

法務部行政執行署臺北分署 函

112.10.18 全字收文第16609號

機關地址：臺北市中山區南京東路2段1號
傳 真：(02)25235713

受文者：第三人 中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期： 中華民國112年10月11日

發文字號：北執和106年地稅執字第00026482號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送不動產拍賣公告1份，惠請將公告事項轉知所屬會員踴躍應買，請查照。

說明：

- 一、本分署106年度地稅執字第26482號等義務人鄭聰明之行政執行事件，定於112年11月7日進行拍賣義務人所有之不動產，請轉知所屬會員踴躍應買。
- 二、本分署為落實公權力，確保國家債權，依法執行本件義務人財產。希貴會協助廣為宣傳周知，以利拍賣程序進行。本分署感謝貴會的響應支持。
- 三、承辦人及電話：劉靜芬(02)25216555 轉701(和股)。

正本：第三人 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、第三人 中華民國地政士公會全國聯合會、第三人 臺北市不動產仲介經紀商業同業公會、第三人 臺北市不動產開發商業同業公會

副本：

分署長楊秀琴

檔 號：

保存年限：

法務部行政執行署臺北分署公告（第 1 次拍賣）

發文日期：中華民國 112 年 10 月 1 日

發文字號：北執和 106 年地稅執字第 00026482 號

附件：

主旨：公告以投標方法拍賣本分署 106 年度地稅執字第 26482 號等行政執行事件，義務人鄭聰明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、本件採現場投標與通訊投標並行之方式。
- 三、保證金：新臺幣（下同）75 萬元。保證金在 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）前往本分署辦理。
- 五、投標日時及場所：
 - （一）112 年 11 月 7 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

裝

訂

線

明開標年、月、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年、月、日、時及投標案號者，投標無效；標封所載上揭各項有一錯誤者，投標亦為無效。

3、寄達信箱：10499 臺北長春路郵局第 198 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：112 年 11 月 7 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、拍賣日如遇颱風、地震等不可抗力之天然災變致公布放假者，往後順延一星期之同一時間進行，若當日又適逢國定假日或再遇不可抗力之天然災變致放假者，則再順延一星期之同一時間進行。

十、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，以拍定金扣繳尚有不足，由拍定人負擔。

(三)投標人應提出身分證或相類之身分證明文件，如委託他人代為投標，並應提出代理人身分證或相類之身分證明文件及具有特別代理權之委任狀。

(四)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。

(五)投標人提出之保證金票據已記載執行分署以外之人為受款人者，該受款人應依票據法規定為連續背書，如未依票據法規定連續背書，其投標無效。

(六)拍定後，如依法准由有優先權人優先承買，或有其他撤銷拍定之事由時，拍定人所繳保證金及價金無息退還。

(七)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。

(八)本件拍賣之標的物於納稅義務基準日當日前拍定者，該標的當期應課徵之稅捐即由拍定人負擔。拍定人不得執不動產權利移轉證書係核發在後而爭執。

(九)刊登於新聞紙及網頁之拍賣公告內容如與本分署公告欄之拍賣公告內容不符者，以本分署公告欄所公告之拍賣內容為準。

(十)依土地稅法第 39 條之 2 及農業發展條例第 37 條第 2 項規定，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。

(十一)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機構投標時，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。

(十一)拍賣之建物如為政府直接興建之國民住宅，依國民住宅條例第 19 條規定，其承購人居住滿 1 年後，始得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。但取得使用執照滿 15 年以上之國民住宅，則不受此限制。

(十二)依公寓大廈管理條例第 24 條規定：「區分所有權之繼承人，應於繼承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。

(十三)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。

(十四)本件如義務人未事先指定開標順序時，則依各標順序依序開標，於拍賣所得之價金扣除土地增值稅後足數清償本件債權總額及執行費用時，後順序之各標即停止拍賣，縱經拍定，亦得撤銷。

十一、承辦人及電話：劉靜芬(02)25216555 轉 701 (和股)。

附表：

106 年地稅執字第 26482 號行政執行事件不動產附表 義務人鄭聰明									
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)	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
1	臺北市	萬華區	萬大	二	82	96	12 分之 1	350 萬	

編號	建號	基地坐落	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	最低拍賣價格 (新臺幣元)	備考
					樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料及 用途			
1	19	臺北市 萬華區 萬大段 二小段 82 地號	臺北市 萬華區 民和街 69 號 2 樓	鋼筋混凝土造 ：四層	2 樓:71.91 合計:71.91	陽台:4.23	3 分 之 1	20 萬	
2	1997	臺北市 萬華區 萬大段 二小段 82、114 之 4 地 號	臺北市 萬華區 民和街 69 號 2 樓		2 樓未登記 部分:17.64 合計:17.64		3 分 之 1	3 萬	

裝

訂

線

使用情形	<p>(一)點交否:本件係拍應有部分，房屋現係由義務人與其兄弟合住中並分別共有，因查無義務人實際占有部分，拍定後不點交。</p> <p>(二)本件標的於 112 年 3 月 16 日現場查封時確認屋內狀況，內部陳設老舊，天花板有漏水痕跡，牆壁油漆剝落，浴室及廚房有嚴重漏水，經檢視廚房後方有增建部分，增建物為兩房，一房作為儲藏室使用，一房作為一般房間使用。</p> <p>(三)拍賣之不動產無抵押權設定。</p> <p>(四)本件土地係屬都市計畫內之第三種住宅區。</p>
備註	<p>(一)上開不動產分別標價，合併拍賣，拍賣最低價額新臺幣 373 萬元，以總價最高者得標。</p> <p>(二)本件土地、建物係拍賣應有部分，倘非建物共有人拍定，建物共有人有優先承買權，惟建物共有人主張優先承買時，應連同合併拍賣之土地一併承買，拍定人不得異議。</p> <p>(三)本件拍賣標的中 1997 建號之房屋為增建之未辦保存登記建物，拍定人不得持移轉證書辦理保存登記。且本件拍賣以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金。</p> <p>(四)據鑑價報告所載，本件建物之增建部分可能部分占用鄰地，有無占用權源不詳，占用之土地亦不在拍賣範圍，請投標人注意。</p> <p>(五)本件拍賣之建物經向鄰居詢問及相關機關查詢，其未有足以影響交易之特殊情事，惟實際情形如何，仍請投標人注意。</p>

分署長楊秀琴