

檔 號：

保存年限：

法務部行政執行署臺南分署通知

機 關 地 址：臺南市中西區忠義路1段125巷12號

傳 真：06-2134361

承辦人及電話：董桂華 06-213-4322 分機 360 或 358

受文者：移送機關 財政部南區國稅局新化稽徵所

發文日期：中華民國107年6月22日

發文字號：南執丁106年綜所稅執字第00010687號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送拍賣公告一份，請於收受後即時將公告事項內容刊登報紙，並將所登報紙、收費單據一併送處。

說明：本分署106年度綜所稅執字第10687號義務人溫明義之所得稅法—綜合所得稅執行事件，定於107年7月17日下午3時拍賣義務人之不動產。

正本：移送機關 財政部南區國稅局新化稽徵所

法務部行政執行署臺南分署

法務部行政執行署臺南分署公告（第2次拍賣）

發文日期：中華民國107年6月22日
發文字號：南執丁106年綜所稅執字第00010687號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署106年度綜所稅執字第10687號等之所得稅法—綜合所得稅執行事件，義務人溫明義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、保證金：如附表。
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，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。
如投標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；如投標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。
- 三、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。
- 四、投標日時及場所：107年7月17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櫃內。
- 五、開標日時及場所：107年7月17日下午3時0分，在本分

署拍賣室當眾開標。

- 六、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。
- 七、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，拍定人應於得標後7日內繳足全部價金，逾期不繳，得將不動產再拍賣，原拍定人不得承買，再拍賣所得之價金，如果少於原拍賣價金及因再拍賣所生費用時，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，再拍賣之差額，由原拍定人連帶負擔。
- 八、其他公告事項：
 - (一)如有工程受益費，自拍定金額依法分配扣繳後，尚有不足者，由買受人負擔。
 - (二)投標人為自然人者，應提出國民身分證正本（影本）或相類之身分證明文件正本（影本）及印章，並將身分證明文件附於投標書一併投入標匱。投標人為法人者，應提出相當之證明文件影本附於投標書，一併投入標匱。
 - (三)投標人委任代理人代為投標，委任人及代理人除應於投標書委任狀欄內簽名蓋章，並應將委任人及代理人的國民身分證正本（影本）或相類之身分證明文件正本（影本）附於投標書，一併投入標匱。
 - (四)投標人為未成年人或法人者，應於投標書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、國民身分證正本或影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本，附於投標書，一併投入標匱。

- (五)投標人如係外國人，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附於投標書，一併投入標匳。
- (六)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附於投標書，一併投入標匳。
- (七)興建中農舍或興建完成之農舍，投標人應符合無自用農舍條件之資格。投標人應檢附：1、稅捐稽徵單位開具投標人之房屋財產歸戶查詢清單，2、投標人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本，3、投標人切結無自用農舍文件等文件，附於投標書，一併投入標匳。
- (八)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。
- (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。」，投標人應注意。
- (十)投標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。
- (十一)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。
- (十二)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。但買受人承諾繳納者，不在此限。
- (十四)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。
- (十五)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或地下水污染整治法第11條、第14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15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。
- (十六)本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經台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。
- (十七)投標無效情形，請參閱本處投標書背面記載。

不動產附表：

土地：

106 年度綜所稅執字第 10687 號滯納所得稅法—綜合所得稅執行事件 義務人：溫明義									
編號	土地座落					地目	面積 平方公尺	權利範圍	備註
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
甲標	臺南市	南化區	北安段		21	林	6,482.01	3/32	
乙標	臺南市	南化區	北安段		100	旱	11,205.51	3/16	
丙標	臺南市	南化區	北安段		166	建	238.58	3/80	
丁標	臺南市	南化區	北安段		173	建	1,935.78	3/80	
戊標	臺南市	南化區	北安段		395	建	142.54	3/12	

一、本件係第 2 次拍賣。上開不動產分別拍賣，依編號順序依序開標，如有一宗或數宗不動產拍賣所得價金已足清償債權額、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，縱予拍定本分署亦得撤銷拍定，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、上開不動產以達拍賣最低價額並出價最高者得標，甲標拍賣最低價額 18 萬 4 千元；保證金 3 萬 7 千元。乙標拍賣最低價額 152 萬 8 千元；保證金 30 萬 6 千元。丙標拍賣最低價額 2 萬 4 千元；保證金 5 千元。丁標拍賣最低價額 17 萬 6 千元；保證金 3 萬 6 千元。戊標拍賣最低價額 8 萬 8 千元；保證金 1 萬 8 千元。

三、設定他項權利情形：無。

四、占有使用狀況：

- (1) 甲標：本件查封時，甲標土地雜草林木叢生。
- (2) 乙標：本件查封時，乙標土地雜草林木叢生，依鑑價報告記載上現種植網式木瓜、柚樹及香蕉等作物，地上有一墳墓，地上物及作物均不在拍賣範圍內。
- (3) 丙標：地上有鐵皮屋做車庫、倉庫使用，地上建物均不在本次拍賣範圍內，且占用土地之權源不明，拍定後亦不影響原有之法律關係，請投標人自行查明注意。
- (4) 丁標：地上有數棟未保存登記建物，門牌號碼為：台南市南化區北寮 149 號及 150 號等，另部分地上建物無門牌。又其中北寮 149 號房屋為義務人所有，惟本件移送機關僅請求執行土地，地上建物均不在本次拍賣範圍內，且占用土地之權源不

明，拍定後亦不影響原有之法律關係，是仍請應買人自行查明實占用際情形，本案因未併拍賣義務人所有之北寮 149 號建物(持分：3/4)，是請注意拍定後有無民法第 838 條之 1 第 1 項規定(法定地上權)之適用問題，如有爭議，以實體判決為準，與本分署權責無涉。

(5) 戊標：地上有未保存登記建物，門牌號碼為：台南市南化區北寮 129 號，地上建物不在本次拍賣範圍內，且占用土地之權源不明，拍定後亦不影響原有之法律關係，請投標人自行查明注意。

五、又本件甲標、乙標、丙標、丁標及戊標均係拍賣土地之應有部分，拍定後均不點交，倘非共有人拍定，共有人有優先承買權，惟丙標、丁標及戊標之地上建物所有人如符合土地法第 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(主張優先承買之人應提出租賃契約或其他證明文件供本分署審查)。

六、另據玉井地政事務所來函表示本件乙標土地為農業發展條例所稱之耕地。是依同條例第 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附於投標書後，請投標人及承受人注意。

七、依鑑價報告記載，甲標土地其使用分區為山坡地保育區林業用地；乙標土地為山坡地保育區農牧用地；丙標、丁標及戊標土地為鄉村區乙種建築用地。又依南化區公所來函表示丁標土地查有 2 筆非義務人申請之建築執照紀錄(一)70 年 10 月 27 日核發使用執照-(70)南建局(南化)使字第 6135 號(二)70 年 11 月 23 日核發使用執照-(70)南建局(南化)使字第 6155 號。

八、請投標人自行查明本件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，於辦理移轉時，應自行處理清繳事宜，始得辦理移轉。

九、拍定後，如拍賣公告與不動產正確應拍賣條件或相關法令不符，例如：地號或建號有誤、徵收、拍定後發現房屋土地占有情形與債權人代理人所陳報占有狀況不符或地政事務所測量情形與實況不符、有其他優先承買權人、應買人資格有限制或有無法辦理不動產所有權移轉登記之情形等，本分署得撤銷拍定，已繳價金無息退還，拍定人不得據此提起異議；亦不得對本分署為任何主張及請求。

十、本次拍賣時間地點：民國 107 年 7 月 17 日(周二)下午 3 時(2 時 30 分開始投標)，本分署。

分署長林弘政