

# 法務部行政執行署桃園分署公告(第 1 次拍賣)

機關地址：桃園市桃園區復興路 186 號 13、14 樓  
傳 真：(03)3564686

發文日期：中華民國 114 年 10 月 14 日

發文字號：桃執辛 114 年檢助執字第 000000001 號

附件：不動產清冊 1 份

主旨：公告以投標方法拍賣本分署 114 年度檢助執字第 1 號等刑事訴訟法(檢助執)行政執行事件，義務人邱文榮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、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：如附表。

保證金在新臺幣(下同)1 萬元以下者，得以仟元現鈔，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不在場，由分署通知前來領取，或依申請匯入投標人之帳戶。

- 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)在本分署辦理。

五、投標日時及場所：

(一)現場投標：114 年 11 月 11 日上午 9 時 30 分起，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：桃園成功路郵局第 606 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匭之風險，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：114 年 11 月 11 日上午 10 時，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、依稅捐稽徵法第 6 條規定得優先扣繳之地價稅、房屋稅算至拍定（或承受）日。拍定（或承受）人應承擔拍定（或承受）日至權利移轉證書核發前之地價稅、房屋稅。

十、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）投標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）拍賣標的物之原所有權人或使用人如有積欠水、電、瓦斯、管

理物業等費用，應由拍定人自行與相關機關單位洽詢解決，本分署不代為處理，請應買人注意。

- (八) 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。
- (九) 本件如義務人未事先指定開標順序時，則依各標順序依序開標，於拍賣所得之價金扣除土地增值稅後足敷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，縱經拍定，亦得撤銷。
- (十) 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。」，投標人應注意。
- (十一) 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。
- (十二) 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。
- (十三) 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。
- (十四) 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。

(十五) 刊登於新聞紙及網頁之拍賣公告內容如與本分署公告欄之拍賣公告內容不符者，以本分署公告欄所公告之拍賣內容為準。

十一、本件所定拍賣期日，如遇颱風、地震等不可抗力之天然災變，經桃園市政府宣布各機關停止上班者，即停止拍賣程序，並改期拍賣。

十二、承辦股及電話：辛股(03)3579573 轉 1465。

不動產附表：

甲標：

| 114 年度檢助執字第 1 號等      臺灣桃園地方檢察署囑託執行事件不動產附表      受刑人：邱文榮 |      |    |        |       |                |                |                  |
|---------------------------------------------------------|------|----|--------|-------|----------------|----------------|------------------|
| 土            地            坐            落                |      |    |        |       | 面            積 | 權   利<br>範   圍 | 最低拍賣價格<br>（新臺幣元） |
| 縣 市                                                     | 鄉鎮市區 | 段  | 小    段 | 地   號 | 平   方   公   尺  |                |                  |
| 桃園市                                                     | 中壢區  | 復興 |        | 1448  | 4,662.00       | 10000 分之 38    | 965 萬元           |

| 建<br>號                                                                                                                                                                   | 基   地   坐<br>落       | 建   物   門   牌       | 建築式樣<br>主要建築<br>材   料   及<br>房屋層數 | 建物面積（平方公尺）                           |                         | 權利<br>範圍 | 最低拍賣價格<br>（新臺幣元） |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------|------------------|
|                                                                                                                                                                          |                      |                     |                                   | 樓   層   面<br>積   合   計               | 附屬建物主<br>要建築材料及   用   途 |          |                  |
| 5256                                                                                                                                                                     | 復   興   段<br>1448 地號 | 桃園市中壢區<br>自強一路 48 號 | 層數:10 層<br>鋼筋混凝土造<br>層次:一層、騎<br>樓 | 總面積:101.49<br>層次面積:65.34<br>騎樓:36.15 | 陽台:3.04                 | 全        | 645 萬元           |
| 1. 共有部分復興段 5529 建號；面積 11,856.15 平方公尺，權利範圍：10000 分之 20<br>2. 共有部分復興段 5532 建號；面積 239.92 平方公尺，權利範圍：10000 分之 614。其他登記事項：建物層次：屋頂突出物（一）<br>面積：25.86 平方公尺、屋頂突出物（二）面積：25.86 平方公尺 |                      |                     |                                   |                                      |                         |          |                  |

乙標：

| 土 地 坐 落 |      |    |     |         | 面 積      | 權 利<br>範 圍   | 最低拍賣價格<br>(新臺幣元) |
|---------|------|----|-----|---------|----------|--------------|------------------|
| 縣 市     | 鄉鎮市區 | 段  | 小 段 | 地 號     | 平 方 公 尺  |              |                  |
| 桃園市     | 桃園區  | 中路 |     | 1766    | 1,791.00 | 10000 分之 246 | 1,300 萬元         |
| 桃園市     | 桃園區  | 中路 |     | 1766-11 | 18.00    | 10000 分之 246 | 15 萬元            |

| 建<br>號                                                                                                                                | 基 地<br>坐 落     | 建 物 門 牌                       | 建築式樣<br>主要建築<br>材 料 及<br>房屋層數 | 建物面積 (平方公尺)                    |                         | 權利<br>範圍  | 最低拍賣價格<br>(新臺幣元) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------|------------------|
|                                                                                                                                       |                |                               |                               | 樓 層 面 積<br>合 計                 | 附屬建物主<br>要建築材料<br>及 用 途 |           |                  |
| 14160                                                                                                                                 | 中路段 1766<br>地號 | 桃園市桃園區三<br>民路三段 288 號<br>十三樓  | 層數:15 層<br>鋼骨造<br>層次:十三層      | 總面積:253.65<br>層次面積:253.65      | 陽台:46.08                | 全         | 750 萬元           |
| 1. 共有部分中路段 14194 建號；面積 3,211.78 平方公尺，權利範圍：10000 分之 246<br>2. 其他登記事項：建物層次：屋頂突出物壹層面積：98.76 平方公尺、屋頂突出物式層 98.76 平方公尺、屋頂突出物叁層 150.50 平方公尺。 |                |                               |                               |                                |                         |           |                  |
| 14193                                                                                                                                 | 中路段 1766<br>地號 | 桃園市桃園區三<br>民路三段 284 號<br>地下三層 | 層數:15 層<br>鋼骨造<br>層次:地下三層     | 總面積:1,498.85<br>層次面積: 1,498.85 |                         | 900 分之 40 | 130 萬元           |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 使用情形 | <p>一、 本件係臺灣桃園地方檢察署依刑事訴訟法第 473 條第 3 項規定，囑託本分署實施變價程序。</p> <p>二、 如附表所示不動產分甲乙兩標，各標內各宗不動產合併拍賣，均應達底價，以總價最高者得標。甲標最低拍賣總價 1,610 萬，保證金 322 萬；乙標最低拍賣總價 2,195 萬元，保證金 440 萬元。</p> <p>三、 依本分署 114 年 9 月 30 日查封筆錄記載現使用狀況：</p> <p>（一）甲標：桃園市中壢區復興段 5256 建號及坐落基地 1448 地號（即桃園市中壢區自強一路 48 號），地政人員表示無增建，在場人社區秘書表示現為茶行使用，使用人為周先生。有約定使用 B1 機車車位（編號 1 號），現無人使用，但無約定使用之汽車車位。</p> <p>（二）乙標：桃園市桃園區中路段 1766-11 地號現況為道路，部分為車道。桃園市桃園區中路段 14160 建號及坐落基地 1766 地號（即桃園市桃園區三民路三段 288 號十三樓）現場有一道鐵門，經開啟鐵門後，左右分別各一間隔間，經開鎖入內，左側隔間屋內為空屋，右側隔間屋內堆放許多未開箱及已開箱之過期保健食品、兩張沙發椅、電視機、電腦主機等多項雜物，地政人員表示均無增建。桃園市桃園區中路段 14193 建號（即桃園市桃園區三民路三段 284 號地下三層）經社區總幹事表示，受刑人有 B3 車位編號 71 及 72 之使用權。</p> <p>（三）經查甲乙標均為受刑人邱文榮占有使用中，經聯繫周姓占有輔助人，表示甲標屋內動產將自行清除。甲標屋內未清除部分及乙標屋內動產受刑人同意由拍定人自行當廢棄物處置。</p> <p>四、 點交情形</p> <p>（一）甲標：桃園市中壢區復興段 5256 建號拍定後依現況點交，拍定人應自行處理屋內遺留雜物。其餘標的為拍賣應有部分，拍定後不點交。</p> <p>（二）乙標：桃園市桃園區中路段 14160 建號拍定後依現況點交，拍定人應自行處理屋內遺留雜物。其餘標的為拍賣應有部分，拍定後不點交。</p> <p>（三）有關原所有權人或使用人如有積欠水、電、瓦斯、管理物業等費用，應由拍定人自行與相關機關單位洽詢解決，本分署不代為處理，請應買人注意。</p> <p>五、 拍賣之不動產均無抵押權設定。</p> <p>六、 土地與建物調查：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 前經本分署於 114 年 8 月 20 日函查桃園市政府及相關機關，拍賣標的未有火災、非自然死亡等報案紀錄、非屬列管有案之高氯離子混凝土建築物（海砂屋）。</li> <li>2. 本分署 114 年 9 月 24 日向桃園市政府建築管理處及桃園市中壢、桃園地政事務所函詢拍賣土地是否為法定空地，桃園市政府建築管理處回覆：桃園市中壢區復興段 1448 地號土地領有桃園市政府核發(93)桃縣工建使字第壠 01805 號使用執照；桃園市桃園區中路段 1766 地號土地領有桃園市政府核發(80)桃縣工建使字第其 00204 號使用執照；桃園市桃園區中路段 1766-11 土地無發照記載。桃園地政事務所則查復：桃園市桃園區中路段 1766 地號及 1766-11 地號均無法定空地之註記。</li> <li>3. 依桃園市政府都市發展局 114 年 10 月 8 日桃都開字第 1140037766 號函表示：桃園市中壢區復興段 1448 地號為中壢平鎮都市計畫區內住宅區；桃園市桃園區中路段 1766 地號為桃園市都市計畫內住宅區；桃園市桃園區中路段 1766-11 地號為桃園市都市計畫內道路用地。</li> <li>4. 鑑於資源有限，縱經本分署以通常方式予以調查，仍難保證土地建物絕無上情，此部分請投標人斟酌自行查明注意，拍定後不得以此爭執請求撤銷拍定。</li> </ol> <p>七、 優先承買權相關：依土地登記規則第 98 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點之規定，區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。是本次併同拍賣義務人區分所有建物之專有部分以及基地之應有部分，基地之共有人無優先承買之權。</p> <p>八、 其他注意事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。」請投標人自行查明注意。</li> <li>2. 拍定後，如拍賣公告與不動產現況不符，例如：地號或建號有誤、徵收、拍定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，本分署得撤銷拍定，已繳的保證金無息返還，拍定人、債權（務）人均不得異議，不同意之投標人請勿參與本件標的之投標。</li> <li>3. 優先扣繳之地價稅，僅算至拍定日為止(但若對關於拍定日期有涉訟者，算至訴訟確定日)；自拍定日翌日起至核發權利移轉證書時之地價稅，由拍定人負擔。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。</li> </ol> |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

