

訴願人 呂信雄
訴願人 呂和居
訴願人 吳楊秀月
訴願人 呂 藤
訴願人 呂碧濤
訴願人 呂曉琳
訴願人 范傳生
訴願人 范李懷恩
共同訴願 陳順發
代理人

訴願人因行政執行事件，不服本部行政執行署新北分署101年度地稅執字第00003524號等行執政行事件之執行行為及本部行政執行署105年8月1日105年度署聲議字第79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

本件新北市政府稅捐稽徵處（中和分處）（以下簡稱移送機關）以義務人張○○、張○○、張○○、張○○、張○○（以下合稱張○○等5人）（被繼承人：張○○）滯納95年度至103年度地價稅，先後於100年12月至104年3月間陸續檢附移送書、稅額繳款書、送達證書及執行憑證等文件移送本部行政執行署板橋行政執行處（已於101年1月1日改制為新北分署，以下簡稱新北分署）執行（新北分署分案

為 101 年度地稅執字第 3524 號等案件)。依新北分署調閱之土地建物查詢資料所示，本件張○○等 5 人所共同共有坐落新北市中和區南勢段○○地號土地（以下簡稱系爭土地）之應有部分 3,000 分之 969，業依臺灣板橋地方法院（已更名為臺灣新北地方法院，以下簡稱新北地院）89 年 11 月 13 日 89 年度民執全星字第 2679 號函辦理查封登記（假扣押債權人：新北市中和地區農會），新北分署遂於 103 年 3 月 12 日向新北地院借調該院 89 年度民執全星字第 2679 號卷宗執行系爭土地應有部分 3,000 分之 969，嗣新北地院以 103 年 5 月 29 日新北院清 103 司執地 55560 字第 033785 號函將債權人彰化商業銀行股份有限公司與張○○等 5 人間清償債務強制執行事件移併新北分署執行。新北分署於 104 年 4 月 24 日函詢移送機關有關張○○等 5 人本件地價稅之欠稅金額及是否繼續對系爭土地應有部分 3,000 分之 969 執行等事項，經移送機關以 104 年 5 月 1 日新北稅中三字第 1043509287 號函復略以：張○○等 5 人截至 104 年 4 月 29 日止無欠稅，惟有滯欠指界費新臺幣（下同）400 元、鑑價費 2,500 元及郵資費 1,564 元等相關執行費用，建請繼續執行等語。新北分署以 104 年 5 月 22 日新北執乙 101 年地稅執字第 00003524 號函請張○○等 5 人於文到 10 日內至該分署繳清上開執行費用，惟張○○等 5 人仍未繳納。新北分署乃陸續公告定於 105 年 1 月 15 日、同年 2 月 15 日及同年 3 月 7 日就系爭土地應有部分 3,000 分之 969 進行第 1 次至第 3 次拍賣程序，惟均無人應買，移送機關、併案債權人及假扣押債權人亦未聲明承受。新北分署以 105 年 3 月 8 日新北執乙 101 年地稅執字第 00003524 號公告（以下簡稱系爭公告 1）進行特別變賣程序，並於系爭公告 1 之附表備註欄第（二）點載明：「本件係拍賣土地應有部分，……。倘非共有人應買，則承買後共有人有優先承買權，……。另據中和地政事務所函覆，系爭土地單獨出賣時，該相同使用執照專有部分之所有權人如具備無

基地應有部分或應有部分不足之情形者，則有民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項所定優先承買權之適用。其權利並優先於土地之共有人。（以下簡稱系爭記載事項）」第三人黃○○及陳○○於 105 年 3 月 31 日（新北分署收文日）具狀聲明應買並繳納保證金 400 萬元，新北分署於 105 年 4 月 1 日函詢張○○等 5 人、移送機關、併案債權人及假扣押債權人等之意見後，同意渠等 2 人應買。新北分署再以 105 年 4 月 18 日新北執乙 101 年地稅執字第 00003524 號公告（以下簡稱系爭公告 2）載明凡符合民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項規定之優先承買權人，應於最後公告日起 15 日內，檢附相關證明文件向該分署為優先承買之表示，新北分署並於 105 年 4 月 25 日派員將系爭公告 2 張貼於系爭土地上建築物之公告處，惟於系爭公告 2 最後公告日起 15 日內仍無人表示優先承買。新北分署乃以 105 年 5 月 16 日新北執乙 101 年地稅執字第 00003524 號通知（以下簡稱系爭通知 1）函告系爭土地全體共有人，得於系爭通知 1 送達之日起 10 日內向該分署提出有優先購買權（為統一用語，以下稱「優先承買權」）之證明，並表示願照第三人黃○○及陳○○等 2 人應買之價格優先購買，逾期不表示者，視為放棄。系爭土地共有人熊○○乃檢具土地所有權狀等證明文件，於 105 年 5 月 24 日具狀行使優先承買權，新北分署依 105 年 5 月 19 日調閱之系爭土地查詢資料，形式審查熊○○確為系爭土地之共有人後，始於 105 年 6 月 4 日以新北執乙 101 年地稅執字第 00003524 號通知（以下簡稱系爭通知 2）請熊○○應於文到 7 日內繳清價金 2,000 萬元。訴願人呂信雄、呂和居、吳楊秀月、呂藤、呂碧濤、呂曉琳、范傳生、范李懷恩 8 人（以下合稱訴願人）不服，於 105 年 7 月 1 日具狀向新北分署陳報略以：系爭土地原為訴願人與被繼承人張○○共有，訴願人與熊○○、苑○○2 人間就系爭土地之應有部分並無買賣關係存在，熊○○係透過其夫陳○○與苑○○之夫江○○律師 2 人，

共同以偽造文書及背信等犯罪手法，未經訴願人同意，擅自塗改訴願人之土地所有權移轉登記申請書，而取得系爭土地之應有部分，訴願人已依法提出刑事告訴及民事訴訟，是熊○○就系爭土地應有部分之所有權既屬不法取得之權利，自不得基於共有人地位主張行使優先承買權云云。新北分署對上開陳報內容以聲明異議程序處理，並認訴願人之異議無理由，加具意見到本部行政執行署，本部行政執行署以 105 年 8 月 1 日 105 年度署聲議字第 71 號聲明異議決定書駁回訴願人之聲明異議。訴願人不服，於 105 年 8 月 29 日具狀提起訴願，案經本部行政執行署檢卷答辯到部。

理 由

一、按「區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。」「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項及土地法第 34 條之 1 第 4 項分別定有明文。次按，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，義務人或利害關係人得對本部行政執行署各分署（以下簡稱分署）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，自非分署所得審究。再按，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 78 年台抗字第 40 號裁定要旨參照）。又

按，土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」故已於地政機關辦理登記之不動產，應以地政機關登記名義之外觀，為調查認定之依據。查本件新北分署於系爭公告 1 中之附表備註欄第（二）點已載明系爭記載事項，系爭土地共有人之一熊○○乃檢具土地所有權狀等證明文件，於 105 年 5 月 24 日具狀行使優先承買權，新北分署依 105 年 5 月 19 日調閱之系爭土地查詢資料，形式審查熊○○確為系爭土地之共有人後，始於 105 年 6 月 4 日以系爭通知 2 函請熊○○應於文到 7 日內繳清價金 2,000 萬元，有如前述，此有各該公告、函文、筆錄及土地建物查詢資料等附於新北分署執行卷可稽，經核尚無不合。訴願人主張渠等與熊○○間就系爭土地之應有部分無買賣關係，熊○○係透過其夫陳○○與苑○○之夫江○○律師 2 人，共同以偽造文書及背信等犯罪手法，而取得系爭土地之應有部分，渠等並已分別對熊○○提起民事訴訟與刑事告訴，故熊○○就本件張○○等 5 人共同共有之系爭土地應有部分 3,000 分之 969，並無優先承買權云云，核為對於熊○○就張○○等 5 人共同共有之系爭土地應有部分 3,000 分之 969 有無優先承買權等之實體爭議，該實體爭議事項依前揭規定及裁定意旨，並非本部行政執行署及新北分署所得審認判斷，訴願人以聲明異議資為排除強制執行之方法，即有未合，本部行政執行署駁回其聲明異議，尚無違誤。

二、末按，有關優先承買權存否之爭執，如拍賣公告已明確載明優先承買之對象者，由否認優先承買權存在之拍定人負起訴之責。否則，即由主張優先承買權之人負起訴之責（法院辦理民事執行實務參考手冊《編修版》第 296 頁參照）。故拍賣公告如已載明符合優先承買權之人，而拍定人（或應買人）否認者，應由拍定人（或應買人）提起確認優先承買權不存在之訴。查新北分署已於系爭

公告 1 之附表備註欄第（二）點載明系爭記載事項，則本件系爭公告 1 既已載明共有人為本件符合優先承買權之對象，新北分署形式審查熊○○為系爭土地共有人而以系爭通知 2 准予其行使優先承買權，尚無不合。況應買人黃○○、陳○○亦未否認熊○○之優先承買權，則訴願人主張新北分署（訴願人似誤植為執行法院）應命熊○○先向司法機關訴請確認其優先承買權存在，始為適法云云，並無理由。

三、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 林秀蓮

委員 呂文忠

委員 紀俊臣

委員 周成瑜

委員 陳荔彤

委員 張麗真

委員 楊奕華

委員 劉英秀

中 華 民 國 1 0 5 年 1 0 月 2 7 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。