

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

70801

臺南市安平區永華路2段6號

地址：73002臺南市新營區民治路36號

承辦人：陳美均

電話：06-6351141#3403

傳真：06-6323889

電子信箱：k017@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108年1月28日

發文字號：南市財牌字第1082501513號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送法務部行政執行署臺南分署南執己105年地稅執字第00061616號義務人陳文堅之土地稅法執行事件拍賣公告（第1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23日南執己105年地稅執專字第00061616號通知辦理。
- 二、本案定於108年2月19日下午3時公開拍賣，請依強制執行法第66條規定辦理，於拍賣日前5日公告。

正本：臺南市政府研究發展考核委員會

副本：使用牌照稅科

局長陳柏誠

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：06-2142656

承辦人及電話：黃勤真 06-2134322 分機 370

73022

臺南市新營區民治路36號

受文者：移送機關 臺南市政府財政稅務局新營分局

發文日期：中華民國108年1月23日

發文字號：南執已105年地稅執字第00061616號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：不動產附表

108. 1. 29

主旨：本分署105年度地稅執字第61616號義務人陳文堅之土地稅法—地價稅執行事件，所查封義務人之不動產，定於108年2月19日下午3時在本分署公開拍賣，請準時到場。

說明：

- 一、請於前開拍賣期日按時到場，如已清償或有停止執行之原因，應儘速聲明，如時間緊迫，請於拍賣期日到場聲明，否則照常進行拍賣程序。
- 二、移送機關對於本次拍賣之不動產，於無人應買或應買人所出之最高價未達拍賣最低價額時，如依法得承受並願照拍賣最低價額承受者，請於拍賣期日終結前到場聲明之，逾期視為不願承受，由本分署再定期拍賣
- 三、拍賣之不動產標示及最低價額：如附表。

電子

正本：義務人 陳文堅、移送機關 臺南市政府財政稅務局新營分局、抵押權人 賴培爐

副本：

法務部行政執行署臺南分署

動產附表

105 年地稅執字第 61616 號等行政執行事件										義務人：陳文堅	
土地標示	編號	土地座落					地目	面積 平方公尺	權利 範圍	拍賣最 低價額 (新台幣元)	備註
		縣市	鄉鎮區	段	小段	地號					
甲		臺南市	新營區	卯舍		185	建	48.41	1 分之 1	31 萬元	都市計畫外之鄉村區乙種建築用地
乙		臺南市	新營區	卯舍		186	建	509.68	1 分之 1	326 萬 2 千元	都市計畫外之鄉村區乙種建築用地
附記	一、 上開不動產分別拍賣，依甲、乙標順序依序開標，如甲標不動產拍賣所得價金已足清償稅款債權等額、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，拍定後亦得撤銷；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、 甲標拍賣最低價額新台幣 31 萬元整，保證金新台幣 6 萬 2 千元；乙標拍賣最低價額新台幣 326 萬 2 千元整，保證金新台幣 65 萬 3 千元。										
	三、 現場查封時，據地政機關人員表示，甲標土地為門牌號碼：新營區卯舍 43 號建物旁之三角空地，乙標土地為前開建物前方之往市區方向延伸之道路用地；另揆諸鑑定人之鑑價報告內容可知，甲標土地現況為生有雜草之空地，乙標土地則係大部分供通行使用之巷道，少部分土地上有未登記建物座落。										
	四、 又本分署曾函詢臺南市政府工務局本件拍賣標的土地是否為法定空地，該局 107 年 10 月 18 日以南市工管二字第 1071181447 號函回復：「…旨揭地號 2 筆土地尚無登載核准建築執照…」，惟嗣後該局復於 107 年 11 月 14 日以南市工管二字第 1071291112 號函改稱：「經查依據本局現有建築管理資料，旨揭 185 (即甲標土地)地號土地部分係屬私設道路範圍、186 地號土地上有部分為法定空地」。準此，甲標是否屬私設道路範圍，因臺南市政府工務局認定與本分署現場查封時所見及鑑價內容有所歧異，乙標土地是否為法定空地，亦因臺南市政府工務局前後說法不一，本分署難以判定，爰請投標人於投標前，自行查明。										
	五、 上開乙標土地，據現況係供通行之用，是否已成現有巷道或既成道路不										

明，爰拍定後不點交；再甲標土地查封時之現況為生有雜草之空地，依鑑價報告所附照片所示，其上除有一排水泥之排水溝蓋外，餘則係叢生雜草，爰拍定後，依現況點交。

六、拍定後，抵押權設定登記及禁止處分登記均予以塗銷。

七、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。

八、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。

九、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。

法務部行政執行署臺南分署公告

發文日期：中華民國 108 年 1 月 23 日
發文字號：南執己 105 年地稅執字第 00061616 號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署 105 年地稅執字第 00061616 號之地稅—地價稅執行事件，義務人陳文堅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：甲標：新臺幣 6 萬 2 千元，乙標：65 萬 3 千元。
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 2 月 19 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 19 日下午 3 時，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匱。投標人為法人者，應提出相當之證明文件影本附於投標書，一併投入標匱。
- (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，一併投入標匱。
- (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，一併投入標匱。
- (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，

一併投入標區。

- (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，一併投入標區。
- (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)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)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。
- (十一)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。
- (十二)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。
- (十三)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。
- (十四)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

(<http://sgw.epa.gov.tw/public/index.asp>) 查閱。

(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
授權業務主管執行

105 年地稅執字第 61616 號等行政執行事件								義務人：陳文堅			
土地 標示	編 號	土 地 座 落				地 目	面 積 平方公尺	權 利 範 圍	拍 賣 最 低 價 額 (新台幣元)	備 註	
		縣市	鄉 鎮 市 區	段	小段						地號
甲		臺南市	新營區	卯舍		185	建	48.41	1 分之 1	31 萬元	都市計 畫外之 鄉村區 乙種建 築用地
乙		臺南市	新營區	卯舍		186	建	509.68	1 分之 1	326 萬 2 千元	都市計 畫外之 鄉村區 乙種建 築用地
附記	一、 上開不動產分別拍賣，依甲、乙標順序依序開標，如甲標不動產拍賣所得價金已足清償稅款債權等額、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，拍定後亦得撤銷；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、 甲標拍賣最低價額新台幣 31 萬元整，保證金新台幣 6 萬 2 千元；乙標拍賣最低價額新台幣 326 萬 2 千元整，保證金新台幣 65 萬 3 千元。 三、 現場查封時，據地政機關人員表示，甲標土地為門牌號碼：新營區卯舍 43 號建物旁之三角空地，乙標土地為前開建物前方之往市區方向延伸之道路用地；另揆諸鑑定人之鑑價報告內容可知，甲標土地現況為生有雜草										

之空地，乙標土地則係大部分供通行使用之巷道，少部分土地上有未登記建物座落。

- 四、又本分署曾函詢臺南市政府工務局本件拍賣標的土地是否為法定空地，該局 107 年 10 月 18 日以南市工管二字第 1071181447 號函回復：「…旨揭地號 2 筆土地尚無登載核准建築執照…」，惟嗣後該局復於 107 年 11 月 14 日以南市工管二字第 1071291112 號函改稱：「經查依據本局現有建築管理資料，旨揭 185（即甲標土地）地號土地部分係屬私設道路範圍、186 地號土地上有部分為法定空地）。準此，甲標是否屬私設道路範圍，因臺南市政府工務局認定與本分署現場查封時所見及鑑價內容有所歧異，乙標土地是否為法定空地，亦因臺南市政府工務局前後說法不一，本分署難以判定，爰請投標人於投標前，自行查明。
- 五、上開乙標土地，據現況係供通行之用，是否已成現有巷道或既成道路不明，爰拍定後不點交；再甲標土地查封時之現況為生有雜草之空地，依鑑價報告所附照片所示，其上除有一排水泥之排水溝蓋外，餘則係叢生雜草，爰拍定後，依現況點交。
- 六、拍定後，抵押權設定登記及禁止處分登記均予以塗銷。
- 七、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。
- 八、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。
- 九、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。