臺灣基隆地方法院公告（第六次拍賣）（稿）

發文日期：中華民國115年10月19日
發文字號：基院麗114司執清字第32100號

主旨：公告以現場及通訊投標方法拍賣本院114年度司執字第32100號變價分割共有物強制執行事件，如附表不動產第六次拍賣有關事項。

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、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；通訊投標人之投標人未在場者，由本院通知領回。通訊投標人得檢附其本人帳戶之存摺封面影本及匯款入帳聲請書（下載網址：https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1366-4159-4e5c5-1.html），並於投標書上簽名同意由本院以匯款方式辦理退還保證金；保證金如屬無法入帳之情形者，則另通知領回。

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，請先以電話聯絡以避免書記官出差而閱覽未果）至該事件承辦股書記官辦公室。

四、投標日、時及場所：

（一）現場投標：115年11月18日10時整起，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：(201

45)基隆市東信路176號）標櫃內。

（二）通訊投標：

1、最後寄達日、時（注意：非付郵日、時）：115年11月17日17時整。

2、寄送格式：依司法院規定標封之格式（下載網址：https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1366-4158-fd6e4-1.html）粘貼在投標信封，應內含投標書暨保證金封存袋及相關證明文件。

3、寄達信箱：基隆郵局13-33信箱。投標人應於最後寄達日、時前14日起，至最後寄達日、時止，以雙掛號（受限保管期限，勿用快捷郵件）寄達該信箱。

4、逾期寄達上開指定之處所或郵局信箱，或未依規定格式黏貼標封，並載明開標日、時及案號者，其投標無效。投標書寄達後不得撤回或變更投標意思表示。

（三）無論通訊投標或現場投標，投標人及其代理人於投標時應將國民身分證或相類（有照片）之身分證明文件正本或影本，附於投標書內再行寄出或投入法院指定標櫃；如未附於投標書，於法官或司法事務官在該件拍賣標的當眾開示朗讀投標書前，投標人應自行主動提出上開證明文件，已完成補正。否則，投標為無效。本院於開標時不通知補正，請投標人注意。

五、開標日、時及場所：115年11月18日11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：標別: 甲

114年司執字032100號 財產所有人：簡福秝、簡紫娟、簡瑤儀、陳清山、陳姿帆、陳瀅礼								
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	基隆市	安樂區	西定		17	1085	公同共有10251分之258	1,044,000元
	備考							
2	基隆市	安樂區	西定		17-1	6	公同共有10251分之258	8,000元
	備考							
3	基隆市	安樂區	西定		17-2	196	公同共有10251分之258	189,000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	941	基隆市安樂區西定段17地號 --- 基隆市安樂區新西街2巷24之16號	4層樓鋼筋混凝土造	1層: 71.67 合計: 71.67		公同共有1分之1	844,000元
	備考						

2	2108	基隆市安樂區西定段17地號 ---------- 基隆市安樂區新西街2巷24之16號增建部分	004層	第一層增建部分: 4.56 合計: 4.56		公同共有1分之1	15,000元
	備考	新西街2巷24之16號增建部分					
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、本院於民國114年10月20日至現場查封時，據地政人員指界稱：基隆市安樂區西定段(下同)17-1地號土地位於門牌號碼基隆市安樂區新西街2巷24之9號(下稱24之9號)北側，現況為雜草地及部分為道路；另17-2地號位於24之9號前方之水泥空地，部分為24之9號建物坐落其上。關於941建號(即系封房屋)，相對人不在場，會同管區警員及鎖匠到場協助，經鎖匠開鎖入內，屋內無水電，遺留部分廢棄物，現場為無人居住之空屋，聲請人之代理人稱本件無分管停車位，另據地政人員測量後稱本件係天井為增建(無獨立性)。又114年11月出具之估價報告略稱：「勘估標的使用現況：前院泥巴很多，屋況牆壁有壁癌，廁所天花板掉落，閒置中；勘估之標的土地屬：17地號為部份道路用地部分住宅區、17-1、17-2地號均為道路用地；屋齡：47.50年；市場及學校接近性：鄰近市場、西定國小、聖心國中等附近之公共設施計有銀行、郵局、鄰里公園等，生活機能良好及居住品質良好；大眾運輸條件：主要公車站牌位於西定路上有多條線路行經於此，可通往市區各地，交通便利性佳」等語。 二、系封2108臨建號前未曾辦理建物所有權第一次登記，拍定後，無法逕持本院核發之不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記；且系封建物是否為違建不明，應買人於投標前應自行查明，並承擔將來可能遭拆除之風險。 三、本院於查封後發函各主管機關查詢是否曾發生非自然死亡、火災受損、地震受損、海砂屋列管等，經基隆市警察局第四分局回覆於查詢該址後，經在場人稱不清楚有無該等情事發生；經基隆市消防局回覆查無發生火災紀錄；經基隆市政府回覆該府目前並無列管海砂屋，本件房屋非列管之地震受損建築物。本院並無從確保各該主管機關所提供資料之完整性、正確性與即時性，亦無法確保拍賣標的至拍定時均不會發生非自然死亡、火災受損、地震受損事件，或新檢測為海砂屋、輻射屋等。拍賣標的如有上述足以影響拍賣標的之情事，債權人及債務人均應儘速檢附相關證明資料陳報法院，以供法院即時審酌。另依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵本無擔保請求權，應買人仍應自行查明、確認。 四、建物部分2108(臨編)建號拍定後不點交，其餘建物拍定後點交，土地部分拍定後不點交。						
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：2,100,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：420,000元。 四、依民法第824條第7項規定，本件拍賣不動產之全體共有人均可參加本件拍賣程序之投標、應買或承受，且除買受（應買、承受）人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二以上共有人主張優先承買時，以抽籤決定。 五、本件土地如經拍定，尚須相當時日調查有無上開第六項、第七項之優先承買權人，請應買人注意。 六、拍定後，於確認優先承買權存否訴訟（或性質相當之訴訟）裁判確定前，即便拍定（應買）人已繳足價金，本院亦暫不核發權利移轉證書，須待上開訴訟確定後，始依裁判結果續行，特提請投標（應買）人注意。★ 七、拍定後，倘依公寓大廈管理條例或其他法令（例如建築法）之規定，查得尚有應與本件拍賣標的併同移轉之土地或建物，且因該土地或建物不在本件拍賣範圍內，致生本件拍賣標的無法辦理所有權移轉登記之情事時，即便拍定人已繳足案款，本院亦將職權撤銷拍定，返還原繳價金予拍定人，不得異議！ 八、本件無抵押權設定。						

標別：乙

114年司執字032100號 財產所有人：簡福秝、簡紫娟、簡瑤儀、陳清山、陳姿帆、陳瀅礼								
編	土　　地　　坐　　落					面　積	權　利	最低拍賣價格

01

號	縣　市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範　圍	（新臺幣元）
1	基隆市	中山區	榮華		791	187	公同共有5分之1	3,085,000元
	備考							

02

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） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
1	1868	基隆市中山區榮華段791地號 ---------- 基隆市中山區西定路296巷1號3樓	5層樓鋼筋混凝土造	3層: 140.26 合計: 140.26	陽台6.15	公同共有1分之1	2,205,000元
	備考	含共同使用部分1871建號之持分1000分之22					
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、本院於民國114年10月20日至現場查封時，在場人簡吟家稱系封房屋現由相對人簡福秝及其家屬居住使用，聲請人之代理人稱本件無分管停車位。又114年11月出具之估價報告略稱：「勘估標的使用現況：陽台當室內使用，屋況良好；勘估之標的土地屬：商業區；屋齡：29.48年；市場及學校接近性：鄰近市場、西定國小、聖心國中等附近之公共設施計有銀行、郵局、鄰里公園等，生活機能良好及居住品質良好；大眾運輸條件：主要公車站牌位於西定路上有多條線路行經於此，可通往市區各地，交通便利性佳」等語。 二、本院於查封後發函各主管機關查詢是否曾發生非自然死亡、火災受損、地震受損、海砂屋列管等，經基隆市警察局第四分局回覆於查詢該址後，經在場人稱並無該等情事發生；經基隆市消防局回覆查無發生火災紀錄；經基隆市政府回覆該府目前並無列管海砂屋，本件房屋非列管之地震受損建築物。本院並無從確保各該主管機關所提供資料之完整性、正確性與即時性，亦無法確保拍賣標的至拍定時均不會發生非自然死亡、火災受損、地震受損事件，或新檢測為海砂屋、輻射屋等。拍賣標的如有上述足以影響拍賣標的之情事，債權人及債務人均應儘速檢附相關證明資料陳報法院，以供法院即時審酌。另依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵本無擔保請求權，應買人仍應自行查明、確認。 三、建物部分拍定後點交，土地部分拍定後不點交。				
備註		一、上開不動產2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：5,290,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,058,000元。 四、依民法第824條第7項規定，本件拍賣不動產之全體共有人均可參加本件拍賣程序之投標、應買或承受，且除買受（應買、承受）人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二以上共有人主張優先承買時，以抽籤決定。 五、本件土地如經拍定，尚須相當時日調查有無上開第四項優先承買權人，請應買人注意。 六、拍定後，於確認優先承買權存否訴訟（或性質相當之訴訟）裁判確定前，即便拍定（應買）人已繳足價金，本院亦暫不核發權利移轉證書，須待上開訴訟確定後，始依裁判結果續行，特提請投標（應買）人注意。★ 七、拍定後，倘依公寓大廈管理條例或其他法令（例如建築法）之規定，查得尚有應與本件拍賣標的併同移轉之土地或建物，且因該土地或建物不在本件拍賣範圍內，致生本件拍賣標的無法辦理所有權移轉登記之情事時，即便拍定人已繳足案款，本院亦將職權撤銷拍定，返還原繳價金予拍定人，不得異議。 八、本件無抵押權設定。				

函 稿 代 碼：10.4.7C （繼承財產）（共有物）拍賣公告（不動產）（現場及通訊投標）（強131Ⅱ準用81）
股　　別：清股
擬　　判：擬　　判

民事執行處
司法事務官　陳佳偉　　決行