臺灣新竹地方法院公告（第一次拍賣）（稿）

發文日期：中華民國115年11月4日
發文字號：新院瑞115司執金字第18906號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院115年度司執字第18906號清償票款（不動產）強制執行事件，債務人林淑惠所有如附表所示不動產有關事項。

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、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、(一)閱覽拍賣公告方式：請至司法院法拍屋查詢系統，另可至本院拍賣室旁之電子看板或設於竹北市自強五路上之電子佈告欄查閱。

(二)閱覽查封筆錄之處所及日、時：請於拍賣期日前一日中午12時前逕洽承辦書記官辦理。

四、投標日、時及場所：115年12月9日下午2時30分起，將投標書、身分證明文件影本連同保證金封存袋，投入本院民事執行處投標室標櫃內。

五、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看標的物現況。
六、拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保請求權。
七、開標日、時及場所：民國115年12月9日下午3時在本院民事執行處投標室當眾開標。
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，得將不動產再行拍賣，再行拍賣所得之價金，如果少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 1 人逾期未繳足價金，全部視為廢標，再行拍賣之差額，由原拍定人連帶賠償。
十、其他公告事項：
(一)不動產如合併拍賣時，應分別列價，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)拍賣之建物如為政府直接興建之國民住宅，依國民住宅條例第19條規定，其承購人居住滿1 年後，始得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。但取得使用執照滿15年以上之國民住宅，則不受此限制。

(十)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)拍賣之建物如為農舍，投標人應為「無自用農舍」始得應買，並應於投標時檢具「無自用農舍證明」或投標人之全國財產稅總歸戶財產查詢清單、清單上所載建物之建物謄本及切結書（切結於投標時名下絕無合法申請領有建築使用執照之農舍)，如未於當眾開示朗讀投標書前補正者，應認投標無效。

(十二)本件不動產分別拍賣時，如債務人未事先指定開標次序，則依順序開標。

(十三)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。

十一、本件所定拍賣期日，如遇颱風過境或其他天然災害，經

新竹縣政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

十二、拍定（或承受或特拍應買）人應承擔拍定（或承受或准予應買）日至權利移轉證書取得前之土地增值稅、地價稅、房屋稅，並俟繳清該稅款後，始得辦理不動產所有權移轉登記。

附表：

115年司執字018906號 財產所有人：林淑惠								
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	新竹市		民富		2536	218	100000分之2300	2,180,000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） 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	4323	新竹市 民富段2536地號 --- 新竹市民富街101號4樓之2	住家用、鋼筋混凝土造、7層樓房	四層: 22.64 合計: 22.64	陽台4.75平方公尺，含共有部分4327、4337建號，及一切附屬建物	全部	1,480,000元
	備考						
點交情形	點交否: 部分點交、部分不點交						
使用情形	現場查封履勘時，同棟建物之四樓共有五間建物，均未懸掛門牌，無法確認拍賣之建物為哪一間，按各間電鈴亦均無人回應。嗣改期會同地政及戶政人員前往現場，地政人員稱建物位置在電梯出來後右手邊第二間（位於走廊底部），經按電鈴債務人未回應，而該屋大門係裝配指紋電子鎖，鎖匠無法當場開啟，無法入屋確認現況。又據鑑價報告記載，自建物外觀未見有增建及拆除痕跡。另經執行人員囑託新竹市警察局第一分局訪查之結果，稱前往現場兩次均無人回應，鄰居稱拍賣之建物已超過一年未見有人居住。本件係拍賣符合公寓大廈管理條例之區分所有建物，拍定後建物專有部分按現況點交，其餘部分（含共用部分、約定共用部分及基地）均不點交。						
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：3,660,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：732,000元。 四、有抵押權設定，拍定後全部塗銷抵押權登記。 五、拍賣之不動產為符合公寓大廈管理條例之區分所有建物，其基地、公共設施及道路用地之共有人無優先承買權。 六、投標人應注意拍賣不動產之規約、分管情形，及是否有積欠公共基金、管理費、水費、電費、瓦斯費、工程受益費、重劃工程費、差額地價或其他稅捐、費用。得標後應自行處理相關						

	事務，不得以任何理由要求法院處理。 七、依本院調查結果及鑑價報告記載，並無資訊可認定拍賣之建物為海砂屋、輻射屋，或有地震受創、嚴重漏水、火災受損及曾發生非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事，惟實際現況仍請應買人自行查證。 八、依強制執行法第113條準用同法第69條之規定，法院拍賣不負物之瑕疵擔保責任，拍定人不得以物之瑕疵為理由（如：建物內有非自然死亡／凶宅、海砂屋……等），請求撤銷拍定。投標人對於標的物請自行查明，審慎投標。 九、拍定（或承受或特拍應買）人應承擔拍定（或承受或准予應買）日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。但如有因拍定（或承受或應買）成立與否而爭執者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。 十、拍賣之土地，如拍定之價格低於所核定之土地增值稅者，依土地稅法第51條第2項規定，拍定人應代為繳足其差額，本院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行注意。 十一、如有疑義可洽詢承辦股或由本院總機(03-6586123)轉訴訟輔導科（轉分機1205）。

函 稿 代 碼：5.14.2A 不動產拍賣公告(第一次拍賣)(強81現場)
股　　別：金股
擬　　判：擬　　判

民事執行處
司法事務官　池東旭