

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：70002臺南市忠義路1段96號

承辦人：羅世鈴

電話：06-2160216#1146

受文者：臺南市政府研究發展考核委員會（刊登市府公報）

發文日期：中華民國108年5月31日

發文字號：南市財牌字第1083111754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：檢送義務人張慧慈所有之不動產108年6月25日特別變賣後之減價拍賣公告乙份，請惠予儘速刊登，請查照。

說明：依據法務部行政執行署臺南分署108年5月22日南執戊106年地稅執專字第00017104號通知辦理。

正本：臺南市政府研究發展考核委員會（刊登市府公報）

副本：法務部行政執行署臺南分署

局長陳柏誠

本案依分層負責規定授權主管主任決行

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：吳瀚林 06-2134322 分機 365

700

臺南市中西區忠義路1段96號1樓

受文者：移送機關 臺南市政府財政稅務局臺南分局

發文日期：中華民國108年5月22日

發文字號：南執戊106年地稅執專字第00017104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、收費單據一併送處。

說明：本分署106年度地稅執專字第17104號義務人張慧慈之土地稅法—地價稅執行事件，定於108年6月25日下午15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臺南分局

副本：

法務部行政執行署臺南分署

臺南市政府財政稅務局臺南分局



1083111754 108/05/30

鈴

法務部行政執行署臺南分署公告

(標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 108 年 5 月 22 日

主旨：公告以投標方法拍賣本分署 106 年度地稅執專字第 17104 號等土地稅法—地價稅執行事件：義務人張慧慈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、保證金：同附表。
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，由投標人當場領回。
- 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）前往本分署辦理。
- 四、投標日時及場所：108 年 6 月 25 日下午 14 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 6 月 25 日下午 15 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。

八、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)投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，委任人及代理人應於投標書委任狀欄內簽名蓋章。
- (四)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。
- (五)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。
- (六)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。
- (七)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。

- (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)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。

分署長林弘政

附表

甲標：

106 年度地稅執專字第 17104 號等行政執行事件不動產附表									義務人：張慧慈	
編號	土地坐落					地目	面積	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		平方公尺			
1	台南市	中西區	白金段		168	建	35.72	全部	99 萬 720	
2	台南市	中西區	白金段		169	建	0.03	全部	2880	
最低拍賣價格及保證金合計									99 萬 3600	19 萬 8720

乙標：

106 年度地稅執專字第 17104 號等行政執行事件不動產附表									義務人：張慧慈	
編號	土地坐落					地目	面積	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		平方公尺			
3	台南市	中西區	白金段		172	建	14.51	全部	40 萬 3200	
4	台南市	中西區	白金段		173	建	79.47	全部	220 萬 320	
最低拍賣價格及保證金合計									260 萬 3520	52 萬 704

標別甲、乙備註：

一、上開不動產 4 宗分甲、乙標分別拍賣，甲標為中西區白金段 168、169 地號兩宗土地合併拍賣；乙標為中西區白金段 172、173 地號兩宗土地合併拍賣。請投標人出價，並應達到底價，以總價最高者得標。

二、中西區白金段 169、173 地號土地係屬 99 年 7 月 28 日發布實施之「變更台南市中西區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案（補辦公開展覽）」內之「商四（1）」商業區；同段 168、172 地號土地係屬同案之「道路用地」。據臺南市臺南地政事務所查復：「查義務人張慧慈於本所轄區內所有之不動產白金段 168、169、172、173 號（持分全部），前開四筆土地於電腦地籍資料中並無地上建物之登載。」

三、他項權利設定情形：無抵押權設定。

四、土地占有使用情形及是否點交：

（一）本分署於 106 年 7 月 24 日至現場查封時，土地上有未辦保存登記建物（門牌為臺南市中西區民權路 2 段 64 巷 20、22、24、26 號），無人使用，其中 24、26 號屋頂倒塌，使用土地權源不明。

(二) 據臺南市臺南地政事務所查復，民權路 2 段 64 巷 20、22 號建物坐落 173 地號土地；民權路 2 段 64 巷 24 號建物坐落 172、173 地號土地；民權路 2 段 64 巷 26 號建物坐落 168、169 地號土地。

(三) 據臺南市政府財政稅務局臺南分局函復，民權路 2 段 64 巷 20 號建物之納稅義務人為「張凝華管理：張舜華代收：王樟壽」，民權路 2 段 64 巷 22 號建物之納稅義務人為「郭明珠」，民權路 2 段 64 巷 24 號建物之納稅義務人為「張凝華代收人：賴德良」，民權路 2 段 64 巷 26 號建物之納稅義務人為「張凝華」。

(四) 第三人郭明珠於 106 年 10 月 25 日呈報狀表示：「呈報人係台南市中西區白金段 173 地號上建物之所有權人，地上門牌：民權路二段 64 巷 22 號。本建物係於日據時期就經由當時之地主同意在白金段 173 地號上興建本屋，距今業已建築完成有 103 年之久，故此主張有地上權之存在。」，惟查，中西區白金段 173 地號之土地登記謄本並無地上權之設定登記。

(五) 本分署於 107 年 7 月 16 日會同地政機關人員至現場履勘，臺南市中西區民權路 2 段 64 巷 24 號、26 號已無屋頂遮蓋；依臺南市臺南地政事務所土地複丈成果圖記載，民權路 2 段 64 巷 20 號、22 號建物坐落於白金段 173 地號，民權路 2 段 64 巷 24 號建物坐落於白金段 172、173 地號，民權路 2 段 64 巷 26 號建物坐落於白金段 168、169 地號。

(六) 上開地上建物不在本件拍賣範圍，其實際占有使用權源請投標人自行查明，拍定後不點交。

五、本件如有土地法第 104 條或民法第 426 之 2 第 1 項規定情形，有優先承買權優。

六、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，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不符，例如：地號有誤、徵收、拍定後發現土地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。

八、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。

九、刊登於新聞紙之公告內容，如與本處公告欄張貼之公告內容不符時，一律以本處公告

欄張貼之拍賣公告內容為準。

十、本件依甲標、乙標順序開標，於賣得價金已足清償本件債權總額執行費用時，後順序之各標即停止拍賣，如有投標亦不拍定，如有拍定亦得撤銷。債務人如於拍賣期日準時到場，得指定各標之開標順序。

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、本件定於民國 108 年 6 月 25 日下午 3 時於本分署拍賣。