

檔 號：

保存年限：

臺北市稅捐稽徵處大安分處 函

地址：106206臺北市新生南路2段86號3樓

承辦人：大安分處吳珮玲

電話：02-23581770轉410

傳真：02-23413541

電子信箱：ct-3417@gov.taipei

30041

新竹市東區自由路67號6樓之1

受文者：社團法人新竹市不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國115年7月20日

發文字號：北市稽大安丁字第1155407694B號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：法務部行政執行署新竹分署不動產拍賣公告1份

擬定:轉發

理事長李天保

主旨：檢送法務部行政執行署新竹分署114年度地稅執特專字第62478號行政執行事件之不動產拍賣公告1份，請惠予張貼於布告欄公告周知，請查照。

正本：社團法人新竹市不動產仲介經紀商業同業公會

副本：

附件隨文檢附請即查對

主任 周光輝

本案依分層負責規定授權人員決行

法務部行政執行署新竹分署公告 (特別變賣程序 後之減價拍賣)

機關地址：新竹市民權路 220 號 8 樓
傳 真：(03)5420384

發文日期：

發文字號：竹執愛 114 年地稅執特專字第 00062478 號

附件：

主旨：公告以投標方法拍賣本分署 114 年度地稅執特專字第 62478 號等行政執行事件，義務人德利開發科技股份有限公司清算人楊政雄律師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、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、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：詳如附表所載。

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，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，由投標人當場領回。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

（一）現場投標：115 年 8 月 4 日下午 2 時 30 分起，將投標書暨

保證金封存袋，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：新竹光華街郵局第7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櫃之風險，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8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)投標人應攜帶國民身分證及印章，如委託他人代為投標，委任人及代理人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，應於投標時提出主管機關核准購買本件不動產之證明文件。
- (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)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。

(九)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)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) 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、承辦人及電話：王信夫(03)5153103 分機 134 (愛股)。

附表：

114 年度地稅執特專字第 62478 號等行政執行事件不動產附表								
義務人：德利開發科技股份有限公司，股別：愛								
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)	備 考
	縣市	區	段	地號				
1	新竹市		東香段	86	588.86	100000 分之 19482	51 萬 5,000 元	山坡地保育區丙種建築用地
2	新竹市		東香段	87	33.33	100000 分之 19482	3 萬 6,000 元	山坡地保育區丙種建築用地
3	新竹市		東香段	120	1004.99	100000 分之 41056	185 萬 3,000 元	山坡地保育區丙種建築用地

編號	建 號	門牌 號碼	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣)	備 註
	基地坐落			層數及面積 (平方公尺)			
1	152 新竹市東香 段 86 號	新竹市富 群街 1 號	鋼筋混凝土 造，1 層	地下層:140.79 1 層:212.75 合計:353.54	100000 分之 24868	9 萬 6,000 元	
附 註	1、上開 4 宗不動產合併拍賣，最低拍賣價格總計為新臺幣(下同)250 萬元，保證金為 51 萬元，請應買人分別按不動產編號逐宗出價，並書明總價額，以出價合計最高者得標。 2、本件不動產現場查封時(114 年 12 月 1 日)，編號 1 號(86 地號)、2 號(87 地號)土地係編號 1 號建物之建築基地，1 樓係富群花園社區警衛室、社區資源回收站、加壓站、電信室、機車停車場、社區花園，花園旁有空地，畫設有 2 個停車格；依據編號 1 號建物謄本有地下層，現場未見樓梯通往地下層。編號 3 號土地上有社區公設植栽、變電箱、停車場，現況停有數台汽車，及有 1 棟張貼「富群花園社區污水下水道系統」文件建物，無門牌號碼。以上等情，本分署不為實體認定，請投標人先行注意查證。拍定後不得以土地、建物現況與公告不符為由而請求撤銷拍定或減少價金。 3、依土地登記謄本記載，編號 1 號至 3 號土地，為第三人所有 757 建號之建築基地，請投標人注意查明土地使用限制。						
	4、本件拍賣土地部分未經鑑界等程序，請自行確認拍賣土地之實際範圍、使用現況及通行權限制等情事，拍定後如認有鑑界或測量之必要，應以自己之費用向地政機關等申請，本分署不代為處理；如經測量確認有墳墓、建物或其他地上物(均不在拍賣之列)坐落，其占用土地之法律關係由拍定人自理。 5、另經函詢相關機關函復皆無海砂屋、輻射屋、地震或火災受創及建物內有非自然死亡等足以影響交易之特殊情事，惟實際使用及占有情形，仍請應買人查明。 6、依新竹市地政事務所 113 年 6 月 7 日函，東香段 152 建號(門牌：富群街 1 號)若屬公寓大廈，應與建築基地併同移轉；編號 1 號至 3 號土地均分割自東香段 85 地號(重測前：香山坑 665 地號)，是本件編號 1 號至 3 號土地與編號 1 號建物應併同移轉。 7、依新竹市政府 113 年 7 月 15 日函，依新竹市地理圖資應用平台、都市計畫資訊服務網及建築地籍套繪圖顯示，編號 1 號至 3 號土地為新竹市政府核發(81)工建字第 00908 號建造執照之基地範圍內。次查坐落於編號 1 號土地之建築物，該建築物門牌編釘為新竹市富群街 1 號，領有新竹市政府核發(84)工使字第 0682 號使用執照(第一次部分使用執照)。前開部分使用執照之原建造執照為(81)工建字第 00908 號建造執照。另本件土地為前開執照之建築基地，除建築物本身所占地面外，其餘空地得為法定空地，該建造執照應留設之法定空地面積為 51878.6 平方公尺。另依據建築法第 11 條第 3 項規定略以：「應留設之法						

定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用……」及建築基地法定空地分割辦法第 6 條規定略以：「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。……」，倘土地所有權人擬分割移轉所有法定空地，應先依「建築基地法定空地分割辦法」向新竹市政府提出申請並取得法定空地證明書，或取得法院判決分割確定之判決書，再向地政機關辦理分割移轉。

- 8、應買人就本件不動產於使用上或其他與所有權權能相關事項，是否有其他法令或行政上管制，於投標前仍須自行查明，且拍定後不得據此爭執或請求撤銷拍定。
- 9、本件係拍賣應有部分，但因屬社區公共設施，共有人無優先承買權，拍定後均不點交。
- 10、本件拍賣依民法物權編施行法第 8 條之 5 規定，專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。又主張優先承買之專有部分所有人，按專有部分比例買受後所剩餘之應有部分，拍定人或承受人就優先承買剩餘之應有部分不得拒絕買受或承受。