

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109年1月10日

發文字號：南執禮102年地稅執字第00014755號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署102年度地稅執字第14755號等等之土地稅法—地價稅執行事件，義務人黃世郎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、本件採現場投標與通訊投標並行之方式。

三、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，得以經金融主管機關核准之金融業者為發票人之即期票據，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，當場領回。如通訊投標之投標人或代理人於開標時不在場，由分署通知前來領取，或依申請匯至投標人之帳戶。

四、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。

五、投標日時及場所：

（一）現場投標：109年2月4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匭內。

（二）通訊投標：

1、應寄達日期：自公告日起至開標日前1日止。

2、寄送格式：依本分署規定標封之格式黏貼於信封，並載明開標日、時及案號，信封內應含投標書、保證金封存袋及相關證明文件。未依規定格式黏貼標封並載明開標日、時及投標案號者，投標無效。

3、寄達信箱：70099 台南中正路郵局第76號信箱。投標人應以雙掛號方式寄達該信箱，如以其他郵遞方式投標，因之未到達本分署所設標匭之風險，由投標人自行承擔。

4、投標書未於指定期間或逾期寄達上開指定之郵局信箱者，投標無效。

5、投標書、保證金封存袋、標封及其他投標相關文件，得親至本分署索取或自本分署官方網站下載。

6、採通訊投標者，並應注意下列事項：

(1) 投標書寄達後，不得撤回或變更投標之意思表示。其為撤回或變更者，撤回或變更不生效力。

(2) 原投標書、撤回或變更投標之意思表示在本分署領取投標信函時同時存在於郵局信箱者，視為投標書寄達後所為之撤回、變更。

(3) 遇有公告停止拍賣之情形，仍應於開標期日後，依本分署之規定退還保證金，投標人不得要求於開標期日前退還保證金。

(4) 投標人或其代理人於開標時得不在場；惟於開標時未到場者，喪失補正、增價之權利。

六、開標日時及場所：109年2月4日下午3時0分，在本分署拍賣室當眾開標。

七、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。

八、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，拍定人為現場投標人或於開標時在場之通訊投標人，應於得標後7日內繳足全部價金；拍定人為開標時不在場之通訊投標人，應於繳款通知送達後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。

九、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寄達。投標人為法人者，應提出相當之證明文件影本附於投標書，一併寄達。
- (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，一併寄達。
- (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，一併寄達。
- (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，一併寄達。

- (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，一併寄達。
- (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，一併寄達。
- (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及地下水污染整治法第12條、第17條至第19條之規定限制開發或土地利用行為，如係土壤、地下水污染整治場址，除得依前揭規定限制開發或土地利用行為外，另將依同法第21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)投標應注意事項，請參閱本分署投標書背面記載。

分署長謝耀德

102 年度地稅執字第 14755 號等行政執行事件不動產附表 義務人：黃世郎、黃永忠、黃世武、黃良吉

編號	土地坐落				面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)	
	市	區	段	地號				
1	臺南	安南	公塭	0245-0000	138.60	黃世郎、黃永忠、黃世武、黃良吉、黃瓊如各 1/5	208 萬元	
編號	建號		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 (新臺幣元)
	基地坐落				樓層面積 合計	附屬建物主要 建築材料及用途		
1	00235		臺南市 安南區 公學路	2 層樓 加強磚造	1 樓:60.29 2 樓:64.5 合計 124.79		黃世郎、黃永忠、黃世武、黃良吉、黃瓊如各 1/5	125 萬元
	安南區公塭段 245 地號							
2	00521		4 段 126 巷 136 號	鐵皮磚造 第 1 層及 第 3 層	1 層:66.16 3 層:69.67 合計 135.83	陽台:4.32 涼棚:19.67	黃世郎、黃永忠、黃世武、黃良吉、黃瓊如等 5 人公司共有	120 萬元
	安南區公塭段 245 地號、佃西段 177、177-1 地號							
最低拍賣價格(即底價)總價 (新臺幣元): 453 萬元; 保證金: 91 萬元								
使用情形	(一) 108 年 5 月 8 日及 11 月 13 日經執行人員會同移送機關至現場查封, 建物由義務人自行居住使用, 水電正常, 其中 1 樓部分為增建、3 樓為增建, 建物 3 樓有放置神明廳, 另據在場人陳報, 2 樓及 3 樓有部分漏水、3 樓梯間及地板部分有裂痕。惟實際之使用情形為何, 請應買人自行查明。 (二) 本件拍賣建物, 於查封後發函各主管機關查詢是否曾發生非自然死亡、火災受損、地震受損、是否曾檢測為海砂屋等, 經各該主管機關回復如下: 據臺南市政府警察局第三分局函復, 尚未進行建檔, 故無旨揭紀錄可稽; 據臺南市政府工務局函復, 非為列管之海砂屋、無震災紀錄; 據臺南市政府消防局函復, 自 97 年迄今, 無火災發生紀錄。然本分署並無從確保各該主管機關所提供資料之完整性、正確性與即時性, 亦無法確保拍賣標的, 至拍定時均不會再發生新非自然死亡、火災受損、地震受損等事件, 或經檢測為海砂屋。拍賣標的如有上述足以影響其價值之情事, 債權人及義務人均應儘速檢附相關證明資料陳報本分署, 以供即時審酌。另依行政執行法第 26 條準用強制執行法第 69 條規定, 拍賣物買受人就物之瑕疵本無擔保請求權, 不得於拍定後據此請求撤銷拍定本件拍賣物, 應買人仍應自行詳盡調查或委託專業單位評估、偵測確認後始為投標, 以上資訊僅供應買人參考。 (三) 521 建號建物係拍賣未保存登記建物, 如經主管機關認定為違建, 有遭拆除之風險, 且拍定後買受人無法持本分署核發之權利移轉證書至地政機關辦理登記, 請應買人注意。 (四) 本件拍定後按現況點交。							
備註	(一) 上開不動產分別標價、合併拍賣, 均應達底價, 以總價最高者得標。 (二) 521 建號建物占用安南區佃西段 177、177-1 地號等國有土地, 惟占有之法律關係不明, 該鄰地不在拍賣範圍內, 拍定後不影響其原有法律關係; 拍定後鄰地所有權人財政部國有財產署南區分署臺南辦事處將續行排除占用事宜, 此部分與本分署無涉, 請應買人查明注意。 (三) 521 建號建物部分座落基地(安南區佃西段 177、177-1 地號土地)之所有權人, 如符合土地法第 104 條或第 426 條之 2 第 1 項規定, 有優先承買權(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)。行使優先承買時, 就主張優先承買以外之標的, 均不得拒絕購買。							