

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06日

發文字號：南執甲107年營稅執專字第00026968號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署107年度營稅執專字第26968號之加值型及非加值型營業稅法執行事件，義務人紅葉山莊即蔡明基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、本件採通訊投標之方式，不併行現場投標。

三、保證金：新臺幣 620 萬元。

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區之風險，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6月1日下午3時，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)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。
 - (四)投標人如係外國人，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。
 - (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係機關所令期限內恢復作農業使用，或雖在有關係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。

(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)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，如未繳清差額，本分署得撤銷拍定。

不動產拍賣附表

分署長謝耀德

107 年度營稅執專字第 26968 號 行政執行事件不動產附表 義務人：紅葉山莊即蔡明基									
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)	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
1	臺南市	白河區	嶺頂段		1073	10.19	全部	34 萬	
2	臺南市	白河區	溫泉段		1068	467.53	全部	1551 萬 8000	

編號	建號	基地坐落	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)	備考
					樓層面積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途			
1	46	溫泉段 1068 地號	臺南市 白河區 關嶺子 65之 10號	主要建築 材料:鋼骨 造 層數:003 層	層數:003層 662.56 層次:一層 140.84 二層 140.84 三層 140.84 地下層 240.04		全部	1136 萬	
2	67	溫泉段 1052、 1062、1068、 1076、1105、 1106 地號	關嶺子 65之 10號		層數:002層 257.35 一層 59.39 二層 98.98 騎樓 98.98	附屬建物 陽台用途: 陽台 32.76	全部	358 萬	
編號	動產		數量	拍賣底價(新臺幣元)			備考		
1	燃油焗爐-志 豪 0.5 噸		2	12 萬 6000					
2	儲水槽(泥 漿)-10 噸		2	3 萬 5000					
3	儲水槽(清 水)-5 噸		1	9700					
4	儲水槽(清 水)-5 噸		1	9700					
5	柴油槽-1 噸		1	3400					
6	鍋爐用水槽 500 公升		1	2000					
7	儲水槽-10 噸		1	16200					

使用情形及備註

- 一、總價：新台幣（下同）3100 萬元。
- 二、保證金 620 萬元
- 三、上開不動產及動產合併拍賣，請投標人應分別出價，並應達到底價，以總價最高者為得標。
- 四、他項權利設定情形：拍定後抵押權塗銷。
- 五、本件編號 2 土地及編號 1、2 建物由義務人占有，經營溫泉山莊使用，編號 1 土地由鄰人擺放盆栽。惟實際使用情形，投標人應自行查明。拍定後編號 2 土地及編號 1、2 建物點交。編號 1 土地不點交。
- 六、編號 2 之建物未辦理建物所有權第一次登記，不能依權利移轉證明書辦理所有權登記，且該建物若經建築主管機關認定係屬違章，拍定人應自行承受拆除之危險，請投標人注意。又據地政機關測量結果，該建物部分占用鄰地溫泉段 1062 地號面積 0.85 公方公尺、溫泉段 1052 地號面積 0.22 公方公尺、溫泉段 1106 地號面積 0.33 公方公尺、溫泉段 1105 地號面積 0.68 公方公尺、溫泉段 1076 地號面積 0.23 公方公尺，占用之土地不在拍賣範圍內，且占用責任投標人應自行查明處理。
- 七、依臺南市政府觀光旅遊局 109 年 2 月 10 日南市觀業字第 1090066554 號函略以，本市關子嶺區溫泉水權係由該局依法向經濟部申請核准所有，由該局審查其申請資格與案址用水設施情形，進行關子嶺區溫泉水統籌分配，爰該水權並非私人業者所有，且未獲該局核准前不得移轉過戶使用。又依該局 109 年 5 月 13 日南市觀業字第 1090514526 號函及 109 年 6 月 12 日南市觀業字第 1090723790 號函略以，關山嶺泥礦溫泉山莊登記於臺南市白河區關子嶺 65 之 10 號，關山嶺泥礦溫泉山莊為與該局簽訂溫泉供水契約並提供溫泉服務之合法民宿，依民宿管理辦法第 19 條規定，已領取民宿登記證之民宿經營者，如喪失土地、建築物或設施使用權利，應由地方主管機關廢止其民宿登記證。爰此，如關山嶺泥礦溫泉山莊因執行法拍致土地、建築物或設施使用權利變更，該局將依法廢止關山嶺泥礦溫泉山莊之民宿登記證，原與該業簽訂之溫泉供水契約並將隨之終止。如新業者仍有營業及溫泉使用之需求，拍定人需依法向該局取得民宿登記後，再檢附相關書件向該局申請溫泉供水，又囿於關子嶺溫泉資源有限，該局屆時將依實際之水量統籌分配，重新評估是否簽訂溫泉供水契約，請投標人注意並自行查明處理。因此，溫泉水權及溫泉水供給契約，不在拍賣範圍，請投標人注意。
- 八、本件編號 1 土地使用分區為道路用地、編號 2 土地為住宅區，請投標人注意。
- 九、本件編號 1、2 土地，依土地登記謄本土地標示部其他登記事項記載，係編號 1 建物之建築基地，請投標人注意，實際情形請投標人自行查明。
- 十、本件編號 2 建物部分占用鄰地，鄰地所有人得依土地法第 104 條或民法第 426 條之 2 規定主張優先承買權。
- 十一、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。

