臺灣士林地方法院公告（稿）

發文日期：中華民國115年11月2日
發文字號：士院璿114司執強字第106551號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第106551號清償債務強制執行事件，債務人謝馥伊即謝志正之繼承人、謝佩宏即謝志正之繼承人所有如附表不動產第2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7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7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：

114年司執字106551號 財產所有人：謝馥伊即謝志正之繼承人、謝佩宏即謝志正之繼承人								
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	南港區	中南	五	390-1	1617.00	96分之2	4,170,000元
	備考	第二種住宅區。謝馥伊即謝志正之繼承人權利範圍96分之1、謝佩宏即謝志正之繼承人權利範圍96分之1						
2	臺北市	南港區	中南	五	390-2	97.00	36分之2	680,000元
	備考	第二種住宅區。謝馥伊即謝志正之繼承人權利範圍36分之1、謝佩宏即謝志正之繼承人權利範圍36分之1						
3	臺北市	南港區	中南	五	390-3	170.00	36分之2	1,180,000元
	備考	第二種住宅區。謝馥伊即謝志正之繼承人權利範圍36分之1、謝佩宏即謝志正之繼承人權利範圍36分之1						
4	臺北市	南港區	中南	五	390-4	109.00	36分之2	760,000元

	備考	第二種住宅區。謝馥伊即謝志正之繼承人權利範圍36分之1、謝佩宏即謝志正之繼承人權利範圍36分之1

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	969	臺北市南港區中南段五小段390-1地號 ---------- 臺北市南港區研究院路三段68巷30號	鋼筋混凝土造4層樓房	第1樓層：82.44 合計：82.44	平台14.58	2分之1	300,000元
	備考	謝馥伊即謝志正之繼承人權利範圍4分之1、謝佩宏即謝志正之繼承人權利範圍4分之1					
2	2021	臺北市南港區中南段五小段390-1、390-4、391地號 ---------- 臺北市南港區研究院路三段68巷30號未登記部分	4層	第1層未登記部分：15.32 合計：15.32		2分之1	230,000元
	備考	未辦保存登記建物、建號係會測後暫編。謝馥伊即謝志正之繼承人權利範圍4分之1、謝佩宏即謝志正之繼承人權利範圍4分之1；其中2.03平方公尺占用鄰地					
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。 (二)民國114年12月24日、115年3月4日現場執行時，建物共有人謝○如在場稱，969建號建物現為其自住，無管理費，外面陽台有裂痕等語；據地政人員指出，玄關有外推增建，房屋左側亦有外推增建，包含圍牆、鐵皮雨遮，並有占到臨地，該增建部分形成一狹長型空間，並堆放雜物，玄關與房屋左側增建共形成一個Ｌ型空間（即2021建號建物），另390-2地號土地位於南港區研究院路3段68巷16、18、20、22號建物前方之空地，390-3地號土地位於南港區研究院路3段68巷16、18、20號建物前方之空地，390-4地號部分土地上有南港區研究院路3段68巷30號建物部分圍牆占用，部分土地為南港區研究院路3段68巷32弄之空地。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。 (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。 (四)依強制執行法第113條準用第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，不得於拍定後主張，請應買人留意。 (五)上開390-4地號土地上之占用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，占用問題應由拍定人自行解決，請應買人注意。 (六)2021建號建物係未辦保存登記建物，與969建號建物內部相通，且無獨立出入口。又2021建號建物部分占用非本件拍賣範圍之鄰地，該鄰地所有權人及建物占用土地之權源均不明，占用問題應由拍定人自行解決，請應買人注意。 (七)臺北市建築管理工程處於115年4月29日函覆：2021建號建物係位於法定空地之水平增建違章建築，其中棚架部分屬於新違章建築，限期強制拆除；其中圍牆部分屬既存違章建築，列入分類分期處理，列管拆除等語。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。					

	(八)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。又土地使用分區於投標時是否已變更，仍請應買人自行查明注意後再行投標。
備註	一、以上不動產分別標價，合併拍賣，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：7,320,000元。 三、保證金新台幣：1,470,000元。 四、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。 五、969建號、390-1地號之抵押權登記拍定後塗銷；390-2、390-3、390-4地號無抵押權登記。 六、投標日期：中華民國115年12月7日第2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　陳柏勳　　決行

函 稿 代 碼：5.15.2 拍賣公告（第2次拍賣）（現場投標）（強81）

股　　別：強股

擬　　判：擬　　判