

## 法務部行政執行署臺南分署公告（第三次拍賣）

發文日期：110年2月9日

發文字號：南執愛107年牌稅執字第00017393號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署107年度牌稅執字第17393號等之使用牌照稅法執行事件，義務人李明芳(即李慶芳)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、拍賣最低價額：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：如附表所示。  
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，因之未到逕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：110年3月2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) 如有工程受益費，由拍定金扣繳尚有不足，由拍定人負擔。
- (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，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](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

南執愛 107 年牌稅執字第 00017393 號等行政執行事件不動產附表 義務人：李明芳(即李慶芳)											
甲標：											
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	拍賣價格 (新臺幣元)	保證金 (新台幣元)	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺				
1	台南市	後壁區	福安		40	旱	61.13	9 分之 1	1700 元		
2	台南市	後壁區	福安		41	旱	2286.95	9 分之 1	6 萬 5 千元		
乙標											
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	拍賣價格 (新臺幣元)	保證金 (新台幣元)	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺				
1	台南市	後壁區	福安		42	旱	1640.18	9 分之 1	4 萬 6 千元		
丙標											
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍	拍賣價格 (新臺幣元)	保證金 (新台幣元)	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺				
1	台南市	後壁區	福安		49	旱	103.48	9 分之 1	3 千 5 百元		

2	台南市	後壁區	福安		44	旱	667.29	9 分之 1	1 萬 9 千元		
3	台南市	後壁區	福安		45	旱	3177.03	9 分之 1	9 萬元		

- 一、 上開不動產分標拍賣，依甲、乙、丙標順序依序開標，如甲標不動產拍賣所得價金已足清償稅款債權等額、土地增值稅及義務人應負擔之費用時，其餘部分縱有投標，亦不予拍定，拍定後亦得撤銷；但義務人如於拍賣期日準時到場，得於開標前指定各標之開標順序。
- 二、 各標以所出總價最高且已達底價者得標；甲、丙標係合併拍賣，惟仍請投標人分別出價。
- 三、 甲標拍賣最低價額新台幣 6 萬 6 千 7 百元整，保證金新台幣 1 萬 4 千元；乙標拍賣最低價額新台幣 4 萬 6 千元整，保證金新台幣 1 萬元；丙標拍賣最低價額新台幣 11 萬 2 千 5 百元整，保證金新台幣 2 萬 3 千元。
- 四、 本件拍賣標的均為非都市土地之一般農業區農牧用地，屬農業發展條例第 3 條第 11 款所規定之「耕地」，其使用、移轉均受農業發展條例等相關規定之規範。
- 五、 農業發展條例第 33 條規定：「私法人不得承受耕地。但符合第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。」，爰請投標人於投標前，自行審酌。
- 六、 移送機關引導至現場查封時發現，拍賣標的土地上均為空地，其叢生雜草，目視所及，未見有其他建物或工作物；上開土地均無對外聯絡道路。
- 七、 本件均僅拍賣土地之應有部分，因查無分管約定及無義務人占有部分，是，拍定後不點交；倘非由共有人拍定，共有人有優先承買權，惟拍定人或承受人為有優先承買權之共有人時，其他共有人無優先承買權。請投標人斟酌。
- 八、 丙標拍賣標的之三筆土地共有人略有不同，是如該標之各筆土地共有人欲行使優先承買權者，應就該標三筆土地為全部承買，不得僅就自己有應有部分之土地為優先承買之主張。
- 九、 拍定後，禁止處分登記予塗銷。
- 十、 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，買受人應自行處理清繳事宜後始得辦理移轉。
- 十一、 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債權人代理人所陳報占有狀況不符、地政事務所測量情形與實況不符、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。
- 十二、 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。
- 十三、 定於 110 年 3 月 2 日下午 3 時進行第 3 次不動產拍賣程序

