

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：劉采緹 06-2134322#385

701

台南市東區東門路三段253號10樓之2

受文者：台南市地政士公會

發文日期：中華民國115年09月04日

發文字號：南執廉109年助執特專字第00004215號

速別：最速件

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年度助執特專字第4215號等義務人綠巨人科技股份有限公司之所得稅法一營利事業所得稅執行事件，定於115年10月6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。

正本：台南市地政士公會、臺南市不動產仲介經紀商業同業公會

副本：

分署長張雍制

法務部行政執行署臺南分署公告（第一次拍賣）

發文日期：中華民國 115 年 09 月 04 日

發文字號：南執廉 109 年助執特專字第 00004215 號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署109年度助執特專字第4215號等
等之所得稅法—營利事業所得稅執行事件，義務人綠巨人
科技股份有限公司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、本件採現場投標與通訊投標並行之方式。

三、保證金：新臺幣626萬元。

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，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：

（一）現場投標：115年10月6日下午2時30分至2時59分，將投標書暨保證金封存袋，投入本分署拍賣室標匭內。

(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：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。
- 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：115年10月6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、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定。又有無占用鄰地，應買人自行查明解決，本分署不代為處理。

(七)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。

(八)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。

(九)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)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。

(十一)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)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)。

(十四)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。

(十五)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。

(十六)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。

分署長張雍制

不動產附表：

109 年度助執特專字第 4215 號等 義務人：綠巨人科技股份有限公司 債務人：林泰榮								
編號	土地坐落				面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)	備考
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺			
	臺南市	善化區	善化段	3090-0000	1,401.00	全部	2,250 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
					樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料及 用途			
	臺南市 善化區 善化段 1091 建 號	臺南市 善化區 善化段 3090 地 號	臺南市善 化區大順 六路 651 巷 216 弄 22 號	鋼骨構造有 牆、溫室、 一層	一層：759.27 合計：759.27		全部	734 萬元	

動產附表：

編號	名稱	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)	備考
	太陽能光電發電設備(含 EnerSoils Photovoltaic Inverter 設備 10 台、PV-BOX 箱 1 台、AC-PANEL 箱 1 台、太陽能板 350 片及其附屬設施)	全部	145 萬元	

總價：3,129 萬元 保證金：626 萬元

拍賣條件：

- 一、上開動產、不動產合併拍賣，但投標人應分別出價，並應達到底價，以總價最高者得標。
- 二、土地使用分區：3090 地號使用分區為「農業區」，據臺南市政府工務局 110 年函，該地已有登載法定空地，領有(102)南工使字第 4257 號、(102)南工造字第 761 號之建築執照。

三、他項權利設定情形：不動產：拍定後抵押權塗銷；動產：查無動產擔保設定。

四、占有使用情形及點交否：

(一) 本分署於 110 年 1 月 5 日現場查封建物及土地，3090 地號上除 1091 建號外，另有貨櫃置放。本分署於 110 年 3 月 11 日、114 年 8 月 14 日及同年 12 月 12 日現場執行，在場人稱其為義務人前員工，不清楚建物內部放置之物品所有權人為何人，亦不清楚其使用權源。

(二) 本分署於 110 年 11 月 11 日、115 年 3 月 31 日現場查封太陽能光電發電設備，其中 EnerSoils Photovoltaic Inverter 設備部分損壞、部分正常運作中。本分署於 114 年 8 月 14 日及同年 12 月 12 日現場執行，太陽能光電發電設備建置於屋頂之太陽能板部分破損、部分呈微微凹陷狀態，據在場人稱可能會影響發電功率。惟實際情形如何，請應買人自行查明。另據 103 年 5 月 6 日台灣電力股份有限公司台南區營業處函，債務人與該處已簽訂第三型太陽光電發電系統電能購售契約(編號:10-PV-102-0035)，請應買人注意。

(三) 本件標的建物內部除拍賣標的之動產即太陽能光電發電設備外，尚有其他動產，該動產及 3090 地號上之貨櫃均不在本件拍賣範圍內。

(四) 本件拍定後不動產不點交、動產依現況點交。

五、本件拍賣標的不包含債務人與台電公司簽訂之電能購售契約，拍定後電能購售契約轉讓相關事宜均應由拍定人或應買人自理，與本分署無涉，投標人或應買人不得以無法完成轉讓電能購售契約而請求撤銷拍定，請投標人或應買人注意。

六、據台灣電力股份有限公司台南區營業處 115 年 6 月 2 日函覆略以，債務人與該處簽訂太陽光電發電系統電能購售契約(契約編號：10-PV-102-0035)，此契約而生之電費債權業經法務部行政執行署高雄分署扣押，不得逕予配合過戶或變更匯款帳號。倘動產拍定並無執行命令扣押時，該公司將依該公司電能購售契約電費債權過戶相關規定辦理。台電公司電能購售契約電費債權過戶相關規定如下：(一) 台電公司依據「再生能源發展條例規定躉購經主管機關認定之再生能源發電設備電能，憑主管機關核發之認定文件與發電設置者簽訂電能購售契約。(二) 電能購售契約第 15 條規定：本契約除合於法令規定，並經雙方書面合意外，否則不得轉讓予第三人。(三) 已簽約之設置者因故需辦理契約轉讓予第三人，設置者(簽約乙方)應先逕洽主管機關變更所有再生能源發電設備認定文件之設置者身分，並取得質權人同意，再依電能購售契約第 15 條契約轉讓規定，依相關作業流程辦理。(四) 有關台電公司與設置者合意電能購售契約轉讓之作業流程略為：1.由原設置者、新設置者及質權人共簽訂「契約轉讓暨承受協議書」，並檢附相關文件向台電公司提出申請。3.台電公司審核完成後將相關資料檢附於原電能購售契約，另函通知新設置者與原設置者完成電能購售契約轉讓或繼承過戶程序。4.原電能購售契約所生電費債權先前若已設定權利質權予質權人，嗣後轉讓該契約予新設置者，依民法第 902 條準用其權利讓與之規定，應通知質權人，故「契

約轉讓暨承受協議書」應經質權人用印，以作為原設置者通知質權人之證明，新設置者並應重新與原質權人共同提交入戶匯款申請書。請投標人或應買人拍賣前先向主管機關及台電公司詢問相關規定與流程，謹慎出價投標。

- 七、請投標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。
- 八、刊登於新聞紙之公告內容，如與本分署公告欄張貼之公告內容不符時，一律以本分署公告欄張貼之拍賣公告內容為準。
- 九、拍定後，如拍賣公告與不動產正確應拍賣條件不符，例如：地號有誤、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占有情況不符或地政事務所指界或測量情形與實況不符或有其他優先承買權人或應買人資格有限制者……等，本分署得撤銷拍定，已繳的價金無息返還，拍定人並不得對本分署主張任何請求權。
- 十、拍定後，不動產如有無法辦理移轉登記的情形，本分署得撤銷拍定，已繳的價金無息返還，拍定人並不得對本分署主張任何請求權。
- 十一、拍賣之不動產，若於拍定前義務人受消費者債務清理條例之裁定，而有應停止執行或債權人應依更生、清算程序行使權利時，拍賣之不動產即停止拍賣，如有投標亦不拍定，縱拍定，本分署亦得撤銷拍定。義務人若符合消費者債務清理條例第 70 條之規定者得優先買回拍賣之不動產。