

發文方式：郵寄

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臺南市中西區忠義路1段96號

承辦人：黃齡慧

電話：(06)2565148分機316

傳真：(06)2462921

電子信箱：d0239@tnb.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8月26日

發文字號：南市財牌字第1082309303號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：減價拍賣公告

主旨：檢送法務部行政執行署臺南分署南執信099年地稅執字第00046271號義務人綠館實業股份有限公司之地價稅執行事件拍賣（減價拍賣）公告乙份（如附件），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8月19日南執信099年地稅執字第00046271號通知辦理。
- 二、本案定於108年9月3日下午3時拍賣義務人之不動產。

正本：臺南市政府研究發展考核委員會(刊登市府公報)

副本：本局安南分局

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公告 (特別變賣程序後經移送)
(機關申請之減價拍賣)

108年9月3日

發文日期：

發文字號：南執信 099 年地稅執字第 00046271 號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署099年度地稅執字第46271號等之土地稅法—地價稅執行事件，義務人綠館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：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9月3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9月3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 林弘毅

不動產附表：

97 年度房稅執專字第 42180 號滯納房屋稅條例執行事件

義務人：綠館實業股份有限公司

編 號	地 座					地 目	面 積 平 方 公 尺	權 利 範 圍	最低拍賣價格 (新台幣 元)	備 註 (以 108 年 2 月 19 日為基準) 新台幣 元	
	縣 市	鄉 鎮 市 區	段	小 段	地 號					地 價 稅	記 存 土 地 增 值 稅
1	台南	安南	土城		112	田	2261.69	全部	146 萬 7,673	14 萬 9,137	1,109 萬 6,050
2	台南	安南	土城		113	田	2127.7	全部	137 萬 5,943	14 萬 0,301	1,050 萬 8,111
3	台南	安南	土城		113-1	田	122.74	全部	11 萬 3,747	9,636	60 萬 6,178
4	台南	安南	土城		113-2	田	11.49	全部	1 萬 1,009	1,679	5 萬 6,746
5	台南	安南	土城		114	建	1134.83	全部	73 萬 3,837	7 萬 4,830	505 萬 4,851
6	台南	安南	土城		114-1	建	397.02	全部	36 萬 6,920	5 萬 7,971	176 萬 8,438
7	台南	安南	土城		114-2	建	269.85	全部	25 萬 6,844	2 萬 1,179	120 萬 1,988
8	台南	安南	土城		115	建	579.87	全部	37 萬 9,149	3 萬 8,237	301 萬 0,943
9	台南	安南	土城		115-1	建	902.94	全部	83 萬 1,682	13 萬 1,849	468 萬 8,465
10	台南	安南	土城		115-2	建	261.23	全部	24 萬 4,613	2 萬 0,506	135 萬 6,422
附記	一、上開 10 筆不動產合併拍賣，但投標人應分別出價，以總價最高者得標，拍賣最低價額合計新台幣(下同)578 萬 1,417 元；保證金 115 萬 7 千元。 二、拍賣之不動產有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。 三、占有使用狀況及點交否： 拍賣土地於查封時，據地政人員指界稱為雜草林木叢生之空地。惟是否確為空地，請應買人自行查明，拍定後按土地現況點交。日後如經測量有被占用，與本分署無涉。本件嗣於 107 年 3 月 16 日履勘時再經地政人員表示拍賣土地未臨道路，上為雜木，部分上有第三人郭○壽種植木瓜樹，其表示未承租或使用借貸，如拍定將歸還。 四、本件 10 筆土地屬 85 年 10 月 28 日發布實施「變更台南市安南區(土城)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之範圍，編號 1、2、5、8 土地使用分區屬國中學校用地(文中 58)，編號 3、7、10 土地屬道路用地，編號 4、6、9 屬住三-1 住宅區。 五、本次拍賣的 10 筆土地，據臺南市政府財政稅務局安南分局 108.2.22 南市財安字第 1082302205 號函表示：各該筆土地滯欠的地價稅(以 108.2.19 為基準日，包含 98 年起至 107 年的地價稅)及記存土地增值稅如上揭附表的備註欄所載金額。另有移轉登記時須繳納土地增值稅，仍應以拍定時價額核算稅金。前開記存土地增值稅、土地增值稅部分，另據該局 103.12.15 南市										

稅安管字第 1032212653 號函表示：拍定後就拍定價金參與分配，如價金不足繳納時，依土地稅法第 51 條第 2 項規定，拍定人應代為繳清差額後，再行發給權利移轉證書。請應買人於投標（應買）前，再向臺南市政府財政稅務局安南分局查明正確的滯欠之記存土地增值稅及土地增值稅金額，如拍定價金不足分配時，拍定人應代為繳清記存土地增值稅及土地增值稅差額後，再行發給權利移轉證書。

六、本件拍賣 10 筆土地之權利移轉證明書應俟分配表確定後，拍定價金如不足繳納記存土地增值稅、土地增值稅者，應由拍定人代為繳清全部差額後始予核發，請應買人特別查明注意。

七、拍定後，如拍賣公告內容與不動產應正確拍賣條件或相關法令不符，致無法辦理不動產所有權移轉登記時，本分署得撤銷拍定，已繳納之價金無息退還，拍定人不得據此提出異議或為任何主張及請求。

附記 八、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。

九、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情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。

十、買受人為外國人應受土地法第 17 條至第 20 條規定的限制；倘買受人為大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，應受台灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條及相關法規限制。

十一、拍賣期日：108 年 9 月 3 日下午 3 時於本分署進行特別變賣程序後之減價拍賣。（信股）