

## 臺灣士林地方法院公告

發文日期：中華民國113年3月21日

發文字號：士院鳴112司執祥字第22765號

主旨：公告以現場投標方法拍賣本院112年度司執字第22765號清償債務強制執行事件，債務人詹淑淳即被繼承人詹清之繼承人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：113年4月22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）標區內。
- 五、開標日、時及場所：113年4月22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：

112年司執字022765號 財產所有人：詹淑淳即被繼承人詹清之繼承人								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	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			
1	臺北市	南港區	南港	二	826-6	17	10分之1	260,000元
	備考	第二種工業區(不得作住宅使用)						
2	臺北市	南港區	南港	二	839-5	26	10分之1	390,000元
	備考	第二種工業區(不得作住宅使用)						
3	臺北市	南港區	南港	二	839-3	35	10分之1	520,000元
	備考	第二種工業區(不得作住宅使用)						
4	臺北市	南港區	南港	二	792	66	10分之1	960,000元
	備考	第二種工業區(不得作住宅使用)						
5	臺北市	南港區	中南	一	299	91	10分之1	1,160,000元
	備考	第二種工業區(不得作住宅使用)						
6	臺北市	南港區	南港	二	821	286	10分之1	4,060,000元
	備考	第二種工業區(不得作住宅使用)						
7	臺北市	南港區	南港	二	829	73	10分之1	1,000,000元
	備考	第二種工業區(不得作住宅使用)						
8	臺北市	南港區	南港	二	836	345	10分之1	4,900,000元
	備考	第二種工業區(不得作住宅使用)						

(續上頁)

9	臺北市	南港區	南港	二	839-4	14	10分之1	200,000元
	備考	第二種工業區(不得作住宅使用)						

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)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	2670	臺北市南港區南 港段二小段793地 號  臺北市南港區中 南街74巷13號		一層: 28.93 合計: 28.93		10分之1	3,200元
	備考	未辦保存登記建物。					
2	2671	臺北市南港區南 港段二小段791、 792、793地號  臺北市南港區中 南街74巷10號		一層: 65.23 合計: 65.23	雨遮3.16	10分之1	6,400元
	備考	未辦保存登記建物。					
點交情形	點交否: 不點交						
使用情形	<p>(一)本件拍賣執行標之應有部分,查無債務人現實占有部分,拍定後不點交。</p> <p>(二)112年5月17日現場指界、查封時,據地政人員指出826之6、839之5地號為南港區中南街74巷臨24號1層樓鐵皮屋之坐落基地,共有人詹○嘉在場稱鐵皮屋為共有人停車之車庫;839之3為南港區中南街74巷臨24號1層樓鐵皮屋對面之無門牌鐵皮屋基地,為共有人停車之車庫;792地號上有南港區中南街74巷10號鐵皮屋占用;299地號位於南港區中南街134巷16弄3號前方空地,做為停車場之用,並有部分同街巷2號建物前方鐵皮屋部分占用;821、829、836、839之4地號為南港區中南街74巷之道路地。除2670、2671建號以外,土地上之其他建物非本件拍賣範圍,其所有權人及使用土地之權源不明;共有人間有無分管契約及契約內容為何不明。現在實際情形如何,仍請應買人自行查明注意。</p> <p>(三)112年5月17日現場查封時,共有人詹○嘉在場稱2670建號係用來堆放雜物,沒水沒電,債務人未居住於此;2671建號係伊自行居住使用,無出租或出借他人,債務人未居住於此等語。2670、2671建號坐落之791、793地號土地非本件拍賣範圍,土地所有權人及建物使用土地之權源不明;共有人間有無分管契約及契約內容為何不明。現在實際情形如何,仍請應買人自行查明注意。</p> <p>(四)依臺北市府都市發展局112年6月13日函,839之3地號土地部分係63使字第1598號使用執照(62建(港)字第0114號建造執照)之建築基地;836地號土地部分為63使字第1598號使用執照(62建(港)字第0114號建造執照)之建築基地;部分為私設道路,依建照圖說其計算建蔽率時皆未計入空地比計算,惟仍屬執照核准要件之一;829地號土地係63使字第1598號使用執照(62建(港)字第0114號建造執照)之私設道路,依建照圖說其計算建蔽率時皆未計入空地比計算,惟仍屬執照核准要件之一;821地號係63使字第1596號使用執照(62建(港)字第0104號建造執照)之私設道路,依建照圖說其計算建蔽率時皆未計入空地比計算,惟仍屬執照核准要件之一等語。</p> <p>(五)依臺北市建築管理工程處112年9月27日函復,2670、2671建號為違章建築,詳情均如下:違建類型:整幢違建;違建位置:未有建照及使用執照;違建處理:其他(特殊專案情形另予敘明);處理情形:影響公共安全之違章建築,限期拆除、「依臺北市違章建築處理規」予以拍照列管(或拍照存證)。拍定人應自行承受拆除之危險,請評估後再行投標。</p>						

(續上頁)

	(六)2670、2671建號建物未辦理第一次所有權保存登記，拍定人不得持權利移轉證書辦理保存登記，且以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金。
備註	<p>一、以上不動產分別標價，合併拍賣，請投標人分別出價，以總價最高者得標。</p> <p>二、拍賣最低價額合計新台幣：13,459,600元。</p> <p>三、保證金新台幣：2,700,000元。</p> <p>四、優先承買權：</p> <p>(一)826之6、839之5、839之3、792、299、821、829、836、839之4地號及2670、2671建號共有人有優先承買權。如拍定人為有優先承買權之共有人時，其他共有人無優先承買權。惟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；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。</p> <p>(二)826之6、839之5、839之3、792、299地號土地上建物所有權人如符合土地法第104條或民法第426條之2規定時，有優先購買權，且其優先權優於土地共有人及民法物權編施行法第8條之5規定之優先承買權人。</p> <p>(三)2670、2671建號坐落之土地所有權人，如符合土地法第104條或民法第426條之2規定時，有優先購買權，且其優先權優於建物共有人。</p> <p>(四)839之3、829、836、821地號土地上建物如為區分所有建築物，其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，如符合民法物權編施行法第8條之5規定，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，其權利並優先於土地共有人。</p> <p>(五)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。</p> <p>五、無抵押權登記。</p> <p>六、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。</p> <p>七、投標日期：中華民國113年4月22日第3次拍賣。(下午2時30分開始投標，3時開標。)</p>

民事執行處  
司法事務官

黃 耶 斌

