臺灣士林地方法院公告（稿）

發文日期：中華民國115年10月21日
發文字號：士院璿114司執意字第81637號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院114年度司執字第81637號清償票款強制執行事件，債務人楊文哲所有如附表不動產第3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9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9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081637號 財產所有人：楊文哲								
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	新北市	汐止區	崇德		1230	78.40	10000分之160	110,000元
	備考	商業區						
2	新北市	汐止區	崇德		1232	52.56	84分之1	60,000元
	備考	商業區						
3	新北市	汐止區	崇德		1234	210.21	10000分之160	280,000元
	備考	商業區						
4	新北市	汐止區	崇德		1245	20.67	10000分之160	30,000元
	備考	商業區						

（續上頁）

5	新北市	汐止區	崇德		1247	4.14	10000分之160	7,200元
	備考	商業區						
6	新北市	汐止區	崇德		1252	13.30	84分之1	15,000元
	備考	商業區						
7	新北市	汐止區	崇德		1273	102.99	16分之1	660,000元
	備考	商業區						
8	新北市	汐止區	崇德		1274	4.34	16分之1	30,000元
	備考	商業區						
9	新北市	汐止區	崇德		1275	16.89	16分之1	90,000元
	備考	商業區						
10	新北市	汐止區	崇德		1276	111.08	10000分之160	150,000元
	備考	商業區						
11	新北市	汐止區	崇德		1296	63.28	10000分之160	90,000元
	備考	商業區						

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	3000	新北市汐止區崇德段1273、1274地號 ---------- 新北市汐止區茄苳路250巷21號	鋼筋混凝土造4層樓房	一層: 65.77 騎樓: 27.05 合計: 92.82	平台4.18	4分之1	100,000元
	備考						
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		㈠本件係拍賣不動產應有部分，拍定後不點交。 ㈡民國114年10月3日現場指界時，據地政人員指出1230地號土地位於燈桿536077號左邊，有鐵皮及水泥房屋占用；1245地號、1247地號土地位於同燈桿左邊後方及後方，均已蓋滿房屋；新北市政府工務局於114年12月18日函覆稱係70汐使字第2255號使用執照（68汐建字第3794號建造執照）之建築基地。上開建物非本件拍賣範圍，其所有權人、收取權人及占用土地之權源均不明，共有人間有無分管契約及契約內容為何不明。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。 ㈢民國114年10月3日現場查封、指界時，據債務人在場稱3000建號房屋為其及家屬自住；據地政人員指出，1232地號土地上有一無門牌號碼之磚造鐵皮屋，1234地號土地是空地，1252地號土地上有建物、棚架，1275地號土地上有門牌號碼新北市汐止區茄苳路250巷23號建物占用，1276及1296地號土地上均有鐵皮屋占用。上開建物、棚架皆非本件拍賣範圍，建物、棚架所有權人不明，其占有使用土地權源亦不明。新北市政府工務局於114年12月18日函覆稱⑴1232地號、1234地號(部分)及1252地號係70汐使字第2255號使用執照（68汐建字第3794號建造執照）及70汐使字第0771號使用執照（68汐建字第3793號建造執照）卷內配置圖說載示之保留地，非屬建築基地範圍，惟依新北市汐止地政事務所114年10月9日函復稱應與3000建號併同移轉；⑵1234					

	地號(部分)、1275地號、1276地號、1296地號(部分)係70汐使字第0771號使用執照（68汐建字第3794號建造執照）之建築基地。惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。 ㈣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。 ㈤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。
備註	一、以上不動產採分別標價，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：1,622,200元。 三、保證金新台幣：330,000元。 四、優先承買權之行使： ㈠1230地號、1245地號、1247地號土地共有人及3000建號建物共有人有優先承買權；但若共有人之一到場應買拍得，其餘共有人無優先承買權。又主張優先承買權之人，須就其符合資格之標的一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之；如土地及建物共有人均聲明行使優先承買權時，則以建物共有人優先承買全部標的。但主張優先承買之人就其餘部分因不符資格，而不得行使優先承買權時，拍定人或承受人就該部分標的不得拒絕買受或承受。 ㈡1230地號、1245地號、1247地號依民法物權編施行法第8條之5規定，70汐使字第2255號使用執照（68汐建字第3794號建造執照）建物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。 ㈢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、抵押權登記拍定後塗銷。 六、拍賣日期：中華民國115年12月9日第三次拍賣。（下午2時30分開始投標，3時開標。）

民 事 執 行 處

司法事務官　謝嘉媚　　決行

函 稿 代 碼：5.16.2 拍賣公告（第3次拍賣）（現場投標）（強81）

股　　別：意股

擬　　判：擬　　判