臺灣新北地方法院公告(第一次拍賣)(稿)

發文日期：中華民國115年11月10日
發文字號：新北院胤112司執宿字第182904號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院112年度司執字第182904號清償借款強制執行事件，債務人呂文海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收費處，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，不必向本院收費處繳納。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科。

四、投標日、時及場所：115年12月17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：236新北市土城區青雲路152號6樓）標匭內。

五、開標日、時及場所：115年12月17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，如經新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：

112年司執字182904號 財產所有人：呂文海								
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	永和區	得和		671	124	8分之1	6,300,000元
	備考							

112年司執字182904號 財產所有人：呂文海							
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	2335	新北市永和區得和段671地號 --- 新北市永和區中正路428巷30弄67號2樓	4層樓RC造	二層：75.6 合計：75.6		2分之1	1,800,000元
	備考						
2	4179	新北市永和區得	4層樓R	第二層未登記：16.80		2分之1	400,000元

		和段671地號 ---------- 新北市永和區中正路428巷30弄67號二樓未登記	C造	合計: 16.8			
	備考	未辦保存登記建物					
點交情形		點交否: 不點交					
使用情形		一、本件於查封程序時，經在場人表示目前標的物出租中，後續於履勘程序，債務人在場改稱，目前房子無人使用，只會偶爾過來看看。本件係拍賣不動產應有部分，查無債務人現實占有部分及有無訂立分管契約，拍定後不點交。 二、依在場人、債務人所述、鑑價報告所載及本院函詢結果，本件標的經初步調查無海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損或非自然死亡等情形，惟仍無法排除有此可能，亦非保證絕無上情，應買人應於「應買前」自行向債權人、當地鄰里長、鄰居、社區管委會、派出所等相關人士查明，此部分請應買人斟酌注意，審慎考量後再行應買，拍定後不得以上開事由向本院聲請減少價金或撤銷拍賣。					
備註		一、上開不動產3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：8,500,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,700,000元。 四、有抵押權設定，抵押權登記拍定後全部塗銷。 五、本件拍賣標的之建物共有人有優先承買權，拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，於確定前均不退還所繳保證金及價金，請投標人或應買人斟酌，並待優先承買權確定後，本院另行通知拍定人再行繳納剩餘價金後（勿先行繳納），本院始依法核發權利移轉證書，請投標人或應買人特別注意。 六、4179建號建物，為水平增建之未辦保存登記建物，屬既存違章建築，拍定人無法持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，依據新北市政府違章建築拆除大隊函示，該增建領有62永使字第1478使用執照之合法陽台範圍，故尚無涉及違章建築範疇。惟上開函示是否屬實，請應買人自行向相關單位查明，應買人仍可能需自行承擔將來被拆除之風險及負擔拆除之義務，且日後不得因面積不符，主張增減價金或請求撤銷拍賣，請應買人注意。 七、本件標的物原所有權人或使用人如有水電、瓦斯或管理費等費用，應由拍定人自行與相關單位洽商解決。又如依不動產登記謄本所示，本件標的須繳清登記費等費用始得核發書狀等情事者，則亦請投標人自行注意該項記載。若有積欠完納重劃差額地價、重劃工程費工程受益費等始得辦理移轉登記；其所需繳納之數額應向各縣市政府地政局查明。 八、刊登之公告內容如與本院公告欄張貼之公告內容不符時，一律以本院公告欄張貼之拍賣公告內容為準。 九、投標人應攜帶國民身分證、印章、如委任他人代為投標、應提出委任狀與受任人之身分證、印章；投標人為外國人者，應檢具相關文件，依土地法第20條第1項規定，向土地或建物所在地市縣政府申請核准得購買該不動產之資格證明，於投標時一併提出。 十、若有停止、撤回、撤銷、延緩強制執行之事由，而其事由確實發生於本案執行標的拍定日或拍定日前，縱已拍定，本院亦得撤銷拍定，無息返還已經繳交之款項，應買人、拍定人、債權人、債務人均不得異議，不同意之應買人請勿參與本件標的之應買。					

民 事 執 行 處

司法事務官　高智皇　　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：宿股

擬　　判：擬　　判