# 臺灣士林地方法院公告（稿）

發文日期：中華民國115年10月27日
發文字號：士院璿113司執貴字第107492號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院113年度司執字第107492號清償票款強制執行事件，債務人吳昱霖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訴訟輔導中心。

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：臺北市內湖區民權東路6段91號1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）開標時投標人應在場；如不在場，經主持開標之法官或司法事務官點呼三次，而仍未到場者，其投標無效。

十一、本公告未盡事項，請參閱臺灣士林地方法院民事執行處不動產投標須知、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，如經台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：標別: 1

| 113年司執字107492號 財產所有人：吳昱霖 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 臺北市 | 北投區 | 立農 | 三 | 593 | 131.00 | 25分之1 | 3,650,000元 |
| | 備考 | 第三種住宅區 | | | | | | |

| 編號 | 建號 | 基地坐落<br>----------<br>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 | 31758 | 臺北市北投區立農段三小段593地號<br>---------- | 鋼筋混凝土造五層 | 第二層: 76.38<br>合計: 76.38 | 陽台 9.16 | 5分之1 | 310,000元 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 臺北市北投區尊賢街222號二樓 | | | | | |
| | 備考 | | | | | | |
| 2 | 32648 | 臺北市北投區立農段三小段593地號<br>----------<br>臺北市北投區尊賢街222號二樓未登記部分 | 五層 | 第二層未登記部分: 1.50<br>合計: 1.5 | | 5分之1 | 10,000元 |
| | 備考 | 未辦保存登記建物、建號係會測後暫編 | | | | | |
| 點交情形 | | 點交否: 如備註或使用情形欄所示 | | | | | |
| 使用情形 | | (一)本件係拍賣不動產應有部分，查無債務人現實占有部分，拍定後不點交。<br>(二)民國114年6月16日現場執行時，第三人吳○蓉（債務人妹妹）在場稱，31758建號建物係其他共有人居住，陽台天井部分有增建（即32648建號建物）。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。<br>(三)應買人應自行查明債務人有無積欠管理費，並注意拍定後民法第826條之1第3項規定之適用問題。<br>(四)臺北市建築管理工程處於114年3月14日函覆：32648建號建物係位於陽台等位置之垂直增建違章建築，依臺北市違章建築處理規則予以拍照列管等語。拆除風險請應買人自行注意。本件係以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金，拍定後無法以權利移轉證書辦理建物登記。 | | | | | |
| 備註 | | 一、本件不動產分2標分別拍賣，各標均分別標價，合併拍賣，請投標人分別出價，以總價最高者得標。<br>二、拍賣最低價額合計新臺幣：3,970,000元。<br>三、保證金新臺幣：800,000元。<br>四、本件如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，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。<br>五、建物共有人有優先承買權，但如由建物共有人得標，其餘建物共有人無優先承買權。又主張優先承買權之人，須就全部標的一併買受。如就優先承買權存否爭執並經起訴，須待訴訟確定，始依訴訟結果核發權利移轉證書。<br>六、無抵押權登記。<br>七、投標日期：中華民國115年11月12日第1次拍賣（下午2時30分開始投標，3時開標）。 | | | | | |

# 標別: 2

| 113年司執字107492號 財產所有人：吳昱霖 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 臺北市 | 北投區 | 立農 | 三 | 593 | 131.00 | 25分之1 | 3,650,000元 |
| | 備考 | 第三種住宅區 | | | | | | |

| 編號 | 建號 | 基地坐落<br>----------<br>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）<br>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 | 31757 | 臺北市北投區立農段三小段593地 | 鋼筋混凝土造 | 第一層: 68.89<br>合計: 68.89 | 平台 25.33 | 5分之1 | 340,000元 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 號<br>----------<br>臺北市北投區尊賢街222號 | 五層 | | | | |
| | 備考 | | | | | | |
| 2 | 32649 | 臺北市北投區立農段三小段593地號<br>----------<br>臺北市北投區尊賢街222號未登記部分 | 五層 | 第一層未登記部分: 13.09<br>合計: 13.09 | | 5分之1 | 40,000元 |
| | 備考 | 未辦保存登記建物、建號係會測後暫編 | | | | | |
| 點交情形 | | 點交否: 如備註或使用情形欄所示 | | | | | |
| 使用情形 | | (一)本件係拍賣不動產應有部分，查無債務人現實占有部分，拍定後不點交。<br>(二)民國114年6月16日現場執行時，31757建號建物為3個鐵捲門，分為3間，第4間為部分增建，第三人吳○蓉（債務人妹妹）在場稱，31757建號建物之其中3間分別出租予他人，建物後面天井及邊陲部分為增建（即32649建號建物）。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。<br>(三)依第三人吳○蓉114年7月25日陳報之租約記載，31757建號建物出租他人，分別經營家鄉碳烤雞排（諸○翔）、藝髮造型沙龍（林○惠）、小桃越式修甲（黎○本），租期均自114年1月1日起至114年12月31日止，每月租金分別為新臺幣（下同）26,000元、24,000元、16,000元。又吳○蓉115年6月18日之陳報狀記載，115年1-6月間，除出租予他人經營以上三家店面之外，另有出租予閻○宇，每月租金27,000元。<br>(四)應買人應自行查明債務人有無積欠管理費，並注意拍定後民法第826條之1第3項規定之適用問題。<br>(五)臺北市建築管理工程處於114年3月14日函覆：32649建號建物係位於陽台等位置之垂直增建違章建築，依臺北市違章建築處理規則予以拍照列管等語。拆除風險請應買人自行注意。本件係以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金，拍定後無法以權利移轉證書辦理建物登記。 | | | | | |
| 備註 | | 一、本件不動產分2標分別拍賣，各標均分別標價，合併拍賣，請投標人分別出價，以總價最高者得標。<br>二、拍賣最低價額合計新臺幣：4,030,000元。<br>三、保證金新臺幣：810,000元。<br>四、本件如債務人未事先指定開標順序時，即按各標順序依序開標，於拍賣所得之價金足敷清償執行費用、土地增值稅及本件債權額時，其餘各標即不予拍定，縱使拍定，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。<br>五、建物共有人有優先承買權，但如由建物共有人得標，其餘建物共有人無優先承買權。又主張優先承買權之人，須就全部標的一併買受。如就優先承買權存否爭執並經起訴，須待訴訟確定，始依訴訟結果核發權利移轉證書。<br>六、無抵押權登記。<br>七、投標日期：中華民國115年11月12日第1次拍賣（下午2時30分開始投標，3時開標）。 | | | | | |

民 事 執 行 處

司法事務官　黃琪云　　決行

函 稿 代 碼：5.14.2 拍賣公告（第1次拍賣）(現場投標)（強81）
股　　別：貴股
擬　　判：擬　　判