

# 法務部行政執行署高雄分署公告

發文日期： 中華民國 111 年 10 月 2 日

發文字號：雄執孝 110 年地稅執字第 00041753 號

主旨：公告以投標方法第三次拍賣本分署 110 年度地稅執字第 11899 號至 11911 號、110 年度遺稅執特專字第 15086 號、110 年度地稅執字第 41753 號、111 年度房稅執字第 14908 號至 14924 號、111 年度房稅執字第 20785 號至 20818 號、111 年度房稅執字第 25559 號至 25762 號之執行事件，義務人陳茂蘭(歿)遺產管理人：蔡建賢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 條準用強制執行法第 81 條。

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、保證金在新臺幣(下同)1 萬元以下者，得以千元大鈔，超過 1 萬元者，應以臺灣各地銀行或信用合作社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，可向本分署免費索取)，不必向本分署出納室繳納。未將保證金放入封存袋內或未繳納保證金者，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，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。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(法務部行政執行署高雄分署)。如依法准由優先承買權人承買時，投標人所繳保證金無息退還。
- 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，每日辦公時間內揭示於本分署公告欄(高雄市苓雅區政南街 2 號)。
- 五、投標日時及場所：

(一) 現場投標：民國 111 年 11 月 15 日下午 2 時 30 分至 2 時 59 分，將投標書暨保證金、委任狀、應買資格限制封存後，將封存袋投入本分署拍賣室標櫃內。

(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：新興郵局第 110 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櫃之風險，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(應買人專區)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：民國 111 年 11 月 15 日下午 3 時整，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，拍定人應於得標後 7 日內繳足全部價金，如為通訊投標之拍定人於開標時不在場者，應於收受繳款通知後 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，由買受人負擔，即請投標人或應買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。
  - (三)投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，並應提出委任狀。
  - (四)投標人如係外國人、大陸地區人民、法人、團體或其他機構或其於第 3 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附於投標書。
  - (五)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本條例或規約所定之一切權利義務事項。」，應買人應注意。
  - (六)承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。

- (七)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。
- (八)拍賣之不動產如有差額地價或重劃費用未繳納者，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。請應買人注意。
- (九)本標的物原所有權人或使用人如有積欠水、電、瓦斯等等費用，應由拍定人自行與相關機關單位洽商解決，請應買人注意。
- (十)民國 96 年 1 月 12 日以後開徵之地價稅、房屋稅優先於一切債權及抵押權所擔保之債權，優先扣繳之房屋稅、地價稅算至拍定（或承受或特拍准予應買）日為止，並由拍賣機關代為扣繳。但如有因拍定或准許承受或應買與否涉訟，致未能核發權利移轉證書時，則算至訴訟確定日為止。另拍定（或承受或特拍應買）人應承擔拍定（或承受或准予應買）日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅，請應買人或承受人注意。
- (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或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。
- (十二)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。

十、承辦人及電話：孝股 郭衍雄 07-7152158 轉 207 或 208。

\* 本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，或其他重大災害，經高雄市政府宣布各機關停止上班時，即予改期拍賣。

# 分署長 張雍制

不動產附表：

孝股 110 年度地稅執字第 41753 號等行政執行事件					義務人：陳茂蘭(歿)遺產管理人：蔡建賢律師			
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	段地號					
1	高雄市	岡山區	岡山 213	465.00	10000 分之 4284	857 萬 6,000	171 萬 6,000	
2	高雄市	岡山區	岡山 221	887.00	10000 分之 1504	560 萬	112 萬	

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	最低拍賣價格 (新臺幣元)	保證金 (新臺幣元)
	基地坐落			樓層面積 合計			
1	01397-000	高雄市岡山區維仁里 002 鄰壽天路 103 之 19 號	商業用鋼筋混凝土造八層	六層:490.98 合計 490.98	全部	1,046 萬 4,000	209 萬 3,000
	高雄市岡山區岡山路 213、221 地號						
2	01398-000	高雄市岡山區維仁里 002 鄰壽天路 103 之 20 號	商業用鋼筋混凝土造八層	六層:355.51 合計 355.51	全部	758 萬 4,000	151 萬 7,000
	高雄市岡山區岡山路 212-0007、221 地號						
3	01681-000	高雄市岡山區維仁里 002 鄰壽天路 103 之 22 號	溜冰場鋼筋混凝土造八層	七層:431.5 合計 431.5	全部	919 萬 2,000	183 萬 9,000
	高雄市岡山區岡山路 212-0007、221 地號						
4	01682-000	高雄市岡山區維仁里 002 鄰壽天路 103 之 21 號 7 樓	溜冰場鋼筋混凝土造八層	七層:481.58 合計 481.58	全部	1,026 萬 4,000	205 萬 3,000
	高雄市岡山區岡山路 213、221 地號						

備註

一、上開不動產 6 宗合併拍賣，但請投標人分別出價，以總價最高者得標。  
 二、拍賣最低價額新台幣 5,168 萬元整，保證金新台幣 1,033 萬 8,000 元。  
 三、設定他項權利情形：拍定後抵押權塗銷。  
 四、據臺灣高雄地方法院 86 年度執全字第 2935 號假扣押卷內容，於 86 年 12 月 22 日查封筆錄記載：岡山區壽天路 103 之 19 號與 103 之 20 號之間已打通，且債權人代理人陳稱為空屋、無停車位，

本分署於111年5月26日至現場時，該2建物位於大樓之6樓，入口處大門關閉，從門外勘查屋內應為無人使用之空屋、堆滿廢棄雜物，該樓層電梯亦已損壞；另岡山區壽天路103之22號與103之21號7樓，本分署於111年5月26日至現場查封時，據移送機關代理人表示，係位於大樓之7樓，從門外查看屋內，該2建物之間已打通，亦為無人使用之空屋、堆滿雜物。惟實際使用情形，投標人應自行查明；本件拍定後不點交，請投標人注意。

- 五、據高雄市政府消防局111年6月15日來函表示，經查自97年1月1日起至111年6月2日止，無相關火災案件紀錄；另據高雄市政府警察局岡山分局111年6月14日來函表示，經查110年10月28日迄今，無非自然死亡報案紀錄。
- 六、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。
- 七、依公寓大廈管理條例第24條規定，區分所有權人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該條例或規約所定之一切權利義務事項。另依民法第826條之1第3項規定，拍定人應就債務人所積欠之管理費及其他負擔，負連帶清償責任。惟本件義務人是否有積欠大樓管理費及其他負擔，請投標人自行查明，如有爭議，以實體判決為準。
- 八、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。
- 九、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、拍次：第3次拍賣。
- 十一、開標日期及地點：民國111年11月15日下午3時整，在本分署一樓拍賣室。