

法務部行政執行署士林分署公告

(特別變賣程序後之拍賣)

機關地址：臺北市內湖區康寧路3段51號

發文日期：中華民國114年3月10日

發文字號：士執甲102年遺稅執專字第00023869號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署102年度遺稅執專字第23869號等執行事件，義務人吳連發(歿)遺產管理人陳以儒律師所有如附件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、本件採現場投標與通訊投標並行之方式。

三、保證金：新臺幣400萬元。

保證金在新臺幣(下同)壹萬元以下者，得以千元大鈔，超過壹萬元者，應以臺灣各地銀行簽發以臺灣各地銀行為付款人之即期票據，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，由投標人當場開啟領回。如通訊投標之投標人或代理人於開標時不在場，由本分署通知前來領取，或依申請匯至投標人之帳戶。

保證金票據如非記載「法務部行政執行署士林分署」為受款人者，該票據應由受款人依票據法規定背書。

四、閱覽查封筆錄日期及處所：自公告之日起，至拍賣期日前一日止(每日辦公時間內)至本分署承辦股申請閱覽。

五、投標日時及場所：

(一)現場投標：114年4月1日下午2時30分起，將投標書暨保證金封存袋，投入本分署拍賣室標區內。

(二) 通訊投標：

- 1、應寄達日期：自公告日起至開標日前1日止。
- 2、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。
- 3、寄達信箱：內湖康寧郵局第52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區之風險，由投標人自行承擔。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、採通訊投標者，並應注意下列事項：
 - (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：114年4月1日下午3時0分整，在本分署投標室當眾開標。
- 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，拍定人為現場投標人或於開標時在場之通訊投標人，應於得標後7日內繳足全部價金；拍定人為開標時不在場之通訊投標人，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) 本件不動產如合併拍賣，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) 投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，委任人及代理人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，應於投標時提出主管機關核准購買本件不動產之證明文件。
- (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，拍定後移送機關、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。
- (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，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。
- (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本條例或規約所定之一切權利義務事項。」應買人應注意。
- (十) 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。
- (十一) 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。
- (十二) 本件所定拍賣期日，如遇颱風過境或地震等天然災變，經臺北市府宣布各機關停止上班時即停止拍賣程序，並改期拍賣。
- 十、承辦人及電話：陳珏如 02-26326939#220

分署長 吳廣莉

標別：1

102 年度遺稅執專字第 23869 號等行政執行事件不動產附表

義務人：吳連發(歿)遺產管理人陳以儒律師

| 編號 | 土地坐落 | | | | | 面積 平方公尺 | 權利 範圍 | 最低拍賣價格 (新臺幣元) | 保證金 (新臺幣元) |
|----|------|------|----|----|-----------|------------|----------|------------------|---------------|
| | 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 小段 | 地號 | | | | |
| 1 | 臺北市 | 士林區 | 光華 | 三 | 0579-0000 | 53.00 | 全部 | 2,000 萬元 | 400 萬元 |

備註

- 一、本件不動產拍賣最低價格如上，出價應達底價，以出價最高者得標。
- 二、土地使用分區：該地號為第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第參種住宅區)，使用時應依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及該地區都市計畫說明書圖規定辦理。
- 三、使用情形：
 - (一)依 109 年 7 月 24 日查封筆錄、113 年 8 月 30 日履勘情形，發現 579 地號土地位於門牌士林區小東街 30 號建物後方，上有所有人不明之水泥磚造 1 層建物坐落(依士林地政事務所 109 年 10 月 28 日檢送之土地複丈成果圖，占用面積為 22.61 平方公尺)，在場人沈○○陳稱其約於民國 80 年即向本案之被繼承人吳連發承租 579 地號土地並使用迄今，無書面契約、皆按時繳租，承租時其上即有前述建物坐落，亦由其整修、使用。又前述建物並不在本件拍賣範圍內，請應買人注意。
 - (二)另依臺北市都市發展局 113 年 8 月 19 日函復，579 地號土地係 70 使字第 1246 號使用執照標示之法定保留地，非屬建築基地範圍。
 - (三)以上調查情形僅供參考，土地坐落地點、範圍，應以地政機關之地籍圖所載為準，現在實際情形有無變更，請應買人於投標前自行查明注意，如因上開土地使用現況有所爭執而訴訟，拍定人不得依據判決而聲請撤銷拍定或減少價金，請應買人注意。
- 四、上開土地上之建物所有權人若符合土地法第 104 條或民法第 426 條之 2 規定，有優先承買權。拍定後，如優先承買權存否發生爭執並提起訴訟，須待判決確定後，始依訴訟結果核發權利移轉證書，若依法應准由有優先承買權人優先承買者，則原拍定人所繳納之保證金、價金無息退還，請應買人注意。
- 五、是否點交：本件土地上有所有人、占用權源皆不明之建物坐落，且有第三人陳稱依租賃關係占有中，拍定後不點交，本分署亦不代為處理拍定人與占有人間之法律關係。
- 六、本件拍賣之不動產有抵押權設定，抵押權於拍定後塗銷。