

# 法務部行政執行署彰化分署公告（特別變賣程序）

機關地址：彰化縣彰化市中山路二段349號4樓

承辦人及電話：張自強04-7269435#221

股別：仁股

傳 真：04-7260971

發文日期：中華民國114年3月10日

發文字號：彰執仁110年菸管罰執特專字第00248982號

附件：不動產附表

主旨：公告本分署110年度菸管罰執特專字第248982號等之菸酒管理法（罰鍰）行政執行事件，願買受義務人施文雄所有如附表所示不動產者，得於公告之日起3個月內具狀向本分署為應買之表示。

依據：行政執行法第26條準用強制執行法第95條第1項規定。

公告事項：

- 一、不動產所在地、種類、他項權利、權利範圍、應買價格：如附表。
- 二、附表不動產經本分署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（每日辦公時間內），依原定拍賣條件，向本分署仁股為應買之表示，本分署得於詢問移送機關及義務人意見後，許為應買。如有2人以上表示願意買受者，以應買之申請書最先到達本分署者為優先，如最先到達者，難以證明時，以抽籤決定。移送機關亦得為承受之表示。
- 三、依行政執行法第26條準用強制執行法第95條第2項規定，移送機關於公告3個月期限內（自本公告揭示於本分署公告欄之日起算），無人應買前，得聲請停止公告拍賣，而另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由移送機關承受，或移送機關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。移送機關聲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、閱覽查封筆錄之日期及處所：自本公告張貼本分署公告欄之日起，3個月內（每日辦公時間內），在本分署辦理。
- 五、保證金：應買人為應買表示時應同時繳納如附表所示保證金，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，應以臺灣各地金融機構所開立之得背書轉讓即期票據（受款人請填寫本分署機關名稱全銜，如非填寫本分署名稱，則應由受款人於票據背面簽章背書），經承辦股開具收受行政執行案款通知，向本分署秘書室繳納。如許其

應買，保證金抵充價款；未准許應買者，所繳保證金無息退還。

六、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，逾期不繳，如移送機關（或債權人）於公告3個月內聲請另行估價拍賣或減價拍賣時，拍賣所得之價金，如低於原應買價金及因再拍賣所生之費用時，原應買人應負擔其差額。移送機關（或債權人）未於3個月內聲請另行估價拍賣者，所繳保證金無息退還。

七、其他公告事項：

- （一）、應買人及代理人均應攜帶國民身分證及印章，如委任他人代為應買，其代理之人不得為無行為能力人或限制行為能力人，委任人及代理人應於投標書委任狀欄內簽名或蓋章或將委任狀附於投標書內，並註明已為特別委任。
- （二）、義務人、本件拍賣標的之鑑價人員不得應買。
- （三）、應買人如係外國人，應檢具相關文件，依土地法第20條第1項規定，向土地或建物所在地縣（市）政府申請核准得購買本件不動產之資格證明，並於應買時提出。
- （四）、拍賣之不動產如係應有部分，許其應買後不點交，共有人有優先承買權。
- （五）、有優先承買權人（如土地共有人、地上權人、典權人或承租人、耕地承租人等）如欲以同一價格優先承購，得於通知指定之期限內以書面聲明。
- （六）、應買人為應買之表示後，如依法准由有優先承購權人優先承購時，所繳保證金無息退還。
- （七）、變賣之不動產，如有應課徵工程受益費時，依工程受益費徵收條例第6條第3項規定，應由拍定人負責全部繳清，始得辦理所有權移轉登記。
- （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。但買受人承諾繳納者，不在此限。
- （九）、依農業發展條例第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應買時，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。

- (十)、變賣之不動產如係興建中農舍或興建完成之農舍，應買人應於應買時提出符合無自用農舍條件之資格證明文件。
- (十一)、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。」
- (十二)、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或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。
- (十三)、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，應由買受人代為繳清差額，始得發給權利移轉證明。
- (十四)、優先扣繳之房屋稅、地價稅核算至買受(或承受)日。買受(或承受)人應承擔買受(或承受)日至權利移轉證書核發前之地價稅、房屋稅。
- (十五)、土地共有人有優先承買權，如欲行使優先承買權，應依本次變賣所定條件履行；惟若各筆土地之共有人不同時，僅就其共有之土地始有優先承買權。另依共同共有物之其他權利(優先承買權)行使，除法律或契約另有規定外，須經全體共同共有人之同意，始得為之，共有人如係共同共有人(或共有人死亡，繼承人未辦理繼承登記時全體繼承人為共同共有人)之一，如欲行使優先承買權應檢附其他共同共有人之同意證明文件。
- (十六)、變賣不動產之點交須符合強制執行法第99條規定始得點交。不符合規定者，縱變賣公告記載「買受後點交」，亦不得點交，請買受人注意。

不動產附表：

甲標

110 年度菸管罰執特專字第 248982 號行政執行事件不動產附表 義務人：施文雄									
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍	變賣價格 (新臺幣元)	保證金 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
1	彰化縣	秀水鄉	復興		971	2910	全部	1152 萬元	231 萬元
備考	彰化地院 109 執全甲字第 4 號假扣押查封								

1. 本件不動產分甲乙 2 標同次變賣。
2. 土地編定使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地。
3. 不動產權利範圍所設定之抵押權於應買後塗銷。
4. 變賣之土地係調假扣押卷執行(彰化地方法院 109 年度執全字第 4 號)，據假扣押查封筆錄所載，971 地號上有一鐵塔，佔有使用權源不明，其餘部分為空地。本分署於 111 年 2 月 21 日及同年 3 月 28 日履勘時，義務人不在場，據履勘筆錄所載，971 地號現況為空地，無特定人占用。惟現實際使用情形為何，本分署不作實體認定，仍請應買人自行前往查明注意。應買後**依現況點交**。但如有其他依法不得點交之情形者，則不點交。
5. 土地屬農地重劃條例第 5 條所稱之重劃區內耕地，毗連耕地之現耕所有人有優先承買權。
6. 土地為農業發展條例第 3 條第 11 款所稱之耕地，依該條例第 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。投標人及承受人如係屬符合規定之私法人，應提出主管機關許可之證明文件附於投標書，否則應買無效。

乙標：

土地

110 年度菸管罰執特專字第 248982 號行政執行事件不動產附表 義務人：施文雄								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	變賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	彰化縣	秀水鄉	復興		977	1950	全部	768 萬元
2	彰化縣	秀水鄉	復興		976	1030	全部	1192 萬元
備考	彰化地院 109 執全甲字第 4 號假扣押查封							

建物

110 年度菸管罰執特專字第 248982 號行政執行事件不動產附表 義務人：施文雄							
編號	建號	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	變賣價格 (新臺幣元)
	基地坐落			樓層面積 合計	附屬建 物主 要建築 材料 及用 途		
1	237 彰化縣秀水鄉復興段 976、977 地號	彰化縣秀水鄉義興村三塊巷 35 號	加強磚造、農舍、2 層	一層:68.67 二層:59.94 屋頂突出物:4.9 合計:133.51		全部	88 萬元
備考	彰化地院 109 執全甲字第 4 號假扣押查封						
2	291 彰化縣秀水鄉復興段 976、977 地號	彰化縣秀水鄉義興村三塊巷 35 號	農舍、2 層	第一層:74.18 第二層:18.8 屋頂突出物:8.79 合計:101.77	二層陽台 5.27 平方公尺	全部	32 萬元
備考	本建物占用鄰地 972 地號，一層、二層、二層陽台占用面積各為 3.35、3.35、0.96 平方公尺；占用鄰地 974 地號，一層、二層、屋頂突出物占用面積各為 13.70、10.81、2.61 平方公尺；占用鄰地 975 地號，一層占用面積為 21.76 平方公尺，占用面積計入建築面積。						
3	293 彰化縣秀水鄉復興段 975、976 地號。	未張貼門牌		第一層:130.6 合計:130.6	雨遮 7.8	全部	40 萬元
備考							
4	284 彰化縣秀水鄉復興	彰化縣秀水鄉三塊厝	住家用	一層:180.42 合計:180.42		全部	52 萬元

	段 976 地 號	33 號				
備考	彰化地院 109 執全清字第 1 號假扣押查封					

## 乙標合併變賣價格 2172 萬元，保證金 435 萬元

附記：

1. 本件不動產分甲乙 2 標同次變賣。
2. 乙標不動產分 6 宗合併變賣，合併變賣最低價格為新臺幣 2172 萬元，保證金為新臺幣 435 萬元。
3. 不動產權利範圍所設定之抵押權於應買後塗銷。
4. 土地編定使用分區為特定農業區，使用地類別：復興段 976 地號為甲種建築用地。復興段 977 地號為農牧用地，且為農地重劃條例規定之耕地，毗連耕地之現耕所有權人有優先承買權。又復興段 977 地號為農業發展條例所稱之耕地，依該條例第 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。應買人如係屬符合規定之私法人，應提出主管機關許可之證明文件附於投標書，否則應買無效。
5. 復興段 976、977 地號土地登記謄本記載：「已興建農舍，未經解除套繪管制不得辦理分割。」請應買人注意於應買後請求分割時之上開限制。
6. 本件變賣之標的係調假扣押卷執行，據假扣押查封筆錄所載，977 地號為空地。976 地號上有 237 建號及未辦保存登記建物，義務人在場表示由其與家人共同使用。237 建號有增建，旁邊搭蓋的鐵皮屋(與 237 建號相通)供作車庫使用。建物無海砂屋、嚴重漏水情形。本件變賣之 284(暫編)建號係調彰化地方法院 109 年執全第 1 號卷執行，據假扣押查封筆錄所載，秀水鄉三塊厝 33 號(即 284 暫編建號)係三合院老舊建物，依假扣押債權人有限責任第六信用合作社代理人另行具狀陳報：「經詢問鄰人，目前供共有人使用」。本分署 111 年 2 月 21 日現場履勘時，義務人不在場，據地政人員指出，977 地號部分為空地，部分有磚造平房，占用人不明。976 地號上有建物(門牌號碼：彰化縣秀水鄉三塊巷 35 號)，建物為義務人所有，現由施木坤(義務人兄)居住使用。本分署 111 年 3 月 28 日履勘時，地政人員告知，237 建號面積有更正，建物現由義務人家人居住使用，且有占用鄰地情事。本分署 113 年 3 月 15 日履勘時，義務人不在場，義務人之兄施木坤表示建物及空地於去年(112 年)已由其他兄弟出錢整修，均為自住，無出租情事。應買後 237 建號、291 及 293 暫編建號連同土地義務人現實佔有部分按現況點交。但如有其他依法不能點交情形，本分署得不點交。284 暫編建號因第三人(當時債權人陳報之共有人)是否為義務人之占有輔助人無法確認，應買後不點交。
7. 291、293 及 284 暫編建號未為所有權第一次登記，應買後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記。另 237 建號、291 暫編建號及 293 暫編建號有部分占用毗鄰土地之情形，其占用權源不明，此部分法律關係由應買人自理。增建部分日後可能有遭主管機關或被他人訴請拆除之虞，應買人應自負遭受拆除之風險，請應買人注意。
8. 237 建號及其增建物即 291 暫編建號為農舍，土地及建物須移轉登記與同一人所有。又應買人視為切結無自用農舍。若因違反相關規定致地政機關拒絕登記，應自行負責。

9. 依彰化縣警察局鹿港分局 113 年 8 月 7 日鹿警分偵字第 1130023762 號函，284 暫編建號曾發生非自然死亡事件，請應買人注意。