

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：06-2142653

承辦人及電話：江禕萍 06-2134322 分機 340

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9月05日

發文字號：南執平111年綜所稅執特專字第00008807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111年度綜所稅執特專字第8807號等義務人鄭榮仕之所得稅法—綜合所得稅執行事件，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：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、台南市地政士公會

副本：

分署長張雍制

法務部行政執行署臺南分署公告

(特別變賣程序後經移送
機關申請之減價拍賣)

發文日期：中華民國 112 年 9 月 05 日

發文字號：南執平 111 年綜所稅執特專字第 00008807 號

附件：不動產清冊一份

主旨：公告以投標方法拍賣本分署 111 年度綜所稅執特專字第 8807 號等所得稅法一綜合所得稅執行事件，義務人鄭榮仕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：編號 1 新臺幣 1 萬 4 千元、編號 2 新臺幣 6 千元、編號 3 新臺幣 2 千元、編號 4 新臺幣 4 千元、編號 5 新臺幣 8 千元、編號 6 新臺幣 2 千元、編號 7 新臺幣 2 萬元、編號 8 新臺幣 3 萬 2 千元。

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。

不動產附表：

111 年度綜所稅執特專字第 8807 號等行政執行事件不動產附表							義務人：鄭榮仕			
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	底價 (新臺幣 元)	保證金 (新臺 幣元)	備考
	市	區	段	小 段	地號					
1	臺南	安南	總頭		0285-0000	265.45	192 分之 5	6 萬 8,500	1 萬 4 千	
2	臺南	安南	總頭		0285-0001	91.81	192 分之 5	2 萬 8,500	6 千	
3	臺南	安南	總頭		0285-0002	35.16	192 分之 5	8,500	2 千	
4	臺南	安南	總頭		0285-0003	66.11	192 分之 5	1 萬 8,500	4 千	
5	臺南	安南	總頭		0285-0004	127.75	192 分之 5	3 萬 8,500	8 千	
6	臺南	安南	總頭		0285-0005	37.82	192 分之 5	8,500	2 千	
7	臺南	安南	總頭		0442-0000	46.21	8 分之 1	9 萬 8,500	2 萬	
8	臺南	安南	總頭		0443-0000	74.71	8 分之 1	15 萬 8,500	3 萬 2 千	

一、使用情形欄記載事項：

- (一) 109 年 9 月 7 日經臺南地方法院民事執行處現場查封，編號 1 土地有部分空地、鐵皮屋、編號 2 至 5 土地為雜草地、編號 6 土地上為鐵皮屋、編號 7 土地上為雜樹、編號 8 土地為道路。
- (二) 111 年 11 月 16 日經執行人員會同移送機關至現場勘驗：編號 1 土地地上有鐵皮屋、部分為空地及雜林；編號 2 至 5 土地為雜林、雜草叢生；編號 6 土地地上有鐵皮屋、部分為空地；編號 7 土地為雜林；編號 8 土地供道路使用；地上鐵皮屋之使用土地之權源不明、亦不在本次拍賣範圍內；惟實際之使用情形為何，仍請應買人自行查明。
- (三) 依臺南市政府都市發展局函覆，經查案地位屬於 111 年 10 月 17 日發布實施「變更臺南市安南區細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」範圍內，土地使用分區臚列如下：1、編號 1、7 土地位屬「住三-1(附)」住宅區，依上開都市計畫說明書規定，應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築；2、編號 2 土地位屬「住三-1」住宅區；編號 3、6、8 土地位屬道路用地；編號 4 土地位屬「機 AN05-4」機關用地；編號 5 土地位屬「停 AN05-4」停車場用地。

二、備註欄記載事項：

- (一) 上開不動產分標拍賣，均應達底價，各標以出價最高者得標。本件依序開標，如賣得價金已足清償本件債權總額及土地增值稅、地價稅、執行費用時，後標即停止拍賣，如有投標亦不拍定，縱已拍定亦可撤銷拍定，投標人不得異議。義務人如於拍賣期日準時到場，得指定各標之開標順序。
- (二) 他項權利設定情形：無。
- (三) 本次拍賣土地為應有部分，且查無現實占有部分，拍定後不點交，倘非共有人拍定，則拍定後共有人有優先承買權。另土地上建物所有權人如符合土地法第 104 條或民法第 426 條之 2 第 1 項規定者，有優於土地共有人之優先承買權。
- (四) 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。

三、定於 112 年 10 月 3 日下午 3 時整在本分署 2 樓拍賣室進行不動產特別變賣程序後經移送機關申請之減價拍賣程序。 股別：平股

分署長張雍制