臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第78號

原　　告　建台水泥股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳德信

訴訟代理人　陳麗雯律師

　　詹文凱律師

　　胡峰賓律師

被　　告　三禾資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　練台生

訴訟代理人　李玲玲律師

　　林若馨律師

　　陳星宇律師

被　　告　法務部行政執行署高雄分署

000000000000000000

法定代理人　張雍制

訴訟代理人　童永全

上列當事人間請求塗銷不動產所有權移轉登記事件，經臺灣士林地方法院移送前來（110年度重訴字第359號），本院於民國112年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；上開規定，於有訴訟代理人時不適用之，民事訴訟法第170條至第173條定有明文。查原告之新任法定代理人於民國110年8月20日具狀聲明承受訴訟，及被告法務部行政執行署高雄分署（下稱被告行政執行署）之新任

法定代理人於110年11月17日具狀聲明承受訴訟（見臺灣士林地方法院110年度重訴字第359號卷，下稱士林地院卷，第178至180、254頁），為兩造無意見（見111年度重訴字第78號卷，下稱重訴卷，第109頁），應予准許。

二、原告主張：

㈠原告建台水泥股份有限公司（下稱原告）所有坐落高雄市左營區左東段共55筆土地，其中48筆土地（原證8）非位於主要出入口，被告三禾資產管理股份有限公司（下稱被告三禾公司）為抵押權人。其他如附表所示系爭7筆土地（原證7），係位於原告公司水泥廠唯一出入口重要位置，被告三禾公司無抵押權。

㈡上開55筆土地及相關建物原為原告公司水泥廠所坐落並使用，因原告公司不再生產水泥，遂與鄰近地主財政部國有財產署、國防部軍備局等單位，於103年間成立「高雄市○00○○○區○○段000地號等自辦市地重劃區重劃會」（下稱重劃會）辦理「擬定高雄市都市計畫凹仔底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）案」（下稱重劃案），並由原告公司擔任重劃會之理事長。嗣因原告公司財務困難，被告三禾公司於102年4月成立，於同年7月間向原告其他債權人承購對原告之巨額不良債權後，向法院聲請拍賣前揭55筆土地及相關建物。原告擔心拍賣會影響上開市地重劃作業進行及整體土地價值，被迫於拍賣前夕與被告三禾公司於105年5月10日簽署協議書（原證1），就原告所有土地，由被告三禾公司共同協力完成重劃作業，並由被告三禾公司主導，被告三禾公司承諾於重劃完成前不聲請法院拍賣重劃區土地，並由被告三禾公司指定之人即訴外人呂嘉正代表原告公司出席參與及執行重劃案，被告三禾公司及其指派之人應以善良管理人之注意，促成市地重劃工作之完成。

㈢於106年間，原告因積欠地價稅遭高雄市稅捐稽徵處等單位移送被告行政執行署進行強制執行程序（即99地稅執特專字第231878號、100營所稅執特專字第95601至95602號、100地

稅執特專字第135521號、100地稅執特專字第157759號等案，最後合併為103年度地稅執特專字第50679號行政執行事件）。被告行政執行署於106年11月22日回覆併案債權人虹達開發投資顧問有限公司（下稱虹達公司）請求塗銷原告所有全部左營區不動產（即55筆土地）查封登記之聲請時，函內羅列其向上開執行事件之移送機關高雄市稅捐稽徵處、財政部臺北國稅局大安分局、抵押權人即被告三禾公司等單位發函請其表示意見之回覆。其中高雄市稅捐稽徵處於106年11月17日回函表示其暫不同意塗銷系爭7筆土地之查封登記，並僅對系爭7筆土地中之2筆土地即左東段4-9、4-10地號等土地聲請拍賣，即足以清償其債權。被告三禾公司竟以其為48筆土地之抵押權人身分於106年11月13日回函表示其不同意塗銷系爭7筆土地之查封登記，並建議應先拍賣義務人所有土地中無設定抵押權之系爭7筆土地，其他48筆已設定抵押權之土地待其重劃完成後再行處置。實則，被告三禾公司於107年2月7日前並非前揭行政執行案件之併案債權人，亦非系爭7筆土地抵押權人。

㈣本案行政執行應考量移送機關高雄市稅捐稽徵處左營分處公法債權人之權利，並兼顧義務人即原告公司之合法權益，而不應只顧及非併案債權人、亦非抵押權人之被告三禾公司之立場。詎料被告行政執行署竟於106年11月間，無視移送機關高雄市稅捐稽徵處左營分處最多只需拍賣2筆土地之意見，罔顧其他債權人虹達公司於106年10月27日及107年3月29日向行政執行署聲請緩拍，擴大解釋當時非併案債權人、亦非系爭7筆土地抵押權人之被告三禾公司意見，不顧系爭7筆土地為整片土地重要出入口，亦不考量系爭執行標的已於重劃階段，可預期重劃完成將再提升土地之價值，最後竟仍執意拍賣系爭7筆土地，並於107年6月5日四拍時交由被告三禾公司以新台幣（下同）59,350,000元低價承受，侵害原告權益，造成原告剩餘48筆土地因無出入口，而有價值貶損情形。被告所為拍賣承受行為，實有違反公共秩序、善良風

俗。而被告三禾公司與原告於105年5月10日簽訂系爭協議書，實係企圖獲取重劃會理事長代表人地位，得以主導重劃案、深入了解重劃案內容，並同時策劃施以各種手段，違反系爭協議書於「全部」土地重劃完成前不拍賣土地之承諾，未經原告同意即主動請求拍賣原告位於主要出入口之土地，並於107年6月5日四拍時以低價承受，再於107年12月12日向本院聲請續拍其餘48筆土地，企圖再以低價承受後，自辦重劃以獲取暴利，嚴重損及原告權益。且被告三禾公司於承受系爭7筆土地後，竟將該土地築起圍離以路障封閉阻擋整片土地之出入口，不准其他鄰近土地所有權人（含原告公司、國產署、軍備局等）使用後方2萬多坪之土地，致原告所有之其他土地無法通行原計劃道路，造成通行之困難。被告三禾公司再故意造成重劃案失敗，使土地分區回復到工業用地及鐵路用地，貶損其餘48筆土地價值。

㈤原告因其後發現被告三禾公司惡意違反系爭協議書之約定，已於110年1月26日發函通知被告三禾公司解除系爭協議書。而被告行政執行署僅依被告三禾公司之建議，而認定被告三禾公司聲請拍賣系爭7筆土地，其不顧系爭7筆土地位於整片土地重要出入口，於重劃完成時將因左右整片地之重劃增值，竟配合被告三禾公司，將上開55筆土地拆分為二，破壞土地完整性，除違反經驗法則外，亦與商業土地買賣之經驗法則背道而馳。被告三禾公司欲以掌握系爭7筆土地之咽喉，使原告公司受其牽制並影響所有鄰近土地之價值，司馬昭之心路人皆知。被告行政執行署無視高雄市稅捐稽徵處僅聲請拍賣系爭7筆土地中之2筆土地等事實，而逕予拍賣系爭7筆土地，違反公平原則、平等原則、比例原則，有逾越其裁量權之實，乃瀆職、圖利他人之行為，造成原告受有其他48筆土地價值減損之極大損害。

㈥綜上，爰依民法第72條、民法第111條前段、第113條規定，提起本件訴訟等語。並先位聲明：1.確認被告三禾公司就被告行政執行署103年度地稅執特專字第50679號行政執行事

件，就系爭7筆土地於107年6月5日拍賣承受行為無效。2.被告三禾公司於107年8月16日就系爭7筆土地以拍賣為登記原因所為所有權移轉之物權行為應予撤銷。3.被告三禾公司就系爭7筆土地於107年8月23日經高雄市政府地政局楠梓地政事務所以拍賣為原因所為之所有權移轉登記應予塗銷。及備位聲明：1.確認被告三禾公司就被告行政執行署103年度地稅執特專字第50679號行政執行事件，就系爭7筆土地於107年6月5日拍賣承受行為無效。2.被告三禾公司於107年8月16日就系爭7筆土地以拍賣為登記原因所為所有權移轉之物權行為應予撤銷。3.被告三禾公司就系爭7筆土地應回復登記為原告所有。

三、被告答辯：

㈠被告三禾公司：

1.被告三禾公司係於102年4月30日與兆豐資產管理股份有限公司（下稱兆豐資管公司）簽訂不良債權讓與契約書，自兆豐資管公司受讓取得對債務人即原告公司之兩筆聯貸債權及其抵押權之一部分，因此成為原告公司兩筆聯貸案之最大債權人。依據聯貸銀行與原告公司間之兩份聯貸契約之約定，全部抵押權與抵押債權責由最大債權人即被告三禾公司以自己名義登記及負責行使全部聯貸債權，被告三禾公司並於102年8月6日與兆豐資管公司共同具狀由三禾公司承受臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）100年度司執字第12840號執行程序。嗣於102年9月14日就未償餘額，聲請就原告公司所有位於新光路85大樓之未設定抵押權房地、高雄市左營區左東段已設定抵押土地15筆（包含第1-1、1-3、3、4-1、4-2、6、6-1、7、7-1、8、8-1、8-2、8-4、8-5、8-6等地號）及未抵押土地4筆（第4、8-3、9、9-3地號）及地上所有建物（執行案號為高雄地院102年度司執字第12881號）為強制執行，以上地號係重劃之地號，以上建物目前僅剩第592建號存在，其餘均已滅失。

2.高雄地院102年度司執字第12881號執行程序於105年5月12日

執行第三拍之前，原告公司以系爭土地均已進行重劃，待重劃完成後即可開發或換價清償債務，不僅債權人公司債權可獲得更多保障，且有助原告公司更生為由，邀請被告三禾公司與之協議，由被告三禾公司籌資重劃，雙方乃於105年5月10日簽定系爭協議書，同意暫緩執行，先完成重劃，被告三禾公司並即依系爭協議書第2條約定，於簽署當日具狀聲請延緩強制執行，經高雄地院民事執行處准予延緩執行至105年8月9日，即延緩執行3個月，被告三禾公司再度於105年8月9日具狀聲請延緩執行，該院亦准予延緩執行至105年11月9日。惟因兩度延緩執行後，仍未完成重劃，而法定延緩執行僅能一次3個月、至多兩次，執行法院乃再訂於同年12月22日進行第三次拍賣，被告三禾公司希望等重劃完成、提高價格再執行，乃同意先撤回對原告公司之強制執行，當時執行債權人不僅被告三禾公司，尚有85大樓管委會等人，被告三禾公司亦勸請其等先撤回執行。是以，被告三禾公司於系爭協議書簽立後，即已依協議書第二條完成履行延緩執行之義務，並撤回執行。

3.惟因原告公司積欠政府稅捐債務，稅捐債權人前曾以雄執丑99年地稅執特專字第00231878號函送合併執行，高雄地院民事執行處乃於106年1月17日發函通知被告行政執行署因債權人撤回執行故退回併案暨塗銷查封，轉由該署接續查封。在行政執行程序中，由於被告三禾公司係其中15筆土地之抵押權人，因此收到該署106年5月5日定期於106年6月6日續行第三次拍賣、及106年5月8日要求所有債權人（包含三禾公司、虹達公司、85大樓管委會）陳報債權之通知書。被告三禾公司在收到通知後兩度具狀聲明異議反對該署在此際拍賣左東段土地，主張優先於抵押權之稅捐債權金額約1.5億多元，營利事業所得稅則不能優先於抵押權，稅捐債權遠低於抵押物底價、拍賣全部左東段之不動產並不符比例原則、希望該署能先等候85大樓債務人無抵押財產進行第四拍拍賣受償（即高雄地院102年度司執字第128881號）等語，但因該

署係依法為行政執行，並未同意停止。該署要求被告三禾公司必須承諾拍定或承受102年度司執字第128881號執行標的物使稅捐債權獲得部分清償，另要求被告三禾公司提供擔保金51,800,000元給該署以擔保在其行政執行程序中，所有稅捐債權均可完全獲償，有106年6月1日執行筆錄與擔保書可考（被證5）。因此被告三禾公司於106年6月29日，以173,515,000元承受高雄地院102年度司執字第128881號所拍賣之債務人85大樓無擔保財產，該案於106年10月分配結果，稅捐債權合計受償158,669,211元。因此始有原告提出之原證3，即106年11月13日被告三禾公司回覆行政執行署116年11月3日之來函表達希望於重劃完成之前先維持查封以免所有權異動並表明希望不要拍賣48筆已抵押土地之函文。故原告起訴狀稱被告建議拍賣系爭土地，顯係刻意斷章取義，與事實不符。

4.被告行政執行署最後先就系爭7筆無抵押土地進行拍賣，經減價仍無人應買，被告三禾公司始於107年6月5日第四次拍賣時承受，承受價59,350,000元，除被告三禾公司前已提供之擔保金51,800,000元外，尚須補繳7,550,000元。原告起訴狀空言被告三禾公司係低價買受，然倘低價，何以債務人不找人承買導致無人承買而須由被告三禾公司出資承受來繳清所有稅款、避免重劃區土地全部遭拍賣？是原告主張並無理由。嗣因被告行政執行署在拍出系爭7筆土地、受償後已無稅捐債權，乃以107年11月29日雄執丑103年地稅執特專字第00050679號函依聯繫辦法轉由本院107年度司執字第12815號辦理查封登記在案。被告三禾公司於107年12月12日以債權憑證重新聲請本院就48筆未抵押土地及其上建物強制執行，經本院以107年度司執字第63892號受理，現與虹達公司聲請之107年度司執字第63605號併案執行中。另被告三禾公司於108年3月26日起訴請求原告公司履行協力義務（高雄地院108年度訴字第756號受理，後因高雄市政府已作成重劃區內土地恢復原使用分區之決議，已無訴訟實益，因此於109

年2月12日撤回起訴）；復於108年3月7日對斯時原告公司之董事長鄭吉田等人提起刑事告訴，案經臺灣高雄地方檢察署提起恐嚇取財未遂罪、恐嚇得利未遂罪之公訴，經高雄地院109年度易字第416號判決，現繫屬於臺灣高等法院高雄分院111年度上易字第34號審理中。

5.由於原告公司僅完成重劃前都市計畫階段的前置作業、工程規劃設計及地上物查估（由訴外人松毅公司進行）等項，其餘部分均因該公司無資金進行重劃作業，重劃工程完全停擺，直到105年5月10日與被告三禾公司達成系爭協議。被告三禾公司依系爭協議書第7條約定，指派呂嘉正代表原告公司出席及參與重劃會，議決重劃有關事項，並向高雄市政府核備登記。呂嘉正就任後，召開會員大會會議進行重劃會章程修訂、授權重劃會理事長對外籌措重劃作業資金，重劃會乃找被告三禾公司法定代理人練台生與訴外人林崑海2人投入鉅額資金，以利其支付相關重劃工程款項、進行重劃工作，重劃會於105年10月17日向高雄市政府申報開工，經訴外人練台生、林崑海等人自105年12月1日起陸續依重劃會通知出資進行重劃工程。其中，練台生共支付重劃會75,600,000元、林崑海共計支付重劃會92,400,000元，2人合計占重劃費用之70%左右，重劃工程始能於107年6月前完成施工，107年6月21日會同高雄市政府相關單位完成初驗、107年11月2日完成複驗，結算其中支出於工程款者即有192,055,154元（被證8結算書）。

6.原告公司為重劃區內最大地主、重劃會主要成員，重劃會理事長由該公司擔任，重劃區內之土地都市計畫（包含主要計畫與細部計畫，已分別於102年12月24日、103年2月24日公告實施）亦均由原告公司向高雄市政府提出申請。本件重劃申請人及重劃會之理事長為原告公司，依據103年2月24日公告發布實施「擬定高雄市都市計劃凹子底地區細部計畫（建台水泥房、廠區變更）案」規定，本計畫應於細部計畫公告發布實施（103年2月24日公告發布）3年內完成第一期市地

重劃範圍內公共設施用地之點交，但承上所述，該重劃作業因原告公司財務問題完全停滯，直到105年5月間與被告三禾公司達成系爭協議時復未說明有3年之時間限制（10公頃的重劃區，公共設施多達4.6公頃，根本不可能短短數月內完成），協議後須經改派代表、召開會員大會、理事會、修章及改選理事長、籌資、解決工程設計衝突問題、發包、施工、請領公共停車場登記證、驗收…等作業流程，根本不可能於106年2月24日前完成重劃區內公共設施用地點交。被告三禾公司唯恐所覓投入資金者遭受損失，只能經由重劃會向內政部營建署、高雄市政府等主管機關提出書面陳情，但高雄市政府表示只有與高雄市政府簽訂協議辦理細部計畫的原告公司，才能申請延展，因此拒絕重劃會之展延申請。而原告公司明知該公司始為都市計畫權利主體，必須該公司具名申請變更展延第一期公共設施用地點交期限，始可完成公共設施用地之點交與登記，卻故意在高雄市政府函限期日到期之前，出具委託書予訴外人陳江源，由其向被告三禾公司提出巨額金錢要求（要求被告三禾公司必須免除原告公司所有積欠三禾公司與聯貸銀行債務全部利息與違約金、原告公司積欠第三人的債務合計1,058,790,378元須由被告三禾公司負責買單），明示被告三禾公司必須同意原告公司的條件，才同意蓋章辦理後續都市計畫變更、申請完工、驗收及過戶。被告三禾公司雖曾訴請履行契約，但未能等到判決，高市府即已啟動回復使用分區程序，被告三禾公司只能無奈撤回民事起訴。

7.原告公司停滯重劃在先，待被告三禾公司覓資投入巨額資金完成重劃工作後，卻因利益問題拒絕將被告三禾公司與重劃會準備好的資料送出向高雄市政府申請展延變更細部計畫期間，並聲明不許任何他人提出申請；導致高雄市政府於107年11月26日發函禁止該案範圍內土地後續開發、建築行為，接續依都市計畫程序辦理恢復為原土地使用分區，案經內政部都市計劃委員會109年9月22日第977次會議決議同意依高

雄市政府研析意見辦理。48筆抵押土地於109年12月11日公告發布實施恢復原使用分區為工業用地及鐵路用地，並自109年12月12日零時起生效，高雄市政府地政局並於110年7月6日以地發字第11070812700號函解散重劃會。足見，被告三禾公司係因原告公司違反系爭協議書之協力義務，拒絕展延，導致高雄市政府函禁開發處分並啟動回復使用分區，被告三禾公司始聲請本院接續執行。相關事實有本院108年度訴字第756號訴請履行契約民事訴訟通知書、109年度易字第416號恐嚇取財刑案起訴書、本院110年度執事聲字第50號駁回異議裁定可稽。另原告公司為阻礙被告三禾公司行使債權，或向本院民事執行處聲明異議，或向臺北、士林、橋頭地檢署提出刑事告訴，或提本件訴訟，均為拖延執行，亦有相關之不起訴處分書可稽。

8.綜上，本件行政執行署之執行，得拍賣債務人所有不動產，並非被告三禾公司所得建議而左右，被告三禾公司更無所謂低價承受之事實。原告主張行政執行署違反經驗法則、逾越裁量權、瀆職、圖利云云，被告三禾公司均不認同。又本件並無民法第72條規定之適用，原告亦未具體說明其所指之公共秩序善良風俗究竟何指？何以系爭土地買賣契約之成立因違反而無效？遑論有民法第111條、第113條規定之適用，是原告主張並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告行政執行署：

1.原告公司因欠繳96年度以降各年度之房屋稅及地價稅518,148,738元，暨90年度營利事業所得稅27,410,488元及違章罰鍰11,536,700元，案經主管機關高雄市稅捐稽徵處及財政部臺北國稅局大安分局自99年起陸續移送予被告行政執行署強制執行。被告行政執行署依行政執行法第4條、第11條等規定為職司公法上金錢給付義務之強制執行機關，遂依行政執行法及強制執行法等相關規定辦理查封拍賣等法定程序。因被告三禾公司於102年間亦以民事債權人之身分向高雄地院民事執行處聲請強制執行，而原告之主要責任財產可大致上

分為二大部分，其一為坐落於高雄市○○區○○段000○00000地號之土地及其上建物（即「高雄85大樓」）；另一部分為本案系爭標的坐落於高雄市左營區左東段55筆土地，此部分原由高雄地院102年度司執字第128881號（債權人三禾公司與債務人即原告公司）清償債務強制執行事件，進行查封拍賣等法定執行程序，被告亦於103年4月11日依強制執行法第33條之2第2項之規定併案至高雄地院合併執行，時至105年年底，高雄地院已就系爭55筆土地（含部分建物）進行至「第三次拍賣」程序，其後因各民事債權人（即被告三禾公司等人）撤回民事執行之聲請而停止。高雄地院遂依強制執行法第33條之2第3項，於106年2月23日檢送相關卷宗、鑑價報告予被告行政執行署依法繼續執行。因同為執行機關，故被告行政執行署於106年5月5日就系爭55筆土地（含部分建物）接續高雄地院之拍賣程序，公告進行「第三次拍賣」，拍賣標的及條件均與高雄地院「第三次拍賣」相同。其中48筆土地設有抵押權，被告三禾公司為抵押權人，依強制執行法第34條第2項及同條第3項之規定，其為強制參與分配之債權人，無需執行名義，縱未聲請執行或聲明參與分配，仍應強制分配，故其具有執行程序之債權人身分。

2.被告行政執行署上開接續高雄地院之第三次拍賣之拍賣通知，均依規定通知抵押權人即被告三禾公司、義務人即原告公司及移送機關高雄市稅捐稽徵處、財政部臺北國稅局大安分局，並於106年5月8日發函通知依卷內資料已知之債權人（即三禾公司、虹達公司、高雄85大樓管理委員會等人）檢具權利證明文件聲明參與分配。高雄85大樓管理委員會於106年5月18日具狀聲明參與分配，被告三禾公司亦於106年5月23日具狀陳報債權並於文中同時聲明參與分配，另就被告行政執行署接續高雄地院所進行之「第三次拍賣」聲明異議，主張重新鑑價、稅捐債權超額執行等情。其後因原告於「高雄85大樓」之不動產拍定，相關稅捐債權將受部分清償，故被告行政執行署先暫緩執行程序，俟拍賣價金分配，稅捐債

權不足清償之數額確定後，再決定下一步執行程序。

3.106年7月3日原告之另一民事債權人虹達公司向高雄地院聲請追加系爭7筆土地，高雄地院以106年7月12日雄院和105司執水字第154644號函併被告行政執行署合併執行。106年10月27日併案債權人虹達公司具狀向被告行政執行署主張左營區左東段55筆土地停止並撤銷土地查封等情。因塗銷查封事涉全體債權人之權益，故被告行政執行署於106年11月3日發文函請其他債權人於文到20日內具體表示意見。被告三禾公司於106年11月16日函復「…不同意塗銷查封…稅款僅餘2,758萬餘元…，應先行拍賣無設定抵押權的7筆土地……」等語。移送機關高雄市○○○○○於000○00○00○○○○○○○○0000000000○○○○○○段000○0000地號2筆土地估價共56,325,000元…惠予就該2筆土地續行拍賣程序」；另一移送機關財政部臺北國稅局大安分局以106年12月13日財北國稅大安服字第1060468872號函復「…二、經查截至106年12月6日止，義務人尚滯欠本分署稅款合計22,610,319元（106年12月7日起滯納利息另計）…四、…建請先行拍賣義務人無設定抵押權之不動產，於本分局稅捐完全受償前，不宜塗銷查封之不動產」等語。因被告行政執行署為職司公法上金錢給付義務之執行機關，以維護公法債權為主要職責，且受行政執行法及強制執行法等執行法規之規範，已設有高額抵押權之土地，拍賣價金清償抵押權後恐無剩餘，受強制執行法第80條之1無實益執行禁止原則之拘束，故被告本於職權審認並綜合各移送機關及民事債權人之意見後，於107年2月1日撤銷原訂106年6月6日就左營區左東段55筆土地（含部分建物）接續高雄地院所進行之第三次拍賣程序；同日就系爭7筆未設定抵押權之土地重新進行第一次拍賣（自此時起執行標的限縮於系爭7筆未設抵押權之土地，而不及於設有抵押權之48筆土地），惟無人應買，被告依法續行減價拍賣程序、特別變賣程序及特別變賣後之減價拍賣程序，惟均無人應買，最後由被告三禾公司依債權人身分聲明承受。

4.綜上，被告係依法詢問移送機關及債權人之意見，本於職權審認並綜合各移送機關與債權人之意見後，進行拍賣程序，並非原告所稱僅憑被告三禾公司之建議。蓋稅捐債權除執行標的物所生之土地增值稅、地價稅、房屋稅及營業稅優先扣繳外，其他一般稅捐債權受償順位均在抵押權之後（稅捐稽徵法第6條參照），又依地方稅法通則第7條規定，地方稅優先於國稅，故除考量地方稅主管機關高雄市稅捐稽徵處之主張外，財政部臺北國稅局大安分局就為維護國稅債權之主張「建請先行拍賣義務人無設定抵押權之不動產，於本分局稅捐完全受償前，不宜塗銷查封之不動產」亦應一併考量，故被告審酌後拍賣無設定抵押權之土地，於法有據，並無不當。況已設有高額抵押權之土地，拍賣價金清償抵押權後如無剩餘，尚有強制執行法第80條之1拍賣無實益禁止之問題，故被告參酌相關法令之規定並綜合各移送機關與民事債權人之意見後，擇定系爭7筆未設定抵押權之土地進行拍賣程序，洵為合法妥適之作法，更無違反公共秩序、善良風俗之問題。且被告歷次拍賣均依規定通知原告及各移送機關及債權人，拍賣公告亦依規定登報、上傳機關網站，廣為周知使所有人均得共見共聞，有意願者亦得於拍賣期日前來投標應買，並無獨厚於特定人的問題，且歷經三次拍賣、特別變賣公告3個月均無人應買，107年6月5日特別變賣程序後之減價拍賣時，亦無人應買，始由被告三禾公司以參與分配債權人之身分承受，相關程序均依強制執行法及行政執行法等規定辦理，且拍賣程序公開透明，要無原告所指涉違反公序良俗之問題。原告援引民法第72條、第111條及第113條之規定，於法顯無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見重訴卷第110至111頁）：

㈠原告所有坐落高雄市左營區左東段共55筆土地，其中48筆土地，被告三禾公司為抵押權人，有土地登記第二類謄本可考（原證8，見士林地院重訴卷第62頁）；另系爭7筆土地，被告三禾公司無抵押權，亦有原告提出附圖所示綠底範圍、土

地登記第二類謄本可考（見士林地院卷第48至60頁、111年度審重訴字第13號卷，下稱審重訴卷，第357頁）。

㈡原告於103 年間與鄰近地主財政部國有財產署、國防部軍備局等單位，成立重劃會辦理本件重劃案，並由原告擔任重劃會之理事長。

㈢原告與被告三禾公司於105 年5 月10日簽署協議書，由被告三禾公司主導本件重劃案，並指派訴外人呂嘉正代表原告出席及參與重劃會。

㈣原告於106 年間因積欠地價稅遭高雄市稅捐稽徵處等單位移送被告行政執行署進行強制執行程序。

㈤被告行政執行署於107 年2 月1 日拍賣系爭7 筆土地，歷經三次拍賣、特別變賣程序及特別變賣後之減價拍賣程序，均無人應買，於107 年6 月5 日由被告三禾公司聲明承受。

五、本件爭點如下（見重訴卷第112頁）：

㈠被告行政執行署拍賣系爭7 筆土地，由被告三禾公司承受之過程，是否背於公共秩序或善良風俗？被告三禾公司承受之行為是否無效？

㈡原告請求被告三禾公司就系爭7 筆土地以拍賣為原因所為所有權移轉之物權行為應予撤銷，被告三禾公司應將所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有，有無理由？

六、本院得心證之理由：

㈠原告先位聲明第一項及備位聲明第一項，請求確認被告三禾公司就行政執行署執行事件拍賣如附表所示系爭7筆土地之承受行為無效，係以民法第111條前段、第72條為其依據；先位聲明第二項及備位聲明第二項請求撤銷移轉所有權之物權行為，及先位聲明第三項請求塗銷登記、備位聲明第三項請求回復登記，均以民法第113條後段為其請求回復原狀之依據（見士林地院卷第14頁、審重訴卷第341至344頁、重訴卷第129頁），是以，本院應先判斷第一項聲明之依據有無理由。

㈡按法律行為之一部分無效者，全部皆為無效，民法第111條

前段定有明文。次按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效，民法第72條固有明文。惟此係指法律行為本身即有背於公序良俗之情形而言，亦即法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀念（最高法院69年台上字第2603號、60年台上字第584號判決意旨參照）。而法律行為是否違反公序良俗，則應就法律行為之內容、附隨情況，以及當事人之動機、目的及其他相關因素綜合判斷之。

㈢原告主張被告所為違反公共秩序與善良風俗之理由，無非係以高雄市稅捐稽徵處於106年11月17日高市稽管字第1060018680號函函表示其暫不同意塗銷系爭7筆土地之查封登記，並僅對系爭7筆土地中之2筆土地即左東段4-9、4-10地號等土地聲請拍賣，即足以清償其債權等語（見審重訴卷第373頁），與虹達公司以107年3月29日虹字第1070329號函表示系爭7筆土地為抵費地，正於重劃作業中，應延緩拍賣（見審重訴卷第381頁），被告行政執行署明知此情，有其106年11月22日雄執丑103年地稅執特專字第00050679號函可考（見審重訴卷第371頁），卻不顧系爭7筆土地為整片土地重要出入口，有地籍圖謄本、地圖、照片可考（見士林地院卷第46頁、審重訴卷第351至361頁），亦不考量系爭執行標的已於重劃階段，可預期重劃完成將再提升土地之價值，仍執意拍賣系爭7筆土地，以107年2月13日雄執丑103年地稅執特專字第00050679號函表示不同意被告三禾公司請求延後拍賣（見重訴卷第143頁），而於107年6月5日四拍時交由被告三禾公司以59,350,000元低價承受，做成不動產拍賣筆錄（承受）（見士林地院卷第32、34頁），現登記被告三禾公司為所有權人，有楠梓地政事務所111年1月11日高市地楠登字第11170033800號函所附土地登記公務用謄本暨異動索引可考（見審重訴卷第57至117頁），致侵害原告權益；及被告三禾公司於107年2月7日前，並非併案債權人，僅為48筆土地之抵押權人，竟以106年11月13日（106）禾總字第106111301號函表示其不同意塗銷系爭7筆土地之查封登記，應先拍賣

義務人所有土地中無設定抵押權之系爭7筆土地等語（見審重訴卷第369頁），已違反前於105年5月10日簽訂系爭協議書載明於全部土地重劃完成前不拍賣土地之承諾（見士林地院卷第20、22頁），造成原告之其餘48筆土地價值減損等情，為其論據。

㈣惟按稅捐之徵收，優先於普通債權；土地增值稅、地價稅、房屋稅之徵收及法院、法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）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，稅捐稽徵法第6條定有明文。各稅之受償，地方稅優先於國稅，二、鄉（鎮、市）稅優先於縣（市)稅，地方稅法通則第7條亦有明文。次按稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權，民法第860條定有明文。及按有執行名義之債權人聲明參與分配時，應提出該執行名義之證明文件；依法對於執行標的物有擔保物權或優先受償權之債權人，不問其債權已否屆清償期，應提出其權利證明文件，聲明參與分配；執行法院知有前項債權人者，應通知之，知有債權人而不知其住居所或知有前項債權而不知孰為債權人者，應依其他適當方法通知或公告之，經通知或公告仍不聲明參與分配者，執行法院僅就已知之債權及其金額列入分配，其應徵收之執行費，於執行所得金額扣繳之，強制執行法第34條第1項至第3項定有明文。且按不動產之拍賣最低價額不足清償優先債權及強制執行之費用者，執行法院應將其事由通知債權人，債權人於受通知後七日內，得證明該不動產賣得價金有賸餘可能或指定超過該項債權及費用總額之拍賣最低價額，並聲明如未拍定願負擔其費用而聲請拍賣，逾期未聲請者，執行法院應撤銷查封，將不動產返還債務人，強制執行法第80條之1第1項定有明文。其立法理由在於查封之不動產，原則上不許為無益之拍賣，即無益執行之禁止。又按行政執行，應依公平合理之原則，兼顧公共利益與人民權益之維護，以適當之方

法為之，不得逾達成執行目的之必要限度；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，行政執行法第3條、第26條定有明文。準此，稅捐債權除執行標的物所生之土地增值稅、地價稅、房屋稅及營業稅優先扣繳外，其他一般稅捐債權受償順位均在抵押權之後，且國稅之受償順位又在地方稅之後，抵押權則應優先於其他普通債權，抵押權人並應聲明參與分配，縱未聲請執行或聲明參與分配，仍應列入分配。

㈤查原告公司因欠繳96年度以降各年度之房屋稅及地價稅518,148,738元，暨90年度營利事業所得稅27,410,488元及違章罰鍰11,536,700元，經高雄市稅捐稽徵處及財政部臺北國稅局大安分局自99年起陸續移送予被告行政執行署強制執行，辦理查封拍賣等法定程序，因被告三禾公司於102年間亦以民事債權人身分向高雄地院民事執行處聲請強制執行，被告亦於103年4月11日依強制執行法第33條之2第2項之規定併案至高雄地院合併執行，高雄地院遂依強制執行法第33條之2第3項，於106年2月23日檢送相關卷宗、鑑價報告予被告行政執行署依法繼續執行，被告行政執行署於106年5月5日就系爭55筆土地（含部分建物）接續高雄地院之拍賣程序，公告進行「第三次拍賣」，並通知抵押權人即被告三禾公司、義務人即原告公司、移送機關高雄市稅捐稽徵處、財政部臺北國稅局大安分局、債權人虹達公司、債權人高雄85大樓管理委員會，被告三禾公司並於106年5月23日檢附債權證明文件影本及計算書，聲明參與分配，並主張超額執行須重新鑑定價格之土地，損及原告公司、被告三禾公司之利益等情，有高雄地院106年1月17日雄院和102司執水字第128881號函、被告行政執行署106年5月8日雄執丑100年地稅執特專字第00157759號函、被告三禾公司聲明異議狀可考（見審重訴卷第491、511、525至535頁），文書真正性為兩造所不爭執（見重訴卷第113頁），足見被告行政執行署係考量債權人、債務人之利益及拍賣實益，乃依法辦理強制執行，且被

告三禾公司於106年5月23日已因聲明參與分配而為執行債權人，均於法有據。原告公司主張被告三禾公司於106年間、107年2月7日前，尚非併案執行債權人云云（見審重訴卷第330頁、重訴卷第111、137至138頁），容有誤會，委無可採。

㈥次查，虹達公司於106年7月3日向高雄地院聲請追加系爭7筆土地，高雄地院以106年7月12日雄院和105司執水字第154644號函併被告行政執行署合併執行，復於106年10月27日具狀向被告行政執行署主張左營區左東段55筆土地停止並撤銷土地查封，而因塗銷查封事涉全體債權人之權益，故被告行政執行署於106年11月3日發文函請其他債權人於文到20日內具體表示意見，經被告三禾公司於106年11月16日函復不同意塗銷查封，稅款僅餘2,758萬餘元，應先行拍賣無設定抵押權之系爭7筆土地，以同時確保原告公司、債權人之權益等語，移送機關財政部臺北國稅局大安分局亦以106年12月13日財北國稅大安服字第1060468872號函復表示原告公司尚欠稅款22,610,319元（106年12月7日起滯納利息另計），建請先行拍賣義務人無設定抵押權之不動產等語，移送機關高雄市稅捐稽徵處則於106年11月17日函復表示原告公司尚欠13,238,798元，其中左東段4-9、4-41地號2筆土地估價共56,325,000元，惠予就該2筆土地續行拍賣程序等語，分別有虹達公司106年7月3日追加執行狀、106年10月27日虹字第1061027號函、被告行政執行署106年11月3日雄執丑100年地稅執特專字第00157759號函、被告三禾公司106年11月13日（106）禾總字第106111301號函、高雄市稅捐稽徵處106年11月17日高市稽管字第1060018680號函、財政部臺北國稅局大安分局106年12月13日財北國稅大安服字第1060468872號函可考（見審重訴卷第539至567頁），足見被告行政執行署係經徵詢債權人、債務人意見，及考慮拍賣實益與渠等確保利益，方於107年2月2日撤銷原訂106年6月6日就左營區左東段55筆土地（含部分建物）接續高雄地院所進行之第三次拍賣程序，同日就系爭7筆未設定抵押權之土地重新進行第一次拍

賣乙情，有拍賣公告可考（見審重訴卷第569至597頁），難認有何違反規定之處。原告公司主張被告行政執行署逕予拍賣系爭7筆土地，逾越其裁量權、瀆職、圖利被告三禾公司云云（見重訴卷第133至136頁），均無可採。

㈦兩造間105年3月10日協議書第2條約定「乙方（被告）同意於重劃完成前不聲請法院進行拍賣」（見士林地院卷第20頁），而由上開過程可見，被告三禾公司反對被告行政執行署繼續執行，亦非主動聲請拍賣系爭7筆土地，甚至曾於106年5月22日聲請暫緩執行（見審重訴卷第263至272頁），嗣於106年11月13日僅回覆被告行政執行署就併案債權人虹達公司聲請執行，應執行何筆土地之詢問（見審重訴卷第369頁）、107年2月7日依法聲明參與分配（見審重訴卷第607至609頁），及於被告行政執行署103年度地稅執特專字第50679號執行終結後，於107年12月12日聲請改由高雄地院接續辦理查封（見士林地院卷第40頁），均難認被告三禾公司有何原告所指故意違反協議書，並利用拍賣程序以低價承受系爭7筆土地或悖於善良風俗之行為。被告三禾公司辯稱收到被告行執行署106年5月5日定期於106年6月6日續行第三次拍賣、及106年5月8日要求所有債權人（包含三禾公司、虹達公司、85大樓管委會）陳報債權之通知書後，兩度具狀聲明異議反對拍賣左東段土地，主張優先於抵押權之稅捐債權金額約1.5億多元，營利事業所得稅則不能優先於抵押權，稅捐債權遠低於抵押物底價、拍賣全部左東段之不動產並不符比例原則、希望能先等候高雄地院102年度司執字第128881號中85大樓債務人無抵押財產進行第四拍拍賣受償，然未獲該署同意停止，被告三禾公司方於106年6月29日以173,515,000元承受85大樓無擔保財產，該案於106年10月分配結果，稅捐債權合計受償158,669,211元等語（見重訴卷第35頁），應堪採信。參以，原告於與虹達公司間強制執行聲明異議事件中，原告主張被告三禾公司違反協議書、權利濫用云云，經臺灣高等法院高雄分院110年度抗字第356號裁定不

採（見重訴卷第58頁）。原告猶於本件訴訟一再主張被告三禾公司惡意違反協議書、以低價承受、破壞土地完整性、損及原告權益云云（見審重訴卷第332、348頁、重訴卷第82、97頁），難以憑採。

㈧從上開過程觀之，原告公司主張被告三禾公司於107年2月7日前，尚非併案執行債權人云云，不僅有所誤會，且被告所為函覆、承受均於法有據，亦無不正當之動機、目的，自難認有何違反國家社會一般利益及道德觀念或背於公共秩序或善良風俗之情形，原告公司依民法第72條、第113條規定，先位、備位聲明第一項請求確認被告行政執行署、被告三禾公司之拍賣承受行為無效云云，為無理由。原告進而主張依民法第113條後段規定，先位聲明第二項及備位聲明第二項請求撤銷移轉所有權之物權行為、先位聲明第三項請求塗銷登記、備位聲明第三項請求回復登記，亦無理由，均應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘關於土地重劃、刑事詐欺、恐嚇取財等案件之諸多陳述、48筆土地減損價值金額，及其餘主張、陳述、所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影響，毋庸再予逐一論述。又原告主張其所有48筆土地，因無出入導致減損金額乙情，雖有原告提出兆豐不動產估價師事務所112年2月24日左東段土地未鄰接道路影響專家意見書可考（見重訴卷第289至334頁），及該所112年3月14日（112）兆估字第034號函覆本院所鑑定人揭露事項聲明書可考（見重訴卷第360至361頁），然因原告主張並無理由，已如前述，原告主張被告行為造成原告損害，進而請求鑑定價值減損金額云云（見重訴卷第366頁），並無必要，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　29　　日

民事第三庭　法　官　李俊霖

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　30　　日

書記官　黃莉君

附表：

編號	土地坐落	面積(㎡)	權利範圍
1	高雄市○○區○○段0地號	495	全部
2	高雄市○○區○○段000地號	285	全部
3	高雄市○○區○○段0000地號	646	全部
4	高雄市○○區○○段000地號	69	全部
5	高雄市○○區○○段0地號	15	全部
6	高雄市○○區○○段000地號	41	全部
7	高雄市○○區○○段000地號	42	全部