

法務部行政執行署臺南分署公告（第1次拍賣）

發文日期： 中華民國108年9月11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號等之所得稅法一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、保證金：新臺幣97萬9600元。

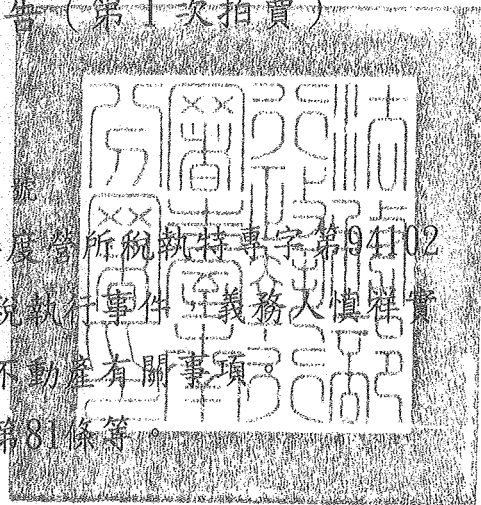
保證金在新臺幣（下同）1萬元以下者，得以千元大鈔，超過1萬元者，得以臺灣各地銀行或信用合作社簽發，以臺灣各地銀行為付款人之即期票據，放進投標保證金封存袋內，將封口密封（投標書及保證金封存袋，向本分署免費索取）。未將保證金放入封存袋內者，其投標無效，得標者，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場開啟領回。

如投標人提出之非禁止背書轉讓保證金票據已記載本分署以外之受款人，該受款人應依票據法規定連續背書；如投標人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，其受款人應為本分署。

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日止（每日辦公時間內）在本分署辦理。

四、投標日時及場所：108年10月1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。

五、開標日時及場所：108年10月1日下午3時0分，在本分署拍賣室當眾開標。



不動產之證明文件附於投標書，一併投入標匱。

- (六)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附於投標書，一併投入標匱。
- (七)興建中農舍或興建完成之農舍，投標人應符合無自用農舍條件之資格。投標人應檢附：1、稅捐稽徵單位開具投標人之房屋財產歸戶查詢清單，2、投標人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本，3、投標人切結無自用農舍文件等文件，附於投標書，一併投入標匱。
- (八)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。
- (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。」，投標人應注意。
- (十)投標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。
- (十一)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。
- (十二)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。

不動產附表

098 年度營所稅執特專字第 94102 號等行政執行事件 義務人：慎祥實業股份有限公司									
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築主要 建材用途 房屋層數	建物面積(平方公尺)		附屬建 物用途 面積	權利 範圍	拍賣價額 (新台幣)
					樓層:面積	合計:			
1	臺南市安南區科工段 685 建號	臺南市安南區科工段 714 地號	臺南市安南區顯宮里工業五路 65 號	鋼筋混凝土、廠房 一層	一層:2672.91 合計:2672.91		消防蓄水池 9.66	全部	461 萬元
2	臺南市安南區科工段 957 建號	臺南市安南區科工段 714 地號	臺南市安南區顯宮里工業五路 65 號	2 層	一層:100.59 二層:88.91 第一層夾層:25.09 合計:214.59		雨遮 66.70	全部	28 萬 8000 元
拍賣 條件	<p>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。</p> <p>二、 拍賣最低價額新台幣 489 萬 8000 元整，保證金新台幣 97 萬 9600 元。</p> <p>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 1 建物相連，無獨立出入口）。</p> <p>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。</p> <p>五、 再義務人係租地建築廠房，故建物座落基本非屬本次拍賣範圍；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，並已向法院提出拆屋還地訴訟，惟因嗣後該拍賣標的建物經本分署查封，故應以本分署拍賣程序之進行為優先。</p> <p>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，拍賣標的建物內之廢棄物即廢偏光片、廢容器、廢太空包及不明廢液等仍置放於該處，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。</p> <p>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，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。</p> <p>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。</p> <p>九、 拍定後，禁止處分登記予以塗銷。</p> <p>十、 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。</p> <p>十一、 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。</p> <p>十二、 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。</p> <p>十三、 本件定於 108 年 10 月 1 日下午 3 時 0 分在本分署拍賣室進行第 1 次拍賣，下午 2 時 30 分開始投標。</p>								