檔　　號：
保存年限：

全聯不動產收文 115年11月13日 第18211號

法務部行政執行署臺北分署　通知

機關地址：臺北市中山區南京東路2段1號
傳　　真：(02)25629773

受文者：第三人　中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年11月06日
發文字號：北執廉107年緝稅執特專字第00011791號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本分署107年度緝稅執特專字第11791號等義務人藍沛慈(原名：藍尹慈)之行政執行事件，拍賣義務人所有如附表所示之不動產，經3次拍賣後無人應買，債權人亦不願承受，本分署依強制執行法第95條第1項規定公告願應買該不動產者，得於3個月內依原定拍賣條件應買，請查照。

說明：

一、不動產之標示、應買價額、應買條件及其他相關事項，分別詳如附表所示。

二、上開公告之起算日，以張貼本分署公告之日起算。

三、如已有清償或有停止之原因，應儘速向本分署陳明。

四、**移送機關對於本次應買之不動產，如依法得承受並願照應買價額承受者（稅捐稽徵機關請參照「國稅稽徵機關承受行政執行處無法拍定不動產作業要點」辦理），請於期限內聲明之；逾前述3個月期限無人應買或承受，本分署將依法撤銷查封，將不動產返還義務人；移送機關亦得於上開期限內無人應買前，申請另行估價或減價拍賣。**

五、承辦人及電話：陳仁瑾(02)25216555轉804（廉股）。

裝　訂　線

正本：義務人　藍沛慈(原名：藍尹慈)、移送機關　財政部關務署高雄關、移送機關　金門縣稅務局、抵押權人　胡郡伶、假扣押債權人　中保物流股份有限公司　法定代理人郭家名

副本：第三人　中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、第三人　中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、第三人　中華民國地政士公會全國聯合會、第三人　台北市不動產仲介經紀商業同業公會

裝

分署長周懷廉

訂

線

附表：

107年度緝稅執字特專第11791號行政執行事件不動產附表

義務人：藍沛慈

編號	土地坐落 地號	面積 （平方公尺）	權利範圍	最低拍賣價額 （新臺幣/元）
1	金門縣金城鎮莒光樓段711-2地號	170.31	12分之1	23萬4,900元
2	金門縣金城鎮莒光樓段711-13地號	127.24	4分之1	51萬8,400元
3	金門縣金城鎮莒光樓段711-14地號	127.53	4分之1	51萬8,400元
4	金門縣金城鎮莒光樓段711-15地號	34.59	4分之1	14萬5,800元
5	金門縣金城鎮莒光樓段711-16地號	39.66	4分之1	17萬100元
6	金門縣金城鎮莒光樓段711-18地號	102.25	全部	164萬4,300元
7	金門縣金城鎮莒光樓段711-21地號	11.57	4分之1	4萬8,600元
8	金門縣金沙鎮陽宅段107地號	713.03	全部	86萬6,700元
9	金門縣金沙鎮陽宅段136地號	606.82	全部	72萬9,000元

107年度緝稅執特專字第11791號行政執行事件不動產附表　義務人：藍沛慈

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） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價額 （新臺幣/元）
1	110建號 金門縣金城鎮莒光樓段0711-0018地號	金門縣金城鎮環島西路一段239巷3弄15號	鋼筋混凝土造 層數:三層	總面積：180.37 一層:56.57 二層:61.90 三層:61.90	陽台面積：4.91 集村農舍	全部	445萬5,000元
2	121建號 金門縣金城鎮莒光樓段0711-0018	金門縣金城鎮環島西路一段239巷3弄15號	鋼筋混凝土造	**未辦保存登記**	陽台面積:2.46 遮雨棚面積8.68	全部	6萬4,800元

裝　訂　線

	地號						

使用情形

(一)拍定後點交與否：本件建物於115年6月11日現場執行時，第三人唐先生在場，表示係向抵押權人之夫承租本件建物，租期自112年10月9日起至117年10月8日止，每月租金4萬元，有書面租賃契約，本件建物金城鎮莒光樓段110建號於105年12月5日經地政機關辦理查封登記、同段121建號於106年3月31日經地政機關辦理查封登記，前開租賃關係成立於查封登記之後，依行政執行法第26條準用強制執行法第76條第3項、第113條再準用同法第51條之規定，前開租賃關係對於債權人移送機關不生效力，本件建物拍定後依現況點交。。

(二)本件拍賣標的中，金門縣金城鎮莒光樓段711-14、711-18、711-21地號及金沙鎮陽宅段107、136地號土地共同設定抵押權新臺幣1,200萬元，拍定後塗銷。其餘土地、建物則未設定抵押權。

(三)**未辦保存登記之暫編121建號建物**，係在110建號建物一樓後面遮雨棚及二、三樓前面之增建小陽台，無構造上及使用上之獨立性，不論是否由債務人出資興建，均附合於主建物，併為本件查封效力所及。又因係未辦保存登記建物，依現況拍賣，得標人應自行負擔被拆除之危險，不得以面積增減要求增減價金，或聲請撤銷拍定，且拍定後亦不得持不動產權利移轉證書申請辦理所有權第一次登記或請求辦理所有權移轉登記。

(四)據地政人員於福建金門地方法院105年12月27日履勘時指界稱：711-2地號係位於門牌編號金城鎮環島西路一段239巷1弄18號與21號建物間之水泥地；711-13地號係位於門牌編號金城鎮環島西路一段239巷2弄16號與18號建物間之水泥地；711-14地號係位於門牌編號金城鎮環島西路一段239巷3弄16號建物右側及右前方之水泥地；711-15地號係位於門牌編號金城鎮環島西路一段239巷3弄16號建物右側之水泥地；711-16地號係位於門牌編號金城鎮環島西路一段239巷3弄16號、15號、13號建物前方之水泥地；711-21地號係位於門牌編號金城鎮環島西路一段239巷3弄12號建物前方之水泥地。

(五)據地政人員於同法院103年度司執全字第15號假扣押執行事件前往查封時指界稱，107地號土地位於門牌編號金沙鎮西吳4號房屋西北方約250公尺處，約2分之1面積叢生雜草林木、2分之1面積種有高粱。嗣據地政人員於同法院105年12月27日前往履勘時指界稱，107地號雜草叢生，無法進入，挖有一條水溝之土地。而據民間債權人陳報稱，據附近居民表示，107地號土地上之水溝存在已久，何人何時所挖已無可考，推測可能是數十年前駐紮附近部隊所挖之戰備壕溝。就債權人查報內容，請應買人自行注意查證。又據移送機關查復114年8月20日現場勘查現況，107地號土地部分業已栽種玉米，部分土地上雜樹及雜草叢生，現場無其他耕種農民，無法確定作物為何人所有。本件土地占有使用權源不明，拍定後應自行處理相關法律問題，不得以此向本分署聲明異議或請求增減價額。

(六)據地政人員於同法院103年度司執全字第15號假扣押執行事件前往查封時指界稱，136地號土地位於門牌編號金沙鎮西吳4號房屋西北方約100公尺處，雜草叢生，不臨路。嗣據地政人員於同法院105年12月27日前往履勘時指界稱，136地號土地用竹子圍起來。又據移送機關查復114年8月20日現場勘查現況，136地號土地原有小屋，因年久失修已損壞剩下鋼柱，土地上雜草叢生，不利行走，另土地旁有壕溝，雜草覆蓋。本件土地之占有使用權源不明，拍定後應自行處理相關法律問題，不得以此向本分署聲明異議或請求增減價額。

	(七)據福建金門地方法院105年度司執字第4027號案件卷宗106年3月24日查封筆錄所載，系爭建物為三樓透天厝，一樓有1客廳、1房間、1廚房、1遮雨棚及開放空間；二樓有3房間、2廁所，二樓前面有1小增建陽台；三樓有4房間、2廁所，三樓前面有1小增建陽台。增建部分，一樓後面遮雨棚及二、三樓前面小陽台。前開建物各樓層格局偶增建情形經本分署112年9月11日現場履勘結果並未變更。。 (八)依金門縣政府函復，拍賣標的建物未有該府列管之海砂屋及地震受損戶案件；依金門縣消防局函復，經查詢救災救護指揮派遣及火災調查管理資訊系統，截至114年5月4日止，拍賣標的建物無火災案件派遣及調查紀錄；依金門縣警察局金城分局函復，該址於5年內未發有發生刑案致死案件，另於112年1月1日起迄今，亦無發現曾發生非自然死亡事件；依核能安全委員會函復，拍賣標的建物未包含於該會放射性污染建築物偵測紀錄中。惟實際是否有足以影響交易之特殊情事，仍請投標人注意，拍定人就物之瑕疵無擔保請求權，不得於拍定後異議或主張。 (九)依金門縣政府114年2月26日核發之都市計畫土地使用分區證明書，拍賣標的之金門縣金城鎮莒光樓段711-2、711-13、711-14、711-15、711-16地號土地，經104年3月18日「變更金門特定區計畫《都市計畫圖重製專案檢討》案」都市計畫編定分區使用類別為農業區，使用限制為保持農業生產而劃設之分區。有關其他各項土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、開發限制及是否位於既成道路部分，請逕洽該府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告、變更應以公告變更者為準。

裝

訂

線

備註	(一)**應買價額新臺幣 939 萬 6,000 元，保證金 188 萬元。** (二)依農業發展條例第 18 條規定，投標人應符合「無自用農舍」條件始得投標，**投標人於投標時應檢附拍賣標的所在地鎮公所出具之「無自用農舍證明」，未檢具者，投標無效。** (三)據金門縣地政局函復，依行政院農業委員會函示，對於農業發展條例第 18 條第 4 項規定所稱「坐興建個別農舍，或以集村方式申請興建之農舍，提供興建農舍之農業用地均應受農業發展條例第 18 條第 4 項農舍應與其坐落用地併同移轉之規定所規範。該坐落用地不應僅指農舍所坐落之該筆農業用地。而查本件拍賣標的建物依前揭說明，該建物坐落及提供興建農舍地號包括本件拍賣標的 9 筆地號之土地，應併同移轉。故本件拍賣標的中部分地號僅拍賣義務人所有土地之應有部分，請應買人及投標人注意。 (四)本件部分土地係拍賣義務人之應有部分，土地共有人有優先承買權。拍定後須通知全體共有人是否優先承買，無人主張優先承買時，始得核發權利移轉證書。應買人如為共有人時，其餘共有人即無優先承買權。另**共有人若主張優先承買，依前揭說明，須就本件拍賣標的 9 筆地號土地及 2 筆建號建物一併承買**，不得僅就部分拍賣標的行使之。多人主張優先承買權時，其優先購買之部分應按各主張優先承買人之應有部分比例定之。若有共有人主張優先承買時，拍定人所繳保證金無息退還。 (五)本件係向福建金門地方法院調 103 年度司執全字第 15 號假扣押案卷執行。

裝

訂

線