

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：06-2142656

電 話：06-2134322 分機 370

708

台南市安平區建平八街108巷42-1號

受文者：台南市營造公會

發文日期：

中華民國 112 年 8 月 31 日

發文字號：南執己110年房稅執字第00035557號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送不動產拍賣公告1份，請將公告事項轉知所屬會員踴躍應買。

說明：本分署110年度房稅執字第35557號等義務人時邁建設股份有限公司之房屋稅條例執行事件，定於112年10月3日進行拍賣義務人所有之不動產，請轉知所屬會員踴躍應買。

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

副本：

分署長張雍制

## 法務部行政執行署臺南分署公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國 112 年 8 月 31 日  
發文字號：南執己 110 年房稅執字第 00035557 號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署 110 年度房稅執字第 35557 號等之房屋稅條例執行事件，義務人時邁建設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：新臺幣 8 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）前往本分署【地址：台南市中西區忠義路一段 125 巷 12 號】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：112年10月3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) 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) 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，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。
- (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) 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。
- (七) 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。
- (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。

110 年度房稅執字第 35557 號行政執行事件不動產附表 義務人：時邁建設股份有限公司										
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建物式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)	合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	拍賣最低價額(新台幣元)	備註
1	台南市仁德區保安段 100	保安段 326-4	台南市仁德區永德路 17 巷 4 號一樓	鋼筋混凝土造 4 層住家用	一層 104.75	104.75	平台 7.77	全部	34 萬元	含共有部分：97、98、99 建號
2	台南市仁德區保安段 354	保安段 326-4	台南市仁德區永德路 17 巷 4 號一樓				雨遮 36.04	全部	6 萬元	未辦保存登記之增建物，用途為雨遮

一、上開 2 筆不動產合併拍賣，但請投標人分別出價，以總價最高並達底價者得標；總價 40 萬元，保證金 8 萬元。

二、本件拍賣編號 1 建物查封時，無人居住使用。外觀老舊，建物門外被人堆放雜物，無法進出，僅得從後門出入，又編號 2 建物查封時，據義務人之清算人王 0 玉稱建物內堆積之物品，為義務人遺留，另據義務人之清算人王 0 玉 112 年 6 月 5 日具狀陳稱：拍賣建物內之遺留物於拍定後會自行清除。

三、據臺南市歸仁地政事務所 112 年 6 月 21 日所登記字第 1120057201 號函示，本件共有部分 97、98、99 建號權利範圍空白，共有部分雖無持分，惟其所有權仍隨同主建號建物移轉。

四、本件拍定後可點交。惟若拍賣公告所載占有情形與事實不符致無法點交，本分署得撤銷拍定。拍定人於拍定後應於 30 日內陳報需否點交。逾期未陳報即視為毋庸點交。

五、本件拍賣建物占有基地之法律關係不明，基地不在拍賣範圍，如有土地法第 104 條或民法第 426 條之 2 第 1 項規定情形，基地所有權人有優先承買權。另如係無權占有基地，日後恐有被訴請拆屋還地之

- 虞。請應買人注意。
- 六、又本件拍賣建物係沒有相對應座落基地之區分所有建築物，依民法物權施行法第8條之5第5項的規定：「區分所有建築物之專有部分，依第2項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。」，另依同法第8條之5第6項的規定：「前項情形，有數人表示優先承買時，以抽籤定之。但另有約定者，從其約定。」請應買人注意。
- 七、本件編號2之建物未辦建物所有權第一次登記，不能依權利移轉證書辦理所有權登記，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。
- 八、請投標人自行查明拍賣標的物是否尚有未繳納工程受益費、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。
- 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該條例或規約所約定之一切權利義務事項。另本件義務人是否有積欠大樓管理費其其他負擔，應由應買人投標前自行查明，如有爭議，以法院判決為準。
- 十、拍定後，如不動產之實際情況與公告不符，例如：徵收、拍定後發現房屋土地實際占有情形與移送機關代理人所陳報占有狀況不符、移送機關陳報不動產狀況與實際情形不符、應買人資格有限制或有其他優先承買權人等，本分署得撤銷拍定，並無息退還價金或保證金。
- 十一、拍定後，不動產如有無法辦理移轉登記情形者，本分署得撤銷拍定，並無息退還價金或保證金。
- 十二、刊登新聞紙之拍賣公告內容，如與本分署公告欄張貼之拍賣公告內容不符時，一律以本分署公告欄張貼之拍賣內容為準。

分署長張雍制