檔　　號：
保存年限：

法務部行政執行署臺南分署 函

機 關　地 址：臺南市中西區忠義路 1 段 125 巷 12 號
傳　　真：06-2142656
承辦人及電話：林建宏 06-213-4322 分機 385

708
台南市安平區建平八街 108 巷 42-1 號
受文者：台南市營造公會
發文日期：中華民國111年9月12日
發文字號：南執廉 109 年地稅執字第 00031000 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，請將公告事項轉知所屬會員踴躍應買。

說明：本分署 109 年度地稅執字第 31000 號等義務人羅棋洋(原名羅正男)之土地稅法－地價稅執行事件，定於 111 年 10 月 4 日下午 3 時進行拍賣義務人所有之不動產，請轉知所屬會員踴躍應買。

正本：臺南市不動產仲介經紀商業同業公會、台南市地政士公會、台南市建築師公會、台南市營造公會

副本：

分署長 吳祚延

僅限通訊投標-土地

法務部行政執行署臺南分署公告（第二次拍賣）

發文日期：中華民國111年9月12日
發文字號：南執廉109年地稅執字第00031000號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署109年度地稅執字第31000號等之土地稅法－地價稅執行事件，義務人羅棋洋(原名羅正男)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、實際狀況、占有使用情形、拍賣最低價額、應買資格或條件及其他相關事項：如附表。

二、本件**採通訊投標**之方式，不併行現場投標。

三、保證金：如不動產附表之保證金欄位所載。
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，得以經金融主管機關核准之金融業者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，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，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）在本分署【地址：台南市中西區忠義路一段125巷12號】辦理。

五、投標日時及場所：
本件採通訊投標，請依以下方式辦理：
(一)應寄達日期：自公告日起至開標日前1日止。
(二)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。

(三)寄達信箱：70099 台南中正路郵局第76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匭之風險，由投標人自行承擔。

(四)本件應以通訊投標，如採用現場投標者，投標無效。

(五)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。

(六)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。

(七)其他應注意下列事項：

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：111 年 10 月 4 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，拍定人於開標時在場者，應於得標後 7 日內繳足全部價金；拍定人於開標時不在場者，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)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)投標人應將身分證明文件附於投標書內，未檢附者投標無效，但於行政執行官就該拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，不在此限。如委託他人代為投標，委任人及代理人並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，應將主管機關核准購買本件不動產之證明文件附於投標書內，未檢附者投標無效，但於行政執行官就該拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，不在此限。

(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)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。

(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)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，應將經主管機關許可承受耕地之證明文件附於投標書內，未檢附者投標無效，但於行政執行官就

該拍賣標的當眾開示朗讀投標書前補正者，不在此限。

(九)拍賣之建物、土地如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈，其面積應以重測或土地複丈結果為準。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申請撤銷拍賣。

(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/)查閱。

(十一)本件拍賣標的是否位於土壤液化區請自行查證(查詢網址：http://map.tgos.tw/TGOSimpleViewer2/Web/Map/TGOSimpleViewer_Map.aspx)。

(十二)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，未繳清差額時，本分署得撤銷拍定。

(十三)拍定、承受人應承受拍定、承受日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。

(十四)本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，經臺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。

分署長吳祚延

不動產附表：

109年度地稅執字第31000號等行政執行事件　義務人：羅棋洋(原名羅正男)										
編號	土地座落					地目	面積平方公尺	權利範圍	底價(新台幣元)	保證金(新台幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號					
1	臺南市	六甲區	和平段		111	田	156.97	全部	144萬1,000	28萬9,000
2	臺南市	六甲區	和平段		112	田	160.90	全部	96萬6,000	19萬4,000
3	臺南市	六甲區	和平段		114	田	14.58	全部	28萬3,000	5萬7,000

壹、 使用情形欄

111年2月25日執行人員經會同移送機關及地政人員現場查封不動產時，編號1土地位於臺南市六甲區和平街480巷道路使用、編號2土地位於和平街480巷6弄道路使用、編號3土地為空地。惟本件拍賣標的之實際狀況及占有使用情形，仍請投標人或承受人自行查明，拍定後拍定人不得以現況與公告不符，請求撤銷拍定或其他主張、請求。

貳、 備註欄

一、 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稅款債權等額、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，拍定後亦得撤銷，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、 設定他項權利情形：拍定後抵押權塗銷。

三、 編號1、編號2、編號3土地拍定後不點交。

四、 據臺南市政府六甲區公所111年4月20日所建字第1110274890號函函復之使用分區證明書所示：編號1土地屬109年12月4日「變更六甲都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)(原始案名及發布實施日期：62年1月10日案六甲都市計畫案)」之「人行步道用地」(屬公共設施保留地(道路、人行步道)，土地取得方式為「徵購」，目前並無依都市計畫法第30條規定核准由私人或團體投資興辦)；編號2、編號3土地屬109年12月4日「變更六甲都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)(原始案名及發布實施日期：62年1月10日)案」之「住宅區」(建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，惟建蔽率不大於50%，容積率得調整為不得大於200%)。惟確切之使用分區，仍應持「最新」地籍圖向主管機關查詢為準，後續程序進行中，如有異動，請投標人或應買人自行查明注意，拍定後，不得以拍賣公告未記載最新之使用分區證明資料為由，向本分署請求撤銷拍定或其他主張、請求。

五、 據臺南市政府六甲區公所111年4月20日所建字第1110274890號函函復：

編號 1 土地，重測前為二甲段 219-1 地號，其領有（70）南工局（六甲）使字第 352 號建築執照；編號 2 土地，重測前為二甲段 219-5 地號，自二甲段 219-2 地號分割前，其領有（70）南工局（六甲）使字第 347、348、350、351、353、354、355、356 號建築執照；編號 3 土地，編號 2 土地，重測前為二甲段 219-7 地號，自二甲段 219-2 地號分割前，其領有（70）南工局（六甲）使字第 347、348、350、351、353、354、355、356 號建築執照，綜上，編號 1、2、3 土地為法定空地，請投標人或應買注意。

六、據臺南市麻豆地政事務所 111 年 4 月 18 日所登記字第 1110037307 號函函復：編號 1~3 土地為都市計畫內土地，倘買受人為外國人，應符合土地法第 17 條至第 20 條規定。

七、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、拍定後發現土地房屋占有情形與債權人代理人所陳報情況不符、地政事務所指界或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，已繳納之價金無息返還，拍定人或承受人不得據此提出異議，亦不得對本分署為任何主張及請求，請投標人或應買人注意。

八、刊登新聞紙之拍賣公告內容，如與本分署公告欄張貼之拍賣公告內容不符時，一律以本分署公告欄張貼之拍賣內容為準。

九、**定於 111 年 10 月 4 日下午 3 時於本分署拍賣。**