臺灣新北地方法院公告（第三次拍賣）（稿）

發文日期：中華民國115年10月16日
發文字號：新北院胤114司執守字第98490號

主旨：公告以投標方法拍賣本院114年度司執字第98490號分割共有物強制執行事件，如附表不動產第3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：115年11月12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：115年11月12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：

114年司執字098490號 財產所有人：張景棠、顏俊育、廖文彬								
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	板橋區	府中		1052	38.000	4分之1	4,480,000元
	備考	張景棠(84分之1)、顏俊育(168分之15)、廖文彬(168分之25)						
2	新北市	板橋區	府中		1052-1	15.00	4分之1	2,370,000元
	備考	張景棠(84分之1)、顏俊育(168分之15)、廖文彬(168分之25)						
3	新北市	板橋區	府中		1053	17.00	4分之1	2,690,000元
	備考	張景棠(84分之1)、顏俊育(168分之15)、廖文彬(168分之25)						

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	2603	新北市板橋區府中段1052、1052-1、1053地號 ----------	鋼筋混凝土造(4層樓；總面積：	4層: 51.72 合計: 51.72		全部	200,000元

		新北市板橋區後菜園街4號4樓	51.72平方公尺；住家用）				
	備考	張景棠(21分之1)、顏俊育(7分之6)、廖文彬(21分之2)					
2	6584	新北市板橋區府中段1052、1052-1地號 ---------- 新北市板橋區後菜園街4號4樓(未登記建物)		4層頂層: 10.44 合計: 10.44		全部	130,000元
	備考	未登記建物；張景棠(21分之1)、顏俊育(7分之6)、廖文彬(21分之2)					
點交情形		點交否: 不點交					
使用情形		一、本件於現場測量程序時，據在場人即承租人稱，目前標的物由共有人之一出租他人作為宮廟使用(虛空無極金殿)，頂樓增建則作為倉庫使用。標的物以每月租金4000元出租，無書面契約，恐有未約定租賃期間之情形，故本件拍定後不點交，應買人應自行評估是否有民法第425條之情形。 二、另依據共有人之一、承租人在場稱，本件原本整間都有漏水問題，經處理後目前僅剩廁所有漏水。其餘依在場人在場所述及本院函查、鑑定報告所載，該建物並無海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損或非自然死亡之情形，惟仍無法排除有此可能，亦非保證絕無上情，應買人應於「應買前」自行向債權人、當地鄰里長、鄰居、社區管委會、派出所等相關人士查明，此部分請應買人斟酌注意，審慎考量後再行應買，拍定後不得以上開事由向本院聲請減少價金或撤銷拍賣。					
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：9,870,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,980,000元。 四、有抵押權設定，抵押權登記拍定後全部塗銷。 五、本件係變賣共有物。 ㈠ 除買受人為共有人外，共有人（含債權人、債務人）依民法第824條第7項有按相同條件優先承買之權。 ㈡ 有2人以上願優先承買者，以抽籤定之。 ㈢ 本件拍賣標的之共有人有優先承買權，拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，於確定前均不退還所繳保證金及價金，請投標人或應買人斟酌，並待優先承買權確定後，本院另行通知拍定人再行繳納剩餘價金後（勿先行繳納），本院始依法核發權利移轉證書，請投標人或應買人特別注意。 六、本件標的物原所有權人或使用人如有水電、瓦斯等費用，應由拍定人自行與相關單位洽商解決。又如依不動產登記謄本所示，本件標的須繳清登記費等費用始得核發書狀等情事者，則亦請投標人自行注意該項記載。若有積欠完納重劃差額地價、重劃工程費工程受益費等始得辦理移轉登記；其所需繳納之數額應向各縣市政府地政局查明。 七、刊登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。 八、投標人應攜帶國民身分證、印章、如委任他人代為投標、應提出委任狀與受任人之身分證、印章；投標人為外國人者，應檢具相關文件，依土地法第20條第1項規定，向土地或建物所在地市縣政府申請核准得購買該不動產之資格證明，於投標時一併提出。 九、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執行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。					

函 稿 代 碼：10.4.7 （繼承財產）（共有物）拍賣公告（不動產）（強131Ⅱ準用81）
股　　別：守股
擬　　判：擬　　判

民事執行處
司法事務官　高智皇　　決行