臺灣基隆地方法院公告（第5次拍賣）（稿）

發文日期：中華民國115年10月28日
發文字號：基院麗115司執勤字第529號

主旨：公告以投標方法拍賣本院115年度司執字第529號變價分割共有物強制執行事件，如附表不動產第5次拍賣有關事項。

依據：強制執行法第131條第2項準用第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（票據記載受款人如為臺灣基隆地方法院以外之人者，務必於票據背書，未背書及背書不連續者投標無效），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（投標書及保證金封存袋，向本院服務處購買，並應依投標書所記載之注意事項填載）；倘以現金繳納保證金者，應先向本院出納室繳款後，將收據黏貼於投標書，投入標櫃。如果得標，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回；以現金繳納保證金者，因本院行政作業流程之故，須待承辦股書記官通知後，再到院領回或陳報帳號以匯款方式退還。

三、閱覽查封筆錄日期及處所：自公告後 5日起算，至拍賣期日前 2日(每日辦公時間內，請先以電話聯絡以避免書記官出差而閱覽未果)至該事件承辦股書記官辦公室處。

四、投標日時及場所：115年11月24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標櫃內。投標人及其代理人於投標時應將國民身分證或相類之

身分證明文件正本或影本，附於投標書並投入法院指定之標櫃；如未附於投標書，於法官或司法事務官在該件拍賣標的當眾開示朗讀投標書前，投標人應自行主動提出上開證明文件，以完成補正。否則，投標為無效。本院於開標時不通知補正，請投標人注意。

五、開標日時及場所：115年11月24日下午3時30分在本院民事執行處投標室當眾開標。

六、鑑定照片僅供參考，投標人宜自行前往查看旨揭不動產現況。

七、拍定人就拍賣物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。

十一、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。

十二、本件所定拍賣期日，如經政府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。

函 稿 代 碼：10.4.7（繼承財產)(共有物)拍賣公告(不動產)(現場投標)(強131Ⅱ準用81)
股　　別：勤股
擬　　判：擬　　判

民事執行處
司法事務官　黃鈴茵　　決行

附表：

115年司執字000529號 財產所有人：吳偉華、劉美玉、張明宏、張明智、吳雲英、張朝雄								
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	基隆市	中山區	大德		677	344.00	12分之1	820,000元
	備考	吳偉華權利範圍240分之1、劉美玉權利範圍48分之1、張明宏權利範圍96分之1、張明智權利範圍96分之1、吳雲英權利範圍240分之4、張朝雄權利範圍48分之1。						
2	基隆市	中山區	大德		677-1	38.00	12分之1	21,000元
	備考	吳偉華權利範圍240分之1、劉美玉權利範圍48分之1、張明宏權利範圍96分之1、張明智權利範圍96分之1、吳雲英權利範圍240分之4、張朝雄權利範圍48分之1。						
3	基隆市	中山區	大德		677-2	4.00	12分之1	4,000元
	備考	吳偉華權利範圍240分之1、劉美玉權利範圍48分之1、張明宏權利範圍96分之1、張明智權利範圍96分之1、吳雲英權利範圍240分之4、張朝雄權利範圍48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	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	765	基隆市中山區大德段677地號 --- 華興街51巷1之1號	4層樓鋼筋混凝土加強磚造	二層：61.69 合計：61.69		全部	247,000元
	備考	吳偉華權利範圍20分之1、劉美玉權利範圍4分之1、張明宏權利範圍8分之1、張明智權利範圍8分之1、吳雲英權利範圍20分之4、張朝雄權利範圍4分之1。					
2	1832	基隆市中山區大德段677地號 --- 華興街51巷1之1號增建部分	4層，主要建材空白	第二層增建部分：2.16 合計：2.16		全部	9,000元
	備考	未辦建物所有權第一次登記。吳偉華權利範圍20分之1、劉美玉權利範圍4分之1、張明宏權利範圍8分之1、張明智權利範圍8分之1、吳雲英權利範圍20分之4、張朝雄權利範圍4分之1。					
點交情形	點交否：如備註或使用情形欄所示						
使用情形	一、本件不動產現場查封時，經本院會同債權人、地政人員、估價師、員警到場，地政人員現場指界陳稱:677-1地號位於基隆市路燈編號52280前方之土地，其上為空地、樓梯;677-2地號亦為前開路燈前之土地，其上為空地。建物有相對人張朝雄在場稱，其偶爾會回去住，內有神明廳及祖先牌位，陽台有增建，牆壁有部分壁癌，請投標人注意。 二、1832建物增建部分係未辦保存登記建物，得標人應負擔被拆除危險，不得異議。 三、關於本件標的是否有「海砂屋、輻射屋、地震受創、火災受損、建物內有非自然死亡等情形」，在場人稱無上開情事。 依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請						

	求權，請應買人自行查明，不得於拍定後主張。 四、本件拍定後依現況點交，建物共有人有優先承買權；若共有人之一到場應買拍得，其餘共有人無優先承買權；如有多數共有人行使優先承買權，則依共有人之應有部分比例共同承買之，惟因本件係變價分割遺產案件，依民法第830條第2項準用第824條第7項規定，除買受人為公同共有人外，公同共有人亦有優先承買權，有二人以上行使優先承買權者，以抽籤定之。
備註	一、上開不動產5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：1,101,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：221,000元。 四、設定他項權利情形：抵押權共設定新臺幣60萬元，拍定後全部塗銷。