檔　　號：
保存年限：

法務部行政執行署臺南分署 函

機 關 地 址 ：臺南市中西區忠義路1段125巷12號
傳　　真 ：06-2134361
承辦人及電話：黃勤真 06-2134322 分機 360

708
台南市安平區建平八街108巷42號
受文者：台南市營造公會
發文日期：中華民國110年12月14日
發文字號：南執丁109年助執特專字第00001274號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送不動產特別變賣公告1份，請將公告事項轉知所屬會員踴躍應買。

說明：本分署109年度助執特專字第1274號等義務人盧寧(盧演俊)之嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例執行事件，本分署已就義務人之不動產公告特別變賣程序，請轉知所屬會員踴躍應買。

正本：臺南市地政士公會、台南市建築師公會、台南市營造公會、臺南市直轄市不動產仲介經紀商業同業公會

副本：

分署長吳祚延

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110年12月14日
發文字號：南執丁109年助執特專字第00001274號

主旨：應買人得自本公告之日起3個月內，向本分署具狀表示應買109年度助執特專字第1274號等之嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例執行事件，義務人盧寧(盧演俊)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、交付價交之期限：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）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應買時，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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。

（十四）興建中農舍或興建完成之農舍，應買人應符合無自用農舍條件之資格。應買人應檢附：1、稅捐稽徵單位開具應買人之房屋財產歸戶查詢清單，2、應買人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本，3、應買人切結無自用農舍文件等文件。

（十五）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。

不動產拍賣附表:

109 年助執特專字第 1274 號等行政執行事件　　義務人：盧寧(盧演俊)

甲標	編號	土地座落					地目	面積平方公尺	權利範圍	變賣價額(新台幣元)	保證金(新台幣元)
		縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號					
	1	臺南市	歸仁區	沙崙		1126		1212.00	48 分之 1	5 萬 7 千	1 萬 2 千

備註

一、上開不動產單獨變賣，請應買人出價。
二、他項權利設定情形：無。
三、本件編號 1 土地查封時地上部分綠竹、部分果樹。另據不動產估價報告書記載，現況為種植鳳梨。惟實際使用情形，投標人應自行查明。
四、本件編號 1 土地應有部分，有無分管約定不明，拍定後不點交；共有人對該拍賣標的有優先承買權。如共有人為公同共有人，則行使優先承買權時，除公同共有人全體共同行使優先承買權外，應於優先承買期限屆滿前，提出其他全體公同共有人同意行使優先承買權之證明文件。
五、本件編號 1 土地使用分區及使用地類別為一般農業區農牧用地。
六、本件編號 1 土地為農業發展條例所稱之耕地，其使用應受農業發展條例相關法令之限制。又農業發展條例第 33 條規定，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經取得許可者，不在此限。請投標人及承受人注意。另投標人或承受人如係屬第 33 條之私法人，請提出經許可取得耕地之證明文件附於投標書後。至投標人或承受人如因資格不符或證件不實或因法令限制，致無法辦理所有權移轉登記者，應自行負責。
七、請應買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。
八、應買後，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，本分署得撤銷應買，已繳的價金無息返還，應買人並不得對本分署主張任何請求權。
九、應買後，不動產如有無法辦理移轉登記的情形，本分署得撤銷應買，已繳的價金無息退還，應買人並不得對本分署主張任何請求權。

乙標	編號	土地座落					地目	面積平方公尺	權利範圍	變賣價額(新台幣元)	保證金(新台幣元)
		縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號					
	1	臺南市	歸仁區	沙崙		1118		2439.00	48 分之 1	11 萬 4 千	2 萬 3 千

備註

一、上開不動產單獨變賣，請應買人出價。
二、他項權利設定情形：無。
三、本件編號 1 土地查封時空地，無臨路。另據不動產估價報告書記載，現況為堆放廢棄物。惟實際使用情形，投標人應自行查明。

四、本件編號1土地應有部分，有無分管約定不明，拍定後不點交；共有人對該拍賣標的有優先承買權。如共有人為公同共有人，則行使優先承買權時，除公同共有人全體共同行使優先承買權外，應於優先承買期限屆滿前，提出其他全體公同共有人同意行使優先承買權之證明文件。

五、本件編號1土地使用分區及使用地類別為一般農業區農牧用地。

六、本件編號1土地為農業發展條例所稱之耕地，其使用應受農業發展條例相關法令之限制。又農業發展條例第33條規定，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經取得許可者，不在此限。請投標人及承受人注意。另投標人或承受人如係屬第33條之私法人，請提出經許可取得耕地之證明文件附於投標書後。至投標人或承受人如因資格不符或證件不實或因法令限制，致無法辦理所有權移轉登記者，應自行負責。

七、請應買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。

八、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，應買人並不得對本分署主張任何請求權。

九、應買後，不動產如有無法辦理移轉登記的情形，本分署得撤銷拍定，已繳的價金無息退還，拍定人並不得對本分署主張任何請求權。

丙標	編號	土地座落					地目	面積平方公尺	權利範圍	變賣價額（新台幣元）	保證金（新台幣元）
		縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號					
	1	臺南市	歸仁區	沙崙		1124		3749.00	48分之1	17萬5千	3萬5千

備註

一、上開不動產單獨拍賣，請應買人出價。

二、他項權利設定情形：無。

三、本件編號1土地查封時部分空地、部分長竹。另據不動產估價報告書記載，現況為雜草、雜林，未臨路。惟實際使用情形，投標人應自行查明。

四、本件編號1土地應有部分，有無分管約定不明，拍定後不點交；共有人對該拍賣標的有優先承買權。如共有人為公同共有人，則行使優先承買權時，除公同共有人全體共同行使優先承買權外，應於優先承買期限屆滿前，提出其他全體公同共有人同意行使優先承買權之證明文件。

五、本件編號1土地使用分區及使用地類別為一般農業區農牧用地。

六、本件編號1土地為農業發展條例所稱之耕地，其使用應受農業發展條例相關法令之限制。又農業發展條例第33條規定，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經取得許可者，不在此限。請投標人及承受人注意。另投標人或承受人如係屬第33 條之私法人，請提出經許可取得耕地之證明文件附於投標書後。至投標人或承受人如因資格不符或證件不實或因法令限制，致無法辦理所有權移轉登記者，應自行負責。

七、請應買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。

八、應買後，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，應買人並不得對本分署主張任何請求權。

九、應買後，不動產如有無法辦理移轉登記的情形，本分署得撤銷拍定，已繳的價金無息退還，拍定人並不得對本分署主張任何請求權。

丁	編	土地座落	地	面積	權利	變賣價額	保證金

標	號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	目	平方公尺	範圍	(新台幣元)	(新台幣元)
	1	臺南市	關廟區	香洋		119		194.00	96分之1	3萬7千	7千400

備註

一、上開不動產單獨拍賣，請投標人出價，以達拍賣最低價額並出價最高者得標。
二、他項權利設定情形：無。
三、本件編號1土地查封時，地上有兩棟際使用情形，投標人應自行查明。
四、本件編號1土地拍賣應有部分，有無分管約定不明，拍定後不點交；共有人對該拍賣標的有優先承買權。如共有人為公同共有人，則行使優先承買權時，除公同共有人全體共同行使優先承買權外，應於優先承買期限屆滿前，提出其他全體公同共有人同意行使優先承買權之證明文件。又如依土地法第104條或民法第426條之2得主張優先承買權時，其優先承買權優先於共有人之優先承買權。另請拍定人或承受人自行查明是否符合民法第838條之1之情形。
五、本件編號1土地使用分區為住宅區。
六、本件僅拍賣編號1土地，地上建物不在拍賣範圍，請投標人注意。
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，於辦理移轉時，應自行處理清繳事宜，始得辦理移轉。
八、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。
九、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，已繳的價金無息退還，應買人並不得對本分署主張任何請求權。

戊標	編號	土地座落					地目	面積平方公尺	權利範圍	變賣價額(新台幣元)	保證金(新台幣元)
		縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號					
	1	臺南市	關廟區	香洋		120		122.00	96分之1	1萬5千	2萬5千
	2	臺南市	關廟區	香洋		240		5.00	48分之1	1,600	
	3	臺南市	關廟區	香洋		239		66.00	96分之1	1萬4千	
	4	臺南市	關廟區	香洋		242		44.00	48分之1	1萬7千	
	5	臺南市	關廟區	香洋		243		191.00	48分之1	7萬3千	

備註

一、右上開不動產<u>合併</u>應買，請應買人分別出價。總價：新台幣（下同）12萬600元；保證金2萬5千元。
二、他項權利設定情形：無。
三、本件編號1-5土地分別為門牌中央路22巷5弄1號左方護龍占用、正身左後方占用、正身占用及正身前空地、正身占用及右方護龍占用。惟實際使用情形，投標人應自行查明。
四、本件編號1-5土地拍賣應有部分，有無分管約定不明，拍定後不點交；共有人有優先承買權，惟主張優先承買權之共有人，須就其擁有應有部分之標的一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之，但主張優先承買權之共有人就其餘標的因無應有部分，而不得行使優先承買權時，拍定人或承受人就該部分標的不得拒絕買受或承受。如共有人為公同共有人，則行使優先承買權時，除公同共有人全體共同行使優先承買權外，應於優先承買期限屆滿前，提出其他全體公同共有

	人同意行使優先承買權之證明文件。又如依土地法第 104 條或民法第 426 條之 2 得主張優先承買權時，其優先承買權優先於共有人之優先承買權，若優先承買權人主張優先承買，須就其擁有優先承買之標的一併行使，應買人或承受人就其餘部分標的不得拒絕買受或承受。另請應買人或承受人自行查明是否符合民法第 838 條之 1 之情形。 五、本件編號 1、2 土地使用分區為計畫道路、編號 3、4、5 土地使用分區為住宅區，請投標人注意。 六、本件僅編號 1-5 土地，地上建物不在拍賣範圍，請投標人注意。 七、請應買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。 八、應買後，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，應買人並不得對本分署主張任何請求權。 九、應買後，不動產如有無法辦理移轉登記的情形，本分署得撤銷應買，已繳的價金無息退還，應買人並不得對本分署主張任何請求權。

分署長吳祚延