

臺灣臺北地方法院公告

發文日期：中華民國113年4月30日

發文字號：北院英112司執壬字第59996號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院112年度司執字第59996號損害賠償強制執行事件，債務人葉美妘所有如附表不動產第1次拍賣有關事項。

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聯合服務中心。
- 四、投標日、時及場所：113年5月21日下午2時30分，將投標書連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室標區內。
- 五、開標日、時及場所：113年5月21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，請參閱臺灣臺北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，如經臺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。

民事執行處 司法事務官

附表：標別：1

112年司執字059996號 財產所有人：葉美姍								
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	新店區	中央		746	188.25	全部	95,680,000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	61	新北市新店區中 央段746地號 -----	2層樓加 強磚造	1層：76.59 2層：68.04 合計：144.63		全部	1,580,000元

(續上頁)

		新北市新店區中央六街73號					
	備考						
2	6398	新北市新店區中央段746地號 ----- 中央六街73號增建部分		一層：51.25 二層：49.65 三層：118.58 四層：29.40 合計：248.88		全部	910,000元
	備考	本建物第一層部分占用他人土地使用751地號0.73平方公尺					
點交情形	點交否：點交 附表編號1、2建物債務人及其家人自住，拍定後點交。						
使用情形	<p>一、110年5月6日假扣押查封標別1不動產時，債務人女兒林0伶在場表示其為債務人葉美姍與之居住。110年8月17日測量增建查封時，債務人在場表示房子買的現況就這這樣，不清楚增建情形，經地政人員稱屋內大門外置放鞋櫃之空間為增建，1樓屋後廚房為增建，1至4樓樓梯間、2樓樓梯間旁儲藏室、3樓整層及4樓洗衣間均為增建，1樓庭院旁邊之停車空間亦屬增建，2樓前方花台亦屬增建部分。新北市政府違章建築拆除大隊函表示1、2樓前後豎圍牆為水平增建違章建築，屬既存違章建築，拍照建檔列管。1樓前、右側遮雨棚為水平增建違章建築，屬新違章建築，限期強制拆除。2樓頂（即第4層屋頂）為垂直增建違章建築，屬既存違章建築，影響公共安全之違章建築，限期拆除。</p> <p>二、本件於112年6月27日履勘時據債務人在場表示房屋為其與家人共同居住使用，並表示房屋增建部分於當初購買房屋時已存在，債務人未再擴建增建物。</p> <p>三、6398建號建物未登記建物，拍定人不得持權利移轉證書辦理建物所有權第一次登記。若經建築主管機關認定係屬違章，拍定人應自行承受拆除之危險。且本件拍賣以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金。另該建物經新北市政府違章建築拆除大隊函示列管為垂直、水平增建違章建築，拍定人應自行承擔遭拆除之風險，請應買人注意。</p> <p>四、6398建號建物部分占用鄰地751地號0.73平方公尺，占用之土地亦不在拍賣範圍，經函查土地管理人財政部國有財產署北區分署回復並未訂有租約，係屬無權占有，拍定人應自行承受該地所有權人主張拆屋還地之危險。請投標人注意。</p> <p>五、本件拍賣標的，經向主管機關查詢結果，表示未有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，另依新北市政府工務局函覆，尚無申請辦理921、331地震震災後建築物危險分級及評估之紀錄；另截至112年5月26日為止，新北市高氣離子鋼筋混凝土建築物申請報備案件清冊中，尚無申請資料。依強制執行法第69條規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，請應買人自行查明，不得於拍定後主張。</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台幣：98,170,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：19,640,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p> <p>五、如債務人未指定開標順序時，即按各標順序依序開標。於賣得之價金扣除土地增值稅、地價稅、房屋稅及營業稅等優先扣繳之稅款後，足敷清償本件債權總額及執行費用時，後次序之各標即停止拍賣。縱經拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。</p> <p>六、中央段746地號土地之土地使用分區屬第四種住宅區。</p>						

標別：2

112年司執字059996號 財產所有人：葉美姍								
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	新店區	民權		260	820.36	10000分之 421	28,280,000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	2941	新北市新店區民 權段260地號 ----- 新北市新店區二 十張路31號	6層樓鋼 筋混凝 土造	1層：122.42 合計：122.42	平台(12.58)	全部	7,650,000元
	備考	含共有部分2966建號之持分					
2	2947	新北市新店區民 權段260地號 ----- 新北市新店區二 十張路31號地下 層	6層樓鋼 筋混凝 土造	地下一層：130.43 合計：130.43		全部	1,780,000元
	備考	含共有部分2966建號之持分					
3	4532	新北市新店區民 權段174、259、 260、405-2地號 ----- 二十張路31號增 建部分		1層：115.46 地下一層：70.43 合計：185.89		全部	3,630,000元
	備考	1層其中60.99平方公尺佔用259地號、其中3.28平方公尺佔用174地號、其中2.71平方公尺佔用405-2地號。地下一層其中24.72平方公尺佔用259地號、其中3.28平方公尺佔用174地號、其中2.71平方公尺佔用405-2地號。					
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示 拍賣建物為債務人與他人合夥經營安盛商務旅館營業使用，拍定後不點交。						
使用情形	<p>一、110年5月6日假扣押查封標別2不動產時，現場為安盛商號旅館，尚在營業中，債務人女兒林0伶在場表示債權人所指面對大門左側有增建之部分，非增建，係向國有財產署承租使用。</p> <p>二、本件於112年6月28日履勘時，債務人之女兒林0伶在場，現場為安盛商務旅館經營旅館業使用，且安盛商務旅館為債務人與第三人林0伶、林0均合夥經營。就房屋1樓及地下1樓使用，旅館並未與債務人另外簽訂租約使用，係以合夥經營旅館目的使用房屋。一樓房屋前方右邊交誼廳部分，第三人林0伶表示父親向國有財產署租地所興建之未登記建物，該未登記建物與登記建物部分相連，為查封效力所及。112年8月15日測量查封增建時，31號地下一樓目前閒置使用，房屋左右二側均有增建物，另房屋右後方廁所部分亦為增建物。另一樓房屋最後方為新店區二十張路33巷7號房屋之梯間，依測量成果圖所示該梯間為一樓房屋之登記面積部分。</p> <p>三、4532建號未登記建物有佔用他人所有之臨地174地號（管理者為財政部國有財產署）、259地號（管理者為財政部國有財產署）及405-2地號（管理者為農業部農田水利署）土地，經財政部國有財產署北區分署查復債務人等3人與該署就新北市新店區民權段132、172、174、259地號內4筆國有土地分別定有國有基地租賃契約書，地上為二十張路31號安盛商務旅館搭棚及停車場，二十張路31號圍牆內磚造平房及停車場、鋼筋混凝土造七層樓房及搭棚，出租面積分別為約36、100、198.55、104平方公尺，依113年申報地價計算，目前每月租金分別為新臺幣5萬4,482元、2萬3,540元，租期自107年10月1日起至116年12月31日止。另民權段405-2地號土地管理人農業部農田水利署瑠工管理處查復並無簽訂租賃土地或使用土地之相關契約及收取租金之相關文件紀錄。而4532建號係2941建號、2947建號之增建物，拍定人不得持權利移轉證書辦理建物所有權第一次登記，至占用臨地174地號、259地號、405-2地號土地等基地權源應由拍定人自理，對於無權占用部分或將來管理機關不同意出租或使用之風</p>						

(續上頁)

	<p>險，拍定人應自行承受該地所有權人主張拆屋還地之危險。且本件拍賣以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金。另新北市政府違章建築拆除大隊112年10月11日新北拆認二字第1123257366號函表示一樓增建部分為水平增建違章建築，違建位置其他-法定空地，屬既存違章建物，拍照建檔列管。地下一樓增建部分屬垂直增建違章建築，違建位置在地下一層，屬既存違章建築，拍照建檔列管，拍定人應自行承擔違章建築日後有被拆除之風險，請應買人注意。</p> <p>四、經以經濟部商工登記公示資料查詢，安盛商務旅館為債務人與林0伶、林0均合夥經營。</p> <p>五、本件拍賣標的，經向主管機關查詢結果，表示未有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，另依新北市政府工務局函覆，尚無申請辦理921、331地震震災後建築物危險分級及評估之紀錄；另截至112年5月26日為止，新北市高氯離子鋼筋混凝土建築物申請報備案件清冊中，尚無申請資料。依強制執行法第69條規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，請應買人自行查明，不得於拍定後主張。</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：41,340,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：8,270,000元。</p> <p>四、抵押權拍定後均塗銷。</p> <p>五、如債務人未指定開標順序時，即按各標順序依序開標。於賣得之價金扣除土地增值稅、地價稅、房屋稅及營業稅等優先扣繳之稅款後，足敷清償本件債權總額及執行費用時，後次序之各標即停止拍賣。縱經拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。</p> <p>六、民權段260地號土地之土地使用分區屬第四種住宅區。</p>

標別：3

112年司執字059996號 財產所有人：葉美姍								
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	新店區	民權		319	101	全部	52,430,000元
	備考							
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示 拍賣土地為空地，拍定後依現況點交。							
使用情形	<p>一、110年5月7日假扣押查封標別3土地時，經地政人員指界稱民權段319地號土地為大豐路33巷25號門牌前方空地，現場有車輛停放，未劃有停車格。</p> <p>二、本件於112年6月27日履勘時，據債務人表示319地號土地無租或出借他人使用。另於112年7月5日履勘時據地政人員指界稱，係位於門牌號碼為新北市新店區二十張路33巷25號、27號、21號等房屋前方之空地，地上無建物坐落。土地上有停放數部汽車，現場有署名土地所有人葉小姐之「私人土地未經允許請勿停車，違者報警」三角塑膠錐。土地使用分區屬第四種住宅區。</p> <p>三、本件拍賣土地為新北市政府工務局68使字第1506號使用執照（67建字第1174號建造執照）之建築基地。另經新北市新店地政事務所查復該使用執照保存登記之建號建物為新店區民權段944至979建號等36筆建號建物。</p> <p>四、本件拍賣土地未經鑑界，確切土地位置及有無建物占用等占用情形應買人應自行前往查證，拍定後不得以現況與拍賣公告記載不符請求撤銷拍定，買受人應自行負擔向地政機關申請指界或鑑界之費用。</p>							
備註	<p>一、上開不動產1宗拍賣，請投標人分別出價。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：52,430,000元，以總價最高者得標。</p> <p>三、保證金新台幣：10,490,000元。</p>							

	<p>四、拍賣土地無抵押權設定。</p> <p>五、本件僅拍賣區分所有建物之基地，專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。有數人表示優先承買時，按專有部分比例買受之。</p> <p>六、如債務人未指定開標順序時，即按各標順序依序開標。於賣得之價金扣除土地增值稅、地價稅、房屋稅及營業稅等優先扣繳之稅款後，足敷清償本件債權總額及執行費用時，後次序之各標即停止拍賣。縱經拍定，亦得撤銷。債務人於開標前到場時，得當場指定各標開標之順序。</p> <p>七、債務人所有民權段319地號土地並無公寓大廈管理條例第4條應一併移轉不動產，有新北市新店地政事務所110年3月24日新北店地登字第1106014388號函附於本院110年度司執全字第126號假扣押卷可稽。</p>
--	--