臺灣臺北地方法院公告（稿）

發文日期：中華民國115年11月13日
發文字號：北院信115司執丑字第48218號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院115年度司執字第48218號拍賣抵押物強制執行事件，債務人陳玉琴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聯合服務中心。

四、投標日、時及場所：115年12月22日下午2時30分，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匭內。

五、開標日、時及場所：115年12月22日下午3時整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，請參閱臺灣臺北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，如經臺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。

民 事 執 行 處

司法事務官　吳秉皇　　決行

附表：

115年司執字048218號 財產所有人：陳玉琴								
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	信義區	雅祥	四	276	1578	100000分之171	12,540,000元
	備考	信託財產，委託人湯銀和。						
2	臺北市	信義區	雅祥	四	283	663	100000分之171	2,530,000元
	備考	信託財產，委託人湯銀和。						

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	3786	臺北市信義區雅祥段四小段283地號 ---------- 基隆路一段133號十三樓之8	13層樓鋼筋混凝土造	十三層：20.89 合計：20.89	陽台1.79	1分之1	2,550,000元
	備考	一、含共有部分：雅祥段四小段3884建號1645.23平方公尺，權利範圍：100000分之187。 二、含共有部分：雅祥段四小段3886建號271.52平方公尺，權利範圍：10000分之47。 三、含共有部分：雅祥段四小段3909建號116.58平方公尺，權利範圍：1000分之52。 基地權利範圍：雅祥段四小段276、283地號。 信託財產：委託人湯銀和					
2	4456	臺北市信義區雅祥段四小段283地號 ---------- 基隆路一段133號十三樓之8夾層未登記部分	13層	第十三層夾層未登記部分：20.89 合計：20.89		全部	380,000元
	備考	信託財產，委託人湯銀和。					
點交情形		點交否：不點交 本件拍賣標的物現由第三人湯艮玲及其家人居住使用，因非不動產所有權人占用，且占用權源不明，拍定後不點交。					
使用情形		一、115年5月25日現場查封時，債務人陳玉琴不在場，湯艮玲在場稱其與哥哥、姊姊一起住，屋內有夾層，樓梯在屋內，湯艮玲稱哥哥住在夾層（樓上）。管理費每季4,800元，未配車位。債權人於115年5月27日陳報信託之原委託人湯銀和已往生（並得知往生時無子嗣及父母），本件房屋現場係由湯銀和之繼承人即兄弟姐妹共同居住使用。債務人陳玉琴於115年6月25日陳報其雖為不動產之所有權人，然其實為因信託關係成立所致，為該不動產之信託受託人，故並未實際居住使用。據悉，本件房屋之使用情形係由湯銀和之繼承人即兄弟姐妹共同居住使用，惟實際狀況為何，其不清楚。 二、4456建號建物為未登記建物，拍定人不得持權利移轉證書辦理建物所有權第一次登記。本件拍賣以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金。另台北市建築管理工程處認定4456建號建物為夾層，屬垂直增建違章建築，為新違章建築，限期強制拆除，拍定人應自行負擔被拆除危險，不得異議，請應買人注意。 三、據鑑價機關表示，拍賣標的經查詢臺北市列管建築物（海砂屋、紅黃單建物）及核能安全委員會輻射屋查詢系統，並無海砂屋及輻射屋記錄。惟建物實際狀況仍須經專業人員辦理相關鑑定及偵測始能確認是否為海砂屋、有無輻射、有無地震受創，應由拍定人自行查明，請應買人注意。					
備註		一、上開不動產4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：18,000,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：3,600,000元。 四、拍定後抵押權均塗銷。 五、本件係拍賣信託財產，依信託法第12條規定『對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。』，據此本件僅信託前存在之抵押權人得以拍賣裁定聲請強制執行，委託人及受託人之其餘債權人除法律另有規定外，不得為強制執行程序，故本件除抵押債權及優先扣繳稅款外，其餘債權皆不得列入。					

函 稿 代 碼：5.14.2 拍賣公告（第1次拍賣）（現場投標）（強81）
股　　別：丑股
擬　　判：擬　　判