

法務部行政執行署桃園分署 函

機關地址：桃園市桃園區復興路186號13、14樓

傳真：(03)3573041

承辦人及電話：甲股書記官(03)3579573 分機1435

受文者：第三人 桃園市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國114年4月14日

發文字號：桃執甲107年地稅執字第00008485號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送不動產特別變賣公告1份，請將公告事項轉知所屬會員踴躍應買，請查照。

說明：本分署107年度地稅執字第8485號等義務人游根松(歿)(遺產管理人詹連財律師)之土地稅法—地價稅行政執行事件，本分署已就義務人之不動產公告特別變賣程序，請轉知所屬會員踴躍應買。

正本：第三人 桃園市不動產仲介經紀商業同業公會、第三人 桃園市不動產開發商業同業公會

副本：

分署長 丁 俊 成

理事長周鑫世

秘書長吳柏毅

副秘書長柯品涵

秘書陳宇莉

傳真轉知會員

法務部行政執行署桃園分署公告（特別變賣程序）

機關地址：桃園市桃園區復興路186號13、14樓

傳真：(03)3573041

發文日期：中華民國114年4月07日

發文字號：桃執甲107年地稅執字第00008485號

附件：不動產清冊1份



主旨：公告本分署107年度地稅執字第8485號等之土地稅法—地價稅行政執行事件，應買人得自本公告之日起3個月內，向本分署具狀表示應買義務人游根松(歿)(遺產管理人詹連財律師)所有如附表所示不動產。

依據：行政執行法第26條、強制執行法第95條第1項。

公告事項：

- 一、不動產所在地、種類、他項權利、權利範圍、實際狀況、占有使用情形、應買價額、應買資格或條件及其他相關事項：如附表。
- 二、附表所示不動產經本分署2次減價拍賣，仍未拍定，凡願買受該不動產者，得於本公告之日起3個月內，依原定拍賣條件，以書狀向本分署為應買之表示，並附上應繳納之保證金票據。本分署得於詢問債權人及義務人意見後，許為買受。如有2人以上表示願意買受者，以應買之書狀最先到達本分署者為優先，如同時到達者，以抽籤決定。債權人亦得為承受之表示。
- 三、應買人具狀應買時，應同時繳納如附表所示之保證金，否則應買無效。保證金應為金融主管機關核准之金融業者為付款人之即期票據。
- 四、債權人得於本公告期間內，無人應買前，申請另行估價或減價拍賣，如公告期間內無人應買，債權人亦未聲明承受，或向本分署申請另行估價或減價拍賣者，逾公告期間即視為撤回該不動產之執行。倘債權人申請另行估價或減價拍賣，於

本分署公告停止拍賣後，即不得再為應買之表示。

五、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，應買人應於許其應買後 7 日內繳足全部價金，逾期不繳，本分署應再行拍賣，重行公告 3 個月，原買受人不得應買，如再拍賣之價金低於原應買之價金及再拍賣所生之費用者，原買受人應負擔其差額。

六、其他公告事項：

- (一) 有優先承買權人（如共有人、基地所有權人或承租人、地上權人、典權人、耕地承租人等），如欲以同一價格優先承購，應於本分署通知指定之期限內檢具相關證明，以書面聲明之。
- (二) 如有工程受益費，依工程受益費徵收條例第 6 條第 3 項規定辦理。
- (三) 應買人應於應買書狀內簽名或蓋章，並應檢附國民身分證，併加註「與正本相符」字樣，如委任他人代為應買，另應檢附委任書及受任人之國民身分證影本，暨為相同之註記。
- (四) 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買，應同時附具主管機關核准購買本件不動產之證明文件。
- (五) 應買人應注意依土地稅法第 51 條第 2 項規定，如變賣價額不足扣繳土地增值稅時，應由應買人代為繳清差額，始得發給權利移轉證明。
- (六) 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。
- (七) 依土地稅法第 39 條之 2 規定，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。

- (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應買時，應提出經主管機關許可承受耕地之證明文件。
- (九) 變賣之土地如係土壤、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) 刊登於網頁或新聞紙之特別變買公告內容如與本分署公告欄之特別變買公告內容不符者，以本分署公告欄所公告之特別變買內容為準。

七、承辦股及電話：甲股(03)3579573 分機 1435。

分署長 丁 俊 成

不動產附表：

107 年度地稅執字第 8485 號等行政執行事件不動產附表 義務人：游根松(歿)(遺產管理人詹連財律師)									
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍	變賣價格 (新臺幣元)	保證金 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
甲	桃園市	平鎮區	新生		0570-0000	10.60	全部	550,000 元	110,000 元
乙	桃園市	平鎮區	新生		0569-0000	27.17	全部	1,420,000 元	290,000 元
丙	桃園市	平鎮區	新生		0568-0000	26.04	全部	1,280,000 元	260,000 元
丁	桃園市	平鎮區	新生		0567-0000	52.16	全部	2,560,000 元	520,000 元
戊	桃園市	中壢區	中興		0495-0000	367.36	2 分之 1	5,760,000 元	1,160,000 元
備註	一、上開不動產分甲標至戊標變賣，分別標價，分別變賣。如賣得價金已足清償本件債權總額及土地增值稅、地價稅、執行費用時即停止變賣，其餘各標縱有應買，亦不准予應買，如本分署已通知應買人准予應買，亦得撤銷應買之許可。 二、本案戊標係調假扣押卷執行，依 88 年 11 月 24 日查封筆錄所載：桃園市中壢區中興段 495 地號為既成道路。 三、依本分署 113 年 3 月 26 日、4 月 22 日查封及勘測筆錄記載現使用狀況：據地政人員指稱甲標至丁標為接續相連而成之長形柏油道路，目視未有房屋占用及未包含水溝蓋，惟是否有占用及是否包含水溝蓋仍需鑑界。戊標目視為既成道路，桃園市中壢區龍岡路二段 357 巷 19 號及 20 號房屋二樓以上突出部分有占用戊標土地之可能，實際是否有占用需鑑界。實際使用情形如何，應買人應自行查明注意。 四、甲標至丁標為道路，變賣後不點交；戊標為變賣應有部分，查無義務人實際占有部分，變賣後不點交。 五、甲標至丁標有抵押權設定，變賣後抵押權塗銷。 六、優先承買權相關：戊標變賣土地之應有部分，倘非共有人應買，共有人有優先承買權。惟地上建物所有人如符合土地法第 104 條、民法第 426 條之 2 第 1 項，有優於土地共有人之優先承買權。 七、土地調查： (一) 前經本分署於 113 年 4 月 24 日函詢桃園市政府建築管理處甲標至戊標是否為法定空地，其回復依現有地籍資料，前揭土地均無發照記載。另依桃園市平鎮地政事務所 113 年 4 月 30 日函，甲標至丁標無法定空地之註記，土地上亦未有保存建物之登記、中壢地政事務所 113 年 5 月 8 日函，戊標土地上無已登記建物。 (二) 依桃園市政府都市發展局 113 年 5 月 2 日桃都開字第 1130015923 號函記載甲標之土地使用分區為道路用地；乙標至丁標為商業區；戊標為住宅區。 八、其他注意事項： (一) 本分署許為應買後，如變賣公告與不動產現況不符，例如：地號或建號有誤、徵收、應買後發現土地房屋占有情形與本分署調查之占有情況不符，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，或不動產有無法辦理移轉登記的情形等，本分署得撤銷應買，已繳的保證金無息返還，應買人、債權(務)人、義務人均不得異議，不同意之應買人請勿參與本件標的之應買。 (二) 優先扣繳之地價稅，僅算至本分署許為應買日為止(但若對關於本分署許為應買日有涉訟者，算至訴訟確定日)；自本分署許為應買日翌日起至核發權利移轉證書時之地價稅，由應買人負擔。依土地稅法第 51 條規定，欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。								