

訴願人 長安國際開發股份有限公司

代表人 程思一

訴願人 劉文標

送達代收人 林清漢律師

訴願人因行政執行事件，不服本部行政執行署新竹分署 90 年度地稅執特專字第 00006716 號、99 年度房稅執專字第 00080539 號等行政執行事件及本部行政執行署 106 年 1 月 25 日 105 年度署聲議字第 150 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

- 一、本件新竹縣政府稅捐稽徵局（下稱移送機關）以訴願人劉文標、長安國際開發股份有限公司（下稱長安公司）滯納地價稅及房屋稅等，自 90 年 6 月起陸續移送本部行政執行署新竹分署（下稱新竹分署）執行（劉文標執行案號：90 年度地稅執特專字第 00006716 號；長安公司執行案號：99 年度房稅執專字第 00080539 號）。長安公司因有未辦保存登記之建物坐落於劉文標之土地上，而 2 位訴願人欠繳稅捐金額合計逾 7,000 萬元，新竹分署乃將 2 位訴願人之不動產合併拍賣，並分甲、乙、丙 3 標，甲標土地 211 筆及建物 6 筆、乙標土地 33 筆、丙標土地 5 筆，共計土地 249 筆及建物 6 筆。惟經 105 年 4 月 27 日第 1 次拍賣、105 年 5 月 16 日第 2 次拍賣、106 年 6 月 1 日第 3 次拍賣仍未拍定，新竹分署即於 106 年 6 月 1 日進行特別變賣程序之應買公告，嗣因移送機關申請減價拍賣，新竹分署爰

定於105年7月27日進行特別變賣後之減價拍賣，並將分標內容調整為甲標土地206筆、乙標土地5筆及建物6筆、丙標土地33筆、丁標土地5筆，後經債權人申請延緩執行，新竹分署於105年11月15日更正特別變賣程序之應買公告並定於105年11月16日重行進行減價拍賣程序（下稱系爭拍賣程序）。系爭拍賣程序之拍賣結果為甲標由抵押權人聲明承受；乙標由第三人陳慶鴻得標，所得金額並於105年12月19日及20日實施分配程序（下稱系爭分配程序）；其餘丙、丁標則無人應買。

二、訴願人不服拍賣程序，於105年11月24日以「民事聲請撤銷拍賣狀」向新竹分署請求撤銷系爭拍賣程序，新竹分署則於105年12月2日以竹執平90年地稅執特專字第00006716號函復否准。訴願人再於105年12月13日以「民事聲請狀」向新竹分署聲請停止系爭分配程序，其理由略以：（一）105年11月16日新竹分署系爭拍賣程序之拍賣標的與第1、2、3次拍賣及特別變賣公告之拍賣標的不同，甲標之拍賣底價亦不同，且減價拍賣應以1次為限，新竹分署為2次減價拍賣，即有違強制執行法規定。（二）新竹分署於105年11月15日更正拍賣公告，將原拍賣公告附記第4點「拍賣土地已開發為長○高爾夫鄉村俱樂部，土地之拍賣價格已含球場之開發費用。」更正為「拍賣土地已開發為長安高爾夫鄉村俱樂部，且拍賣底價係以土地開發完成後之現況鑑定為之，請應買人注意。」，該公告雖張貼於新竹分署佈告欄及張貼於拍賣當日投標箱前方，惟因屬影響交易之特殊情事，應另定拍賣日云云。案經新竹分署以聲明異議程序處理，並經本部執行署認其異議無理由，以106年1月25日署聲議字第150號聲明異議決定書為異議駁回在案。訴願人仍不服，於106年1月25日提起訴願，除仍持聲明異議之理由外，並主張本件拍定程序為特別變價程序後第2次減

價拍賣，更正拍賣公告之內容未距拍賣期日至少14日，有違強制執行法第82條之規定，或依強制執行法第93條之規定，也應有10日以上之間距；另本件應待訴願人撤銷系爭拍賣程序之行政救濟終結後，再行斟酌為分配程序云云，請求撤銷新竹分署系爭拍賣程序、系爭分配程序，案經本部行政執行署檢卷答辯到部。

理 由

- 一、查訴願人所有之不動產經新竹分署核定拍賣最低價額及拍賣條件後，依法公告定期拍賣，經第1次拍賣、第2次拍賣、第3次拍賣及特別變賣程序均無人應買，嗣於特別變賣期間經移送機關聲請減價拍賣，新竹分署爰進行特別變賣程序後之減價拍賣，並將原分3標之甲標土地211筆及建物6筆、乙標土地33筆、丙標土地5筆，調整為甲標土地206筆、乙標土地5筆及建物6筆、丙標土地33筆、丁標土地5筆，惟拍賣標的並無變更，仍為249筆土地及6筆建物，且甲標部分因減少5筆土地，故拍賣最低價額亦隨之調整而與前次拍賣不相同，並因乙標土地地號繕打錯誤，新竹分署乃發函檢送更正附表。嗣債權人申請延緩執行，新竹分署乃於105年7月27日公告停止當日之減價拍賣程序，另定於105年11月16日重新進行減價拍賣程序，並非為特別變賣程序後有2次減價拍賣。是訴願人主張新竹分署於特別變賣程序後違法為2次減價拍賣有違強制執行法規定云云，並非事實。
- 二、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：一、不動產所在地、種類、實際狀況、占有使用情形……或其他足以影響交易之特殊情事及其應載明之事項。」「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。」強制執行法第81條第1項、第2項第1款及行政執行法第26條定有明文；又「不動產之拍賣方法係由應買人自由競爭出價，

以出價最高者取得所有權，故拍賣不動產，應由執行法院將拍賣之事實及內容公告，俾應買之人事先知悉，以提高拍賣實效，並確保應買者之機會均等，是強制執行法第81條第2項規定，於公告應載明之事項，其中不動產由第三人占有之狀況、原因及拍定後是否點交，即屬該條第2項第1款所稱之其他應記明之事項。」（臺灣高等法院86年度抗字第1412號民事裁判參照）「拍賣公告後如公告內容有更動，影響拍賣條件者，應公告停止拍賣，重行為拍賣公告。如公告內容更動，並不影響拍賣條件者，僅須於法院牌示處公告更動之內容即可。」（司法院民事廳104年8月編修之「法院辦理民事執行實務參考手冊」第268頁參照）。查新竹分署105年11月15日更正公告附記第4點，係依據（訴願人）劉文標及承租人安埔有限公司105年11月14日之申請事項，就土地鑑價依據為詳實之記載及適當之敘述，並未變更拍賣標的物之最低拍賣價額、占有狀況、占有原因及拍定後是否點交等重要拍賣條件，因並未變更影響交易之重要拍賣條件，揆諸上開法律規定與實務見解，尚無須停止拍賣並另定拍賣日期，重行為拍賣公告之必要，而新竹分署已於當日開始投標前將上開更正內容張貼於佈告欄及投標箱前方，投標人及承受人亦知悉且無異議而仍願投標買受、承受（買受、承受後也無異議），本件以拍賣為原因之買賣關係即屬成立，新竹分署所為拍定及准予承受等程序，並無違誤，是訴願人主張新竹分署更正拍賣公告之內容未距拍賣期日（105年11月16日）至少14日，有違強制執行法第82條之規定，或依強制執行法第93條之規定，也應有10日以上之間距云云，並無理由。

三、另按行政執行法第9條第3項：「行政執行，除法律另有規定外，不因聲明異議而停止執行。但執行機關認為必要時，得依職權或

申請停止。」，綜上所述，新竹分署之執行程序並無違法，訴願人請求撤銷系爭拍賣程序並無理由，依行政執行法第9條第3項之規定，執行程序並不因聲明異議而停止，更無需待行政救濟程序終結始得繼續進行之規定，而本件並無法定停止執行之事由，或其他得予停止執行之必要，新竹分署函復訴願人不予同意其停止執行之申請，於法尚無不合，是訴願人主張本件應待訴願人撤銷系爭拍賣程序之行政救濟終結後，再行斟酌為分配程序云云，並無所據。又新竹分署續為執行，為系爭分配程序，並無違誤，訴願人請求撤銷系爭分配程序，亦無理由。本部行政執行署以106年1月25日105年度署聲議字第150號聲明異議決定書駁回訴願人之聲明異議，即無不合。

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 蔡碧仲

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 楊奕華

委員 劉英秀

中 華 民 國 1 0 6 年 3 月 3 0 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。