

臺灣嘉義地方法院民事裁定

115年度執事聲字第27號

異議人即

債務人 楊湘儀

代理人 羅双輝

相對人即

債權人 富邦資產管理股份有限公司

法定代理人 郭倍廷

上列當事人間因債務執行事件，異議人對本院司法事務官於民國115年4月27日所為之處分（113年度司執字第28737號民事裁定）聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

聲明費用新臺幣壹仟元由異議人負擔。

理 由

一、聲明異議意旨略以：

（一）按「稅捐之徵收，優先於普通債權。」稅捐稽徵法第6條第1項定有明文。此規定與同條第2項所指「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。」不具關聯性，蓋第1項規定並未區分稅捐之種類及類型，而是泛指一切稅捐之徵收，簡言之，只要是政府依法應課徵之稅捐，都適用第1項規定，也就是任何稅捐之徵收，均優先於普通債權，至於第2項所列舉之稅收，則不僅優先於普通債權，甚至優先於抵押權，因此，此2項規定適用之客體有異，適用上並不衝突且尚且具體明確，實無混淆之可能。

（二）次依所得稅法第4-4條規定「個人及營利事業交易中華民國一百零五年一月一日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地或

01 依法得核發建造執照之土地(以下合稱房屋、土地)，其交易
02 所得應依第十四條之四至第十四條之八及第二十四條之五規
03 定課徵所得稅。」可知房屋土地交易所得稅為依法應課徵之
04 稅捐，既為政府應徵收之稅捐，且非稅捐稽徵法第6條第2項
05 規定列舉之稅捐，則就算沒有第2項規定之適用，也會適用
06 第1項規定，也就是說房屋土地交易所得稅之徵收仍然優先
07 於普通債權。然而，原裁定卻混淆稅捐稽徵法第6條第1項與
08 第2項之規定，逕以「房地合一稅非屬稅捐稽徵法第6條第2
09 項所列之稅捐債權」，就直接認定該稅捐劣後於普通債權，
10 顯然有意曲解稅捐稽徵法第6條第1項與第2項之規定。

11 (三)此外，原裁定又認定「房地合一稅本身即屬資本利得稅，不
12 具代扣性質，非強制執行法第80條之1第1項規定之強制執行
13 費用，不屬於執行法院應依職權代為扣繳之範疇。」然而，
14 究竟資本利得稅是否屬代扣性質，以及縱然其不具代扣性
15 質，為何就不在強制執行法第80條之1第1項規定之強制執行
16 費用，且不屬於執行法院應依職權代為扣繳之範疇等等，原
17 裁定亦未附具理由說明之，在欠缺法律依據下所為裁定自難
18 謂適法。

19 (四)再者，有關抵押權人彰化銀行之債權額部分，依照彰化銀行
20 最新陳報欲參與分配之債權本金應為新台幣(下同)9百餘
21 萬元，並非原裁定所指5,693,907元，原裁定逕以錯誤之金
22 額計算所生之利息及違約金，計算之結果當然有誤，從而，
23 若依正確之債權本金計算，抵押權人之本金、利息、違約金
24 債權，勢必超過1,100萬元，並高於原裁定所載本件拍定金
25 額10,999,999元，遑論加計上述稅捐徵收之債權後，本件之
26 債權人富邦資產管理股份有限公司根本無受償之可能，而有
27 強制執行法第80-1條拍賣無實益規定之適用。

28 (五)末查，本件強制執执行程序於核發權利移轉證書後，就會發生
29 上述政府應依法課徵之相關稅收，此部分之債權又優先於債
30 務人之普債權，倘若予以分配，恐有造成國家稅收受損害之
31 虞，固然，此公法上債權是在核發權利移轉證書後才會發

01 生，然而，至少法院核發權利移轉證書及拍定人繳足價金
02 後，尚會製作分配表，此時上述公法上債權即已然發生，依
03 法自應予以分配，此部分原裁定亦未敘明，並為執行法院應
04 依職權列入分配之事項。

05 (六)綜上所述，原裁定有上述疏未斟酌之事實，以致於駁回債務
06 人之聲明異議，請求鈞院再次審酌上情，並為適法之裁判。

07 二、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處
08 分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異
09 議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；
10 認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異
11 議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以
12 裁定駁回之。前項裁定，應敘明理由，並送達於當事人。民
13 事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第3項、第4項分別
14 定有明文。上述規定，依強制執行法第30條之1規定，於強
15 制執行程序，亦準用之。

16 三、經查，相對人即債權人富邦資產管理股份有限公司在於民國
17 113年6月5日向本院具狀，聲請對於債務人楊湘儀所有坐落
18 嘉義市○○○段○○○段00地號土地及同小段000建號建物
19 (即門牌號碼嘉義市○○里○○街000號房屋)為強制執行。
20 嗣經本院民事執行處辦理查封登記後進行拍賣程序，第一次
21 拍賣最低總價為17,096,000元，因無人投標，未拍定。本院
22 民事執行處乃於115年1月27日公告，預定115年3月3日進行
23 第二次拍賣，並定最低總價金為13,678,000元。而查債務人
24 雖然曾經於115年2月9日以民事陳報狀向本院陳稱本件強制
25 执行程序恐有強制執行法第80條之1所定拍賣無實益的情形
26 云云。惟查原審於115年2月26日函覆債務人，說明本件拍賣
27 標的之不動產經鑑價後所核定之第一次拍賣，於第二次拍賣
28 程序經減價20%，於清償本件之優先債權、執行費用及預估
29 土地增值稅後，有賸餘可能。因此，尚難認為有強制執行法
30 第80條之1拍賣無實益之適用。並說明債務人如果仍認本件
31 第二次拍賣程序有強制執行法第80條之1拍賣無實益之適

01 用，請提出專業鑑價機構之釋明資料過院參辦，證明本件拍
02 賣標的所賣得價金於清償優先債權及執行費用後，顯無賸餘
03 可能。然查，債務人並無提出專業鑑價機構之釋明資料，以
04 證明本件拍賣標的所賣得價金於清償優先債權及執行費用
05 後，顯無賸餘可能之事實。又查，本院民事執行處在於115
06 年3月3日所為之第二次拍賣，也因無人投標，未拍定。本院
07 民事執行處乃於115年3月3日公告，預定115年3月31日進行
08 第三次拍賣，並定最低總價金為10,943,000元。而查，本件
09 債務人雖然於115年3月10日以民事陳報狀再向本院陳稱本件
10 拍賣應無實益，請原審撤銷查封，並將不動產返還給債務人
11 云云。惟查，本件債務人並無提出專業鑑價機構釋明資料，
12 無法證明本件第三次拍賣標的所賣得價金於清償優先債權及
13 執行費用後，顯無賸餘可能之事實。嗣後，本院民事執行處
14 在於115年3月31日進行第三次拍賣，以總價金10,999,999元
15 拍定本件前揭系爭不動產。

16 四、又查，依嘉義市政府財政稅務局115年3月20日函覆原審本件
17 標的物若拍定，估算土地增值稅應為23,790元。另查，彰化
18 商業銀行在於本件執行標的物土地登記謄本之他項權利部，
19 記載兩筆最高限額抵押權3,660,000元、4,740,000元，合計
20 8,400,000元。至於債權人彰化商業銀行縱然還有其餘數額
21 的債權，但在最高限額抵押權範圍以外部分並無優先受償權
22 ，僅屬於普通債權，應依數額比例分配。另外，嘉義市政府
23 財政稅務局以115年5月29日函，查報本件債務人欠繳地價稅
24 2,996元、房屋稅19,794元，合計22,790元。至本件相對人
25 富邦資產管理股份有限公司執行費用12,723元部分，則已在
26 臺灣臺南地方法院89年度執字第20414號受償3,276元及在於
27 本院90年執字第4962號受償9,447元，合計在之前已經受償
28 執行費用12,723元。因此，本件不動產拍定價金10,999,999
29 元，於經清償優先債權8,446,580元【計算式：23,790元＋
30 8,400,000元＋22,790元＝8,446,580元】以後，還有賸餘，
31 並無強制執行法第80條之1拍賣無實益之情形。

01 五、至於債務人所陳稱的房屋、土地交易所得稅之部分。按本件
02 房屋、土地雖然是遭法院強制執行拍賣，而且拍賣金額不足
03 償還全部債務，但是，房地合一稅是由納稅義務人自己辦理
04 申報。一般交易是在於過戶登記之次日起算30天內要申報；
05 而遭法院強制執行拍賣，則是在拍定人領得權利移轉證書之
06 次日起算30日內辦理申報。在債務人方面，即使房屋、土地
07 是遭受法院拍賣，但是不論有沒有拿到分配款，都需要自行
08 申報。依稅捐稽徵法第6條規定經法院拍賣之土地、房屋，
09 僅有土地增值稅、地價稅、房屋稅及營業稅四種稅目，是由
10 法院代為扣繳，其他各稅並不包括在內。而房地合一稅，是
11 針對房屋與土地交易所得合併課徵的所得稅，主要針對出售
12 房地之獲利徵稅。將房屋與土地的交易所得合併計算，取代
13 過去分開課徵的制度（以前房屋交易利潤計入所得稅；土地
14 交易利潤則課土地增值稅）。房地合一稅，將房屋與土地的
15 實際總價格扣除取得成本及相關費用後的獲利部分，作為課
16 稅所得，並依規定稅率徵收所得稅，以達到租稅公平與抑制
17 短期炒作的目的。自105年1月1日起實施，迄今已超過8年，
18 大部分民眾知道交易不動產有賺錢時要辦理申報，但是對於
19 虧錢出售或被法院拍賣的不動產，有部分民眾誤以為沒賺錢
20 或法院會代為扣繳就不用辦理申報。本件在此提醒異議人即
21 債務人，房地合一稅，是由納稅義務人自己辦理申報，至於
22 經法院拍賣之土地、房屋，僅有土地增值稅、地價稅、房屋
23 稅及營業稅四種稅目是由法院代為扣繳，不包括房地合一稅
24 在內，附此敘明。

25 六、綜據上述，本件不動產拍定總價金，清償優先債權後，還有
26 賸餘，並無強制執行法第80條之1拍賣無實益之情形。另依
27 稅捐稽徵法第6條規定，經法院拍賣之土地、房屋，僅土地
28 增值稅、地價稅、房屋稅及營業稅是由法院代為扣繳，房地
29 合一稅部分並不包括在內。因此，原審裁定駁回債務人異議
30 之聲明，所為處分於法並無違誤。債務人具狀指摘原審裁定
31 不當，請求予以廢棄改判，屬無理由，不應准許，應予駁回

01 之。

02 七、依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項、第
03 95條、第78條，裁定如主文。

04 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日

05 民事第一庭法 官 呂仲玉

06 以上為正本係照原本作成。

07 如對本裁定抗告，須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並
08 繳納抗告費新臺幣1,500元。

09 中 華 民 國 115 年 7 月 13 日

10 書記官 林恬安