

法務部行政執行署高雄分署公告

發文日期：中華民國 110 年 9 月 17 日

發文字號：雄執和 096 年房稅執專字第 00044970 號

主旨：公告以投標方法**第四次**拍賣本分署 096 年度房稅執專字第 44970 號等執行事件，義務人尖美建設開發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 條準用強制執行法第 81 條、第 95 條第 2 項等。

公告事項：

- 一、不動產所在地、他項權利、權利範圍、拍賣最低價額：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，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，可向本分署免費索取)，不必向本分署出納室繳納。未將保證金放入封存袋內或未繳納保證金者，其投標無效。得標者，保證金抵充價款，未得標者，由投標人當場開啟領回，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。如投標人提出之非禁止背書轉讓保證金票據已記載本分署以外之受款人，該受款人應依票據法規定連續背書；如投標人提出之保證金票據為禁止背書轉讓之票據，其受款人應為本分署(法務部行政執行署高雄分署)。如依法准由優先承買權人承買時，投標人所繳保證金無息退還。
- 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)，揭示於本分署公告欄(高雄市苓雅區政南街 2 號)。
- 五、投標日時及場所：

(一) 現場投標：民國 110 年 9 月 28 日下午 2 時 30 分至 2 時 59 分，將投標書暨保證金、委任狀、應買資格限制封存後，將封存袋投入本分署拍賣室標櫃內。

(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：**新興郵局第 110 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(應買人專區)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：民國 110 年 9 月 28 日下午 3 時整，在本分署拍賣室公開開標。
- 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俟優先承買權確定後，另行通知外，拍定人應於得標後 7 日內繳足全部價金，逾期不繳時，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)如有工程受益費，由拍定金扣繳尚有不足，由買受人負擔，即請投標人或應買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。
 - (三)投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，並應提出委任狀。
 - (四)投標人如係外國人、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，應於投標時，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。
 - (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)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，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。
- (八)拍賣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，應由拍定人自行與相關機關單位洽商解決，請應買人注意。
- (十)民國 96 年 1 月 12 日以後開徵之地價稅、房屋稅優先於一切債權及抵押權所擔保之債權，優先扣繳之房屋稅、地價稅算至拍定（或承受或特拍准予應買）日為止，並由拍賣機關代為扣繳。但如有因拍定或准許承受或應買與否涉訟，致未能核發權利移轉證書時，則算至訴訟確定日為止。另拍定（或承受或特拍應買）人應承擔拍定（或承受或准予應買）日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅，請應買人或承受人注意。
- (十一)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、承辦人及電話：和股 邱子堯 07-7152158 轉 219 或 220。

* 本件所定拍賣期日，如遇颱風過境，或其他重大災害，經高雄
市政府宣布各機關停止上班時，即予改期拍賣。

附表

(96年度房稅執專字第44970號等義務人尖美建設開發股份有限公司行政執行事件)

- 一、本件拍賣之不動產分10標，依次序分別拍賣，應分別列價，並應達到底價，以標價最高者為得標；於拍定賣得價金足清償本件債權總額及執行費用時，後順序之各標即停止拍賣，如有投標亦不拍定；縱已拍定，本分署亦得撤銷拍定。
- 二、共有人對拍賣標的物有優先承買權，應買人得標後若共有人行使優先承買權，原繳納保證金無息退還，請應買人注意。
- 三、現場投標日期：中華民國110年9月28日下午2時30分至2時59分。
- 四、通訊投標：應寄達日期為公告日起至開標日前1日止。
- 五、拍次：特別拍賣(第4次拍賣)。
- 六、投標及開標地點：本分署(高雄市苓雅區政南街2號)一樓拍賣室。
- 七、本件採現場投標與通訊投標並行之方式。
- 八、其他公告事項，請自行參考公告本文內容。

甲標：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方 公尺)	權利範圍	拍賣最低價格 (新臺幣/元)	保證金 (新臺幣/元)
1	高雄市燕巢區鳳龍 段530地號	旱	473.09	全部	362萬4,000	72萬5,000
附註	一、上開不動產一宗單獨拍賣。 二、土地是高雄市燕巢區鳳旗路212巷50弄之計畫道路用地及巷道，拍定後依道路用地之現況點交。 三、經地政事務所鑑界結果，部分土地被社區圍牆占用。 四、據在場人尖美小鎮管理委員會主委張坤祿稱，社區門口之活動鐵門不會關閉，而土地係該社區於民國81年蓋好後即供社區住戶通行使用，並未與尖美建設股份有限公司設有任何權利，亦無租賃或使用借貸關係。 五、土地使用分區為道路用地。 六、拍定後，排除占有之情事，依法點交。					

乙標：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	拍賣最低價格 (新臺幣/元)	保證金 (新臺幣/元)
1	高雄市燕巢區鳳龍段531地號	旱	213.61	全部	164萬1,000	32萬9,000
附註	<p>一、上開不動產一宗單獨拍賣。</p> <p>二、土地是高雄市燕巢區鳳旗路212巷50弄之計畫道路用地及巷道，拍定後依道路用地之現況點交。</p> <p>三、經地政事務所鑑界結果，部分土地被社區圍牆占用。</p> <p>四、據在場人尖美小鎮管理委員會主委張坤祿稱，社區門口之活動鐵門不會關閉，而土地係該社區於民國81年蓋好後即供社區住戶通行使用，並未與尖美建設股份有限公司設有任何權利，亦無租賃或使用借貸關係。</p> <p>五、土地使用分區為道路用地。</p> <p>六、拍定後，排除占有之情事，依法點交。</p>					

丙標：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	拍賣最低價格 (新臺幣/元)	保證金 (新臺幣/元)
1	高雄市燕巢區鳳龍段537地號	旱	618.21	全部	473萬9,000	94萬8,000
附註	<p>一、上開不動產一宗單獨拍賣。</p> <p>二、土地是高雄市燕巢區鳳旗路212巷之計畫道路及巷道，拍後依道路用地之現況點交。</p> <p>三、據在場人尖美小鎮管理委員會主委張坤祿稱，社區門口之活動鐵門不會關閉，而土地係該社區於民國81年蓋好後即供社區住戶通行使用，並未與尖美建設股份有限公司設有任何權利，亦無租賃或使用借貸關係。</p> <p>四、使用分區為道路用地。</p> <p>五、拍定後，排除占有之情事，依法點交。</p>					

丁標：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	拍賣最低價格 (新臺幣/元)	保證金 (新臺幣/元)
1	高雄市燕巢區鳳龍段537之1地號	旱	6.78	全部	5萬9,000	1萬2,000
附註	<p>一、上開不動產一宗單獨拍賣。</p> <p>二、土地是高雄市燕巢區鳳旗路212巷之計畫道路及巷道，拍後依道路用地之現況點交。</p> <p>三、據在場人尖美小鎮管理委員會主委張坤祿稱，社區門口之活動鐵門不會關閉，而土地係該社區於民國81年蓋好後即供社區住戶通行使用，並未與尖美建設股份有限公司設有任何權利，亦無租賃或使用借貸關係。</p>					

	四、使用分區為人行步道。
--	--------------

戊標：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	拍賣最低價格 (新臺幣/元)	保證金 (新臺幣/元)
1	高雄市燕巢區鳳龍段537之2地號	旱	77.48	全部	59萬9,000	12萬

附註	<p>一、上開不動產一宗單獨拍賣。</p> <p>二、土地是高雄市燕巢區鳳旗路212巷之計畫道路及巷道，拍後依道路用地之現況點交。</p> <p>三、據在場人尖美小鎮管理委員會主委張坤祿稱，社區門口之活動鐵門不會關閉，而土地係該社區欲民國81年蓋好後即供社區住戶通行使用，並未與尖美建設股份有限公司設有任何權利，亦無租賃或使用借貸關係。</p> <p>四、使用分區為人行步道。</p>
----	--

己標：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	拍賣最低價格 (新臺幣/元)	保證金 (新臺幣/元)
1	高雄市燕巢區鳳龍段571地號	旱	0.76	全部	6,000	1,200

附註	<p>一、上開不動產一宗單獨拍賣。</p> <p>二、土地是高雄市燕巢區鳳旗路212巷之計畫道路及巷道，拍後依道路用地之現況點交。</p> <p>三、土地使用分區為住宅區據在場人尖美小鎮管理委員會主委張坤祿稱，社區門口之活動鐵門不會關閉，而土地係該社區欲民國81年蓋好後即供社區住戶通行使用，並未與尖美建設股份有限公司設有任何權利，亦無租賃或使用借貸關係。</p> <p>四、土地使用分區是住宅區。</p>
----	---

庚標：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	拍賣最低價格 (新臺幣/元)	保證金 (新臺幣/元)
1	高雄市三民區義民段1218地號	田	75.06	2分之1	127萬7,000	25萬6,000

附註	<p>一、上開不動產一宗單獨拍賣。</p> <p>二、土地現況是社區大樓的庭園造景與圍牆座落其上。據在場人帝王天下大廈管理委員會總幹事林鴻顯稱，尖美建設於77、78年間將本大樓蓋好後即有搭蓋此管理室，並於當時即將管理室等公共設施交由本管委會占有使用迄今，管委會與尖美建設公司並未設定任何權利，亦無租賃及使用借貸關係。</p> <p>三、詳細之占有使用情形與面積，應買人可至本分署閱覽三民地政事務所之土地複</p>
----	--

	<p>丈成果圖。</p> <p>四、共有人對拍賣標的物有優先承買權，應買人得標後若共有人行使優先承買權，原繳納保證金無息退還，請應買人注意。</p> <p>五、土地使用分區為道路用地。</p>
--	--

辛標：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	拍賣最低價格 (新臺幣/元)	保證金 (新臺幣/元)
1	高雄市三民區義民段1219地號	田	16.03	2分之1	27萬8,000	5萬6,000

附註	<p>一、上開不動產一宗單獨拍賣。</p> <p>二、土地現況是社區大樓的庭園造景與圍牆座落其上。據在場人帝王天下大廈管理委員會總幹事林鴻顯稱，尖美建設於77、78年間將本大樓蓋好後即有搭蓋此管理室，並於當時即將管理室等公共設施交由本管委會占有使用迄今，管委會與尖美建設公司並未設定任何權利，亦無租賃及使用借貸關係。</p> <p>三、詳細之占有使用情形與面積，應買人可至本分署閱覽三民地政事務所之土地複丈成果圖。</p> <p>四、共有人對拍賣標的物有優先承買權，應買人得標後若共有人行使優先承買權，原繳納保證金無息退還，請應買人注意。</p> <p>五、土地使用分區為道路用地。</p>
----	---

壬標：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	拍賣最低價格 (新臺幣/元)	保證金 (新臺幣/元)
1	高雄市三民區義民段1220地號	田	79.9	全部	481萬2,000	96萬3,000

附註	<p>一、上開不動產一宗單獨拍賣。</p> <p>二、土地現況是帝王天下大廈委員會之管理室座落於其上，據在場人帝王天下大廈管理委員會總幹事林鴻顯稱，尖美建設於77、78年間將本大樓蓋好後即有搭蓋此管理室，並於當時即將管理室等公共設施交由本管委會占有使用迄今，管委會與尖美建設公司並未設定任何權利，亦無租賃及使用借貸關係。</p> <p>三、詳細之占有使用情形與面積，應買人可至本分署閱覽三民地政事務所之土地複丈成果圖。</p> <p>四、本案是拍賣土地，並未連同座落之建築物一併拍賣，請應買人注意。</p> <p>五、土地使用分區為道路用地。</p>
----	---

癸標：

編號	土地坐落	地目	面積 (平方公尺)	權利範圍	拍賣最低價格 (新臺幣/元)	保證金 (新臺幣/元)
1	高雄市三民區義民段1221地號	田	16.04	全部	115萬2,000	23萬1,000

附註

一、上開不動產一宗單獨拍賣。

二、土地現況是帝王天下大廈委員會之管理室座落於其上，據在場人帝王天下大廈管理委員會總幹事林鴻顯稱，尖美建設於77、78年間將本大樓蓋好後即有搭蓋此管理室，並於當時即將管理室等公共設施交由本管委會占有使用迄今，管委會與尖美建設公司並未設定任何權利，亦無租賃及使用借貸關係。

三、詳細之占有使用情形與面積，應買人可至本分署閱覽三民地政事務所之土地複丈成果圖。

四、本案是拍賣土地，並未連同座落之建築物一併拍賣，請應買人注意。

五、土地使用分區為道路用地。