創、非自然死亡之列管足以影響交易之特殊情事,實際情形仍請投標人至現場自行查明注意。</p> <p>九、投標人應自行查明債務人有無積欠工程受益費、水電瓦斯費、管理費、公共基金等,應依公寓大廈管理條例第24條規定辦理,並注意拍定後民法第799之1條第4項規定之適用問題。</p>						

(續上頁)

	<p>十、本件如有停止、撤回、撤銷、延緩執行、足額清償等事由，且該事由確實發生於本案拍定前，縱已宣布拍定，本院亦得撤銷拍定，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>十一、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> <p>十二、拍賣之不動產如於查封後經地政機關實施重測，其面積應以重測結果（地籍圖）為準，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賣。</p> <p>十三、拍賣標的無抵押權設定。</p>
備註	<p>一、上開不動產6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：18,760,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：3,760,000元。</p>

民事執行處  
司法事務官