

訴願人 陳吳秀蘭

訴願人 陳富金

訴願人 陳淑珍

訴願人 陳淑紋

訴願人 陳淑娟

訴願人因行政執行事件，不服本部行政執行署高雄分署90年度地稅執專字第22312號等執行事件之執行行為及本部行政執行署105年9月8日105年度署聲議字第90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

本件高雄市稅捐稽徵處（鳳山分處）（以下稱移送機關）以義務人陳○○（以下稱陳○○）積欠土地增值稅款、地價稅與房屋稅等，於90年起陸續移送本部行政執行署高雄分署（以下簡稱高雄分署）執行（執行案號：90年度地稅執專字第22312號、90年度土稅執特專字第61607號至61617號、95年度地稅執字第113829號、96年度地稅執字第180659號、96年度地稅執字第194737號、97年度房稅執字第28969號至28972號、97年度地稅執字第58090號、98年度地稅執字第62889號、98年度房稅執字第63073號、98年度地稅執字第64001號至64003號、98年度房稅執字第182469號、99年度地稅執字第146809號、100年度房稅執字第32740號、100年度地稅執字第83617號、100年度房稅執字第177299號、101年度地稅執字第77509號、

101 年度房稅執字第 172336 號、102 年度地稅執字第 130798 號、102 年度房稅執字第 130799 號、103 年度地稅執字第 74691 號、103 年度房稅執字第 144095 號、104 年度地稅執字第 93560 號、105 年度地稅執字第 122557 號)。嗣陳○○於 103 年 10 月 27 日歿，移送機關遂以 104 年 3 月 6 日高市東稅管字第 1040202601 號函陳報義務人之繼承人為陳吳秀蘭、陳富金、陳淑珍、陳淑紋、陳淑娟等 5 人(即本件訴願人 5 人，以下稱訴願人)，並以 105 年 3 月 8 日高市稽管字第 1052750447 號函高雄分署略以：陳○○所有之 11 筆不動產標的(高雄市大社區水哮段 627、633、634、635、636、637、638、639、641、656、695 地號土地)(以下合稱系爭土地)，因積欠巨額土地增值稅，若進行拍賣，可優先於一切債權及抵押權受償，應有執行實益。高雄分署即陸續於 105 年 3 月 11 日函請地政事務所辦理查封登記(水哮段 633、634、639 地號(原為牛食坑段 70-20、70-19、70-21 地號)、105 年 4 月 29 日向臺灣高雄地方法院檔案室調該院 85 民執高澤民修字第 2899 號卷(水哮段 627、635、636、637、638、641、656、695 地號)，並於 105 年 4 月 7 日會同地政人員與移送機關代理人至系爭土地現場指界查封，另於 105 年 4 月 8 日函請第三人伯安不動產估價師事務所就系爭土地予以鑑價，嗣經其以 105 年 4 月 20 日(105)伯安估字第 040 號函覆鑑價結果，嗣於 105 年 6 月 15 日函請其再就座落系爭土地上有經濟價值之樹木與農林作物鑑價，其於 105 年 7 月 28 日(105)伯安估字第 082 號函補提出估價報告書(105 年 9 月 8 日檢附細目分開計算表)，另分別就系爭土地與座落其上有經濟價值之樹木與農林作物定於 105 年 5 月 12 日上午 9 時 30 分與 8 月 12 日上午 9 時 30 分進行詢價，並經高雄分署核定底價，定於 105 年 8 月 12 日進行第一次拍賣程序。訴願人遂於 105 年 7 月 21 日具狀聲明異議略以：陳○○除系爭土地外，尚有 34 筆土地，合計 45 筆土地，陳○○於生前將該 45 筆土地出租予○○

育樂事業有限公司（以下稱○○公司）經營○○遊樂園，高雄分署僅查封拍賣系爭土地，將原來 45 筆土地予以割裂，其餘 34 筆土地未拍賣，影響該 34 筆土地之價值。再者，陳○○前開 45 筆土地之用水及管路，均設在系爭土地上，另其餘 34 筆土地均以系爭土地上之道路，作為通行之道路，系爭土地如被拍定，則其餘 34 筆土地將處於無水可用及無路可走之窘境，使其餘 34 筆土地減少其價值，對訴願人自屬不利。尤其系爭土地中，641、656 地號土地均未連接在一起，中間隔有其他土地；另 627 地號土地內，尚有 628、629 地號土地 2 筆未查封拍賣，地形不完整，影響投標者之承購意願，降低拍賣價格，侵害義務人之權利。又前開 641、656 地號土地上之地上果樹為○○公司所種植，高雄分署將該地上果樹逕付拍賣，已侵害○○公司之權益。退步而言，縱令該地上果樹非屬○○公司所有，而屬陳○○所有，惟高雄分署未將該 2 筆土地之地上果樹予以查封，則將來對地上果樹之歸屬勢必產生糾紛，高雄分署之執行程序顯有不當。另系爭土地中，635、636 地號土地上有○○公司興建之餐廳、歐式景觀花園、浪漫噴水池及孔雀王朝鳥屋等建物，637、638、639 地號土地上建有超大游泳池及滑水道等建物，634 地號土地上建有○○神井，627 地號土地上建有○○福德祠，695 地號土地上建有○○員工宿舍等建物，均為○○公司所有，不在拍賣範圍之內，請在拍賣公告上註明，以免產生糾紛。爰依法聲明異議，請將 45 筆土地合併拍賣，以增加土地之價值，並對 641、656 地號土地上之地上果樹予以查估其價額，以維權益。伯安不動產估價師事務所於 105 年 7 月 28 日函復鑑定價格，高雄分署於 105 年 8 月 1 日函請訴願人及移送機關表示意見，訴願人於 105 年 8 月 12 日具陳述意見狀，其意旨略以，系爭土地上景觀樹木及果樹係○○公司所種植，屬○○公司所有，高雄分署農林作物數量及價格分析表記載所有權人為訴願人所有，顯與事實不符。高雄分署囑託鑑定價格，顯與改制前

高雄縣政府 97 年 4 月編印「高雄縣辦理農作改良物徵收補償費查估基準」不同，鑑估價格應為新臺幣（下同）910 萬 9,230 元，請惠予更正，以維權益。系爭土地中，695 地號土地為○○樂園之大門口道路用地，並作為道路使用，該筆土地面積 6209.93 平方公尺，鑑定價格 1,233 萬 9,379 元，如系爭土地鑑定底價 1 億 6,654 萬 7,346 元，扣除該 695 地號土地不予拍賣，其餘 10 筆土地仍有 1 億 5,420 萬 7,967 元之價值（166,547,346 元-12,339,379 元=154,207,967 元），亦足以繳付積欠之土地增值稅 1 億 1,189 萬 8,619 元，請准將 695 地號土地不付拍賣，使其餘 34 筆土地有道路可以通行云云。期間系爭土地原定於 105 年 8 月 12 日進行第一次拍賣程序，因拍賣條件內容變更而停止拍賣在案。高雄分署認訴願人異議無理由，於 105 年 8 月 26 日加具意見到本部行政執行署，本部行政執行署以 105 年 9 月 8 日 105 年度署聲議字第 90 號異議決定書（以下簡稱系爭異議決定書）駁回訴願人之異議。訴願人不服，於 105 年 10 月 25 日提起訴願，案經本部行政執行署檢卷答辯到部。

理 由

- 一、本件訴願請求略以：（一）高雄分署應就系爭土地與其餘 34 筆土地一併拍賣。（二）請即停止本件執行，並撤銷或更正已為之執行行為。又訴願人雖以 105 年 11 月 22 日行政聲明異議狀陳稱其上開訴願書係對本部行政執行署系爭異議決定書不服，惟本件仍應就高雄分署 90 年度地稅執專字第 22312 號等執行事件之執行行為及本部行政執行署系爭異議決定書一併審查，合先敘明。
- 二、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。」、「查封動產，以其價格足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用者為限。」、「應查封動產之賣得價金，清償強制執行費用後，無賸餘之可能者，執行法院不得查封。查封物賣得價

金，於清償優先債權及強制執行費用後，無賸餘之可能者，執行法院應撤銷查封，將查封物返還債務人。前二項情形，應先詢問債權人之意見，如債權人聲明於查封物賣得價金不超過優先債權及強制執行費用時，願負擔其費用者，不適用之。」、「不動產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規定。」、「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。」為行政執行法第 26 條、強制執行法第 50 條、第 50 條之 1、第 113 條、第 96 條所明定。是以，參酌前揭法律規定，查封拍賣義務人之不動產，除須賣得價金，於清償優先債權及強制執行費用後，有賸餘之可能即非無益執行外，另應以其價格足以清償強制執行之債權額及義務人應負擔之費用者為限，惟此所謂「以其價格足以清償強制執行之債權額及義務人應負擔之費用」，係指查封之不動產將來以拍賣等執行方法所得之價金足以清償強制執行之債權額及義務人應負擔之費用而言。經查高雄分署業於 105 年 4 月 8 日函詢移送機關有關陳○○所有之不動產，就業聲請執行之其餘部分，敘明是否再聲請執行，嗣經移送機關以 105 年 4 月 20 日高市稽管字第 1050005936 號函說明二與說明四內容略以：「二、經查，本處聲請執行義務人所有高雄市大社區水哮段 627、633、634、635、636、637、638、639、641、656 及 695 地號等 11 筆土地，係因此 11 筆土地積欠本處巨額之土地增值稅，若進行拍賣，可優先於一切債權及抵押權受償，…四、另查，義務人尚有高雄市大社區水哮段 554、555、556、559、560、561、562、628、631、642、646、655、718 地號及燕巢區援巢中段 48-2、50 地號等 15 筆土地，均已設定高額抵押權，

該處欠稅款無法優先受償，評估無執行實益，故該處不聲請執行。

（高雄市大社區水哮段 555、556、559、560、561、562 地號等 6 筆土地，均經臺灣高雄地方法院辦理查封登記，該處已申報債權參與分配在案。）」次按，義務人之財產為債權之總擔保，債權人自得任意對之聲請為強制執行，不得任由義務人指定應以何種財產供執行（最高法院 19 年抗字第 813 號判例參照），再者，移送機關表示其餘土地對其並無執行實益，另目前並無欠繳優先之土地增值稅，則其具有優先權之抵押權人等倘認有執行拍賣實益，自當然可再自行向法院聲請執行，與高雄分署之拍賣程序並無違背衝突之處，另不動產進行查封、拍賣，需要指界、鑑價、登報等執行必要費用，土地拍賣之價金尚需優先扣繳土地增值稅，且不動產之拍賣常因經濟景氣榮枯、市場供需關係、不動產使用現況等因素而須數次減價拍賣之情形，能否拍定亦屬未知數，是參酌前揭法律規定與判例要旨，高雄分署依移送機關之聲請就系爭土地進行相關查封拍賣執程序尚無違誤。至訴願人主張陳○○合計擁有 45 筆土地，均為相鄰鄰接，並於生前將該 45 筆土地出租予○○公司經營○○遊樂園，高雄分署僅以其中 11 筆土地為執行標的，惟 45 筆土地之用水及管路，均設在該 11 筆土地之上，倘本件土地執行標的經拍定，將造成其餘 34 筆土地無水可用，無路可走，無法通行，又土地執行標的 641、656 地號土地與其他列為土地執行標的之土地並無毗鄰，另 627 地號土地中尚有 628、629 地號土地，並未一併列為執行標的、查封拍賣，將使地形不完整，影響投標者之承購意願等語，惟前開主張尚屬土地使用現況，有關涉及民法上通行權或汲水用水權等實體上之問題，尚非高雄分署所得審認，且據土地登記簿謄本所示，其所主張 629 地號土地所有權人為訴願人陳吳秀蘭，非本件陳○○所有，自非高

雄分署所得執行標的物範圍，訴願人仍容有誤解。故訴願人於書狀提出聲請就陳○○尚有之 34 筆土地一併拍賣等語，於法未合，顯無可採。至陳錦鳳所有土地筆數，移送機關代理人於 105 年 8 月 31 日到高雄分署陳稱僅有 30 筆土地(大社區水哮段 627、633、634、635、636、637、638、639、641、656、695 地號、烏松區松埔段 293 地號、大樹區龍目段 1018、1019、1072 地號、大社區水哮段 555、556、559、560、561、562、554、628、631、642、646、655、718 地號、燕巢區援巢中段 48-2、50 地號)，並提出陳錦鳳不動產執行情形一覽表供參，此有高雄分署傳真言詞陳述筆錄及該一覽表附本部行政執行署聲明異議卷可稽，尚非訴願人主張共 45 筆土地，附予敘明。

- 三、再按「土地增值稅、地價稅、房屋稅之徵收及法院、行政執行處執行拍賣或變賣貨物應課徵之營業稅，優先於一切債權及抵押權。」、「本法第 6 條第 2 項土地增值稅、地價稅、房屋稅之徵收優先受償之規定，以該土地及建築物所應課徵之土地增值稅、地價稅、房屋稅為限。」稅捐稽徵法第 6 條第 2 項與稅捐稽徵法施行細則第 3 條分別定有明文，是參酌前揭規定已明確表示土地增值稅係以該土地及建築物所應課徵之土地增值稅為限。另移送機關業以 105 年 4 月 20 日高市稽管字第 1050005936 號函表示，其聲請執行陳○○所有之系爭土地，係因此 11 筆土地積欠其巨額之土地增值稅，若進行拍賣，可優先於一切債權及抵押權受償，故訴願人主張本件土地增值稅稅捐優先權係存在於每筆土地之上，在義務人之總擔保他筆土地財產拍賣移轉時，他筆土地上之土地增值稅仍優先於抵押權受償等語，容有誤解法規之虞。
- 四、未按，「行政執行，除法律另有規定外，不因聲明異議而停止執行。但執行機關因必要情形，得依職權或申請停止之」行政執行法第

9 條第 3 項定有明文。是以，各分署就所受理之行政執行事件，應依法定程序執行，除法律另有規定外，不因義務人或利害關係人聲明異議而停止執行。至於各分署是否因必要情形，依職權或申請停止執行，由各分署就個案具體情形認定之。查訴願人僅泛稱高雄分署之執行處分有違法不當，應依法暫停執行，以免侵害人民之財產權云云，經核卷內並未提出其他依法律規定應停止執行或有停止執行必要之相關事證，且卷內亦無具體事證足認有停止執行之必要，則高雄分署認訴願人申請停止執行為無理由，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，並無違誤。

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 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 1 日

部 長 邱 太 三

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