

法務部行政執行署臺南分署公告（第二次拍賣）

發文日期：中華民國110年5月03日

發文字號：南執愛098年營所稅執特專字第00094102號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署098年度營所稅執特專字第94102號等之所得稅法一營利事業所得稅執行事件，義務人慎祥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、實際狀況、占有使用情形、拍賣最低價額、應買資格或條件及其他相關事項：如附表。

二、本件採通訊投標之方式，不併行現場投標。

三、保證金：詳如附表所示。

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：

本件採通訊投標，請依以下方式辦理：

（一）應寄達日期：自公告日起至開標日前1日止。

（二）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。

- (三) 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。
- (四) 本件應以通訊投標，如採用現場投標者，投標無效。
- (五) 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。
- (六) 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。
- (七) 其他應注意下列事項：
- 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：110年5月18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，拍定人於開標時在場者，應於得標後7日內繳足全部價金；拍定人於開標時不在場者，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) 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) 拍賣之不動產，如有開徵工程受益費，應依工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項規定辦理。
- (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。
- (四) 投標人應將身分證明文件附於投標書內，未檢附者投標無效，但於行政執行官就該拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，不在此限。如委託他人代為投標，委任人及代理人並應於投標書委任狀欄內簽名蓋章。
- (五) 投標人如係外國人，或依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條第 1 項所稱之大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，應將主管機關核准購買本件不動產之證明文件附於投標書內，未檢附者投標無效，但於行政執行官就該拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，不在此限。
- (六) 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。
- (七) 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申請撤銷拍定。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本分署不代為處理。
- (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) 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。
- (十) 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，應將經主管機關許可承受耕地之證明文件附於投標書內，未檢附者投標無效，但於行政執行官就該拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，不在此限。
- (十一) 拍賣之建物、土地如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈，其面積應以重測或土地複丈結果為準。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申請撤銷拍賣。
- (十二) 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/>) 查閱。
- (十三) 本件拍賣標的是否位於土壤液化區請自行查證(查詢網址：<http://map.tgos.tw/TGOSimpleViewer2/>)

Web/Map/TGOSimpleViewer_Map.aspx)。

(十四) 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，未繳清差額時，本分署得撤銷拍定。

(十五) 本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經臺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。

(十六) 拍定、承受人應承受拍定、承受日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

分署長謝耀德

不動產附表：

98 年營所稅執特專字第 00094102 號等行政執行事件 義務人：慎祥實業股份有限公司									
編號	建號	基地坐落	建 物 門 牌	建築式 樣 主要建 材 料 及 房屋層 數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	拍賣價額 (新台幣)	備註
					樓層面 積 合 計	附屬建 物主 要建築 材料 及 用 途			
1	台南市 安南區 科工段 685 建號	台南市安南 區科工段 714 地號	台南市安 南區顯宮 里工業五 路 65 號	鋼骨、鋼 筋混凝土、 廠房一層	一層： 2672.91 合計： 2672.91	消防蓄 水池 9.66	1 分之 1	192 萬元	查封效力及 於未辦保存 登記建物
2	台南市 安南區 科工段 1001 建 號	台南市安南 區科工段 714 地號	台南市安 南區顯宮 里工業五 路 65 號	二層	一層： 100.59 二層： 88.91 第一層夾 層： 25.09 合計： 214.59	雨遮 66.70	1 分之 1	16 萬元	未辦保存登 記建物(為 編號 1 之增 建部分)

- 一、上開不動產 2 宗合併拍賣，惟請投標人分別出價，由投標總價額最高並達底價之投標人得標。本件最低拍賣價額新台幣 208 萬元，保證金新台幣 41 萬 6 千元。
- 二、拍賣標的編號 2 建物為編號 1 建物之增建部分，屬未辦保存登記建物（編號 1 建物與編號 2 建物內部相通），有獨立出入口。
- 三、義務人係租地建築廠房，故建物坐落基地非屬本次拍賣範圍；出租人經濟部工業局台南科技工業區服務中心已終止與義務人土地租約，並經臺南地方法院 106 年重訴字第 183 號民事判決義務人應拆屋還地。
- 四、占有使用情形及點交否：
 - （一）本分署於 110 年 3 月 15 日現場查封時，不動產標的現況：1. 廠房看似已許久未營運，現場無任何員工。2. 廠房與增建部分之建物內部堆放雜物、髒亂不堪。3. 廠房內部堆放為數眾多之塑膠廢棄物，何人放置無法確知。4. 廠房之玻璃窗有部分已破損。5. 廠房屋頂鐵皮有部分已損壞。6. 增建部分內部與主建物內部相通有獨立之出入口。7. 廠房第 2 樓有一層夾層可觀看整個廠房內部。8. 據移送機關代理人陳明，未辦保存登記建物之建號，沿用前 1001 建號。
 - （二）拍定後依現況點交。拍定人不得以建物內廢棄物無法處理或處理須費用過高等相關理由請求撤銷拍定。
- 五、經濟部工業局臺南科技工業區服務中心 110 年 2 月 26 日南科工服字第 1107070419 號函復有關科工段 714 地號地上建物（685 建號及未保存登記建物）買受人應有條件如下：「二、查旨揭地號土地原出租予慎祥實業（股）公司，因逾租約規定未繳付租金，本中心已於 99 年 8 月 31 日與該公司終止租約。三、買受人應有之條件如下：
 - （一）旨揭地號土地係屬台南科技工業區產業用地（一），工業園區出售之土地以廠商號、法人或政府依法設立之事業機構，以從事「工業園區各種用地用題及使用規範辦法」第 3 條規定之使用為限，並應符合「台南科技工業區產業用地（一）容許引進產業類別一覽表」之產業類別為限。
 - （二）地上建物經拍定後，拍定人於完成建物所有權移轉登記之次日起 15 日內應向本中心申請承購建物座落土地，並依經濟部工業局產業園區土地或建築物租售價格審定小組會議審定售價（至 110 年 9 月 30 日止，審定售價為 24,800 元／平方公尺），及產業園區土地或建築物租售審查小組會議審查同意出售，經繳清土地價款（包含 10% 完成使用保證金、1% 產業園區開發管理基金）及土地使用對價（即自完成建物所有權移轉登記之次日起至拍定人提送申購申請書件之前 1 日止，按日計收），經濟部工業局方得核發產權移轉證明書予拍定人。

- (三) 拍定人應於工業局核發產權移轉證明書件發文之日起2年內取得執照並按核定計畫完成使用，且完成使用後可申請無息退還完成使用保證金(承購價額×10%=應繳交之完成使用保證金)；倘拍定人2年內未按核定計畫完成使用，其完成使用保證金不予退還，並解繳經濟部產業園區開發基金，且工業局有權以原價無息買回土地。
- (四) 拍定人應承諾自完成使用後於5年內移轉申請承購土地(拍定人應依土地法第79條1及土地登記規則第137條規定，於辦理土地所有權移轉登記時會同經濟部向管轄地政機關辦理預告登記)，經濟部得依經工業局價格審定機制所審定之市價優先買回並由拍定人負擔土地增值稅。經經濟部以市價買回之土地，則其地上建物，拍定人應承諾併案涉土地出(標)售作業，授權工業局代為辦理出售事宜，及無條件配合承買人辦理建物稅籍、產權移轉及點交作業。
- (五) 如拍定人不符合申請承購資格、租售審查小組未核准承購、拍定人未繳清土地價款，則其申購行為已失效，仍應自取得建物所有權移轉登記之日起給付無權占有期間之土地使用對價。」
- 六、基地所有人如符合土地法第104條或民法第426條之2規定情形者，有優先承買權。
- 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、刊登於新聞紙之公告內容，如與本分署公告欄張貼之公告內容不符時，一律以本分署公告欄張貼之拍賣公告內容為準。
- 九、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、拍定後發現土地房屋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。
- 十、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。
- 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、定於110年5月18日下午3時進行第2次不動產拍賣程序。

