臺灣士林地方法院公告（第3次拍賣）（稿）

發文日期：中華民國115年9月19日
發文字號：士院璿114司執助快字第6669號

主旨：公告以投標方法拍賣本院114年度司執助字第6669號分割遺產強制執行事件，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，每日辦公時間內在台北市內湖區民權東路六段91號1樓訴訟輔導科。

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）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。

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：快股
擬　　判：擬　　判

民事執行處
司法事務官　廖雅雯　　決行

附表：標別: 2

114年司執助字006669號 財產所有人：江益慶、江鎮年、江相儀								
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	大同區	玉泉	一	486	184.00	1840分之172	11,320,000元

	備考	1812建號基地應有部分;江益慶、江鎮年、江相儀公同共有。

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	1812	臺北市大同區玉泉段一小段486地號 ---------- 臺北市大同區天水路28號2樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第2樓層: 70.29 合計: 70.29	陽台1.98	全部	1,100,000元
	備考	江相儀、江益慶、江鎮年公同共有					
2	3722	臺北市大同區玉泉段一小段486地號 ---------- 臺北市大同區天水路28號2樓未登記部分		第2層未登記部分: 1.08 合計: 1.08		全部	20,000元
	備考	未辦保存登記建物、建號係會測後暫編，江相儀、江益慶、江鎮年公同共有。					
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、1812建號、3722建號拍定後不點交。 二、民國114年7月9日現場查封時，第三人江○玉在場稱建物為其居住使用，為原所有權人江兆嘉承諾其居住至終老，並提出協議書、淡水鄞山寺信徒代表繼承聲明書、證明書影本為證。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。 三、3722建號係未登記建物，臺北市建築管理工程處於115年3月3日函覆稱：3722建號建物係位於其他（空地）之水平增建違章建築，依「臺北市違章建築處理規則」第33條規定，將現況予以拍照存證處理等語。拆除風險請應買人自行注意，本件拍賣係以建物現況拍賣，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5標分別拍賣：各標均採分別標價、合併拍賣方式拍賣，請投標人分別出價，以總價最高者得標。 二、拍賣最低價額合計新台幣：12,440,000元。 三、保證金新台幣：2,490,000元。 四、本件係變價分割遺產執行事件，債權人及債務人（即各共有人）均得參加應買；且拍定後，除拍定人為共有人外，依民法第830條準用第824條第7項規定，公同共有人有優先承買權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。 五、無抵押權登記。 六、投標日期：中華民國115年11月12日第3次拍賣。（下午2時30分開始投標，3時開標。）					

標別: 4

114年司執助字006669號 財產所有人：江益慶、江鎮年、江相儀								
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	大同區	玉泉	一	486	184.00	1840分之172	11,320,000元
	備考	1814建號基地應有部分;江益慶、江鎮年、江相儀公同共有。						

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	1814	臺北市大同區玉泉段一小段486地號 ---------- 臺北市大同區天水路28號4樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第4樓層: 70.29 合計: 70.29	陽台1.98	全部	1,100,000元
	備考	江相儀、江益慶、江鎮年公同共有					
2	3724	臺北市大同區玉泉段一小段486地號 ---------- 臺北市大同區天水路28號4樓未登記部分		第4層未登記部分: 1.08 合計: 1.08		全部	20,000元
	備考	未辦保存登記建物、建號係會測後暫編，江相儀、江益慶、江鎮年公同共有。					
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、1814建號、3724建號拍定後點交。 二、民國114年7月9日現場查封時，第三人林○泉在場稱係基於租賃關係占有使用，租賃期間自114年3月1日至115年2月28日，並提出租賃契約為證。嗣債權人陳報已另訂新租約，租賃期間自115年3月1日至115年4月30日，並提出租賃契約為證。因原租約於本件查封後拍賣前已終止，而新租約係訂立於本件查封之後，不得對抗債權人，故拍定後點交。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。 三、3724建號係未登記建物，臺北市建築管理工程處於115年3月3日函覆稱：3723建號建物係位於其他（空地）之水平增建違章建築，依「臺北市違章建築處理規則」第33條規定，將現況予以拍照存證處理等語。拆除風險請應買人自行注意，本件拍賣係以建物現況拍賣，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5標分別拍賣：各標均採分別標價、合併拍賣方式拍賣，請投標人分別出價，以總價最高者得標。 二、拍賣最低價額合計新台幣：12,440,000元。 三、保證金新台幣：2,490,000元。 四、本件係變價分割遺產執行事件，債權人及債務人（即各共有人）均得參加應買；且拍定後，除拍定人為共有人外，依民法第830條準用第824條第7項規定，公同共有人有優先承買權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。 五、無抵押權登記。 六、投標日期：中華民國115年11月12日第3次拍賣。（下午2時30分開始投標，3時開標。）					

標別: 5

114年司執助字006669號 財產所有人：江益慶、江鎮年、江相儀								
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	大同區	玉泉	一	486	184.00	1840分之172	11,320,000元

	備考	1815建號基地應有部分;江益慶、江鎮年、江相儀公同共有。

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	1815	臺北市大同區玉泉段一小段486地號 ---------- 臺北市大同區天水路28號5樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第5樓層: 70.29 合計: 70.29	陽台1.98	全部	1,100,000元
	備考	江相儀、江益慶、江鎮年公同共有					
2	3725	臺北市大同區玉泉段一小段486地號 ---------- 臺北市大同區天水路28號5樓未登記部分		第5層未登記部分: 1.08 合計: 1.08		全部	20,000元
	備考	未辦保存登記建物、建號係會測後暫編，江相儀、江益慶、江鎮年公同共有。					
3	3726	臺北市大同區玉泉段一小段486地號 ---------- 臺北市大同區天水路28號5樓頂層未登記部分		第5層頂層未登記部分: 26.11 合計: 26.11		全部	400,000元
	備考	未辦保存登記建物、建號係會測後暫編，江相儀、江益慶、江鎮年公同共有					
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、1815建號、3725建號、3726建號拍定後點交。 二、民國114年7月9日現場查封時，第三人吳○穎在場稱係基於租賃關係占有使用，租賃期間自114年3月1日至115年2月28日，並提出租賃契約為證。因本件租約已屆期，不得另訂租約或默示更新租約，故拍定後點交。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。 三、3725建號、3726建號係未登記建物，臺北市建築管理工程處於115年3月3日函覆稱：3725建號建物係位於其他（空地）之水平增建違章建築，依「臺北市違章建築處理規則」第33條規定，將現況予以拍照存證處理；3726建號建物係位於屋頂之垂直增建違章建築，屬既存違章建築，依「臺北市違章建築處理規則」第25條規定，既章違建應拍照列管等語。拆除風險請應買人自行注意，本件拍賣係以建物現況拍賣，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5標分別拍賣：各標均採分別標價、合併拍賣方式拍賣，請投標人分別出價，以總價最高者得標。 二、拍賣最低價額合計新台幣：12,840,000元。 三、保證金新台幣：2,570,000元。 四、本件係變價分割遺產執行事件，債權人及債務人（即各共有人）均得參加應買；且拍定後，除拍定人為共有人外，依民法第830條準用第824條第7項規定，公同共有人有優先承買權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。 五、無抵押權登記。 六、投標日期：中華民國115年11月12日第3次拍賣。（下午2時30分開始投標，3時開標。）					