

## 法務部行政執行署高雄分署公告

發文日期： 中華民國 111 年 11 月 2 日

發文字號：雄執孝 110 年地稅執字第 00041753 號

主旨：公告本分署 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表所示不動產，買受人或移送機關、債權人得於公告之日起三個月內依第 3 次拍賣條件(參見附表)向本分署聲請買受或承受。

依據：行政執行法第 26 條準用強制執行法第 95 條第 1 項規定辦理。

### 公告事項：

- 一、公告三個月應買條件之不動產所在地、他項權利、權利範圍、應買價額：如附表。
- 二、應買人以書狀聲請應買時，應同時繳納如附表所示金額之保證金新臺幣 1,033 萬 8,000 元。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，並以「法務部行政執行署高雄分署」為受款人之劃平行線即期票據繳納，未繳納保證金者應買無效。許其承買時，保證金抵充價款，未許其承買時，通知領回保證金。如依法准由優先承買權人承買時，應買人所繳保證金無息退還。
- 三、買(承)受期間及條件：應買人或移送機關、債權人得於公告之日起三個月內，在移送機關、債權人聲請另行估價或減價拍賣前，依本件第 3 次拍賣所定拍賣條件，以書狀並附具身分證影本向本分署聲請買受或承受。
- 四、閱覽查封筆錄日期及處所：自公告之日起三個月內(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、得買受或承受規定：經本分署詢問移送機關及義務人之意見並審查符合買受或承受之條件後，得許買受或承受；如有 2 人以上表示願意買受者，以應買之聲請書狀最先到達本處者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。移送機關亦得為承受之表示。
- 六、交付價金之期限：除有優先承買權人須俟優先承買權確定後，另行通知外，買受人或承受人應於本分署通知到達之翌日起 7 日內繳足全部價金，逾期不繳時，得將不動產再行拍賣，原買受人或承受人不得買受或承買；再行拍賣所得之價金，如果少於原買受或承受價金及因再行拍賣所生費用時，原買受人或承受人應負擔其差額。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，由原買受人或承受人連帶負擔。
- 七、移送機關、債權人得於本公告期間內，無人應買前，申請另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於本公告期間內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。債權人申請另行估價或減價拍賣後，即不得再依本公告為應買之表示或聲明。
- 八、其他公告事項：
- (一)本件查封物如合併應買，應分別列價。
  - (二)如有工程受益費，由應買金額扣繳尚有不足，由買受人負擔。
  - (三)應買人或承受人如係外國人、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，應於應買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。
  - (四)應買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。

- (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)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。
- (八)應買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，應由應買人或承受人自行與相關機關單位洽商解決，請應買人或承受人注意。
- (十)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。
- (十一)應買之土地如係土壤、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，不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷應買。

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

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	應買價格 (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	應買價格 (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 岡山段 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 岡山段 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 岡山段 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 岡山段 213、 221 地號							
備註	一、上開不動產 6 宗合併公告應買，但請應買人分別出價。 二、公告應買價額新台幣 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：岡山镇壽天路 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，應買人應自行查明；本件拍定後不點交，請應買人注意。
- 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、請應買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，請應買人自行查明，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、公告日期：自本分署張貼應買公告之日起三個月。
- 十一、應買地點：本分署(高雄市苓雅區政南街 2 號)。