臺北高等行政法院判決

111年度訴字第1347號
高等行政訴訟庭第三庭
112年8月24日辯論終結

原　　告　莊靜芬
訴訟代理人　謝騏安　律師
　　江如蓉　律師
上　一　人
複 代理 人　洪國勛　律師
被　　告　法務部行政執行署士林分署
代　表　人　周懷廉（分署長）
訴訟代理人　許志漢
　　陸侶光
　　黃國書

上列當事人間有關行政執行事務事件，原告不服法務部行政執行署中華民國111年8月30日111年度署聲議字第101號異議決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

財政部臺北國稅局（下稱移送機關）以義務人莊淑旂（歿）之代繳義務人即繼承人莊安繡（歿，繼承人為張濱英、張幼蓉、張亞華、張智為）、章莊壽美、原告、莊國治、陳君毅、陳翠華、陳君和、陳君平等11人（下稱原告等11人）滯納95年至97年度贈與稅罰鍰合計新臺幣（下同）1,841萬7,968元，自民國104年8月間起陸續檢附移送書、繳款書及掛號郵件收件回執等文件移送被告執行（案號：104年度贈稅執特專字第28518號）。被告遂依法執行義務人莊淑旂之遺產即坐落臺北市士林區翠山段一小段244地號土地（下稱系爭

土地），惟已進行3輪次拍賣程序，均無人應買，移送機關亦未承受，嗣移送機關申請重啟拍賣程序（案號：107年度贈稅執特專字第8337、40271、40272號，下與104年度贈稅執特專字第28518號合稱系爭執行事件），被告於109年7月2日函請臺北市士林地政事務所（下稱士林地政所）塗銷系爭土地之查封登記，同時重新就系爭土地辦理查封登記，並於109年8月24日會同移送機關及士林地政所人員至系爭土地辦理現場查封，於109年9月28日通知原告等11人至被告處報告財產狀況並陳報系爭土地上建物占有情形，惟無人到場。被告於110年4月21日再度會同移送機關及士林地政所人員至系爭土地現場進行履勘。嗣因章莊壽美於110年1月4日死亡，移送機關陳報以其長子章炳凱、長女章卉如為繼承人承受執行程序；莊國治於110年11月18日死亡，移送機關陳報以其配偶黃金華與胞姊即原告為繼承人承受執行程序。被告復於111年4月6日函請士林地政所准予移送機關就系爭土地代為辦理繼承登記，並於111年5月12日定111年5月26日進行詢價程序，惟該日無人到場表示意見。被告遂以111年6月8日士執丑104年贈稅執特專字第28518號公告（下稱系爭拍賣公告）訂於111年7月5日就系爭土地辦理第4輪第1次拍賣程序（底價1,500萬元），該日由被告宣示訴外人陳美壽（下稱拍定人）以1,511萬元拍定（下稱原處分）。嗣原告以111年7月11日陳報狀主張其就系爭土地有優先承買權，經被告諭知於10日內提出有優先承買權之證明，原告以111年7月21日陳報狀2補充及更正其具有優先承買權之說明並提出相關證明，經被告通知拍定人表示意見，拍定人於111年7月26日到場否認原告就系爭土地具有優先承買權，因雙方對於優先承買權之存否有爭執，被告遂以111年7月28日士執丑104年贈稅執特專字第28518號命令，請原告於文到10日內向管轄法院提起確認優先承買權存在訴訟，並繳納與拍定人已繳納之同額保證金300萬元，逾期未提出起訴之證明及繳納保證金300萬元，視為放棄優先承買權之行使（下稱系爭執行命

令）。原告不服該拍賣程序，聲明異議，經法務部行政執行署（下稱執行署）以111年8月30日111年度署聲議字第101號異議決定書決定異議駁回（下稱異議決定），原告於111年9月20日向被告繳納300萬元保證金，並於111年9月23日向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）提出確認優先承買權存在之訴(案號：111年度重訴字第418號，下稱系爭民事訴訟)，被告乃暫停原處分之執行程序，尚未核發權利移轉證書；原告就原處分不服，提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.原告於111年6月20日即委由代理人張素華致電被告表示欲繳清稅罰，遭承辦書記官於電話中以已進入拍賣程序為由拒絕（下稱系爭通話），顯有提供錯誤資訊予原告之情事，致使原告無從行使於拍賣前繳清欠稅之權利，被告於系爭執行事件之執行程序違反行政執行法第26條、強制執行法第58條第1項規定。

2.被告於系爭公告記載之系爭土地使用情形為：「……本件土地上有2廢棄之未辦保存登記建物，其一位於產業道路旁，已傾倒毀損，僅剩石頭屋簷及竹造柱子，無牆壁，無人居住，已註銷房屋稅籍（下稱系爭房屋1）；另一為鐵皮木造房屋，位於雜木叢中，無路可達，隱約可見屋頂牆壁均已傾倒毀壞，無人居住，無房屋稅籍（下稱系爭房屋2）……。」等語。惟坐落於系爭土地上之系爭房屋1、2為原告之祖父莊阿炎所僱佃農鄒登旺租地自建，作為生活起居之處所，自64年1月1日裝配電表起，除有門牌、迄今完好之屋頂與外牆外，尚有空間分明之浴室、廁所、廚房、起居室，具備完善之生活機能，亦非無路可達，原告現年81歲均可輕易徒步抵達，顯見被告疏未依通常調查之方法調查「不動產實際狀況、占有使用情形」等應於拍賣公告記明之事項，亦違反行政執行法第26條、強制執行法第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項第1款規定。

㈡聲明：

異議決定及原處分均撤銷。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.被告截至111年7月5日下午3時開標前，均未接獲任何有關本件已清償或有其他法定應停止執行事由之陳報或聲明，是被告依法進行系爭土地之第4輪第1次拍賣程序，於法尚無違誤，無論有無原告所主張之系爭通話，均不影響系爭土地拍定之效力，是原告主張被告違反行政執行法第26條及強制執行法第58條規定情事，顯有誤會。

2.被告已多次依地政機關及移送機關人員之指引與協助，共同至不動產現場履勘現況，就系爭土地形式觀察，並已依通常之調查方法進行調查(包括：調查房屋稅籍資料、建造執照等)，被告實已盡調查之能事仍無法確定系爭房屋1、2之原始起造人是否為被繼承人莊淑旂？或另有其人？以及占用系爭土地之權利為何等等？因無法判定其權利歸屬而未一併進行查封拍賣。被告遂綜合上開調查結果於系爭公告記載系爭土地坐落地號、面積、權利範圍、地目及使用分區等外，並於附表之使用情形欄第一點特別註記：「本件土地上有2廢棄之未辦保存登記建物……均不在本件拍賣範圍內，現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意，拍定後依現況點交。」等語，提醒應買人注意，應可認被告已依前揭強制執行法第81條第2項第1款規定於系爭拍賣公告載明「應記明之事項」，且被告於系爭拍賣公告之公告事項第4點記載得閱覽查封筆錄日期及處所，則投標人就系爭土地投標前，亦可向被告承辦股申請閱覽查封筆錄(含現場照片)，以就系爭土地之所在地、種類、實際狀況與占有使用情形等相關情事有更進一步了解，俾作為投標之參考。另原告經被告多次通知，亦未陳報系爭房屋1、2之確實占有情形，又未於系爭土地拍賣前就系爭拍賣公告有關系爭土地之記載，向被告聲明

異議，而於系爭土地拍定後，始陸續向被告主張系爭房屋1、2具備完善之生活機能，非無路可達，亦有可議。

㈡聲明：

原告之訴駁回。

四、爭點：

系爭土地之拍賣程序有無違反行政程序法第8條、行政執行法第26條準用強制執行法第58條第1項、第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項第1款規定之違法？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

上述爭訟概要欄所述之事實，為兩造所不爭執，並有系爭拍賣公告（原證2）、被告111年7月5日不動產拍定筆錄（系爭執行事件卷第289頁）、原告111年7月11日陳報狀、111年7月21日陳報狀2（原證5、7）、系爭執行命令（原證8）、異議決定（原證1）及系爭執行事件卷宗（外放）可查，堪信為真。

㈡拍定行為難謂非行政處分，自得為行政爭訟之標的：

1.按行政訴訟法第4條第1項規定：「人民因中央或地方機關之違法行政處分，認為損害其權利或法律上之利益，經依訴願法提起訴願而不服其決定，或提起訴願逾3個月不為決定，或延長訴願決定期間逾2個月不為決定者，得向行政法院提起撤銷訴訟。」而所謂行政處分，依行政程序法第92條第1項及訴願法第3條第1項規定，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。

2.次按行政執行法第1條規定：「行政執行，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律之規定。」第2條規定：「本法所稱行政執行，指公法上金錢給付義務、行為或不行為義務之強制執行及即時強制。」第4條第1項規定：「行政執行，由原處分機關或該管行政機關為之。但公法上金錢給付義務逾期不履行者，移送法務部行政執行署所屬行政執行處

執行之。」第9條第1項、第2項規定：「（第1項）義務人或利害關係人對執行命令、執行方法、應遵守之程序或其他侵害利益之情事，得於執行程序終結前，向執行機關聲明異議。（第2項）前項聲明異議，執行機關認其有理由者，應即停止執行，並撤銷或更正已為之執行行為；認其無理由者，應於10日內加具意見，送直接上級主管機關於30日內決定之。」旨在明定義務人或利害關係人對於執行命令、執行方法、應遵守之程序或其他侵害利益之情事，如何向執行機關聲明異議，以及執行機關如何處理異議案件之程序，並無禁止義務人或利害關係人於聲明異議而未獲救濟後向法院聲明不服之明文規定，自不得以該條規定作為限制義務人或利害關係人訴訟權之法律依據，是於法律明定行政執行行為之特別司法救濟程序之前，義務人或利害關係人如不服該直接上級主管機關所為異議決定者，仍得依法提起行政訴訟，至何種執行行為可以提起行政訴訟或提起何種類型之行政訴訟，應依執行行為之性質及行政訴訟法相關規定，個案認定。又行政執行法第9條規定之聲明異議，並非向執行機關而是向其上級機關為之，藉以達成行政機關先行自我審查原執行行為合法性之功能。因此，對於具有行政處分性質之執行行為不服，經依行政執行法第9條規定之聲明異議程序，應認相當於已經訴願程序，聲明異議人可直接提起撤銷訴訟（最高行政法院97年12月份第3次及107年4月份第1次庭長法官聯席會議決議參照）。

3. 強制執行乃債權人依據執行名義，聲請執行機關對於債務人施以強制力，以滿足債權人請求權之程序，其屬公法上金錢請求權者，由行政執行機關依行政執行法之規定為之。而關於金錢請求權之執行，原則上得就債務人之財產，包含動產、不動產及其他財產權為查封，經由換價及分配等程序，以滿足債權人之請求。執行程序既係以強制手段，剝奪義務人（即債務人）之財產並經變價程序，以滿足債權人之債權請求，自應踐行相關規定之程序，始符法律要求。又就不動

產所為之執行，對於所有人之權益影響較大，其所應遵守之程序自較一般動產之執行程序嚴格。是以，行政執行法第26條明定，行政執行除該法另有規定外，準用強制執行法之規定。而強制執行法第77條第1項第2款規定：「查封時，書記官應作成查封筆錄，載明下列事項：……。二、不動產之所在地、種類、實際狀況、使用情形、現場調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。」第81條第1項、第2項第1款規定：「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、不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。」此乃因社會通念上，拍賣之房屋是否有毀損滅失、或其他足以影響交易之特殊情事，通常足以影響承買人之意願，而拍賣物買受人依強制執行法第69條、第113條規定，就物之瑕疵無擔保請求權，故就上開足以影響應買人承買意願之重大資訊，執行法院自應於拍賣公告上為詳實之記載，以充分揭露資訊俾使應買人知悉、注意，以利其決定是否應買或願出之價額（強制執行法第77條、第81條修正理由併予參照）。準此，如不動產實際狀況有其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項，惟執行機關疏未依通常調查之方法為調查，或於調查後未於拍賣公告中載明，該執行程序自難謂無瑕疵。一旦執行程序有瑕疵，利害關係人即得依行政執行法第9條第1項規定，於執行程序終結前聲明異議，並不以其確實受有損害為前提，亦與該等人員是否因可歸責而未能防範執行程序之瑕疵無涉。

4.另行政處分之規制內容，有僅涉及處分相對人；有不僅對相對人產生受益之效力，亦同時對第三人之法律地位產生影響，前者僅涉及公行政及相對人間所謂「單面」之法律關係；後者則涉及公行政、第三人與相對人間所謂「多面」之

法律關係。依行政執行法第26條規定準用強制執行法第97條及第98條規定，執行機關所為拍定宣示之效果，買受人繳交價金完畢，得取得所拍定物之所有權；義務人雖得獲取價金以清償債務，然則喪失拍定物之所有權，故拍定處分之性質上雖屬授益行政處分，然不僅對拍定人產生受益之效力，亦同時對義務人之法律地位產生影響，屬上述所稱涉及公行政、第三人與相對人間之「多面」法律關係。是執行機關所為前揭拍定行為，自已對外直接發生法律效果，並對義務人（即債務人）及拍定人產生規制效力，尚難謂非行政處分，自得為行政爭訟之標的（最高行政法院109年度裁字第140號裁定參照）。是原告對具有行政處分性質之拍定行為即原處分不服，經依行政執行法第9條規定，於執行程序終結前（被告尚未核發權利移轉證書予拍定人），聲明異議，未獲救濟，自得提起撤銷訴訟，先予說明。

㈢系爭土地之拍賣程序核無違反行政執行法第26條準用強制執行法第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項第1款規定之違法：

1.強制執行法第77條第1項第2款規定：「查封時，書記官應作成查封筆錄，載明下列事項：……二、不動產之所在地、種類、實際狀況、使用情形、現場調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。……。」第81條第1項、第2項第1款規定：「（第1項）拍賣不動產，應由執行法院先期公告。（第2項）前項公告，應載明下列事項：一、不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。……。」上開規定於行政執行事件準用之，亦為行政執行法第26條所明定。又辦理強制執行事件應行注意事項第41點第2款規定：「關於第77條部分：……㈡查封筆錄記載本法第77條第1項第2款所列事項，

如為土地，應載明其坐落地號、面積、地上物或其他使用情形；如為房屋，應載明坐落地號、門牌、房屋構造及型式、層別或層數、面積、用途。……。」第43點第2款規定：「關於第81條部分：……㈡拍賣不動產公告記載本法第81條第2項第1款所列事項，如為土地，應載明其坐落地號、面積、地上物或其他使用情形。如為房屋，應載明坐落地號、門牌、房屋構造及型式、層別或層數、面積、建號（或暫編建號）。……。」是執行法院於實施強制執行查封、拍賣土地時，固應就拍賣標的物當時之客觀狀態、占有使用情形，依形式觀察或通常之調查方法所得，將土地坐落地號、面積、地上物或其他使用情形等事項記載於查封筆錄，併就當事人或利害關係人於拍賣實施前所陳報足以影響應買意願之事項，於拍賣公告加以記載，惟逾此範圍或通常調查方法所能得知之事實，而為執行法院所不知者，則不在執行法院應予記載於查封筆錄或拍賣公告之範圍，此亦為行政執行機關執行時所準用。

2.系爭土地之執行經過：

⑴義務人莊淑旂（歿）之代繳義務人原告等11人滯納95年至97年度贈與稅罰鍰合計1,841萬7,968元事件，前經移送機關移送被告以系爭執行事件執行，並於106年、107年及110年間陸續執行莊淑旂所有之遺產(包括：不動產、陽信商業銀行股份有限公司股票等)共計受償440萬6,078元，尚欠1,401萬1,890元(下稱系爭欠款，被證1、系爭執行事件卷2第20-25頁)。又莊淑旂尚遺有系爭土地，前經被告進行3輪(1輪4次，共計12次)拍賣程序，均無人應買，移送機關亦未承受，嗣移送機關申請重啟拍賣程序，被告乃於109年7月2日函請士林地政所塗銷系爭土地之查封登記，同時重新就系爭土地辦理查封登記，並通知原告等11人（系爭執行事件卷1第60-74、227-232頁）。

⑵被告就系爭土地重啟第4輪查封拍賣程序前，由士林地政機關107年10月3日北市士地登字第1076011113號函檢送之公務

用電子謄本登記資料，確認系爭土地上無任何保存登記之建物，亦無抵押權、地上權、地役權等其他權利登記（被證34），並曾於107年10月30日函請臺北市稅捐稽徵處士林分處（下稱士林分處）檢送系爭土地上建物門牌為臺北市○○區○○路0段000巷0號及0號(即系爭房屋1、2)之房屋稅籍資料，經該分處以107年11月12日北士稽士林丙字第10758267800號函檢送系爭房屋1之房屋稅籍證明書(被證11)，系爭房屋2則查無房屋稅籍。依系爭房屋1稅籍證明書之記載，納稅義務人鄒開明已死亡且未變更。被告亦曾於108年5月16日及108年7月18日士執丑104年贈稅執特專字第28518號通知鄒開明之後人鄒文亮到場協助調查系爭房屋1之原始起造人及占有使用情形(被證12、13)，惟鄒文亮均未到場。被告又曾以108年5月16日及108年7月18日104年贈稅執特專字第28518號函通知含原告在內之被繼承人莊淑旂之全體繼承人(含代位繼承人及再轉繼承人，下稱全體繼承人)，陳報系爭土地上之系爭房屋1、2係由何人建造使用？有無租賃或借貸與第三人使用？惟亦無人陳報(被證14、15)。

⑶被告依移送機關申請就系爭土地重啟第4輪查封拍賣程序後，依土地建物查詢資料所示，系爭土地同無任何保存登記之建物，亦無抵押權、地上權、地役權等其他權利登記（系爭執行卷第227-232頁），被告以109年7月15日士執丑104年贈稅執特專字第28518號函請士林地政所派員於109年8月24日上午10時赴系爭土地現場協助指界，並請移送機關協助導引，以進行現場查封，同時副知含原告在內之全體繼承人（被證16)，惟無人於該日到場，乃由移送機關指封切結。依109年8月24日查封筆錄記載略以：查封之不動產（即系爭土地）入口位於臺北市自來水雙溪淨水場(臺北市○○區○○路○段000號)進去後，過水潭上方陸橋，位於淨水場後方山坡地上，據地政人員指出該地號上有2間廢棄房子，第一間於產業道路旁，房子上部屋頂牆壁等均已傾倒，只剩基座水泥及部分木造物；另一間位於（第一間）房子後方山坡地

上，依稀透過樹縫可見到房子，似已傾倒，下方為山溪，無路可達等語，並拍攝現況照片(被證17)存證。被告再以109年9月28日士執丑104年贈稅執特專字第28518號命令含原告在內之全體繼承人於文到10日內到場陳報系爭土地上建物之確實占有情形，惟該函文經合法送達原告後(被證18)，原告亦未到場或以書狀陳報。

⑷被告再以110年3月12日士執丑104年贈稅執特專字第28518號函請士林地政所派員於110年4月21日上午10時赴系爭土地現場協助指界，並請移送機關協助導引，同時副知含原告在內之全體繼承人(被證19)，惟無人於該日到場，依110年4月21日現場履勘筆錄（誤載為查封筆錄）記載略以：現場雜草林木叢生，系爭土地上有建物，據地政人員指出該地號上有2個建物，一個位於產業道路旁，無門牌但房屋已傾倒，無人居住；另一間位於雜木林中無路達，但從道路另一旁林中可見該建物上有紅色鐵皮搭建，但下方之木造房屋已傾倒等語，並拍攝現況照片（被證20)存證。

⑸經被告以109年9月28日士執丑104年贈稅執特專字第28518號函向臺北市士林戶政事務所(下稱士林戶政所)函詢有關系爭土地上建物門牌及設籍情形，經士林戶政所以109年10月6日北市士戶資字第1097008211號函復略以：現況建物門牌分別張貼為臺北市○○區○○里0鄰○○路0段000巷0號及0號。0號最後設籍人為莊國治，於95年12月28日遷出；0號最後設籍人為陳君平，於96年1月9日遷出(被證21)。被告繼以109年11月20日士執丑104年贈稅執特專字第28518號函請臺北市建築管理工程處（下稱建管處）提供臺北市○○區○○里0鄰○○路0段000巷0號及0號之原始起造人資料，經該處以109年12月7日北市都建照字第1093083762號函復略以：經臺北市政府都市發展局之土地使用分區查詢系統、該處之臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統等檔案資料查對結果，查無建築執照申請紀錄及相關公文紀錄等語(被證22)。被告再以110年3月12日士執丑104年贈稅執特專

字第28518號函請士林分處檢送臺北市○○區○○里0鄰○○路0段000巷0號及0號房屋稅籍資料，經該分處以110年3月23日北市稽士林丙字第1105502392號函復略以：檢送臺北市○○區○○里0鄰○○路0段000巷0號房屋稅籍資料，該屋已依房屋稅條例第15條第1項第9款規定免徵房屋稅；另臺北市○○區○○里0鄰○○路0段000巷0號查無房屋稅籍資料(被證23)。被告復再以110年6月18日士執丑104年贈稅執特專字第28518號命令請莊國治、陳君平說明曾於臺北市○○區○○里0鄰○○路0段000巷0號、0號設籍之原因，經莊國治、陳君平具名，但僅有陳君平簽名之110年6月25日說明書說明略以：系爭房屋1、2連同周邊林地係其先母（先祖母）莊淑旂所購置，原意似為種植中藥材以供研究之用，該2房屋可供農舍家居使用。不知何人告知莊淑旂將家人等戶籍遷入可節稅，好像一切事宜辦妥後，始知該地係自來水保護區不能種植草藥或農作植物，且不能整地建築擴充通路。又由大馬路進出該2房屋，必須向簡易自來水廠借路，故戶籍遷入不久即遷出。該2房屋之原始起造人是否為莊淑旂、是否為無權占有，並不詳知。莊淑旂死亡後，原告即委請律師依法辦妥限定繼承。又莊淑旂之全部遺產，在繼承前均由移送機關禁止移轉處分，並約於101年中移送被告強制執行迄今等語（本院卷一第447頁）。

3.由前述系爭土地之執行經過可知，被告於系爭土地重啟第4輪查封拍賣程序前、後，已多次通知原告等全體繼承人陳報系爭房屋1、2之確實占有情形，並於109年8月24日、110年4月21日兩度依地政機關及移送機關人員之指引與協助，共同至系爭土地現場履勘現況，且觀之被告所提出其於109年8月24日、110年4月21日查封、勘驗時，當場拍攝之照片（本院卷1第297-321、403-445頁），核與上述109年8月24日、110年4月21日筆錄記載內容相符，又經被告再向士林分處、士林戶政所、建管處查調系爭房屋1、2之房屋稅籍資料、門牌及設籍情形、原始起造人資料，另函請已歿之系爭房屋1納

稅義務人後人、最後設籍於系爭房屋1、2之莊淑旂子孫說明原始起造人及占有使用情形、設籍原因，並於系爭土地拍賣公告附表之使用情形欄第一點特別註記：「依土地登記簿謄本記載，本件土地之地目為林地；依卷附鑑價報告、查封筆錄、現場履勘筆錄暨現場照片所示，本件土地為位於臺北市○○區○○路0段000號臺北市自來水內雙溪淨水場處約65至140公尺後方之山坡雜木林地。本件土地上有2廢棄之為保存登記建物，其一位於產業道路旁，已傾倒毀壞，僅剩石頭屋簷及竹造柱子，無牆壁，無人居住，已註銷稅籍；另一為鐵皮木造房屋，位於雜木林中，無路可達，隱約可見屋頂牆壁均已傾倒毀壞，無人居住，無房屋稅籍，均不在本件拍賣範圍內，現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意，拍定後依現況點交。」等語（本院卷1第42頁），提醒應買人注意。堪認已就拍賣標的物之系爭土地當時之客觀狀態、占有使用情形，依形式觀察或通常之調查方法所得，將土地坐落地號、面積、地上物或其他使用情形等事項記載於查封筆錄，併將拍賣實施前所查悉足以影響應買意願之事項，於拍賣公告內載明。足見被告已依前揭強制執行法第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項第1款及辦理強制執行事件應行注意事項第41點第2款、第43點第2款規定於查封筆錄及拍賣公告載明「應記明之事項」。況被告於系爭拍賣公告之公告事項第四點尚記載得閱覽查封筆錄日期及處所（本院卷1第39頁），投標人就系爭土地投標前，非不得至被告承辦股申請閱覽查封筆錄(含現場照片)，獲取系爭土地之所在地、種類、實際狀況與占有使用情形等相關情事之詳細資訊，作為投標之參考。

4.至於原告雖主張系爭房屋2自64年1月1日裝配電表起，除有門牌、至今完好之屋頂與外牆，尚有空間分明之浴室、廁所、廚房、起居室，具備完善之生活機能，系爭房屋1、2亦非無路可達，原告現年81歲均可輕易徒步抵達等語，並提出現場照片（原證3）為證。惟上開照片係於111年7月20日拍

攝，此據原告陳明在卷（本院卷1第334頁、原證13），已在系爭土地拍定後，參以被告於112年5月5日再至系爭土地現場履勘時所拍攝影片翻拍之照片顯示，查封時原遮擋通往系爭房屋2石階山路之大樹已遭砍伐，且切口尚新，石階新舊錯落，已無雜草（本院卷2第11-27頁），顯與被告於109年8月24日、110年4月21日查封、勘驗時之狀況迥異，自難據為有利原告之認定。且士林地院民事庭於112年4月27日至系爭土地現場勘驗（原證15）後，於系爭民事訴訟判決亦認定：系爭房屋1僅剩部分牆垣，大部分牆垣及屋頂均已倒塌，已欠缺遮避風雨之功能，已無供經濟上使用可言，而非民法第66條第1項所指之定著物；系爭房屋2為土石造，四周有土石牆垣，惟鄰山坡處之牆垣已倒塌，原土石造之屋頂已滅失，現場屋頂雖另以鐵皮及鋼架重為搭建，然搭建之方式係於系爭房屋2之周圍以鋼架作支撐，另外搭起屋頂，原土石結構之房屋並未修繕，鋼架、屋頂並未與原房屋土石結構之牆垣附合，鐵皮屋頂與現有之土石牆垣間有相當之間隔，整體外觀觀之，並不具遮蔽風雨功能，且屋內環境相當雜亂，堆放之家具明顯有相當時間未予使用，亦無可供經濟上使用可言，是系爭房屋2難認屬民法第66條第1項所指之定著物。至其後方雖有土石造房屋，但與系爭房屋2之牆垣並無相連，且其格局僅為浴室、廚房，功能上僅為輔助系爭房屋2使用，不具獨立性，系爭房屋2既經認定已非獨立之定著物，則其附屬建物即無從輔助其效用而有存在之必要，自不影響系爭房屋2非屬定著物之認定，另位在系爭房屋2路口處前方土石造隔間之倉庫，亦無從依附於系爭房屋2輔助效用（原證15、本院卷2第73-74頁）等語，因而認定原告就系爭土地並無優先承買權，而判決原告敗訴（尚未確定，被證35、本院卷2第234頁）。是原告認系爭土地之查封筆錄及系爭拍賣公告之記載，違反行政執行法第26條準用強制執行法第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項第1款規定之主張，尚難憑採。

㈣系爭土地之拍賣程序核無違反行政程序法第8條、行政執行法第26條準用強制執行法第58條第1項規定之違法：

1.行政執行法第26條準用強制執行法第58條第1項規定：「查封後，債務人得於拍定前提出現款，聲請撤銷查封。」蓋查封、拍賣之目的，在以拍賣所得價金清償債權。如於查封後、拍定前，債務人已向執行法院提出現款清償債權，則債權人之債權已獲滿足，自無繼續拍賣之必要，故明定債務人得聲請撤銷查封。

2.原告雖主張被告於系爭通話有提供錯誤資訊予原告之情事，致使原告無從行使於拍賣前繳清欠稅之權利等語，並提出張素華於111年6月20日10時3分1秒至10時15分34秒，以市內電話撥打被告機關市內電話號碼之中華電信股份有限公司通話明細報表為證（原證12），固可認有該通電話存在。惟：

⑴經被告秘書室前於111年8月30日聯繫被告電話錄音系統設備施作廠商到場，由被告政風室會同該廠商加以檢測結果，並未發現系爭通話紀錄，據該廠商現場表示，被告電話錄音設備並無法手動刪除錄音檔，研判如無法錄到音之原因可能係部分電話錄音迴路咬線所致。嗣被告政風室於111年9月14、15日再次會同秘書室至機房調閱系爭通話錄音檔，設定搜尋時間及條件為「111年6月20日9時30分至10時30分撥入被告機關之電話」，經搜尋查得該時段共94筆錄音資料，惟逐一比對，均查無原證12之來電號碼，仍未發現系爭通話之錄音(被證27)，固無法查知系爭通話之實際對話內容。然據系爭執行事件行政執行官於111年8月1日立法委員劉建國國會辦公室召開協調會前預擬書面答覆記載，經行政執行官向承辦書記官確認，當時來電之人有提出分期繳納一期數萬元至10多萬元停止拍賣系爭土地之金額（系爭執行事件卷1第363頁、原證4），佐以原告所提出被告主任行政執行官與張素華於111年8月9日之公務電話紀錄（原證4）亦記載：「（所以您當時沒有提到分期繳納及一期繳納多少等相關事項？）這我不敢說一定沒有。……」等語（本院卷1第50頁）。足

見張素華縱曾代原告於系爭通話中表示原告欲清償系爭欠款，但並未表明原告願於系爭土地拍賣期日(111年7月5日）前提出現款，繳清系爭欠款，與強制執行法第58條第1項仍有未合，自難據為有利原告之認定。

⑵況被告業以111年6月8日士執丑104年贈稅執特專字第28518號函通知含原告在內之全體繼承人，定於111年7月5日就系爭土地進行第4輪第1次拍賣程序，該函已於111年6月13日合法送達原告之戶籍地（被證5、6）。該函說明二並明確記載：「義務人如已清償，或有經法院裁定破產等依法應停止執行之事由，應儘速向被告陳報。倘時間緊迫，請於拍賣期日開標前到場聲明，否則照常進行拍賣程序。」等字句（本院卷1第125頁），惟截至111年7月5日下午3時開標前，原告均未向執行法院提出現款或依民法第326條規定辦理提存清償系爭欠款，此為原告所不否認（本院卷1第486-487頁），被告亦未接獲任何有關本件已清償或有其他法定應停止執行事由之陳報或聲明，亦據被告陳明在卷（本院卷1第488頁、本院卷2第29-30頁）。再參以系爭土地於本次拍賣前已進行3輪次之查封及拍賣，109年7月2日再函請士林地政所重新就系爭土地辦理查封登記，並已副知原告，已如前述。則在系爭土地進行第4輪查封、第1次拍賣前，長達至少將近2年之期間，且於111年6月20日至111年7月5日拍賣期日，亦尚有2週之時間，可供原告尋求專業法律意見，依強制執行法第58條第1項規定於拍定前提出現款，或依民法第326條規定辦理清償提存，向被告申請撤銷查封系爭土地，卻未見原告為之。是以，不論有無原告所主張之系爭通話，均不影響被告作成系爭土地之拍定行為。是原告執系爭通話，主張系爭土地之拍賣程序有違行政行為應以誠實信用之方法為之規定，並違反行政執行法第26條準用強制執行法第58條第1項規定等語，亦難採據。

⑶至於原告另主張其尚於111年7月21日曾電詢承辦書記官有關確認其對系爭土地優先承買權等事項，承辦書記官相關答覆

持續誤導、欺罔人民，致人民無從行使其公法上權利等語。惟按對拍定之不動產有無優先承買權，係屬實體上之問題，就此倘有爭執，即應另行提起確認優先承買權存否之訴（最高法院78年度台抗字第40號民事裁定意旨參照），要非執行機關所能認定，是原告執此主張系爭土地之拍賣執行程序違法，亦不足取。

㈤綜上所述，原告主張系爭土地之拍賣程序有違反行政程序法第8條、行政執行法第26條準用強制執行法第58條第1項、第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項第1款規定之違法，均不可採，原處分核無違誤，異議決定予以維持，亦無不合，原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必要，一併說明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

審判長法　官　高愈杰

法　官　郭銘禮

法　官　孫萍萍

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件

(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　李虹儒