臺灣士林地方法院公告（稿）

發文日期：中華民國115年8月31日
發文字號：士院璿114司執助富字第11966號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執助字第11966號給付票款強制執行事件，債務人朱天來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12月10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12月10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

<table>
<tr><td colspan="9">114年司執助字011966號 財產所有人：朱天來</td></tr>
<tr><td rowspan="2">編號</td><td colspan="5">土　　地　　坐　　落</td><td>面　積</td><td>權　利
範　圍</td><td>最低拍賣價格
(新臺幣元)</td></tr>
<tr><td>縣　市</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>小段</td><td>地號</td><td>平方公尺</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td>臺北市</td><td>大同區</td><td>文昌</td><td>一</td><td>228</td><td>58</td><td>10分之3</td><td>7,540,000元</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="7">第三種住宅區</td></tr>
<tr><td colspan="2">點交情形</td><td colspan="7">點交否: 如備註或使用情形欄所示</td></tr>
<tr><td colspan="2">使用情形</td><td colspan="7">(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。
(二)民國114年5月12日現場指界時，據地政人員指出，228地號土地上有門牌為臺北市大同區迪化街293號之建物坐落。該建物非本件拍賣範圍，建物所有權人及其占用土地之權源均不明。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。
(三)臺北市政府都市發展局於115年4月15日函覆：228地號土地係68使字第0674號使用執照（67（大同）（蘭）建字第0001號建造執照）之建築基地。</td></tr>
</table>

	(四)本件土地實際坐落地點、範圍，以地政機關之地籍圖及實際測量結果為準。土地使用分區於投標時是否已變更，仍請投標人自行查明注意後再行投標。
備註	一、本件不動產分2標分別拍賣，1標不動產以出價最高者得標；2標不動產分別標價，合併拍賣，以總價最高者得標。 二、拍賣最低價額合計新台幣：7,540,000元。 三、保證金新台幣：1,510,000元。 四、優先承買權： (一)共有人有優先承買權，但如由共有人得標，其餘共有人無優先承買權。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。 (二)依民法物權編施行法第8條之5第3、4項規定，區分所有建築物之基地分離出賣時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權，其權利並優先於其他共有人。有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。 五、無抵押權登記。 六、投標日期：中華民國115年12月10日第1次拍賣。（下午2時30分開始投標，3時開標。）

標別：2

114年司執助字011966號 財產所有人：朱天來								
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	士林區	光華	四	816	2013.00	10000分之77	19,260,000元
	備考	第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作為第三種商業區使用)(原屬第三種住宅區，依都市計畫說明書圖規定辦理)。						

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	42494	臺北市士林區光華段四小段816地號 --- 臺北市士林區基河路16之2號2樓	鋼筋混凝土造11層樓房、一般事務所	第二樓層：29.96 合計：29.96	陽台2.71，雨遮1.31	1分之1	7,000,000元
	備考	含共同使用部分：42567建號、42568建號、42569建號（含停車位編號60號）					
2	43116	臺北市士林區光華段四小段816地號 ---	鋼筋混凝土造11層樓房	第二層夾層未登記部分：29.96 合計：29.96		全部	2,290,000元

		臺北市士林區基河路16之2號二樓夾層未登記部分					
	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)42494、43116建號建物拍定後點交（編號60號之停車位不點交），其餘不動產係拍賣應有部分，拍定後不點交。 (二)民國114年5月12日、同年11月17日、115年1月26日現場執行時，據債務人在場稱，建物現由其自行居住使用；經詢管理中心表示，債務人有一個位於B1編號60號之停車位，目前有出租予他人使用，債務人現無欠繳管理費，且房屋內之夾層（即43116建號建物）非建商所蓋，係承購戶自行裝潢等語；該夾層須從42494建號建物內部進入，無獨立出入口。債務人115年4月21日具狀陳報上開停車位係伊同意第三人郭○良使用，並由該第三人為債務人繳納建物之社區管理費用，無訂立書面租賃契約。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。 (三)投標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。 (四)43116建號建物係未辦保存登記建物，臺北市建築管理工程處於115年4月1日、同年7月27日函覆：43116建號建物係水平增建違章建築，屬新違章建築，限期強制拆除，並依北市都建字第1156104764號函查報，且已發函違建人於115年8月20日前自行改善拆除報驗，若逾期限仍未改善，將再發函限期改善，若均未改善，本處將發函訂期強制拆除等語。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2標分別拍賣，1標不動產以出價最高者得標；2標不動產分別標價，合併拍賣，以總價最高者得標。 二、拍賣最低價額合計新台幣：28,550,000元。 三、保證金新台幣：5,710,000元。 四、抵押權登記拍定後塗銷。 五、投標日期：中華民國115年12月10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：富股

擬　　判：擬　　判