

法務部行政執行署臺南分署公告（特別變賣）

發文日期：

發文字號：南執丁106年房稅執字第00006735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106年度房稅執字第6735號等之房屋稅條例執行事件，義務人葉淑容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。

公告事項：

- 一、不動產所在地、種類、他項權利、權利範圍、應買最低價額：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、移送機關得於本公告期間內，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、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。
- 五、應買人應於應買時同時繳納保證金，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，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。

七、保證金抵繳價款，餘額應於本分署繳款通知到達後七日內全部繳足，不得以任何理由要求延長繳款期限。逾期未繳款者，視為放棄應買資格。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，該應買人應負擔其差額。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。

八、其他公告事項：

(一)如有工程受益費，由應買金額依法分配扣繳後，尚有不足者，由買受人負擔。

(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)應買人如係外國人，應於應買時提出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)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。

- (八)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，應由應買人代為繳清差額，始得發給權利移轉證明。
- (九)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)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。
- (十一)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/index.asp>) 查閱。

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	臺南市	北區	東興		0971-0000	8466.26	100000 分之 1037	10,675,200 元	4,114,000 元
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	01539-000		臺南市北區 東興里小東 路 423 巷 1 號	店舖、鋼 筋混凝土 構造、14 層	1 樓:172.5	全部	9,894,400 元		
	臺南市北區東 興段 0971-0000 地號				合計 172.5				
共有部份			1. 東興段 1672 建號; 面積: 10303.56 平方公尺; 權利範圍: 100000 分之 1037						
使用情形	<p>(一) 本件係借調臺灣臺南地方法院 106 年度執全字第 282 號假扣押卷執行。</p> <p>(二) 108 年 3 月 26 日經執行人員會同移送機關至現場履勘: 變賣建物室內僅有一廁所隔間, 目前為空屋。據管委會總幹事稱, 該戶有機車及汽車停車位各一, 編號均為 67 號, 僅有使用權無所有權, 目前積欠管理費 7,590 元及訴訟費約 1 萬元, 且因未繳水電費, 已被斷水斷電。惟實際之使用情形為何及是否確有停車位使用權, 請應買人自行查明。</p> <p>(三) 本件土地經臺南市政府都市發展局函覆, 屬臺南市政府 99/06/30 「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」範圍內, 為「住三」住宅區, 惟確切之使用分區, 仍應持最新地籍圖向市政府查詢為準。</p> <p>(四) 本件變賣建物, 於查封後發函各主管機關查詢是否曾發生非自然死亡、火災受損、地震受損、是否曾檢測為海砂屋等, 經各該主管機關回復如下: 據臺南市政府警察局第五分局函復, 該址落成至今不曾發生非自然死亡事件; 據臺南市政府工務局函復, 變賣建物經查無海砂屋相關列管資料及未因地震列管; 據臺南市政府消防局函復, 變賣建物無火災發生紀錄。然本分署並無從確保各該主管機關所提供資料之完整性、正確性與即時性, 亦無法確保變賣標的, 至買受時均不會再發生新非自然死亡、火災受損、地震受損等事件, 或經檢測為海砂屋。變賣標的如有上述足以影響其價值之情事, 債權人及義務人均應儘速檢附相關證明資料陳報本分署, 以供即時審酌。另依行政執行法第 26 條準用強制執行法第 69 條規定, 變賣物買受人就物之瑕疵本無擔保請求權, 不得於買受後據此請求撤銷應買本件變賣物, 應買人仍應自行詳盡調查或委託專業單位評估、偵測確認後始為投標, 以上資訊僅供應買人參考。</p>								
備註	<p>(一) 上開不動產分別標價、合併變賣, 變價額為新台幣 2,056 萬 9,600 元。</p> <p>(二) 本件准予買受後, 依現況點交, 並塗銷抵押權之登記。</p>								