

法務部行政執行署臺南分署公告

(特別變賣程序後經移送
機關申請之減價拍賣)

發文日期：中華民國 113 年 09 月 16 日

發文字號：南執信 098 年營所稅執特專字第 00142122 號

附件：不動產清冊一份

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 142122 號等所得稅法—營利事業所得稅執行事件，義務人大璽建設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、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、拍賣最低價額：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：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【地址：臺南市中西區忠義路一段 125 巷 12 號】辦理。

五、投標日時及場所

- （一）現場投標：113 年 10 月 15 日下午 2 時 30 分至 2 時 59 分，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：70099 臺南中正路郵局第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。
 - 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：113年10月15日下午3時整，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)如有工程受益費，由拍定金扣繳尚有不足，由拍定人負擔。
- (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，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)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)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)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)。
- (十二)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。
- (十三)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。
- (十四)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。

分署長張雍制

不動產附表：

098 年度營所稅執特專字第 142122 號滯納所得稅法—營利事業所得稅執行事件								
義務人：大豐建設股份有限公司								
土地標示	土地座落					面積 (平方公尺)	權利範圍	最低拍賣價格 (新台幣元)
	市(縣)	市鄉鎮區	段	小段	地號			
台南市	永康區	鹽行			1341-3	3357.00	10000 分之 5	7 萬 1,680
建物標示	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 (新台幣元)
	6891 (含共有部分： 6897)	同上地號	臺南市永康區永安路 165 巷 121 號底 1 層之 1		鋼筋混凝土 造 10 層	一層：16.34 地下一層： 522.88 合計： 539.22	154 分之 3	111 萬 1,040
	6892 (含共有部分： 6897)	同上地號	臺南市永康區永安路 165 巷 121 號底 1 層之 2		鋼筋混凝土 造 10 層 管理員室	地下一層： 20.68 合計： 20.68	1 分之 1	45 萬 5,680
	6893 (含共有部分： 6897)	同上地號	臺南市永康區永安路 165 巷 121 號底 2 層之 1		鋼筋混凝土 造 10 層 管理員室	地下二層： 30.96 合計： 30.96	1 分之 1	68 萬 6,080
	6894 (含共有部分： 6897)	同上地號	臺南市永康區永安路 165 巷 121 號底 2 層之 2		鋼筋混凝土 造 10 層 管理員室	地下二層： 22.46 合計： 22.46	1 分之 1	49 萬 6,640
	6895 (含共有部分： 6897)	同上地號	臺南市永康區永安路 165 巷 121 號底 2 層之 3		鋼筋混凝土 造 10 層 管理員室	地下二層：7.96 合計：7.96	1 分之 1	17 萬 9,200
	6896 (含共有部分： 6897)	同上地號	臺南市永康區永安路 165 巷 121 號底 2 層之 5		鋼筋混凝土 造 10 層 管理員室	地下二層：8.78 合計：8.78	1 分之 1	19 萬 4,560
總價：新台幣 319 萬 4,880 元			保證金：新台幣 63 萬 8,976 元					

拍賣條件：

- 一、上開不動產 7 宗合併拍賣，請投標人分別出價，並應達到底價，以總價最高者得標。
- 二、本件係調臺灣臺南地方法院 90 年度執全字第 3710 號假扣押卷宗辦理永康區鹽行段 1341-3 地號土地之執行，建物係由本分署案號辦理查封登記。
- 三、土地使用分區為「住宅區」。臺南市政府工務局函復，經查本局現有建築管理系統，永康區鹽行段 1341-3 地號土地領有 (89) 南工局使字第 01240 號。臺南市永康區公所函復，以鹽行段 1341-3 地號查對本所「臺南縣都市計畫區域內建築案件申請登記簿」，

經查本所並無該土地相關建築資料。

四、占有使用情形及點交否：

(一) 依臺灣臺南地方法院於 90 年 10 月 29 日查封筆錄記載，鹽行段 1341-3 地號上有八層樓房建物。

(二) 本分署於 113 年 3 月 27 日至現場查封建物時，據地政人員指稱及管理員配合引導，現況如下：

1. 6891 建號（底一層之 1）現況為樓梯間及車位、儲藏室。

2. 6892 建號（底一層之 2）現況為儲藏室。

3. 6893 建號（底二層之 1）現況為車位。

4. 6894 建號（底二層之 2）現況為儲藏室。

5. 6895 建號（底二層之 3）現況為公共空間。

6. 6896 建號（底二層之 5）現況為車位，部分為公共空間。另管理員告稱：未發生火災及非自然死亡之事件。

(三) 本分署於 113 年 4 月 1 日至現場勘測建物時，執行人員由社區李姓主委陪同，據李主委告稱：

6891 建號建物，現況為停車位、梯間、儲藏室，至於大壘公司是否有分配車位不明，車位均為社區住戶停放使用。6892 建號建物，目前為社區之儲藏室。6893 建號建物，目前為停車位。6894 建號建物，目前為社區之儲藏室。6895 建號建物，目前為 H 棟旁之公共空間。6896 建號建物，部分為公共空間，部分為停車位。車位部分現為社區住戶停放使用。

(四) 據科學苑公寓大廈管理委員會陳報，目前無欠繳管理費。據南區國稅局先化稽徵所函復，有關函詢大壘建設股份有限公司不動產之地下 1 樓及 2 停車位使用人無購買車位證明一事，經查來文附表所示不動產所有權人為義務人公司，且尚無使用人購買車位證明，爰無資料可提供。

(五) 抵押權人乘馳資產管理股份有限公司陳報，本公司對大壘建設股份有限公司之抵押權（100 永權他字第 004429 號），抵押物為地下一樓車位一個及地下二樓車位 4 個（明確位置不詳）合計 5 個車位。

(六) 建物實際占有使用情形及停車位使用權不明，請投標人自行查證，如有爭執以訴訟結果決定。拍定後不點交。

五、6891 建號建物為拍賣義務人所有之地下層停車位，其他共有人無優先承買權利（臺灣高等法院暨所屬法院 91 年度法律座談會民執類提案第 18 號研討結果參照）。

六、1341-3 地號土地及 6892、6893、6894、6895、6896 建號建物有抵押權設定登記，拍定後全部塗銷。

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、拍賣日期：113 年 10 月 15 日下午 3 時開標。
- 十三、拍賣地點：本分署（特別變賣後之減價拍賣）。