

訴願人 洪珍娜

訴願人因行政執行事件，不服本部行政執行署新竹分署 97 年度遺稅執特專字第 34104 號行政執行事件之執行行為及本部行政執行署 105 年 3 月 1 日 105 年度署聲議字第 12 號聲明異議決定書，提起訴願，本部決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本件財政部臺灣省北區國稅局新竹縣分局（已更名為財政部北區國稅局竹北分局，下稱移送機關）以吳○○、蘇○○、蘇○○、蘇○○、蘇○○、蘇○○、蘇○○、蘇○○等 8 人滯納遺產稅，於 97 年 5 月間檢附移送書、遺產稅繳款書、掛號郵件收件回執等文件移送本部行政執行署新竹行政執行處（已改制為本部行政執行署新竹分署，下稱新竹分署）執行，新竹分署以 97 年度遺稅執特專字第 34104 號行政執行事件（下稱系爭事件）辦理。嗣移送機關以 98 年 1 月 20 日北區國稅竹縣四字第 0980000287 號函查復新竹分署略以：本件執行義務人已據新竹地院 97 年 12 月 11 日 96 年度家訴字第 23 號確認繼承權之確定判決更正為吳○○、蘇○○、蘇○○等 3 人等語；其後移送機關再以 98 年 4 月 23 日北區國稅竹縣四字第 0980001736 號函，查復新竹分署略以：本件移送書原列義務人除吳○○維持不變，其餘義務人蘇○○等 7 人撤銷更正改為蘇○○、蘇○○等 2 人等語。新竹分署以 98 年 2 月 23 日竹執甲 97 年遺稅執特專字第 00034104 號函囑託新竹市地政事務所（下稱新竹地政所）就被繼承人蘇○○所有坐落新竹市民富

段○○地號土地（下稱系爭土地）之應有部分 965 分之 283（下稱系爭土地 1）辦理查封登記，新竹地政所以 98 年 3 月 2 日新地登字第 0980001413 號函復辦竣登記。嗣新竹分署於 99 年 10 月 16 日會同地政機關與移送機關至系爭土地現場辦理指界查封，依查封筆錄記載，系爭土地上坐落一地上 7 層與地下 1 層之未辦保存登記建物（門牌號碼：新竹市北大路○○號，下稱系爭建物），經向新竹市稅務局查詢系爭建物之房屋稅籍資料結果顯示，系爭建物之地下 1 樓、1 樓及附屬建物（權利範圍 100000 分之 33333，以下合稱系爭建物 1）之納稅義務人為蘇繼鋒，至於 2 樓至 7 樓之納稅義務人則為第三人欣如建設有限公司（下稱欣如建設公司），經新竹分署通知○○建設公司至分署說明系爭建物對系爭土地之使用權源，○○建設公司前董事長沈○○於 99 年 9 月 8 日至新竹分署陳稱略以：當初是伊與第三人蘇○○一起說好要合建大樓，由蘇○○提供土地，伊提供資金，說好建造完成再來分配，但大樓尚未完工蘇○○即過世，後續問題就一直由其繼承人蘇○○代表出面處理，但因為條件無法談妥，至今還未辦理保存登記；當初合建並未訂立書面契約，僅口頭議定合建，並由一個人出資 1 億多元，現在該大樓各層所有權仍有爭議，無法判斷云云。新竹分署另以 99 年 10 月 14 日竹執甲 97 年遺稅執特專字第 00034104 號函請新竹地政所准移送機關就系爭土地 1 代位辦理繼承登記，經新竹地政所以 100 年 5 月 9 日新地登字第 1000003484 號函復新竹分署略以：系爭土地 1 業經移送機關代位辦理繼承登記為蘇○○之繼承人吳○○、蘇○○、蘇○○等三人所有等語，經委請鑑價公司鑑價及踐行詢價程序後，新竹分署公告定於 100 年 12 月 21 日上午 11 時就系爭土地 1 及系爭建物 1 進行第 1 次拍賣，嗣因盛虹建設股份有限公司（下稱盛虹建設公司）及其代表人沈○○於 100 年 12 月間向臺灣新竹地方法院（下稱新竹地院）提起第三人異議之訴（案號：100 年度審訴字第 460

號)，並聲請停止執行系爭建物1，經新竹地院以100年度聲字第607號裁定准許盛虹建設公司及沈○○供擔保新臺幣(下同)105萬元後，新竹分署就系爭建物1之執行程序，於該院100年度審訴字第460號第三人異議之訴事件判決確定前應暫予停止。另盛虹建設公司及沈○○並於100年12月9日具狀向新竹分署聲明異議，主張系爭建物為渠等所出資興建，並由沈○○向蘇○○、蘇○○承租系爭土地，為租地建屋關係，故沈○○對系爭土地1有優先承買權云云。新竹分署乃於100年12月21日公告停止原定該日上午11時就系爭土地1及系爭建物1之第1次拍賣程序，並僅就系爭土地1重新定101年2月8日進行第1次拍賣程序，惟拍賣當日無人應買；另新竹分署於101年1月19日通知盛虹建設公司及沈○○應於同年2月8日前提出就系爭土地1有優先承買權之起訴證明，盛虹建設公司及沈○○則於101年2月3日具狀陳報已於該日以第三人欣如建設公司、義務人吳淑美、蘇純妍、蘇純綺及系爭土地共有人蘇繼宗等為被告，向新竹地院起訴(下稱系爭確認訴訟)請求：1、確認系爭建物所有權全部為原告所有；2、確認原告與被告蘇○○、吳○○、蘇○○、蘇○○就系爭土地之租地建屋關係存在(嗣因發現被告蘇○○於起訴前已死亡，且實際承租土地之人為沈○○，乃改列蘇繼宗繼承人蘇○○、蘇○○、蘇○○、蘇○○為被告並更正聲明為：確認原告沈○○與被告蘇○○、蘇○○、蘇○○、蘇○○、吳○○、蘇○○、蘇○○就系爭土地之租地建屋關係存在)及3、確認原告就系爭事件所執行被告吳○○、蘇○○、蘇○○所有之系爭土地1之優先承購權(為統一用語，下稱「優先承買權」)存在(嗣更正聲明為：確認原告沈○○就系爭事件所執行被告吳○○、蘇○○、蘇○○所有之系爭土地1之優先承買權存在)。新竹分署再以101年2月15日竹執甲97年遺稅執特專字第00034104號公告(下稱系爭公告)就系爭土地1定於同年3月1日進行第2次拍賣程序，

並由訴願人以 5,660 萬 168 元得標。盛虹建設公司及沈○○則於該日具狀表明就系爭土地 1 行使優先承買權，經新竹分署於 101 年 3 月 5 日將該行使優先承買權聲明狀轉請訴願人表示意見，訴願人於 101 年 3 月 8 日具狀表示否認盛虹建設公司對系爭土地 1 有優先承買權，新竹分署則於 101 年 4 月 24 日函復訴願人略以：本件應俟系爭確認訴訟判決確定後，再通知勝訴之一方繳清價金，並核發權利移轉證書，始符法制等語。訴願人不服，於 104 年 10 月 26 日具狀向行政院院長陳情略謂：本件系爭土地 1 拍定至今已逾 3 年 7 個多月，而盛虹建設公司對系爭土地 1 並無優先承買權，新竹分署卻放任其阻止訴願人後續之法律程序，顯已違反相關法令，應予糾正究責云云，經行政院 104 年 10 月 28 日院臺法移字第 1040058703 號移文單及法務部 104 年 11 月 2 日法律決字第 10400675050 號移文單轉請本部行政執行署及新竹分署卓處逕復，新竹分署以 104 年 11 月 4 日竹執甲 97 遺稅執特專字第 00034104 號函復訴願人略以：依司法院 76 年 6 月 11 日 (76) 廳民二字第 2356 號函之見解，對於優先承買權存否有爭執時，應諭知爭執之雙方訴請確認，俟判決確定再核發權利移轉證書予勝訴之當事人。系爭確認訴訟業經新竹地院於 103 年 3 月 7 日以 101 年度重訴字第 82 號判決 (下稱系爭判決 1) 確認沈○○就系爭事件所執行之系爭土地 1 之優先承買權存在；臺灣高等法院亦於 104 年 9 月 8 日以 103 年度重訴字第 757 號判決 (下稱系爭判決 2) 維持系爭判決 1，目前全案仍上訴最高法院中，須俟判決確定後始能通知勝訴之一方繳款及核發權利移轉證書等語。惟訴願人仍不服，於 104 年 11 月 9 日具狀向行政院院長陳情，經行政院 104 年 11 月 11 日院臺法移字第 1040061523 號移文單及法務部 104 年 11 月 16 日法律決字第 10400682510 號移文單轉請本部行政執行署卓處逕復，本部行政執行署以 104 年 12 月 2 日行執綜字第 10400043630 號函復訴願人略以：系爭確認訴訟目前由欣如建設

公司上訴最高法院中，新竹分署須視判決確定結果以憑辦理後續程序，至於訴願人主張沈○○無即受確認之法律上利益，且欠缺當事人適格云云，涉及起訴與上訴之要件，須由法院審認，新竹分署並無審認權限等語。訴願人不服，於105年1月11日再以如前揭事實欄所載事由具狀向行政院院長陳情，經行政院105年1月13日院臺法移字第1050002046號移文單及法務部105年1月22日法律決字第10500507520號移文單轉本部行政執行署卓處逕復，本部行政執行署以105年1月29日行執綜字第10500506020號函請新竹分署改依聲明異議程序辦理，新竹分署認訴願人異議無理由加具意見到本部行政執行署，本部行政執行署認訴願人異議無理由，以105年3月1日105年度署聲議字第12號聲明異議決定書（下稱系爭決定書）駁回訴願人之異議。訴願人不服，於105年3月18日提起訴願，於同年4月29日、5月16日、6月17日及6月20日補充訴願理由，案經本部行政執行署檢卷答辯到部。

## 理 由

一、按行政執行法第9條第1項規定：「義務人或利害關係人對執行命令、執行方法、應遵守之程序或其他侵害利益之情事，得於執行程序終結前，向執行機關聲明異議。」故公法上金錢給付義務行政執行事件，利害關係人得聲明異議之事由，限於對分署之執行命令、執行方法、應遵守之程序或其他侵害利益之情事，如以前開情事以外之事由聲明異議者，自非本部行政執行署各分署（下稱分署）所得審究。次按，對拍定之不動產有無優先承買權，係屬實體上之問題，就此倘有爭執，即應另行提起確認優先承買權存否之訴，要非聲明異議所得解決（最高法院49年台抗字第83號判例意旨、78年度台抗字第40號裁定意旨參照）。再按，「實施強制執行時，如有特別情事繼續執行顯非適當者，執行法院得變更

或延展執行期日。」強制執行法第10條第3項定有明文，上開規定分署於辦理公法上金錢給付義務行政執行事件時，得依行政執行法第26條規定準用之。又按，確認優先承買權存否之訴判決確定前，何人為拍賣標的之買受人，尚屬未定，僅能俟該確認之訴判決確定後，再通知勝訴之一方繳納價金，並核發權利移轉證書；縱優先承買權人或原拍定人先行繳足價金，執行機關亦得通知其暫時領回，俟該確認之訴判決確定後，再行通知繳款後再核發權利移轉證書（司法院95年第2期民事業務研究會第14則、臺灣高等法院暨所屬法院99年法律座談會民執類提案第22號審查意見意旨參照）。

二、復按民法第426條之2或土地法第104條所定之「基地承租人之優先承買權」，係基於各該法律之規定，對「基地出賣人」而生「先買特權（先買權）」之形成權，此項優先承買權對出賣人具有相對之物權效力，承租人一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按其與第三人約定之同樣出賣條件補訂書面契約（最高法院68年台上字第3141號判例、89年台上字第108號判決及99年台上字第1699號判決要旨參照）。次按，強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法院49年台抗字第83號判例要旨參照），是公法上金錢給付義務行政執行事件，分署拍賣義務人之不動產時，係由分署代債務人立於出賣人之地位，拍定人為買受人，惟於符合民法第426條之2或土地法第104條租地建屋之情形，一旦基地承租人行使優先承買權，因該優先承買權具有形成權之性質，並具有物權之效力，基地承租人即取代拍定人成為買受人，出賣人負有與該基地承租人訂立買賣契約之義務。

三、查本件新竹分署於101年1月19日通知盛虹建設公司及沈○○應於同年2月8日前提出就系爭土地1有優先承買權之起訴證明，並公告重新定於101年2月8日就系爭土地1進行第1次拍賣程序，惟無人應買；盛虹建設公司及沈○○則於101年2月3日具狀陳報已於該日向新竹地院提起系爭確認訴訟。新竹分署再以系爭公告就系爭土地1定於同年3月1日進行第2次拍賣程序，並由訴願人得標，盛虹建設公司及沈○○亦於該日即具狀表明就系爭土地1行使優先承買權，又系爭判決1主文第2項及第3項業已判決確認沈○○就系爭土地之租地建屋關係存在，及確認沈○○就系爭事件所執行之系爭土地1之優先承買權存在(就系爭判決1主文第1項部分，經欣如建設公司上訴第2審，惟仍經臺灣高等法院以系爭判決2駁回，欣如建設公司仍不服而上訴最高法院中)。準此，新竹分署依系爭判決1主文第2項及第3項(已確定)認定沈○○對就系爭土地1有優先承買權，尚非無據。上開優先承買權既具有物權之效力，且系爭確認訴訟業以原出賣人即系爭土地1之所有人吳○○、蘇○○、蘇○○等3人(被繼承人：蘇○○)為被告，似已具有對世之效力，且沈○○於系爭土地1拍定當日(即101年3月1日)即具狀表明就系爭土地1行使優先承買權，訴願人主張系爭判決1之效力不及於伊，進而否認沈○○對系爭土地1之優先承買權存在，亦有未洽。訴願人另主張伊於101年3月1日拍賣得標之買賣契約有效，第三人盛虹建設公司及沈○○應以系爭土地1之出賣人及訴願人為共同被告提起確認買賣契約無效之訴云云，揆諸前揭說明，尚不可採。本件訴願人如認系爭判決1之效力不及於伊而否認沈○○之優先承買權存在，應另行提起確認優先承買權存否之訴，要非聲明異議所得解決，本部行政執行署以系爭決定書駁回訴願人之聲明異議，亦無不合。訴願人主張新竹

分署應依法辦理通知訴願人繳足價金及核發權利移轉證明云云，並無理由。

四、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳明堂  
委員 張斗輝  
委員 施良波  
委員 呂文忠  
委員 紀俊臣  
委員 周成瑜  
委員 陳荔彤  
委員 林秀蓮  
委員 楊奕華  
委員 沈淑妃

中 華 民 國 1 0 5 年 8 月 4 日

部 長 邱 太 三

如不服本決定，得於決定書送達之次日起2個月內向臺北高等行政法院提起行政訴訟。