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19日
發文字號：新北院胤114司執正字第209298號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第209298號清償債務強制執行事件，債務人蕭文遠所有如附表不動產第3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收費處，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，不必向本院收費處繳納。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：115年11月12日下午2時30分分起，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：115年11月12日下午3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：

114年司執字209298號 財產所有人：蕭文遠							
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	建物面積（平方公尺） 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	2265	新北市三重區永安段2178地號 ---------- 新北市三重區永福街179巷31號4樓	4層樓加強磚造．住家用	4樓層：79 陽台：9 合計：88.0		3分之1	400,000元
	備考						
2	12245	新北市三重區永安段2176、2178地號 ---------- 新北市三重區永福街179巷31號4樓（頂層增建）		第四層頂：56.61 合計：56.61		3分之1	260,000元
	備考	未辦保存登記建物					
3	1374	新北市三重區永		第四層頂：5.80		3分之1	32,000元

	8	安段2176、2178地號 ---------- 新北市三重區永福街179巷31號4樓（頂層增建）		合計: 5.8			
	備考	未辦保存登記建物					
點交情形		點交否: 不點交					
使用情形		本件標的債務人侄子在場陳稱，目前由其及家人居住使用，有增建，因係拍賣應有部分，有無分管契約不明，請投標人自行查明，因無債務人現實占用情形，拍定後不點交。					
備註		一、上開不動產3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：692,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：140,000元。 四、本件標的物所設定之抵押權於拍定後均塗銷。 五、本件標的係拍賣應有部分，共有人有優先承買權，若共有人之一到場應買拍得，其餘共有人無優先承買權。其坐落土地之所有權人，如就上開建物有土地法第104條第1項、第107條所定地上權、典權、租地建屋或民法第426條之2所定租地建屋之法律關係時，亦得檢具相關權利證明文件，向本院聲明主張優先承買建物，惟其中未辦保存登記建物，是否有上述優先承買法律關係尚非執行法院可以審酌，須待實體訴訟程序確定方得確認，故權利移轉證書須待實體訴訟程序確定後才為發給，請投標人注意。 六、12245、13748建號建物，為未辦保存登記建物，拍定人無法持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，應買人需自行承擔將來被拆除之風險及負擔拆除之義務，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，若未辦保存登記建物於拍定前已經拆除大隊拆除，或拍定後尚未拆除拍定人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。且日後不得因面積不符，主張增減價金或請求撤銷拍賣，請應買人注意。又依據新北市三重地政事務所函示及測量結果，本件拍賣標的物增建部分占用鄰地(坐落地號:三重區永安段2176、2178地號)，占用之法律權源不明，上開鄰地非本件查封拍賣範圍，拍定後該占用之法律關係由拍定人自理，請應買人注意，本院不代為處理。 七、本件拍賣之建物，經依形式外觀及通常調查所得是否為輻射屋、海砂屋、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等相關資訊，均已於附表載明；如有未記載之資訊，仍請投標人自行斟酌查明，且因拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，故拍定後均不得以拍賣公告未記載而聲請減少價金或聲請撤銷拍定。 八、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聲請撤銷拍賣。 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。本件標的原所有權人或使用人如有積欠工程受益費、水電、瓦斯、管理費等相關費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決。又如依不動產登記謄本所示，本件標的如須繳納登記費等費用始得核發書狀等情事，請投標人應自行注意該項記載。 十、刊登於新聞紙或網際網路之公告內容如與本院公告欄張貼之公告不符時，一律以本院公告欄張貼之拍賣公告內容為準。 十一、本件如有停止、撤回、撤銷、延緩執行等事由，且該事由確實發生於本案拍定前，縱已宣布拍定，本院亦得停止拍定，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。					

民 事 執 行 處

司法事務官　洪靖凱　　決行

函 稿 代 碼：5.16.2 不動產拍賣公告(第三次拍賣)(強81)
股　　別：正股
擬　　判：擬　　判