臺灣新北地方法院公告(特別變賣)（稿）

發文日期：中華民國115年10月28日
發文字號：新北院胤111司執順字第169954號

主旨：應買人得自本公告之日（115年10月30日）起3個月內，向本院具狀表示應買債務人華疆國際開發股份有限公司等所有如附表不動產。

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、應買價額、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、本院111年度司執字第169954號債權人劉正芳等與債務人華疆國際開發股份有限公司等間拍賣抵押物強制執行事件，旨揭不動產經2次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起3個月內，依如附表之原定拍賣條件向本院具狀為應買之表示，並附上應繳納之保證金票據。本院得於詢問債權人及債務人意見後，許為買受。如有2人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達法院者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。

三、應買人具狀應買時，未同時繳納保證金者，應買無效。

四、債權人得於本公告期間內，無人應買前，聲請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人聲請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示或聲明。

五、鑑定照片僅供參考，應買人宜自行前往查看拍賣不動產現況。

六、應買人就旨揭不動產無物之瑕疵擔保請求權。

七、其他公告事項：有優先承買權人，例如：共有人、租地建屋之基地所有人或承租人、地上權人、耕地承租人等，欲以同一價格優先承買，應於通知指定之期限內以書面聲明。

八、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。

九、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買，應同時附具不動產所在地縣、市政府核准得購買該不動產之證明文件。

十、拍賣之建物含增建者，不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷應買。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本院不代為處理。

十一、依農業發展條例第33條規定，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經取得許可者，不在此限。得承受耕地之農民團體，農業企業機構或農業試驗研究機構應買時，應同時附具提出許可證明文件。

十二、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。

十三、本公告未盡事宜，請參閱投標室張貼之地方法院民事執行處特別變賣程序之公告拍賣聲請應買參考要點及一般公告事項。

十四、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

附表：標別: 1

111年司執字169954號 財產所有人：胡建軍、陳淑婷即陳婷淑、黃秀川								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	應買價格（新臺幣元）
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	新北市	三重區	福德北		1113	81.32	10000分之452	4,760,000元
	備考	胡建軍持分10000分之151、陳淑婷即陳婷淑持分10000分之167、黃秀川持分10000分之134						
2	新北市	三重區	福德北		1109	372.65	10000分之452	21,760,000元
	備考	胡建軍持分10000分之151、陳淑婷即陳婷淑持分10000分之167、黃秀川持分10000分之134						

111年司執字169954號 財產所有人：胡建軍、陳淑婷即陳婷淑、黃秀川							
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	應買價格（新臺幣元）
1	1729	新北市三重區福德北段1109地號 --- 新北市三重區福德北路24號9樓之1	鋼筋混凝土造11層樓	9層: 33.31 合計: 33.31	陽台4.24，雨遮2.26	全部	1,500,000元
	備考	胡建軍所有；含共同使用部分1772建號					
2	1722	新北市三重區福德北段1109地號 --- 新北市三重區福德北路24號8樓之2	鋼筋混凝土造11層樓	8層: 32.92 合計: 32.92	陽台3.53	全部	1,640,000元
	備考	陳淑婷即陳婷淑所有；含共同使用部分1772建號					
3	1748	新北市三重區福德北段1109地號 --- 新北市三重區福德北路24號11樓之5	鋼筋混凝土造11層樓	11層: 34.93 合計: 34.93	陽台5.01	全部	1,300,000元
	備考	黃秀川所有；含共同使用部分1772建號					
點交情形		點交否: 點交					
使用情形		一、1722建號：為一大套房，有一衛浴、陽台，經管理員表示已積欠二年管理費，請投標人自					

	行注意。 二、1729建號：為一大套房，有一衛浴，經地政表示有將陽台打通變為室內空間，經管理員表示已積欠管理費6、7年，請投標人自行注意。 三、1748建號：為一大套房，有一衛浴、陽台，經管理員表示已積欠管理費6、7年，請投標人自行注意。 四、1113地號其上有一停車場，此部分未於建物登記謄本中載明，實際上車位使用之有無，其種類（汽車或機車）、數量、編號、現實占用情形，暨占有使用之法律關係等，應買人應查明自理，不得以此爭執，請求增減價金或撤銷拍定。
備註	一、上開不動產4宗合併拍賣，請應買人分別出價。 二、應買價額合計新台幣：30,960,000元。 三、保證金新台幣：6,200,000元。 四、本件標的物所設定之抵押權於拍定後均塗銷。 五、本件分1至4標進行拍賣程序，如其中一宗賣得價金足以清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時(如同時拍定且均足以清償時，以價低者優先)，其餘各宗雖達底價，亦不為拍定，縱已拍定亦可撤銷拍定,，撤銷後保證金無息發還，請投標人注意。 六、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。 七、本件標的物原所有權人或使用人如有積欠工程受益費及水電、瓦斯費或管理費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決，不得以此為由事後向本院提出爭執或聲明異議。 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、本院業將查詢所得資訊揭露於拍賣公告上，惟鑑於司法資源有限，且都市計劃之劃定或是否有辦理徵收及協議價購等事，可能伴隨社會經濟情事而迭有異動，應買人於投標前自應向相關主管機關查詢有無使用上或取得上限制之情事，於綜合考量相關風險後再行投標或應買，拍定後均不得以此為由聲請減少價金或聲請撤銷拍定。 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。

標別：4

111年司執字169954號 財產所有人：徐榮殿								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	應買價格（新臺幣元）
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	新北市	三重區	福德北		1228	245.05	10000分之348	4,000,000元
	備考	徐榮殿所有						

111年司執字169954號 財產所有人：徐榮殿							
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	應買價格（新臺幣元）
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	1945	新北市三重區福德北段1228地號 --- 新北市三重區福德北路6巷2號5樓	鋼筋混凝土造5層樓	5層：23.25 合計：23.25	陽台3.56	全部	320,000元

	備考	徐榮殿所有；含共同使用部分1966建號					
2	3200	新北市三重區福德北段1228地號 ---------- 新北市三重區福德北路6巷2號5樓		第5層(增建部分): 13.77 合計: 13.77		全部	60,000元
	備考	徐榮殿所有；未辦保存登記建物					
點交情形		點交否: 點交					
使用情形		本件標的格局為一大套房，地上佈滿灰塵碎屑，廁所部分有明顯壁癌，拍定後點交。					
備註		一、上開不動產3宗合併拍賣，請應買人分別出價。 二、應買價額合計新台幣：4,380,000元。 三、保證金新台幣：880,000元。 四、本件標的物所設定之抵押權於拍定後均塗銷。 五、本件標的第3200號建物係未辦保存登記建物，拍定人無法持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，又此增建物之面積係依地政機關現場測量所得，實際面積、是否佔用鄰地等事，仍應以現場狀況為準，拍定人不得以其面積不符或遭鄰地所有人主張權利而請求撤銷拍定。 六、本件分1至4標進行拍賣程序，如其中一宗賣得價金足以清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時(如同時拍定且均足以清償時，以價低者優先)，其餘各宗雖達底價，亦不為拍定，縱已拍定亦可撤銷拍定,，撤銷後保證金無息發還，請投標人注意。 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、本件標的物原所有權人或使用人如有積欠工程受益費及水電、瓦斯費或管理費用，應由拍定人自行查明後與相關單位洽商解決，不得以此為由事後向本院提出爭執或聲明異議。 九、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。 十、本院業將查詢所得資訊揭露於拍賣公告上，惟鑑於司法資源有限，且都市計劃之劃定或是否有辦理徵收及協議價購等事，可能伴隨社會經濟情事而迭有異動，應買人於投標前自應向相關主管機關查詢有無使用上或取得上限制之情事，於綜合考量相關風險後再行投標或應買，拍定後均不得以此為由聲請減少價金或聲請撤銷拍定。 十一、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。					

民 事 執 行 處

司法事務官　何永彬　　決行

函 稿 代 碼：5.17.2 不動產應買公告(特別拍賣)(強81)
股　　別：順股
擬　　判：擬　　判