

正本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

臺南市政府財政稅務局 函

地址：700202臺南市中西區忠義路1段96號

708201

臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：蔡淑玲

電話：06-5981110#2513

電子信箱：g065@tntb.gov.tw

受文者：臺南市政府研究發展考核委員會

發文日期：中華民國111年5月30日

發文字號：南市財新字第1112911240號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：拍賣公告

主旨：檢陳法務部行政執行署臺南分署111年5月24日南執仁109年房稅執字第00069634號拍賣公告（減價拍賣）乙份，請惠予刊登最近一期市府公報，請鑒核。

說明：依據法務部行政執行署臺南分署111年5月24日南執仁109年房稅執字第00069634號通知辦理。

正本：臺南市政府研究發展考核委員會

副本：

局長陳柏誠

檔 號：

保存期限：號：11 /150206/004

保存期限：15 年

法務部行政執行署臺南分署通知

機 關 地 址：臺南市中西區忠義路1段125巷12號

傳 真：06-2137570

承辦人及電話：鄭伊純 06-213-4322 分機 315

71201

受文者：移送機關 臺南市政府財政稅務局新化分局

發文日期：中華民國111年5月24日

發文字號：南執仁109年房稅執字第00069634號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送拍賣公告一份，請於收受後即時將公告事項內容刊登報紙，並將所登報紙、收費單據一併送本分署，請查照。

說明：

- 一、依行政執行法第26條、強制執行法第84條第2項後段規定辦理。
- 二、本分署109年度房稅執字第69634號等義務人方慧美之房屋稅條例執行事件，定於111年6月7日下午3時拍賣義務人之不動產。

正本：移送機關 臺南市政府財政稅務局新化分局

副本：

法務部行政執行署臺南分署

臺南市政府稅務局新化分局



111/05/30 1112911240

共 費：附件 頁。

法務部行政執行署臺南分署

發文日期：中華民國111年5月24日
發文字號：南執仁109年房稅執字第00069634號
附件：不動產清冊一份

主旨：公告以投標方法拍賣本分署109年度房稅執字第00069634號
等房屋稅條例執行事件，義務人謝美所有如附表所示
動產有關事項。

依據：行政執行法第26條、強制執行法第31條

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、本件採通訊投標之方式，不併行現場投標。
- 三、保證金：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：111年6月7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) 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。
- (四) 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。
- (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。
- (六) 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。
- (七) 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。
- (八) 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。

- (九) 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 條第 1 項規定辦理。
- (十) 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，應將經主管機關許可承受耕地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。
- (十一) 拍賣之建物、土地如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈，其面積應以重測或土地複丈結果為準。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賣。
- (十二) 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。
- (十三) 本件拍賣標的是否位於土壤液化區請自行查證 (查詢網址：<http://map.tgos.tw/TGOSimpleViewer2/>)

Web/Map/TGOSimpleViewer_Map.aspx)。

- (十四) 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，未繳清差額時，本分署得撤銷拍定。
- (十五) 本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經臺南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。
- (十六) 拍定、承受人應承受拍定、承受日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

分署長 吳祚延

不動產附表

109 年度房稅執字第 69634 號等行政執行事件不動產附表 義務人：方慧美									
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)	保證金 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市 區	段	小段	地 號				
1	臺南 市	新化區	新豐		0404- 0000	425.15	10000 分之 854	139 萬	28 萬

109 年度房稅執字第 69634 號等行政執行事件不動產附表 義務人：方慧美									
編號	建號		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)	保證金 (新臺幣 元)
	基地坐落	建號			樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料及 用途			
1	臺南市新化區 新豐段 0404- 0000 地號	00691-000	臺南市新化 區豐榮里 0 01 鄰中山 路 615 號 4 樓之 3	鋼筋混凝 土:十二層	4 層:42.36 合計 42.36	陽台:8.59 平 方公尺	全部	39 萬	8 萬
	共有部份		1. 新豐段 587 建號; 面積: 1178.13 平方公尺; 權利範圍: 10000 分之 171 2. 新豐段 693 建號; 面積: 29.44 平方公尺; 權利範圍: 10000 分之 2361						
2	臺南市新化區 新豐段 0404- 0000 地號	00578-000	臺南市新化 區豐榮里 0 01 鄰中山 路 615 號 4 樓之 1	鋼筋混凝 土:十二層	4 層:52.25 合計 52.25		全部	40 萬	8 萬
	共有部份		1. 新豐段 587 建號; 面積: 1178.13 平方公尺; 權利範圍: 10000 分之 176 2. 新豐段 693 建號; 面積: 29.44 平方公尺; 權利範圍: 10000 分之 2422						
3	臺南市新化區 新豐段 0404- 0000 地號	00690-000	臺南市新化 區豐榮里 0 01 鄰中山 路 615 號 4 樓之 2	鋼筋混凝 土:十二層	4 層:73.37 合計 73.37	陽台:1.73 平 方公尺	全部	57 萬	12 萬
	共有部份		1. 新豐段 587 建號; 面積: 1178.13 平方公尺; 權利範圍: 10000 分之 253 2. 新豐段 693 建號; 面積: 29.44 平方公尺; 權利範圍: 10000 分之 3481						
4	臺南市新化區 新豐段 0404- 0000 地號	00692-000	臺南市新化 區豐榮里 0 01 鄰中山 路 615 號 4 樓之 5	鋼筋混凝 土:十二層	4 層:57.27 合計 57.27	陽台:17.49 平方公尺	全部	62 萬	13 萬
	共有部份		1. 新豐段 586 建號; 面積: 232.42 平方公尺; 權利範圍: 17 分之 1 2. 新豐段 587 建號; 面積: 1178.13 平方公尺; 權利範圍: 10000 分之 237 3. 新豐段 693 建號; 面積: 29.44 平方公尺; 權利範圍: 10000 分之 1736						
備註	<p>一、上開不動產合併拍賣，但投標人應分別出價，並應達到底價，以總價最高者得標。最低拍賣價格：337 萬元，保證金 69 萬元。</p> <p>二、土地使用分區：編號 1 土地為商業區。</p> <p>三、占有使用情形及點交否： (一)本分署於 110 年 10 月 18 日現場查封，本件標的內部滿佈灰塵，似無人使用，無水電，牆壁及樑柱有明顯龜裂情形，鑑價人員表示建物部分占用公設；管理員表示建物多年無人使用，義務人 110 年 5、6 月</p>								

- 有進出，無停車位，積欠 103 年迄今之管理費(按：103 年 1 月至 110 年 8 月管理費 11 萬 3752 元)。
- (二)據鑑價報告記載，本件標之用途為辦公室，目前為閒置無使用狀，無水電供應，約為民國 85 年間建築完成，本件標的有 4 筆(建號)門牌，現況為共通使用，且其使用範圍經現勘有部分占用公共設施，部分牆面有明顯斜向龜裂、部分標有多處環裂隙，研判係地震受損，且部分陽台有增建為室內或當儲藏室使用等語。應買人請自行查證。
- (三)據臺南市政府工務局 110 年 11 月 12 日函，本件標的係 0206 地震通報緊急評估之建築物，惟非該局列管需全部或局部修繕後始能使用之黏貼紅、黃單建築物。
- (四)本件標的內部尚有桌椅、家具等動產，該動產均不在本件拍賣範圍內，若拍定後義務人未自行取回該動產，拍定人需負保管責任，直至本分署限期通知債務人或第三人領取而未為、經本分署依法拍賣該動產或為其他適當之處置時止。請應買人注意。
- (五)本件拍定後按義務人占有現況點交。
- 四、他項權利設定情形：拍定後抵押權塗銷。
- 五、本件符合公寓大廈管理條例，土地共有人就土地無優先承買權。
- 六、據管理員稱，本件標的所在大樓管理費以空屋每坪 10 元、自住每坪 30 元、商業用每坪 45 元計算，2 個月收 1 次。又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該條例或規約所定之一切權利義務事項。另依民法第 826 條之 1 第 3 項規定，拍定人應就債務人所積欠之管理費及其他負擔，負連帶清償責任。惟本件義務人是否有積欠大樓管理費及其他負擔，請投標人自行查明，如有爭議，以實體判決為準。
- 七、請投標人自行查明本件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，於辦理移轉時，應自行處理清繳事宜，始得辦理移轉。
- 八、刊登於新聞紙之公告內容，如與本分署公告欄張貼之公告內容不符時，一律以本分署公告欄張貼之拍賣公告內容為準。
- 九、拍定後，如拍賣公告與不動產正確應拍賣條件不符，例如：地號有誤、徵收、拍定後發現土地房屋占有情形與債權人代理人所陳報占有情況不符或地政事務所指界或測量情形與實況不符或有其他優先承買權人或應買人資格有限制者……等，本分署得撤銷拍定，已繳的價金無息返還，拍定人並不得對本分署主張任何請求權。
- 十、拍定後，不動產如有無法辦理移轉登記的情形，本分署得撤銷拍定，已繳的價金無息返還，拍定人並不得對本分署主張任何請求權。
- 十一、拍賣之不動產，若於拍定前義務人受消費者債務清理條例之裁定，而有應停止執行或債權人應依更生、清算程序行使權利時，拍賣之不動產即停止拍賣，如有投標亦不拍定，縱拍定，本分署亦得撤銷拍定。義務人若符合消費者債務清理條例第 70 條之規定者得優先買回拍賣之不動產。
- 十二、拍賣期日：111 年 6 月 7 日於本分署進行特別變賣程序後之減價拍賣。(仁股)