

訴願人 吳家登

訴願人 林莉英

共同代理人 李麗君律師

訴願人因行政執行事件，不服本部行政執行署桃園分署 104 年 8 月 13 日桃執己 103 年遺稅執特專字第 00057329 號函及本部行政執行署 104 年 10 月 8 日 104 年度署聲議字第 144 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

移送機關財政部臺北國稅局（以下簡稱移送機關）以義務人遺產管理人財政部國有財產署北區分署（被繼承人楊枝梅）（以下簡稱義務人）滯納遺產稅，於 103 年 7 月間移送本部行政執行署桃園分署（以下簡稱桃園分署）執行。桃園分署就被繼承人楊枝梅所有桃園市○○區○○段○○小段○○地號、桃園市○○區○○段○○（以下簡稱系爭土地）、○○地號等 8 筆土地應有部分（以下合稱系爭不動產）辦理查封，並於 103 年 11 月 7 日函請○○不動產估價師事務所（以下簡稱○○事務所）鑑價，○○事務所於 104 年 1 月 27 日將系爭不動產之估價報告書函送桃園分署。桃園分署為核定系爭不動產之拍賣最低價額，通知移送機關、債權人及義務人於 104 年 5 月 21 日下午 2 時到桃園分署表示意見，屆時移送機關、債權人及義務人均未到桃園分署表示意見。桃園分署以 104 年 7 月 1 日桃執己 103 年遺稅執特專字第 00057329 號公告（以下簡稱系爭公告），定於 104 年 8 月 12 日下午 3

時 30 分將系爭不動產之各筆土地分第 1 標、第 2 標、第 3 標、第 4 標、第 5 標、第 6 標、第 7 標、第 8 標拍賣，各標拍賣最低價額依序為新臺幣（下同）3,000 萬元、5,000 萬元、2,400 萬元、500 萬元、500 萬元、660 萬元、360 萬元、300 萬元。拍賣當日，系爭土地權利範圍 42 分之 9（以下簡稱系爭拍賣標的）即第 3 標僅有訴願人吳家登（以下簡稱吳家登）及訴願人林莉英（以下簡稱林莉英）等 2 人共同投標（吳家登投標應買 420 分之 88、林莉英投標應買 420 分之 2），桃園分署主任行政執行官因吳家登及林莉英共同就系爭拍賣標的所出價額 5,608 萬元為最高，且已逾拍賣最低價額，當場宣布由吳家登及林莉英等 2 人得標。嗣義務人 104 年 8 月 13 日聲明異議狀略以：系爭公告附表 1 第 3 標即系爭拍賣標的之拍賣最低價額記載為 2,400 萬元，遠低於○○事務所不動產估價報告書記載之鑑估價值即 2 億 3,040 萬 4,800 元，義務人雖於詢價時未曾表示不同意前開鑑估價值，惟參考系爭公告其餘 7 宗不動產之拍賣最低價額相較於鑑估報告書之鑑定價格皆略高，可知桃園分署就系爭拍賣標的核定之拍賣最低價額有計算上之瑕疵等語。桃園分署即以 104 年 8 月 13 日桃執己 103 年遺稅執特專字第 00057329 號函（以下簡稱系爭函 1）略以：該分署就系爭拍賣標的核定之拍賣最低價額有計算錯誤上之瑕疵，系爭公告應記載事項有誤，並顯有損害當事人合法權益之情事，系爭不動產之拍賣程序（含拍定）撤銷等語。桃園分署另以 104 年 8 月 18 日桃執己 103 年遺稅執特專字第 00057329 號函（以下簡稱系爭函 2）略以：該分署 104 年 7 月 1 日桃執己遺稅執特專字第 00057329 號通知（以下簡稱系爭拍賣通知）漏未送達部分共有人，其送達程序並非適法，爰補充系爭函 1 相關理由等語。訴願人等不服，於 104 年 8 月 24 日具狀向桃園分署聲明異議，訴願人等另於 104 年 9 月 21 日具狀向本部行政執行署補充聲明異議理由略以：系爭拍賣標的拍賣最低價額雖核定為 2,400 萬

元，惟當日僅吳家登及林莉英等 2 人共同投標，且價格比拍賣最低價額高出 3,208 萬元，義務人根本無任何損害，至於桃園分署未於拍賣前通知共有人，則應於開標前停止拍賣，桃園分署撤銷拍定之程序完全違法云云。對於訴願人等之聲明異議，桃園分署聲明異議審查意見略以：系爭公告附表 1 第 3 標即系爭拍賣標的拍賣最低價額記載為 2,400 萬元，遠低於○○事務所不動產估價報告書記載之鑑估價值即 2 億 3,040 萬 4,800 元，且參考系爭公告其餘 7 宗不動產之拍賣最低價額與鑑估報告書之鑑定價格相較皆略高，可知該分署所核定系爭拍賣標的之拍賣最低價額有計算上之瑕疵，訴願人等以 5,608 萬元拍定，顯有損害義務人合法權益之情事。吳家登主張其於拍定當天與第三人黃○○（以下簡稱黃○○）簽訂所謂「土地預訂購買切結書」（以下簡稱系爭切結書），出賣系爭土地持分 420 分之 58，惟其竟以 1 億 2,030 萬元賣出，為其原投標應買系爭拍賣標的價格即 5,608 萬元之 2.15 倍，益證訴願人等以 5,608 萬元拍定，確實有損義務人之合法權益。又系爭公告第 3 標即系爭土地之共有人楊○○、楊○○及楊○○等 3 人，依戶役政連結作業系統查詢資料顯示，已分別於 100 年 9 月 30 日、100 年 10 月 21 日及 101 年 6 月 21 日註記「遷出國外」，依行政程序法第 72 條第 1 項本文、第 86 條第 1 項規定，應查明其國外住居所後，囑託該國管轄機關或駐在該國之中華民國使領館或其他機構、團體為送達，惟該分署並未踐行上開程序，而逕向楊○○等 3 人國內戶籍地送達系爭拍賣通知，亦有未洽。該分署認系爭公告及系爭拍賣通知有前開瑕疵，而系爭土地雖於拍賣當日由主任行政執行官宣布由吳家登及林莉英等 2 人得標拍定，惟該分署尚未核發權利移轉證書，強制執行程序尚未終結，該分署以系爭函 1 撤銷系爭不動產之拍賣程序（含拍定）並無不合等為由，爰認訴願人等聲明異議無理由加具意見到本部行政執行署，案經該署以 104 年度署聲議字第 144 號聲明異

議決定書（以下簡稱系爭異議決定書）駁回其異議。訴願人等不服，於104年11月9日經本部行政執行署向本部提起訴願，於105年2月18日變更訴願聲明暨補充訴願理由，再於同年3月30日、同年5月21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「關於本章之執行，除本法另有規定外，準用強制執行法之規定。」「拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。」行政執行法第26條、強制執行法第80條分別定有明文。核定拍賣最低價額應儘量與市價相當，且於核定前應使債權人、債務人就鑑定價格表示意見，俾作為核定拍賣最低價額之參考，務求拍賣底價與市價相當，以免損及當事人權益（辦理強制執行事件應行注意事項第42點第5款、第7款、司法院秘書長88年4月20日《88》秘台廳民二字第02761號函參照）。次按，「拍賣不動產，應由執行法院先期公告。前項公告，應載明下列事項：……三、拍賣最低價額。……」為強制執行法第81條第1項、第2項第3款所明定。執行機關拍賣不動產，拍定後尚未核發權利移轉證書前，發現拍賣公告應記載事項有誤，拍賣程序顯有瑕疵，依職權撤銷該次拍賣程序，當事人或利害關係人如有不服，應向執行機關聲明異議（臺灣高等法院暨所屬法院93年法律座談會民事執行類提案第3號研討結果參照）。又本部行政執行署各分署核定不動產之拍賣最低價額應行注意事項（以下簡稱核定拍賣最低價額注意事項）第4點規定：「核定底價應儘量與市價相當，……」，該注意事項第15點規定：「分署核定之底價不宜低於估定價格。」查系爭公告附表1第3標即系爭拍賣標的，遠現事務所104年1月27日檢送之不動產估價報告書記載之鑑估價值為2億3,040萬4,800元，桃園分署以此價格，以104年5月6日桃執

己103年遺稅執特專字第00057329號通知向移送機關、義務人及參與分配債權人大方向不動產仲介經紀有限公司詢價時，其皆未曾表示不同意，詎桃園分署無正當理由，竟將底價定為2,400萬元，與鑑估價值相差近10倍，且桃園分署就系爭公告其他7宗不動產核定之拍賣最低價額，與鑑定價格相較，皆高於鑑定價格一到三成，亦可知桃園分署就系爭拍賣標的核定之拍賣最低價額，實有顯然誤算之瑕疵（原應訂為2億4,000萬元，核定底價時計算錯誤，少一位數，誤定為2,400萬元）。又執行機關對於不動產拍賣底價之核定，依強制執行法第80條之規定，固有裁量權，惟並非可以恣意為之。行政機關行使裁量權仍須受誠信原則、平等原則及比例原則等一般法律原則之規範，且不得違反授權之目的或超越授權之範圍，否則即構成裁量瑕疵而得撤銷（吳庚，行政法之理論與實用，民國102年，增訂12版，頁121、393參照）。查桃園分署就系爭拍賣標的所核定之底價，顯無正當理由違反核定拍賣最低價額注意事項第4點及第15點規定，構成裁量瑕疵，應予撤銷。訴願人稱本件拍賣程序並無核定底價錯誤或底價過低之情事，亦未損害義務人之權益云云，並無理由。再查，訴願人固提出數則臺灣高等法院及最高法院裁定欲實其說，惟觀其所列舉之法院裁判，其個案具體事實，執行法院行使裁量權所核定之第1次拍賣底價，除最高法院100年台抗字第263號裁定外，無一不是高於鑑定人所鑑定之價格者。至於最高法院100年台抗字第263號裁定，依該案件抗告法院即臺灣高等法院99年度抗字第1900號裁定之記載，係再抗告人以臺灣桃園地方法院（以下簡稱桃園地院）98年度司執字第6528號強制執行事件執行其所有不動產及動產時，就動產部分所定拍賣底價3億元，與再抗告人自行委託之○○資產管理顧問股份有限公司鑑定價值為6億5,427萬4,150元者差異甚大，顯屬過

低，因而聲明異議。惟事實上桃園地院在該案原係委託另一鑑定人即○○公司鑑定系爭動產價值為2億3,472萬3,524元，經詢問抗告人意見，抗告人主張過低，並陳明願自費重新鑑價；桃園地院詢問相對人意見，相對人主張應以○○公司鑑價結果為可採，桃園地院始行使裁量權，核定系爭動產拍賣底價為3億元，故亦無核定拍賣底價低於法院委託鑑定價格之情事，益證本件桃園分署核定系爭不動產第1次拍賣底價，確有計算錯誤及無正當理由低於鑑定價格之裁量瑕疵。桃園分署認系爭公告應記載事項有誤，並顯有損害義務人合法權益，系爭拍賣標的雖已拍定，惟尚未核發權利移轉證書，依職權以系爭函1撤銷系爭不動產之拍賣程序（含拍定），揆諸前開說明，並無不合。

二、「共有物應有部分第1次之拍賣，執行法院應通知他共有人。但無法通知時，不在此限。」「依本法第102條第1項所為之通知，應於第1次揭示拍賣公告同時為之，其通知書應載明他共有人得以同一價格共同或單獨優先承買。」強制執行法第102條第1項及辦理強制執行事件應行注意事項第58點分別定有明文。其目的係為了使其他共有人知悉共有物應有部分拍賣之事實，以便參與應買，以消滅或減少共有關係（張登科著，強制執行法，101年8月修訂版，第387頁參照）。又共有物應有部分第一次之拍賣，倘執行法院能通知而未踐行通知他共有人者，即屬未遵守強制執行法第12條所稱「強制執行時應遵守之程序」，當事人及他共有人自均得於強制執行程序終結前聲明異議（最高法院96年度台抗字第317號民事裁定、楊與齡著，強制執行法論，96年9月修正版，第510頁參照）。「供拍賣之數宗不動產，其中一宗或數宗之賣得價金，已足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，其他部分應停止拍賣。前項情形，債務人得指定其應拍賣不動產之部分。但建築物

及其基地，不得指定單獨拍賣。」強制執行法第96條定有明文，其目的係為免超額拍定，致損害義務人之權益。查本件桃園分署係拍賣系爭不動產之持分，依系爭公告附表1備記欄二記載：「本件依序開標，如前順序各標賣得價金已足清償本件債權總額及土地增值稅、地價稅、執行費用時，後順序各標即停止拍賣，如有投標亦不拍定，縱已拍定亦可撤銷拍定，投標人不得異議。義務人如於拍賣期日準時到場，得指定開標順序。」本件104年8月12日開標當天，義務人未到場，此有當天拍賣筆錄在卷可稽。依系爭公告附表1備記欄二之記載，本件應依序開標。準此，編號2即桃園市○○區○○段第○○地號土地，原共有人鄭○○已於104年6月7日死亡，桃園分署系爭拍賣通知卻仍以鄭○○為應受送達人，並向其原戶籍地寄送，而未送達其繼承人謝○○、鄭○○、鄭○○及鄭○○等4人（均設籍在國內），顯非適法（土地法第34條之1執行要點第7點第6款規定參照）。另依戶役政連結作業系統查詢桃園市○○區○○段第○○地號土地共有人楊○○、楊○○，已分別於100年9月30日、100年10月21日被註記「遷出國外」，則依行政程序法第72條第1項「送達，於應受送達人之住居所、事務所或營業所為之。」及同法第86條第1項「於外國或境外為送達者，應囑託該國管轄機關或駐在該國之中華民國使領館或其他機構、團體為之。」規定，桃園分署原應查明其國外住居所後，囑託該國管轄機關或駐在該國之中華民國使領館或其他機構、團體為送達，不得未經調查即認定「無法通知」。詎桃園分署仍向其戶籍地送達，亦非適法。倘桃園分署合法通知桃園市○○區○○段第○○地號土地之共有人，且由該土地之共有人應買拍定，則因該地號底價為5,000萬元，其賣得價金已足清償本件債權總額（應納金額2,637萬1,184元）及土地增值稅（約611萬餘元）、地價稅

(8萬4,009元)及執行費用(計算至105年4月19日為5萬4,722元),系爭拍賣標的即應停止拍賣,如有投標亦不拍定,縱已拍定亦可撤銷拍定,投標人不得異議。且桃園市○○區○○段第○○地號土地第1次拍賣因無人應買而未拍定,故亦無法如訴願人所主張,經由拍定後通知共有人是否行使優先承買權之方式治癒瑕疵。

三、又「依一定事實,足認以久住之意思,住於一定之地域者,即為設定其住所於該地。」「出境2年以上,應為遷出登記。」民法第20條第1項、戶籍法第16條第3項本文分別定有明文。又戶政實務上,戶政事務所於收到國人出境滿2年未入境或出境滿2年再入境通報資料,應複查確認當事人入出境紀錄,如當事人經戶政事務所通知後,未依限辦理遷出(國外)登記時,戶政事務所應再次查明當事人確實未入境,依戶籍法第42條規定,逕為遷出(國外)登記(內政部102年9月9日台內戶字第1020299205號函參照)。足見戶籍被註記「遷出國外」之人,必定在國內無住所,如欲對其送達相關文書,須主管機關向外交部領事事務局等相關機關查明其國外地址後,依前揭行政程序法第72條第1項本文及第86條第1項規定,囑託該國管轄機關或駐在該國之中華民國使領館其他機構、團體為送達。如已用相當之方法探查,仍不知其應為送達之處所者,始得謂「應為送達處所不明」或「無法送達」(最高法院103年度台抗字第231號及104年度台抗字第70號民事裁定參照)。查桃園市○○區○○段○○地號土地及系爭土地之共有人楊○○、楊○○及楊○○等人,其戶籍皆已註記「遷出國外」,依民法第20條及戶籍法第16條之規定,該等共有人不可能設住所於國內(無久住之意思)。故不能僅以其一共有人之送達證書記載由社區管理員收受送達,即認已合法送達。桃園分署未依上開調查程序送達系爭拍賣通知,即有未洽,桃園分署以系爭拍賣通知未合法送達

於共有人，執行程序確有瑕疵。

- 四、綜上所陳，本件桃園分署核定系爭不動產第1次拍賣底價，確有計算錯誤及無正當理由低於鑑定價格之裁量瑕疵，顯有損害義務人合法權益；且該分署未依法踐行通知他共有人執行程序亦有瑕疵，桃園分署以系爭拍賣通知未合法送達於共有人，以系爭函1撤銷拍定，並以系爭函2補充系爭函1撤銷拍定之相關理由，揆諸上揭規定，尚無不合。訴願人等主張系爭土地共有人楊欣儀、楊欣澄、楊瑞玉等3人已屬遷出國外、所在不明，自應適用強制執行法第102條第1項但書無法通知之規定云云，亦無理由。本部行政執行署以系爭異議決定書駁回訴願人之聲明異議，並無不合。另訴願人所引之最高法院56年台抗字第570號判例，其案件事實乃法院民事執行處於拍賣期日前已按再抗告人所報之原址予以函知，再抗告人變更新址，又不自行陳報，且再抗告人非遷出國外，故與本件系爭拍賣標的之共有人楊欣儀、楊欣澄及楊瑞玉等3人自始未曾向桃園分署陳報送達地址，又已遷出國外之情形不同，自不得比附援引，併此敘明。
- 五、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。