

法務部行政執行署彰化分署新聞稿



發稿日期：110年7月21日

發言人：胡主任行政執行官天賜 04-7269435#166
0912-609161

發稿單位：秘書室

聯絡人：主任 陳亮才

聯絡電話：04-7269435轉211

編號：

10年第16拍 員林精華土地每坪3萬多元拍定 「大彰化不動產拍賣資訊交流平台『LINE』群組」建奇功

法務部行政執行署彰化分署為執行朱姓義務人欠稅案件，從100年起執行拍賣該義務人位於員林市某花園大廈建築基地持分的7.72坪土地，但因為屬於大廈的持分土地，且義務人並無大廈的建物持分，因此經過10年15次拍賣都流標。幸經分署去(109)年4月成立的「大彰化不動產拍賣資訊交流平台『LINE』群組」宣傳後，在今(110)年4月的第16次拍終於傳來好消息，有第三人願意出價以25萬6千元應買，分署即通知有優先承買權的大廈全體共有人，並主動分析其利害關係，最後該大廈全體住戶共有人願意共同集資，以該價格由主委出面行使優先承買權買回，歷經10年16次的拍賣終於拍定，也成為該分署成立以來大廈住戶集資買回基地的首例。

彰化分表示，朱姓義務人因未依規定申請營業登記，自95年1月至12月擅自興建房屋銷售原因，逃漏營業稅並遭裁罰共計1,055萬餘元，經財政部中區國稅局員林稽徵所於100年5月間，陸續將案件移送到彰化分署執行，截至目前

已執行到 230 萬元，尚欠 820 餘萬元。執行中彰化分署發現義務人名下尚有一筆位於員林某花園大廈的 7.72 坪土地持分應有執行實益，因此從 100 年間就開始進行拍賣程序。土地雖然位於員林精華地段，但因為屬於大廈的持分土地，且義務人並無該花園大廈的建物持分，因此在近 10 年持續了 4 輪 15 次拍賣程序，均因一直無人應買而流標。

胡天賜主任執行官表示，適巧去(109)年 4 月，分署為讓拍賣動產、不動產的資訊流通更便利與迅速，服務更多投資民眾，便與彰化縣不動產仲介經紀商業同業公會公私異業結合，共同成立全國首創「大彰化不動產拍賣資訊交流平台『LINE』群組」。因此分署遂在今年 4 月 9 日將這第 16 次特別變賣程序拍賣公告上傳該平台。出乎意料的，在同月 20 日即有第三人願意出價以 25 萬 6 千元應買，也讓承辦的書記官士氣大振。本次該筆土地歷經 10 年 4 輪 16 次拍賣終能拍定，除了承辦書記官鍥而不捨外，也歸功於該平台發揮效用，將該訊息流通於一般民眾，才能吸引有投資興趣的民眾應買。

這 10 年間彰化分署也曾拜訪當地里長及公寓大廈主任委員，向其說明拍賣大廈持分土地事由，並協調能由公寓大廈住戶集資買回，以避免因第三人購買所造成日後產權困擾。然住戶們認為這是大廈共有基地，且義務人也無建物，一般人應無競標的意願，所以始終無法達成共識。直到大廈住戶接獲分署優先承買通知後，始覺事態嚴重，才迫使他們共同開會討論，協調以共同出資購回，遂於 6 月 15 日由主任委員出面向分署提出行使優先承買權，避免因該筆持分土地由第三人買走所造成的困擾。

本件持分土地，從開始執行到最後拍定，歷經了 10 年 16 拍 4 任分署長，終在執行人員持續不懈的努力，及分署不斷創新的行銷下，成功的將土地拍賣掉，也是罕見由大廈住戶集資自行購回案例，達到國家與人民雙贏的圓滿結局。

擬

核

判

敬會胡主任執行官