

法務部行政執行署臺南分署公告（特別變賣）

發文日期：中華民國114年4月07日

發文字號：南執信092年營所稅執特專字第00114541號

主旨：應買人得自本公告之日（民國114年4月8日）起3個月內，向本分署具狀表示應買092年度營所稅執特專字第114541號等之所得稅法—營利事業所得稅執行事件，義務人大日開發科技股份有限公司所有如附表所示不動產。

依據：行政執行法第26條、強制執行法第95條第1項及同法第81條。

公告事項：

- 一、不動產所在地、種類、他項權利、權利範圍、實際狀況、占有使用情形、應買價額、應買資格或條件及其他相關事項：如附表。
- 二、附表所示不動產經本分署2次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起3個月內，依原定拍賣條件，以書狀向本分署為應買之表示，並附上應繳納的保證金或票據或向本分署出納室繳納的保證金收據，本分署得於詢問移送機關及義務人意見後，許其買受。如有2人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達本分署者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得應買或為願承受之表示。
- 三、債權人得於本公告期間內，無人應買前，申請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人申請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示。
- 四、應買人應於應買時同時繳納保證金（詳附表），否則應買無效。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。如應買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；如應買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。

五、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，應買人應於許其應買後 7 日內繳足全部價金，不得以任何理由要求延長繳款期限。逾期未繳款者，本分署應再行拍賣，重行公告 3 個月，原買受人不得應買，如再行拍賣所得價金低於原拍賣價金及因再拍賣所生之費用者，原買受人應負擔其差額。放棄應買資格者，其繳納之保證金，須待確定前款之差額並扣抵後，仍有餘額時，始無息退還。

六、其他公告事項：

- (一) 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。
- (二) 應買人為自然人者，應提出國民身分證影本；不能提出國民身分證者，應提出相類之身分證明文件影本。應買人為法人者，應提出相當之證明文件影本。
- (三) 應買人為未成年人或法人者，應於聲請應買狀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、國民身分證影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
- (四) 應買人委任代理人聲請應買者，代理人應提出具有民事訴訟法第七十條第一項但書及第二項規定特別代理權之委任狀，附於聲請應買狀，並應提出國民身分證影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
- (五) 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買，應同時附具主管機關核准購買本件不動產之證明文件。
- (六) 如依法准由有優先權人優先承購時，應買人所繳保證金無息退還。
- (七) 有優先承買權人（如共有人、基地所有權人或承租人、

地上權人、典權人、耕地承租人等)，如欲以同一價格優先承購，應於通知指定之期限內以書面聲明。

- (八) 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。
- (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。」，應買人應注意。
- (十) 應買人應注意依土地稅法第 51 條第 2 項規定，如應買價額不足扣繳土地增值稅時，應由應買人代為繳清差額，始得發給權利移轉證明，未繳清差額時，本分署得撤銷拍定。
- (十一) 變賣之建物、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。應買後債權人、義務人、應買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變賣。
- (十二) 變賣之建物含增建者，應買後債權人、義務人、應買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。
- (十三) 變賣之土地如係土壤、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。

分署長張雍制

不動產附表一(甲標)：

092 年度營所稅執特專字第 114541 號滯納所得稅法－營利事業所得稅執行事件								
義務人：大日開發科技股份有限公司								
土地標示	土地座落					面積 (平方公尺)	權利範圍	應買價格 (新台幣元)
	市 (縣)	市鄉鎮區	段	小段	地號			
台南市	永康區	永信段		988	2723.88	1000000 分之 3208	41 萬 1,648	
建物標示	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	應買價格 (新台幣元)
	2083	同上地號	臺南市永康區復華八街 47 巷 34 之 1 號底三樓之 1		鋼筋混凝土 造 10 層 管理員室	地下三層：7.05 合 計：7.05	10000 分之 3999	2 萬 4,576
	2306 (共有 部分)					5383.05	100000000 分之 7886028	265 萬 9,124
總價：新台幣 309 萬 5,348 元 保證金：新台幣 61 萬 9,070 元								

不動產附表二(乙標)：

土地標示	土地座落					面積 (平方公尺)	權利範圍	應買價格 (新台幣元)
	市 (縣)	市鄉鎮區	段	小段	地號			
台南市	永康區	永信段		988	2723.88	1000000 分之 4476	57 萬 4,260	
建物標示	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	應買價格 (新台幣元)
	2084	同上地號	臺南市永康區復華八街 47 巷 34 之 1 號底二樓之 1		鋼筋混凝土 造 10 層 管理員室	地下二層：4.95 合 計：4.95	10000 分之 7945	3 萬 1,130
	2306 (共有 部分)					5383.05	100000000 分之 14253330	480 萬 5,837
總價：新台幣 541 萬 1,227 元 保證金：新台幣 108 萬 2,245 元								

拍賣條件：

- 一、上開不動產6宗分甲、乙標徵求應買，甲標不動產3宗合併徵求應買，乙標不動產3宗合併徵求應買，以先聲請應買者為優先，不能分別先後者，以抽籤定之，並應達到底價。
- 二、本件係調臺灣臺南地方法院 90 年度執全字第 3881 號假扣押卷宗辦理。
- 三、永信段 988 地號土地使用分區屬「住宅區」，其建蔽率及容積率為 60%、200%，其發布實施日期及都市計畫案名為「67/07/21 高速公路永康交流道附近特定區計畫核定案」。臺南市政府工務局函復，永康區永信 0988-0000 地號未有建築申請建築執照紀錄，惟該地號重測前之永康區網寮段 0624-0002 地號，領有臺南市政府工務局核發之建築執照：(083) 南工局造字第 04123 號、(083) 南工局造字第 06114 號、(083) 南工局造字第 06907 號、(084) 南工局造字第 01203 號、(084) 南工局造字第 06554 號、(085) 南工局使字第 01142 號、(085) 南工局變使字第 00066 號、(85) 南縣使字第 01142 號。

四、占有使用情形及點交否：

- (一) 臺灣臺南地方法院於 90 年 10 月 3 日至現場查封，據債權人彰化商業銀行股份有限公司中華路分行代理人稱，所查封之 18441、18442 (即 2083、2084 建號建物) 為停車位。
- (二) 本分署於 113 年 2 月 23 日至現場履勘時，地政人員指稱：988 地號土地為棕櫚泉一期大樓之坐落基地，2083、2084 建號建物之確切位置及有無配置停車位不明。另詢據該大樓管理員胡先生告稱：2083 建號建物即地下三層，現況只有水塔 1 座，餘為停車位，2084 建號建物即地下二層，現況只有 1 間儲藏室，餘為停車位，亦不知其確切位置及有無配置停車位；2 筆建物均未發生非自然死亡及火災。
- (三) 財政部南區國稅局新化稽徵所函復：經查來文附表所示不動產所有權人為義務人公司，且尚無使用人購買車位證明，爰無資料可提供。
- (四) 棕櫚泉一期管理委員會具狀陳報，義務人目前尚有欠管理費 289 萬 7,595 元，請投標人注意。拍定後，管理委員會得否向拍定人要求與義務人連帶清償欠之管理費債務？請投標人自行查證，如有爭執以訴訟結果決定。
- (五) 本分署於 113 年 12 月 12 日至現場履勘時，據棕櫚泉一期華廈管理委員會總幹事李瑞鵬先生告稱：上開不動產自貴分署執行人員於 113 年 2 月 23 日履勘迄今，現狀均無改變，亦無發生火災及非自然死亡事件，義務人積欠之管理費除上次陳報之 289 萬 7,595 元之外，無取得新增之執行名義。
- (六) 建物正確位置及實際占有使用情形不明，是否搭配有停車位或車位使用權不明，請投標人自行查證，如有爭執以訴訟結果決定。拍定後不點交。

- 五、2083、2084 建號建物為拍賣義務人所有之地下層停車位，其他共有人無優先承買權利（臺灣高等法院暨所屬法院 91 年度法律座談會民執類提案第 18 號研討結果參照）。
- 六、他項權利設定情形：無。
- 七、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。
- 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、應買期間：114 年 4 月 8 日公告起 3 個月內。
- 十三、應買地點：本分署（特別變賣）。