

檔 號：

保存年限：

北市	110年 8月 12日
不動產	
收文	第 3169 號

法務部行政執行署臺北分署 函

機關地址：臺北市中山區南京東路2段1號

傳 真：(02)25628906

受文者：臺北市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國 110 年 8 月 05 日

發文字號：北執亥 105 年地稅執字第 00039268 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 105 年度地稅執字第 39268 號等義務人游淑英之行政執行事件，定於 110 年 9 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：倪如婷(02)2521-6555 轉 907 (亥股)。

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

副本：

分署長 吳義聰

裝

訂

線

法務部行政執行署臺北分署公告（第 1 次拍賣）

機關地址：臺北市中山區南京東路 2 段 1 號
傳 真：(02)25628906

發文日期：中華民國 110 年 8 月 05 日
發文字號：北執亥 105 年地稅執字第 00039268 號
附件：

主旨：公告以投標方法拍賣本分署 105 年度地稅執字第 39268 號等
執行事件，義務人游淑英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：甲標：新臺幣(下同)39 萬元；乙標：463 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)前往本分署辦理。
- 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：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：110 年 9 月 7 日下午 3 時 00 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、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)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)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。
- (七)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。
- (八)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。
- (九)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。
- (十)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。
- (十一) 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。」，應買人應注意。
- (十二) 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。
- (十三) 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。

十一、承辦人及電話：倪如婷(02)2521-6555 轉 907 (亥股)。

附表：

甲標

105 年度地稅執字第 39268 號等行政執行事件不動產附表 義務人：游淑英									
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	台北市	大安區	仁愛段	二	0282-0000	3,261.00	120000 分之 76	161 萬元	
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	
1	3016	仁愛段二小 段 282 地號	仁愛路四段 345 巷 5 弄 9 號地下室	鋼筋混凝 土造 7 層	地下層： 1,766.54	10000 分之 206	30 萬元		
<p>使用情形</p> <p>1、點交否：拍定後不點交 本分署於 107 年 9 月 21 日現場查封，據在場之大樓管理員陳○○稱：本件拍賣之 3016 建號與非本標拍賣之 4986 建號建物雖不同棟，惟地下室係相互打通，現供停車之用，義務人並無獨立之停車位。本分署另於 110 年 4 月 23 日現場履勘，據在場之管理員王○○稱，拍賣之建物現仍供停車之用，義務人並無專有的停車位，亦無實際占有使用特定部分。又本件建物共有人間有無訂立分管契約不明，拍定人需自行解決建物占用使用之各項法律權源關係，請投標人或應買人注意。本件係拍賣應有部分，因查無義務人占有部分，拍定後不點交。</p> <p>2、拍賣之不動產有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。</p> <p>3、本件土地據鑑價報告指出屬都市計畫內之第四種住宅區，惟使用分區是否於拍賣過程中有所變更等，為主管機關之權責，是請應買人或投標人自行向主管機關查明。</p>									
<p>備註</p> <p>1、上開不動產分別標價，合併拍賣，拍賣最低價額新臺幣 191 萬元，以總價最高者得標。</p> <p>2、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（公同共有人行使優先承買權應得全體公同共有人之同意，並登記為全體公同共有人所有）。</p> <p>3、本件拍賣之建物經向相關機關查詢，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> <p>4、本件拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，故原拍定人有無法在短時間內經本分署通知繳清尾款並取得不動產權利移轉證書之可能性存在，是請投標人或應買人自行斟酌，並待優先承買權確定後，本分署另行通知原拍定人再行繳納剩餘價金（勿先行繳納），本分署始得依法核發權利移轉證書，請投標人或應買人特別注意。</p>									

乙標

105 年度地稅執字第 39268 號等行政執行事件不動產附表 義務人：游淑英										
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	台北市	大安區	仁愛段	二	0282-0000	3,261.00	120000 分之 924	1,952 萬元		
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	
1	4986	仁愛段二小 段 282 地號	仁愛路四段 345 巷 5 弄 11 號地下室、仁 愛路四段 345 巷 15 弄 12 號 地下室	鋼筋混凝 土造 7 層		地下層： 1,177.97	100000 分之 37840	361 萬元		
使用情形		<p>1、點交否：拍定後不點交</p> <p>本分署於 107 年 9 月 21 日現場查封，據在場之大樓管理員陳○○稱：本件拍賣之 4986 建號與非本標拍賣之 3016 建號建物雖不同棟，惟地下室係相互打通，現供停車之用，義務人並無獨立之停車位。本分署另於 110 年 4 月 23 日現場履勘，據在場之管理員王○○稱，拍賣之建物現仍供停車之用，義務人並無專有的停車位，亦無實際占有使用特定部分。又本件建物共有人間有無訂立分管契約不明，拍定人需自行解決建物占用使用之各項法律權源關係，請投標人或應買人注意。本件係拍賣應有部分，因查無義務人占有部分，拍定後不點交。</p> <p>2、拍賣之不動產有抵押權設定，拍定後抵押權塗銷。</p> <p>3、本件土地據鑑價報告指出屬都市計畫內之第四種住宅區，惟使用分區是否於拍賣過程中有所變更等，為主管機關之權責，是請應買人或投標人自行向主管機關查明。</p>								
備註		<p>1、上開不動產分別標價，合併拍賣，拍賣最低價額新臺幣 2,313 萬元，以總價最高者得標。</p> <p>2、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（共同共有人行使優先承買權應得全體共同共有人之同意，並登記為全體共同共有人所有）。</p> <p>3、本件拍賣之建物經向相關機關查詢，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> <p>4、本件拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，故原拍定人有無法在短時間內經本分署通知繳清尾款並取得不動產權利移轉證書之可能性存在，是請投標人或應買人自行斟酌，並待優先承買權確定後，本分署另行通知原拍定人再行繳納剩餘價金（勿先行繳納），本分署始得依法核發權利移轉證書，請投標人或應買人特別注意。</p>								

分署長 吳義聰