

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：06-2137500

承辦人及電話：林建宏 06-213-4322 分機 310

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9月14日

發文字號：南執孝114年他執字第00000026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114年度他執字第26號義務人詹孟學(重力子半導體科技有限公司之擔保人)之他執執行事件，定於115年10月6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

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9月14日

發文字號：南執孝114年他執字第00000026號

主旨：公告以投標方法拍賣本分署114年度他執字第26號之他執執行事件，義務人詹孟學(重力子半導體科技有限公司之擔保人)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240萬元。

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區之風險，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：

土地：

114 年度他執字第 26 號行政執行事件 義務人：詹孟學(重力子半導體科技有限公司之擔保人)

編號	土地座落					地目	面積 平方公尺	權利 範圍	底價 (新台幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
1	臺南市	安南區	科工段		164-124	建	74.72	全部	580 萬元
2	臺南市	安南區	科工段		164-133	雜	404.67	10000 分之 307	46 萬元

建物

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	底價 (新台幣元)
					樓層:面積 合計:	附屬建 物用途		
1	532 建號	臺南市安南區科工段 164-124 地號	臺南市安南區塩田路 379 號	住商用、 鋼筋混凝 土造 4 層	一層：40.67 二層：35.90 三層：35.90 四層：16.95 合計： 129.42	陽台： 15.00	全部	520 萬元
2	1081	臺南市安南區科工段 164-124、179 地號	臺南市安南區塩田路 379 號	4 層	一層：15.56 四層：19.69 合計：35.25	陽台： 4.91 雨遮： 15.44	全部	54 萬元

土地及建物總價：1,200 萬元 保證金：240 萬元

一、使用情形欄記載事項：

(一) 他項權利設定：設有抵押權(拍定後塗銷抵押權登記)。

(二) 115 年 4 月 9 日執行人員經會同移送機關及地政人員現場查封、測量：編號 2 土地供道路使用、編號 1 建物拍賣之建物為透天厝；同年 4 月 27 日執行人員至現場調查，據在場人即擔保人之母陳稱，目前由擔保人自行居住使用，並無出租或出借他人。(建物 1 樓有客廳、廚房、一間倉庫與廁所、2 樓有一間套房、更衣室及 1 衛浴、3 樓有 2 間房間及 1 衛浴、4 樓有 1 間房間、無衛浴。)另編號 2 建物部分占用同段 179 地號土地，其法律關係不明。惟該建物實際之使用情形為何，仍請應買人自行查明。

- (三) 本件拍賣之建物，於查封後發函各主管機關查詢是否曾發生非自然死亡、火災受損、地震受損、屬高氯離子建築物等情，經各該主管機關回復如下：據臺南市政府警察局第三分局函復，未有非自然死亡或火災紀錄；據臺南市政府工務局函復，該屋非列管之高氯離子或地震受損之建築物；據臺南市政府消防局函復，經查自 107 年迄今，無接獲房屋之火災案件紀錄。然本分署並無從確保各該主管機關所提供資料之完整性、正確性與即時性，亦無法確保拍賣標的，至拍定時均不會再發生新非自然死亡、火災受損、地震受損等事件，或經檢測為高氯離子建物。拍賣標的如有上述足以影響其價值之情事，債權人及義務人均應儘速檢附相關證明資料陳報本分署，以供即時審酌。另依行政執行法第 26 條準用強制執行法第 69 條規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，不得於拍定後據此請求撤銷拍定本件拍賣物，應買人仍應自行詳盡調查或委託專業單位評估、偵測確認後始為投標，以上資訊僅供應買人參考。
- (四) 編號 1 土地為領有(95)南工使字第 2214 號使用執照之建築基地、法定空地；編號 2 土地領有(95)南工使字第 2214 號使用執照之私設通路。

二、備註欄記載事項：

- (一) 上開不動產分別標價、合併拍賣，均應達底價，拍賣最低價額新臺幣 1,200 萬元、保證金 240 萬元，以總價最高者得標。
- (二) 拍賣之 1081 建號建物係未辦保存登記之建物(增建)，嗣後如經主管機關認定為違建，則有遭拆除之風險，且拍定後買受人無法持本分署核發之權利移轉證書至地政機關辦理登記，請應買人注意。
- (三) 拍賣之 164-133 地號土地之共有人無優先承買權；**本件拍定後建物部分依現況點交。**
- (四) 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。
- (五) 拍定後，如拍賣公告與不動產正確應拍賣條件不符，例如：地號或建號有誤、徵收、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或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。
- (六) 定於 115 年 10 月 6 日下午 3 時於本分署進行第 1 次拍賣。