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：73001臺南市新營區民治路36號
承辦人：蔣本華
電話：06-6351141#3407
傳真：06-6358550

70801
臺南市安平區永華路2段6號

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108年1月22日
發文字號：南市財營字第1082601029號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送法務部行政執行署臺南分署南執信104年度地稅執字第9579號等義務人洪耿裕之土地稅法-地價稅執行事件拍賣公告（第2次拍賣）乙份，請惠予刊登臺南市政府公報，請查照。

說明：

一、依據法務部行政執行署臺南分署108年1月16日南執信104年地稅執字第00009579號通知辦理。

二、本案定於108年2月12日下午3時拍賣。

正本：臺南市政府研究發展考核委員會(刊登市府公報)
副本：稅管股承辦人

局長陳相誠

法務部行政執行署臺南分署公告（第2次拍賣）

發文日期：中華民國108年1月16日
發文字號：南執信104年地稅執字第00009579號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署104年度地稅執字第9579號等土地稅法－地價稅執行事件義務人洪耿裕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：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2月12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2月12日下午3時0分，在本分

署拍賣室當眾開標。

六、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。

七、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，拍定人應於得標後7日內繳足全部價金，逾期不繳，得將不動產再拍賣，原拍定人不得承買，再拍賣所得之價金，如果少於原拍賣價金及因再拍賣所生費用時，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，再拍賣之差額，由原拍定人連帶負擔。

八、其他公告事項：

(一)如有工程受益費，自拍定金額依法分配扣繳後，尚有不足者，由買受人負擔。

(二)投標人為自然人者，應提出國民身分證正本（影本）或相類之身分證明文件正本（影本）及印章，並將身分證明文件附於投標書一併投入標匭。投標人為法人者，應提出相當之證明文件影本附於投標書，一併投入標匭。

(三)投標人委任代理人代為投標，委任人及代理人除應於投標書委任狀欄內簽名蓋章，並應將委任人及代理人的國民身分證正本（影本）或相類之身分證明文件正本（影本）附於投標書，一併投入標匭。

(四) 投標人為未成年人或法人者，應於投標書上載明其法定代理人之姓名（父母為未成年人之法定代理人，除不能行使權利者，應提出相關釋明文件外，父母均應列為法定代理人），並提出法定代理人之證明文件、國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本，附於投標書，一併投入標匭。

(五)投標人如係外國人，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附於投標書，一併投入標匭。

(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，一併投入標匭。

(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，一併投入標匭。

(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。

(十三)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。但買受人承諾繳納者，不在此限。

(十四)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聲請撤銷拍定。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本分署不代為處理。

(十五)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或地下水污染整治法第11條、第14條之規定限制開發行為，如係土壤、地下水污染整治場址，除得依前揭規定限制開發外，另將依同法第15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/index.asp）查閱。

(十六)本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經台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。

(十七)投標無效情形，請參閱本處投標書背面記載。

分署長林弘政 依分層負責規定
授權業務主管決行

不動產附表：

104 年度地稅執字第 9579 號等滯納土地稅法一地價稅執行事件　義務人：洪耿裕

編號	土地座落					地目	面積	權利範圍	最低拍賣價格（新台幣 元）	備註
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺			
1（甲標）	台南市	下營區	營中		856	建	15.05	1/3	7 萬 2 千	
2（乙標）	台南市	下營區	營中		857	建	109.36	全部	339 萬 2 千	

編號	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	備考
					一層	二層	三層	四層	騎樓	合計	附屬建物主要建築材料及用途			
1（乙標）	113	營中段 857 地號	台南市下營里 7 鄰下營 721 之 2 號（門牌整編後：下營里中山路 1 段 12 巷 13 號）	鋼筋混凝土造	86.26	93.98	93.98	46.32	9	329.54	陽台：7.02	全部	148 萬 8 千	查封效力及於未辦保存登記部分

附記

一、上開不動產分別拍賣，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，縱已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、上開 3 宗不動產分甲、乙二標分別拍賣。甲標以達拍賣最低價額並出價最高者得標，拍賣最低價額新台幣(下同)7 萬 2 千元；保證金 1 萬 5 千元。乙標不動產合併拍賣，但投標人應分別出價，拍賣最低價額合計 488 萬元；保證金 97 萬 6 千元。

三、拍賣之不動產有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。

四、占有使用狀況及點交否：

本件查封時，(1)甲標編號 1 土地為部分空地，部分上有石棉瓦廢棄倉庫，據在場人曾秀花表示鄰居稱建物部分坐落其上，另地政人員表示需測量始明確，前開建物占用土地權源不明，不在本次拍賣範圍內，拍定後亦不影響原有之法律關係，請投標人自行查明注意。本件係拍賣前開甲標土地之應有部分，因查無義務人占有部分，拍定後不點交，倘非共有人拍定，共有人有優先承買權。另甲標編號 1 地上建物所有人如符合土地法第 104 條第 1 項或民法第 426 條之 2 第 1 項之規定者，有優於土地共有人之優先承買權(主張優先承買之人應提出租賃契約或其他證明文件供本分署審查)。(2)乙標編號 2 土地上有編號 1 建物，現由第三人曾秀花使用，據其陳稱乙標建物係由其配偶楊崑煌基於使用借貸關係(未訂立書面契約)居住使用中，出借人為義務人，借用期間自 104 年底起至拍定日止(如拍定將歸還搬遷)，惟目前實際占用情形為何，仍請應買人自行查明注意，本件拍定後不點交。另據在場人曾秀花稱建物 1 樓下雨會滲水，亦請投標人注意。

附記	五、本件拍賣土地據下營區公所函復屬其土地使用分區均為商業區。另據台南市政府工務局函復表示乙標編號2土地領有(74)南縣使字第3759號使用執照，部分為法定空地。 六、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。 七、拍定後，如拍賣公告與不動產正確應拍賣條件或相關法令不符，例如：地號或建號有誤、徵收、拍定後發現房屋土地占有情形與債權人代理人所陳報占有狀況不符或地政事務所測量情形與實況不符、有其他優先承買權人、應買人資格有限制或有無法辦理不動產所有權移轉登記之情形等，本分署得撤銷拍定，已繳價金無息退還，拍定人不得據此提起異議；亦不得對本分署為任何主張及請求。 八、拍賣日期：108年2月12日下午3時於本分署進行第2次拍賣。(信股)