

# 法務部行政執行署新北分署公告 (特別變賣程序 後之減價拍賣)

機關地址：新北市新莊區中平路 439 號北棟 12 樓  
傳 真：(02)89956932

發文日期：中華民國 115 年 4 月 13 日  
發文字號：新北執辰 110 年助執專字第 00001943 號  
附件：

主旨：公告以投標方法拍賣本分署 110 年度助執專字第 1943 號等  
執行事件，義務人劉震興所有如附表所示不動產有關事項。

依據：行政執行法第 26 條、強制執行法第 81 條、第 95 條第 2 項  
等。

公告事項：

一、不動產所在地、他項權利、權利範圍、實際狀況、占有使用情形、拍賣最低價額、應買資格或條件及其他相關事項：如附表。

二、本件採現場投標與通訊投標並行之方式。

三、保證金：詳如附表。

保證金在新臺幣（下同）1 萬元以下者，得以千元大鈔，超過 1 萬元，得以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期票據，放進投標保證金封存袋內，將封口密封（投標書及保證金封存袋，向本分署免費索取）。未將保證金放入封存袋內者，其投標無效，得標者，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場領回。如通訊投標之投標人或代理人於開標時不在場，由分署通知前來領取，或依申請匯至投標人之帳戶。

四、閱覽查封筆錄日期及處所：自公告之日起，至拍賣期日前 1 日止（每日辦公時間內）前往本分署辦理。

五、投標日時及場所

（一）現場投標：115 年 5 月 5 日下午 2 時 30 分起，將投標書暨保證金封存袋，投入本分署拍賣室標櫃內。

(二) 通訊投標：

- 1、應寄達日期：自公告日起至開標日前 1 日止。
  - 2、寄送格式：依本分署規定標封之格式黏貼於信封，並載明開標日、時及案號，信封內應含投標書、保證金封存袋及相關證明文件。未依規定格式黏貼標封並載明開標日、時及投標案號者，投標無效。
  - 3、寄達信箱：新莊副都心郵局第 20 號信箱。投標人應以雙掛號方式寄達該信箱，如以其他郵遞方式投標，因之未到達本分署所設標區之風險，由投標人自行承擔。
  - 4、投標書未於指定期間或逾期寄達上開指定之郵局信箱者，投標無效。
  - 5、投標書、保證金封存袋、標封及其他投標相關文件，得親至本分署索取或自本分署官方網站下載。
  - 6、採通訊投標者，並應注意下列事項：
    - (1) 投標書寄達後，不得撤回或變更投標之意思表示。其為撤回或變更者，撤回或變更不生效力。
    - (2) 原投標書、撤回或變更投標之意思表示在本分署領取投標信函時同時存在於郵局信箱者，視為投標書寄達後所為之撤回、變更。
    - (3) 遇有公告停止拍賣之情形，仍應於開標期日後，依本分署之規定退還保證金，投標人不得要求於開標期日前退還保證金。
    - (4) 投標人或其代理人於開標時得不在場；惟於開標時未到場者，喪失補正、增價之權利。
- 六、開標日時及場所：115 年 5 月 5 日下午 3 時 00 分，在本分署拍賣室當眾開標。
- 七、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。

八、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，拍定人為現場投標人或於開標時在場之通訊投標人，應於得標後 7 日內繳足全部價金；拍定人為開標時不在場之通訊投標人，應於繳款通知送達後 7 日內繳足全部價金。逾期不繳，得將不動產再行拍賣，原拍定人不得承買，再行拍賣所得之價金，如果少於原拍賣價金及因再行拍賣所生費用時，原拍定人應負擔其差額。如由數人共同買受，其中 1 人逾期未繳足價金，全部視為廢標，再行拍賣之差額，由原拍定人連帶負擔。

九、其他公告事項：

- (一)本件查封物如合併拍賣，應分別列價，並應達到底價，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)投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，委任人及代理人應於投標書委任狀欄內簽名蓋章。
- (四)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。
- (五)拍定後，如依法准由有優先權人優先承購時，拍定人所繳保證金無息退還。
- (六)拍賣之建物含增建者，拍定後移送機關、義務人、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。
- (七)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。

- (八)依農業發展條例第 33 條之規定，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所機構投標時，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。
- (九)依公寓大廈管理條例第 24 條規定：「區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第 35 條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」，應買人應注意。
- (十)拍賣之土地如係土壤、地下水污染控制場址者，主管機關將依照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，除得依前揭規定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 (<http://sgw.epa.gov.tw/public/>) 查閱。
- (十一) 應買人應注意依土地稅法第 51 條第 2 項規定，如拍定價額不足扣繳土地增值稅時，應由拍定人代為繳清差額，始得發給權利移轉證明。

十、承辦人及電話：梁芳瑜(02)89956888 轉 344 或 348 (辰股)。

附表：

110 年度助執專字第 1943 號等行政執行事件不動產附表							義務人：劉震興		
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價 格(新台幣 元)	保證金(新 台幣元)
	縣市	鄉鎮市 區	段	小 段	地 號				
1	新北市	泰山區	同榮段		72	403.04	12 分之 1	240 萬	48 萬
2	新北市	泰山區	同榮段		698	243.57	300 分之 8	48 萬	9 萬 5,000
	新北市	泰山區	同榮段		699	200.07	12 分之 1	114 萬	23 萬
拍賣 條件	(一) 上開不動產分 1 至 2 標拍賣，依編號順序依序開標，如有一宗或數宗不動產拍賣所得價金已足清償債權額、土地增值稅及義務人應負擔之費用時，其餘部分縱有投標，亦不予拍定，縱予拍定本分署亦得撤銷拍定，但義務人如於拍賣期日準時到場，得於開標前指定各標之開標順序。 (二) 本件係本分署借調臺灣新北地方法院 101 年度司執全助第 651 號號假扣押卷執行，依卷附 101 年 11 月 15 日查封筆錄所載，698 及 699 地號土地為新北市泰山區明志路 2 段 136 巷 21 弄 1、3、4、5、6、8、10、12 及 14 號前之巷道；72 地號土地為新北市泰山區明志路 1 段 483 巷 3 弄 1 至 12 號前之巷道。本分署於 114 年 8 月 22 日現場履勘時，經地政人員表示，該 3 筆地號土地均為道路用地。本件因均係拍賣不動產應有部分，查無現實占有部分，拍定後均不點交，共有人有優								

先承買權，如非共有人拍定，得於拍定後，在本分署通知期限內，提出相關證明文件向本分署主張優先承買權。

(三) 依新北市政府工務局 111 年 12 月 9 日新北工建字第 1112348493 號函所示，72 地號土地係 69 使字第 851 號使用執照（67 建字第 4258 號建造執照），698 及 699 地號土地係 78 使字第 428 號使用執照（76 建字第 1941 號建造執照）之建築基地。復依新北市新莊地政事務所 114 年 9 月 23 日新北莊地測字第 1146084075 號函所示，法定空地對應之門牌號碼分別為：

1. 新北市泰山區明志路一段 469 號 1 樓至 4 樓。
2. 新北市泰山區明志路一段 475 號。
3. 新北市泰山區明志路一段 477 號 1 樓至 4 樓。
4. 新北市泰山區明志路一段 479 號 1 樓至 4 樓。
5. 新北市泰山區明志路一段 417 巷 1 弄 1 號至 6 號、8 號、10 號、12 號 1 樓至 4 樓。
6. 新北市泰山區明志路一段 417 巷 3 弄 1 號至 12 號 1 樓至 4 樓。
7. 新北市泰山區明志路二段 136 巷 13 號、15 號、17 號、19 號 1 樓至 5 樓。
8. 新北市泰山區明志路二段 136 巷 21 弄 1 號至 8 號、10 號、12 號、14 號 1 樓至 5 樓。

前揭建築物所有權人，依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定，無基地應有部分或其應有部分不足者，有依同樣條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人，本分署將於拍定後，依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 7 項規定，在建築物之公告處或其他相當之處所公告 5 日，優先承買權人得在最後公告日起 15 日內，提出相關證明資料向本分署主張優先承買權。

(四) 本件拍賣標的使用分區均為泰山都市計畫之住宅區，且均無訂立三七五租約。

(五) 拍定後抵押權設定登記依規定塗銷之。