臺灣新北地方法院公告（第2次拍賣）（稿）

發文日期：中華民國115年11月11日
發文字號：新北院胤115司執竹字第4421號

主旨：公告以投標方法拍賣本院115年度司執字第4421號分割共有物強制執行事件，如附表不動產第2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、調查所得知海砂屋、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法院通知領回。

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15日上午9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）標櫃內。

五、開標日時及場所：115年12月15日上午10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：

115年司執字004421號 財產所有人：古士凡、紀欣宜、蔡鎮安								
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	三重區	幸福		2655-29	109	5分之1	7,640,000元
	備考							

115年司執字004421號 財產所有人：古士凡、紀欣宜、蔡鎮安							
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	5282	新北市三重區幸福段2655-29地號 --- 新北市三重區三和路四段215巷54號五樓	鋼筋混凝土造5層樓	五層: 63.07 合計: 63.07	陽台10.3	全部	5,330,000元
	備考						
2	9282	新北市三重區幸福段2655-29地號	鋼筋混凝土造	第五層頂: 55.22 合計: 55.22		全部	2,610,000元

		---------- 新北市三重區三和路四段215巷54號五樓增建	5層樓				
	備考						
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、民國115年4月15日現場執行時，相對人蔡○安在場，現由其居住使用，屋頂平台有增建（即9282建號）。2655之29地號使用分區為住宅區。惟現在實際情形及使用限制（例如：公用地役關係、政府機關價購、徵收、法定空地）如何，請應買人自行查明注意。 二、9282建號為未辦保存登記建物，與主建物內部相通，有獨立出口，拍定後無法以權利移轉證書辦理建物登記。此部分是否為違建，請應買人自行查明注意。若經建築主管機關認定為違章建築者，拍定人應承擔遭拆除之風險，請應買人特別注意！ 三、兩造、鑑定人均未表示建物有海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水（註：客廳有漏水）、火災受損、非自然死亡之情事。惟實際情形如何，請應買人自行查明注意。若有上述情事，請儘速向本院陳報。 四、5282建號拍定後點交；9282建號若未經建築主管機關拆除者，拍定後點交。				
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：15,580,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：3,120,000元。 四、抵押權登記拍定後塗銷。 五、應買人應自行查明兩造有無積欠公寓大廈之管理費，並注意有無民法第826條之1第3項規定之適用。 六、除買受人為共有人外，共有人有優先承買權。惟主張優先承買權之共有人，須就其有應有部分之標的一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之。				

函 稿 代 碼：10.4.7 （繼承財產）（共有物）拍賣公告（不動產）（強131Ⅱ準用81）

股　　別：竹股

擬　　判：擬　　判

民事執行處

司法事務官　鄭汶芳　　決行