

法務部行政執行署臺南分署公告（第三次拍賣）

發文日期：中華民國109年9月23日

發文字號：南執愛098年營所稅執特專字第00094102號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署098年度營所稅執特專字第94102號等之所得稅法—營利事業所得稅執行事件，義務人慎祥實業股份有限公司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條等。

公告事項：

一、不動產所在地、他項權利、權利範圍、拍賣最低價額：如附表。

二、本件採通訊投標之方式，不併行現場投標。

三、保證金：詳如附表所示。

保證金在新臺幣（下同）1萬元以下者，得以千元大鈔，超過1萬元者，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，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）在本分署辦理。

五、投標日時及場所：

本件採通訊投標，請依以下方式辦理：

（一）應寄達日期：自公告日起至開標日前1日止。

（二）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。

（三）寄達信箱：70099 台南中正路郵局第76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。

- (四) 本件應以通訊投標，如採用現場投標者，投標無效。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 其他應注意下列事項：
 - 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：109年10月13日下午3時0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，拍定人於開標時在場者，應於得標後7日內繳足全部價金；拍定人於開標時不在場者，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) 如有工程受益費，由拍定金扣繳尚有不足，由拍定人負

擔。

- (三) 投標人應將身分證明文件附於投標書內，未檢附者投標無效，但於行政執行官就該拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，不在此限。如委託他人代為投標，委任人及代理人並應於投標書委任狀欄內簽名蓋章。
- (四) 投標人如係外國人，應將主管機關核准購買本件不動產之證明文件附於投標書內，未檢附者投標無效，但於行政執行官就該拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，不在此限。
- (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，拍定後債權人、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申請撤銷拍定。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本分署不代為處理。
- (七) 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。
- (八) 作農業使用之農業用地，移轉與自然人或作農業使用之耕地依法移轉與農民團體、農業企業機構及農業試驗研究機構時，得申請不課徵土地增值稅。前項不課徵土地增值稅之土地承受人於其具有土地所有權之期間內，曾經有關機關查獲該土地未作農業使用且未在有關機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關機關所令期限內已恢復作農業使用而再有未作農業使用情事時，於再移轉時應課徵土地增值稅，並依農業發展條例第 69 條

- 一、上開不動產合併拍賣，惟請投標人分別出價，並由投標總價額最高並達底價之投標人得標。
- 二、拍賣最低價額新台幣 166 萬 4 千元整，保證金新台幣 33 萬 3 千元。
- 三、拍賣標的編號 2 建物為編號 1 建物之增建部分，屬未辦保存登記建物（編號 1 建物與編號 2 建物內部相通），有獨立出入口。
- 四、又本件拍賣系爭標的建物於臺灣臺南地方法院查封時發現，拍賣標的建物係由第三人綠塑科技股份有限公司承租占有中，租期自 97 年 12 月 22 日至 107 年 12 月 21 日，該租約並經公證；該公司人員復稱：其於拍賣標的旁另增建辦公室使用云云，惟因其所稱辦公室非屬獨立建物，從外觀觀之，已與拍賣標的建物編號 1 結合，構造上及使用上均不具獨立性，是該辦公室亦屬本次拍賣範圍內。
- 五、再義務人係租地建築廠房，故建物座落基地非屬本次拍賣範圍；另據悉出租人經濟部工業局臺南科技工業區服務中心已終止與義務人土地租約，並經台南地方法院 106 年重訴字第 183 號民事判決義務人應拆屋還地，請投標人注意並自行查明上開判決是否已判決確定。
- 六、復本分署曾多次至拍賣標的建物訪查，107 年 4 月 12 日現場訪查時，拍賣標的建物內已無人占有使用，惟有廢棄物即廢偏光板、廢容器、廢太空包及不明廢液等棄置放於該處，高約 1.5 米，建物玻璃窗多處破裂，頂樓鐵皮屋頂部分破損，建物外面右側空地有燃燒後之廢棄物堆放；109 年 6 月 11 日至現場查勘時發現，廠房已久無人營運，編號 1 建物及編號 2 建物內仍有廢棄物置於其中，實際情形請投標人自行查明。
- 七、本件拍賣標的因時間經過而有多處毀損，其內復有大量廢棄物堆置，且經多次拍賣均無人有投標意願，是於訂定本次拍賣標的建物底價時，爰參酌前次特別拍賣之底價再予以酌減如上開附表所示。
- 八、另本件拍定人是否應就拍賣標的建物內之廢棄物負責清除處理之責，雖基地出租人主張建物拍定人應負清除處理之責，然因主管機關臺南市環境保護局就此未有定論；是拍定後拍定人責任有無，尚需進一步釐清；惟可確知者係，拍定人持有上開拍賣標的建物時間越久，被主管機關課予代履行費用之風險即越大，是請投標人於投標前，詳為斟酌，拍定後不得以廢棄物無法處理或處理須費用過高等相關之理由請求撤銷拍定。
- 九、據經濟部工業局台南科技工業區服務中心 109 年 7 月 2 日南科工服字第 1097071585 號函所載，本件拍賣標的建物之應買人資格條件應受經濟部及該工業園區等相關規定之限制，例如：工業園區出售之土地以供商號、法人或政府依法設立之事業機構，以從事「工業園區各種用地用題及使用規範辦法」第 3 條規定之使用為限，並應符合「台南科技工業區產業用地(一)容許引進產業類別一覽表」之產業類別為限。

- 十、本件僅拍賣建物，基地不在拍賣範圍，基地所有人如有合土地法第104條或民法第426條之2第1項規定者，有優先承買權。
- 十一、拍定後，拍定人應如何向該工業園區洽購土地及後續之建物利用有何限制等事項，悉依經濟部及該工業園區規定與要求辦理，是投標人於投標前，如有相關疑問，得逕洽該工業區管理服務中心查明(服務中心電話：06-3840234#6243)；拍定後，亦請儘速向該服務中心申辦後續相關事宜。
- 十二、拍定後，禁止處分登記予以塗銷。
- 十三、請投標人自行查明拍賣標的物是否尚有未繳納之工程受益費、差額地價或農地重劃工程費用等相關義務，買受人應自行處理清繳事宜後始得辦理移轉。
- 十四、拍定後，如不動產之實際情況與公告不符，例如：徵收、拍定後發現房屋土地實際占有情形與債權人代理人所陳報占有狀況不符、地政事務所測量情形與實況不符、應買人資格有限制或有其他優先承買權人等，本分署得撤銷拍定，並無息退還價金或保證金。
- 十五、拍定後，不動產如有無法辦理移轉登記情形者，本分署得撤銷拍定，並無息退還價金或保證金。
- 十六、定於109年10月13日下午3時進行第3次不動產拍賣程序。

