臺灣高雄地方法院行政訴訟判決

109年度稅簡字第2號

原　　告　灌頂資產管理股份有限公司
法定代理人　孫榮吉
被　　告　財政部高雄國稅局
代　表　人　蔡碧珍
訴訟代理人　郭仁義

上列當事人間營業稅事件，原告不服被告民國108 年7 月23日營業稅違章補徵核定通知書及108 年7 月15日108 年度財高國稅法違字第03108100331 號裁處書所為之處分、108 年9 月26日財高國稅法一字第1080111027號復查決定、財政部109 年3 月10日台財法字第10913905360 號訴願決定，提起行政訴訟，本院於110 年9 月23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

壹、程序事項：原告因營業稅事件，不服被告民國108 年7 月23日營業稅違章補徵核定通知書及108 年7 月15日108 年度財高國稅法違字第03108100331 號裁處書所為之處分、108 年9 月26日財高國稅法一字第1080111027號復查決定、財政部109 年3 月10日台財法字第10913905360 號訴願決定，提起行政訴訟，經核屬於行政訴訟法第229 條第2 項第1 款、第2 款所定關於稅捐課徵事件涉訟，所核課之稅額在新臺幣（下同）40萬元以下以及因不服行政機關所為40萬元以下罰鍰處分而涉訟之行政訴訟事件，應適用行政訴訟法第2 章規定之簡易訴訟程序，合先敘明。

貳、實體事項：

一、事實概要：原告於103 年5 月21日向訴外人日華資產管理股份有限公司購買23筆不良債權，嗣於104 年間經臺灣屏東地方法院（下稱屏東地院）民事執行處拍賣其中3 筆不良債權抵押物（拍賣標的如附表一、二所示），其中附表一編號1

、3、4所示抵押物因無人應買，由原告就各該次拍賣所定最低價額聲明承受，並以所持有之債權抵繳法院拍賣價款；附表一編號2所示抵押物（與附表一編號1、3、4所示抵押物下合稱系爭抵押物）則於特別變賣程序由訴外人孫偉倫應買，經屏東地院執行處准許其買受，並由原告參與拍賣分配該強制執行所得。惟原告未就系爭抵押物之承受及獲配金額大於該不良債權之原始買價與處分費用之差額1,777,861元開立統一發票，致漏報銷售額而逃漏營業稅；經被告審理違章成立，除以108年7月23日營業稅違章補徵核定通知書（下稱核定通知書）核定補徵營業稅額88,893元外，並依現行加值型及非加值型營業稅法（下稱營業稅法）第51條第1項第3款規定，以108年7月15日財高國稅法違字第0000000000號裁處書裁處原告所漏稅額1.5倍之罰鍰133,339元（與上開核定通知書下合稱原處分）。原告不服，申請復查，經被告以108年9月26日財高國稅法一字第1080111027號復查決定書追減罰鍰26,668元，其餘復查駁回（下稱復查決定）。原告不服，提起訴願，經財政部以109年3月10日台財法字第10913905360號訴願決定書駁回訴願（下稱訴願決定），原告仍表不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張：

㈠系爭抵押物之承受、拍賣及原告取得不良債權之成本、費用明細各如附表三所示。其中附表三編號1所示建物面積並非被告所說的12坪多，而是25.3坪【計算式：(17.538+23.45+22.54+20.098)×0.3025＝25.3】，故每坪實價=373,142元/25.3=14,749元，被告稱每坪單價3萬多元係因面積計算錯誤所致。附表編號3所示建物總面積為27.65坪，非被告所稱19.55坪，承受金額1,184,000元，買入成本212,235元、處分相關費用44,460元，被告認定銷售額為927,305元並非實價，依法應按原告賣給訴外人陳彥仲共計38萬元（平均每坪13,743元）計課，此金額與附表三編號1所示拍定金額每坪14,749元相近，況且承買人陳彥仲只是原告法定代理

人之女婿而非原告，依法並無規定不能買賣。另附表三編號4所示標的被告雖認定銷售額為487,000元，惟此筆土地有設定地上權建築房屋，無地可使用，其價值起碼降50%，故只能以181,862元計算銷額。

㈡上開拍賣之建物為商業大樓（下稱系爭大樓），20多年皆為無水無電，性質為商場櫃位非一般房屋，荒廢已久形同廢墟。依財政部103年7月4日台財稅字第10304555040號令規定，承受時抵押物之認定，不以該次法院拍賣價格為限，營業人如能提示足供認定抵押物時價之資料及證明文件，經稽徵機關查明屬實者，得予核實認定。

㈢原告賣給訴外人陳奕璇系爭大樓4樓之1及4樓之2共計150,000元，建物總面積5.79坪，則平均每坪25,907元。109年又查到訴外人石麗滿出賣系爭大樓地下一層23號、24號、25號、26號及27號給訴外人孫偉倫共計411,000元，建物總面積20.74坪，則平均每坪19,817元，平均價格為22,862元（25,907元+19,817元）/2∨，請求以此平均價格計算營業額。

㈣原告提示實價登錄平均價格，該資料為財政部103年7月4日台財稅字第10304555040號行政命令中第8款「時價資料同時有數種者，得以其平均數為時價」，被告卻引用春風仲介公司廣告資料，該公司為小型仲介公司，與上揭財政部第5款「大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價」規定不符。被告引用附近房屋售價每坪11萬元以上為例，然查，該建物係可單獨使用且繼續使用之建物，而系爭大樓地下一層及第三、四、五層是無牆壁之櫃位、無水無電、不能進出、不能單獨使用且關門大吉23年多，兩者屋況及結構截然不同，故原告主張應以同棟其他數百個櫃位時價為例，方符公平正義原則。日華公司於103年4月將系爭抵押物聲請法院公開標售，案經4次拍賣無人應買，始撤回執行並將該不良債權賣給原告，不可能只隔1年就漲價5倍之多，顯然該承受價並非時價。被告有漏予斟酌納稅義務人利益及實質課稅公平原則之違法。

㈤依營業稅法第 1條規定有銷售貨物才須課營業稅，原告確實不知承受抵押物後要開發票，變成日後銷售該承受房地又須開立發票，等於銷售一次須開二次發票，課二次營業稅，原告並無故意或過失。

㈥稅捐稽徵法第 1條之1第1項規定：「財政部依本法或稅法所分頒佈之解釋函令，對於據以申請之案件發生效力。但有利於納稅義務人者，對於尚未核課確定之案件適用之。」所以「時價」之認定應對原告有利之實價登錄資料等認定，並予以免罰等語。

㈦並聲明：訴願決定、復查決定不利於原告部分及原處分均撤銷。

三、被告答辯略以：

㈠財政部99年11月3日台財稅字第09900361980號令(106年2月3日台財稅字第10504681050 號令修正）規定：「一、以一般公司型態設立之資產管理公司就已取得執行名義之金融機構不良債權，向法院聲請強制執行，並聲明參與分配強制執行所得金額者，應就法院分配金額大於該不良債權之原始買價差額部分，按5%稅率課徵營業稅。二、資產管理公司如參與拍賣或聲明承受不良債權之抵押物，並以債權全額抵繳拍定價金者，應就該抵押物之拍定價格大於該不良債權之原始買價差額部分，按5%稅率課徵營業稅。……」。財政部103 年7 月4 日台財稅字第10304555040 號令（以下簡稱103 年令）：「營業人向金融機構或資產管理公司購入金融機構之不良債權，嗣向法院聲請強制執行，其因法院拍賣之不動產抵押物無人應買，由該營業人按該次拍賣所定之最低價額聲明承受，並以所持有債權抵繳法院拍賣價款者，應就該抵押物之時價大於該不良債權之原始買價差額部分，計算銷售額課徵營業稅。其抵押物時價之認定，不以該次法院拍賣價格為限，該營業人如能提示下列足供認定抵押物時價資料及證明文件，經稽徵機關查明屬實者，得予核實認定：一、報章雜誌所載市場價格。二、各直轄市、縣（市）同業間帳載房地

之加權平均售價。三、不動產估價師之估價資料。四、銀行貸款評定之房屋及土地款價格。五、大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。六、法院拍賣或國有財產署等出售公有房地之價格。七、其他公允客觀之不動產時價資料。八、時價資料同時有數種者，得以其平均數為時價。」。

㈡查⑴附表一編號1、2（即債權編號東31-32)所示拍賣標的拍定金額各為680,000元（由原告聲明承受）、397,000元（於特別變賣程序由訴外人孫偉倫應買），原告就附表一編號2所示拍賣標的拍定價金以債權人身分參與分配金額為373,142元，上揭2筆拍賣標的拍定價金經扣除優先債權、處分相關費用140,503元（含附表一編號1拍賣標的之地價稅489元、房屋稅9,216元、執行費106,940元及附表一編號2拍賣標的之地價稅540元、房屋稅14,818元、執行費8,500元）及買入成本449,664元後，應課徵營業稅之銷售額為486,833元（計算式：680,000＋397,000－140,503－449,664＝486,833）。⑵附表一編號3(即債權編號東52)所示拍賣標的拍定金額為1,184,000元，處分相關費用為44,460元，買入成本為212,235元，課徵營業稅之銷售額為927,305元。⑶附表一編號4(即債權編號東61)所示拍賣標的拍定金額為487,000元，處分相關費用為38,731元，買入成本為84,546元，課徵營業稅之銷售額為363,723元。上開3筆課徵營業稅之銷售額為1,777,861元（486,833元＋927,305元+363,723元）。又金融機構合併法於104年12月9日修正公布，並刪除資產管理公司處理金融機構之不良債權適用銀行業營業稅稅率之規定，本件原告取得抵押物日期為金融機構合併法修法前案件（債權編號東31及東32，取得不動產權利移轉證明書日期為104年6月15日（應為104年6月25日之誤）及同年11月9日、債權編號東52為104年7月13日【應為104年7月21日之誤】，債權編號東61為104年12月2日【應為104年12月9日之誤】，故本件仍應適用銀行業稅率，又103年6月4日銀行業稅率由2%調增為5%，原查

以稅率5%，核課營業稅88,893元（1,777,861元x稅率 5%），揆諸首揭規定，並無不合。

㈢原告於104年3月24日以680,000元聲明承受復興路25之1及25之40號土地及建物（即附表一編號1所示不動產，系爭大樓1樓攤位），換算每坪單價為81,829元，比原告聲明異議時主張系爭大樓實價登錄（103年11月）每坪133,838元還低。另查同期間（104年12月）內政部實價登錄成交資料為系爭大樓1樓成交總金額880,000元、8.21坪、每坪107,226元。103年11月至104年12月間，系爭大樓1樓攤位介於107,226元至133,838元，原告於104年3月承受系爭大樓1樓攤位總價680,000元、每坪81,829元比市價低，則原告主張承受價格過高，尚不足採。

㈣附表一編號2所示不動產經拍賣無人應買，於特別變賣程序以公告金額397,000元由原告代表人孫榮吉之子孫偉倫購得，每坪為21,646元（397,000/18.34）。惟依財政部103年令：「營業人向金融機構或資產管理公司購入金融機構之不良債權，嗣向法院聲請強制執行，其因法院拍賣之不動產抵押物無人應買，由該營業人按該次拍賣所定之最低價額聲明承受，並以所持有債權抵繳法院拍賣價款者，應就該抵押物之時價大於該不良債權之原始買價差額部分，計算銷售額課徵營業稅。其抵押物時價之認定，不以該次法院拍賣價格為限，該營業人如能提示下列足供認定抵押物時價資料及證明文件，經稽徵機關查明屬實者，得予核實認定：一、報章雜誌所載市場價格。二、各直轄市、縣（市）同業間帳載房地之加權平均售價。三、不動產估價師之估價資料。四、銀行貸款評定之房屋及土地款價格。五、大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。六、法院拍賣或國有財產署等出售公有房地之價格。七、其他公允客觀之不動產時價資料。八、時價資料同時有數種者，得以其平均數為時價。」該筆不動產係由第三人拍得，而非由原告承受，故尚無上揭財政部103年令因承受價格過高，可另行查明時價認定之適用。

㈤附表一編號3所示不動產經訴外人太宇不動產估價師事務所估價報告總金額1,251,671元、每坪47,791元。上揭不動產為系爭大樓5樓攤位，原告於104年5月14日以第二拍價格1,184,000元聲明承受，每坪45,208元，內政部實價登錄成交資料103至104年為系爭大樓1樓每坪107,226元至133,838元間，系爭大樓5樓攤位以每坪45,208元承受，與市價相較尚未過高。

㈥附表一編號4所示土地經屏東地院委託訴外人宏陽不動產估價師聯合事務所進行鑑價，鑑價金額636,430元、土地每坪30,006元。上揭土地於第三次拍賣價格降至487,000元，原告聲明承受，承受金額487,000元、土地每坪22,960元，經查同期間內政部實價登錄清溪段1291至1320地號成交資料計4筆，土地每坪單價各為42,598元、49,881元、50,069元、52,119元，原告復查時曾主張該土地設有地上權，價值應與一般土地不同，惟查該筆拍賣標的物於拍賣公告時已載有地上權資訊，且屏東地院委託宏陽不動產估價聯合事務所執行本件抵押物鑑定時，原告對拍賣鑑定價格亦未聲明異議，本件最終原告以每坪22,960元承受，與同期間鄰近實價登錄土地交易資料相較，本件成交金額尚在合理範圍。

㈦系爭大樓自102年對面陸橋拆除後價格持續上漲：1.參106年3月29日自由時報：「屏東市復興及和平陸橋102年拆除，帶動周邊房價上漲，審計單位調查發現高架橋改為平面道路後，沿線部分店面交易登錄價格比拆橋前約增值5倍，建議縣府適時檢討因重大公共工程而明顯受益的區段地價，以符合公平性，並有助增加縣庫收入。審計單位發現，因空軍基地航道改變，國防部103年解除屏東航高限制，加上台鐵高架化後，屏東市區○○區段的房產價格也跟著上漲，其中最○○○區段○○○路及復興路，因配合台鐵高架拆掉陸橋後，過去1間2、3百萬元的店面，現在都要上千萬元，但這些因重大政策及公共工程而明顯受益的地段，地價似乎未跟著調整。」2.系爭大樓位於屏東商業精華地區○○○區○

○○○○道路復興路、中華路、中正路及民族路匯集處，系爭大樓鄰屏東夜市，距屏東火車站約500 公尺，原系爭大樓正門口面對屏東復興陸橋，影響其動線，於102 年拆除後，吸引廠商進駐，目前1 樓及2 樓為NET 服飾店，9 樓及10樓為薇米商旅飯店。109 年10月查詢網路待售資料，系爭大樓1 樓每坪24萬、2 樓31萬、3 樓10萬待售，可見系爭大樓自拆除陸橋後房價持續上漲，證諸原告於系爭大樓法拍時即聲明鑑價過低，其理自明。

㈧原告未提出客觀市價資料及認定抵押物價格前後矛盾：依上揭財政部103 年令：「……。抵押物時價之認定，不以該次法院拍賣價格為限，該營業人如能提示下列足供認定抵押物時價資料及證明文件，經稽徵機關查明屬實者，得予核實認定…」拍賣為買賣行為，拍定價（承受價格）為買受人就拍賣物願意買入之價格，在法律上效果，拍定人負有交付拍定價金之義務，而債權人亦依分配表而受償金額，在稅捐核課原則上本應依經濟行為（實際受償金額）而課稅，惟在例外聲明承受價格過高，納稅義務人提供客觀時價及證明文件，供稽徵機關查明後可調整。依原告提供市價資料計3 筆如下：1.原告與陳彥仲交易同棟大樓5 樓之1 、5 樓之7 、5 樓之8 、5 樓之9 抵押物，金額380,000 元，建物總面積19.55 坪，平均每坪19,437元。2.原告與陳奕璇交易同棟大樓 4 樓之1 及4 樓之2 ，金額150,000 元，建物總面積5.79坪，平均每坪25,907元。3.孫偉倫與石麗滿交易同棟地下一層23號、24號、25號、26號及27號，金額411,000 元，建物總面積20.74 坪，平均每坪19,817元。上揭陳彥仲、陳奕璇及孫偉倫與原告代表人孫榮吉均具親屬關係，故其提供資料不具客觀性。本件被告核定系爭大樓1 樓每坪81,829元原告訴稱過高，惟原告於103 年度司執字第30563 號之鑑價結果卻聲明異議，其表示標的物前陸橋已拆除為平地，房屋市場價格已大幅變動提昇，並主張復興路25之40號（1 樓櫃位）應調為200 萬（即每坪240,673 元）、復興路25底一層之4 號（

地下1樓櫃位）應調為100萬（即每坪54,525元），且主張內政部實價查詢系統商業大樓每坪單價133,838元，顯見其主張前後矛盾，不足採據。

㈨至原告稱其無故意或過失應免罰等節，說明如下：納保法第16條第2項規定：「納稅者不得因不知法規而免除行政處罰責任。」本件原告為營業人，當知負有於營業行為發生時依規定開立憑證，並報繳營業稅之義務，無論其是否為資產管理公司，客觀上如有銷售貨物或勞務之行為，即應依法應課徵營業稅，則其主觀上是否有藉該銷售行為營利之意圖亦非所問（最高行政法院105年度判字第541號判決意旨參照）；從而，被告以原告於104年間，以購入之不良債權，聲請法院強制執行拍賣抵押物，經以債權抵繳拍定價金承受抵押物或參與分配受償，卻未依規定就該抵押物之拍定價格及獲配金額大於該不良債權之原始買價差額，開立統一發票，致漏報銷售額1,777,861元，逃漏營業稅額1,777,861元，核有應注意、能注意而未注意之過失，不符納保法第16條第1項：「納稅者違反稅法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」及稅務違章案件減免處罰標準之免予處罰規定，自應論罰，被告乃依營業稅法第51條第1項第3款規定，並參據裁罰倍數參考表：「一、……二、銷貨未依法開立發票，且於申報當期銷售額時亦未列入申報。按所漏稅額處1.5倍罰鍰。」惟復查決定，以原告於申請復查時已繳清稅款，復考量納保法第16條第3項所定因素，審酌個案情形及各項事由，參據裁罰倍數參考表使用須知第4點，按所漏稅額88,893元改處以1.2倍之罰鍰106,671元。故被告已考量原告之違章程度而為適切之裁罰，洵屬適法允當。

㈩原告於110年4月20日當庭呈報之104、105年拍賣價與承受價及108年買賣時價登錄單價比計算表中（本院卷一第421頁），就屏東市○○路○○號地下一層之1及之4之建物計算面積與不動產估價師計算面積有所差異之原因乃因其等就建號575號建物共有持分計算不同所致；又原告於上開計算

表中誤將成本及費用列入計算，依財政部103年7月4日台財稅字第10304555040號令：「營業人向金融機構或資產管理公司購入金融機構之不良債權，嗣向法院聲請強制執行，其因法院拍賣之不動產抵押物無人應買，由該營業人按該次拍賣所定之最低價額聲明承受，並以所持有債權抵繳法院拍賣價款者，應就該抵押物之時價大於該不良債權之原始買價差額部分，計算銷售額課徵營業稅。其抵押物時價之認定，不以該次法院拍賣價格為限，該營業人如能提示下列足供認定抵押物時價資料及證明文件，經稽徵機關查明屬實者，得予核實認定：……」，上揭函釋稱「客觀抵押物時價」指抵押物當時之市場客觀價值，原則以法院拍賣（承受）價格為主，若營業人能提出其他客觀事證，經稽徵機關審核後亦可採認，而系爭標的之價值尚無須考量成本費用等語。

㈡並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠本件尚未逾核課期間及裁處權時效：

1.按「稅捐之核課期間，依左列規定：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報，且無故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為5年。……三、未於規定期間內申報，或故意以詐欺或其他不正當方法逃漏稅捐者，其核課期間為7年。」、「前條第一項核課期間之起算，依左列規定：一、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，已在規定期間內申報者，自申報日起算。二、依法應由納稅義務人申報繳納之稅捐，未在規定期間內申報繳納者，自規定申報期間屆滿之翌日起算。」、「滯納金、利息、滯報金、怠報金、短估金及罰鍰等，除本法另有規定者外，準用本法有關稅捐之規定。」稅捐稽徵法第21條第1項第1款、第3款、第22條第1款、第2款、第49條前項分別定有明文。又行政罰法第1條規定：「違反行政法上義務而受罰鍰、沒入或其他種類行政罰之處罰時，適用本法。但其他法律有特別規定者，從其規定。」是以，稅捐違章案件罰鍰之

裁處期間，依行政罰法第1 條但書規定，應優先適用稅捐稽徵法第49條準用同法第21條第1 項核課期間之規定，分別為5 年或7 年，不適用行政罰法第27條第1 項3 年裁處權時效之規定。

2.查本件原告就附表一編號1 、3 、4 所示不動產係以債權抵繳拍定價金承受抵押物，並未取得價金而係取得該不動產之所有權，又附表一編號2 所示不動產則係由孫偉倫於特別變賣程序應買，經屏東地院准許買受，且於104 年12月22日上午8 時在屏東地院民事執行處實行分配，依營業人開立銷售憑證時限表，其開立憑證之時限應為收取代價時，是原告應開立統一發票之時限，應以其取得抵押物之所有權時為斷。又依強制執行法第98條第1 項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同」，本件原告係分別於104 年6 月25日、104 年7 月21日、104 年 12月9 日領得不動產權利移轉證書而取得附表一編號1 、3 、4 所示不動產之所有權（詳屏東地院103 年度司執字第30563 號卷二第39頁、屏東地院103 年度司執字第31739 號卷第 269 頁、屏東地院103 年度司執字第38869 號卷第223 頁送達證書），是原告應開立統一發票報繳營業稅之期別分別為 104 年5-6 月期、104 年7-8 月期、104 年11-12 月期；又營業人除本法另有規定外，不論有無銷售額，應以每二月為一期，於次期開始15日內，填具規定格式之申報書，檢附退抵稅款及其他有關文件，向主管稽徵機關申報銷售額、應納或溢付營業稅額。其有應納營業稅額者，應先向公庫繳納後，檢同繳納收據一併申報，此為加值型及非加值型營業稅法第35條第1 項所明定，故依前揭稅捐稽徵法規定，本件核課期間應自規定申報期間屆滿之翌日起算7 年，而分別至 111 年7 月15日、111 年9 月15日、112 年1 月15日屆滿，裁處權時效期間亦應同前揭期間計算，而本件補徵核定通知書及營業稅違章案件罰鍰裁處書係於108 年7 月25日送達原告，此有

被告送達證書影本在卷可稽（見財政部高雄國稅局行政救濟案卷2【下稱行政救濟卷】第341頁），故本件尚未逾核課期間，裁處權亦尚未罹於時效而消滅，合先敘明。

㈡本件應適用之法令及相關函釋：

1.稅捐稽徵法：

①第1條：「稅捐之稽徵，依本法之規定；本法未規定者，依其他有關法律之規定。」。

②第1-1條第1項、第4項：「（第1項）財政部依本法或稅法所發布之解釋函令，對於據以申請之案件發生效力。但有利於納稅義務人者，對於尚未核課確定之案件適用之。……（第4項）財政部發布之稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表變更時，有利於納稅義務人者，對於尚未核課確定之案件適用之。」。

③第2條：「本法所稱稅捐，指一切法定之國、直轄市、縣（市）及鄉（鎮、市）稅捐。但不包括關稅。」。

④第44條第1項前段、第2項：「（第1項）營利事業依法規定應給與他人憑證而未給與，應自他人取得憑證而未取得，或應保存憑證而未保存者，應就其未給與憑證、未取得憑證或未保存憑證，經查明認定之總額，處百分之五罰鍰。……(第2項)前項處罰金額最高不得超過100萬元。」。

2.營業稅法：

①第1條：「在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵加值型或非加值型之營業稅。」。

②第2條第1款：「營業稅之納稅義務人如下：一、銷售貨物或勞務之營業人。」。

③第3條第2項前段：「提供勞務予他人，或提供貨物與他人使用、收益，以取得代價者，為銷售勞務。」。

④第11條第1項、第2項：「（第1項）銀行業、保險業、信託投資業、證券業、期貨業、票券業及典當業之營業稅稅率如下：

一、經營非專屬本業之銷售額適用第10條規定之稅率。

二、銀行業、保險業經營銀行、保險本業銷售額之稅率為百分之五；其中保險業之本業銷售額應扣除財產保險自留賠款。但保險業之再保費收入之稅率為百分之一。

三、前二款以外之銷售額稅率為百分之二。

（第2項）前項非專屬本業及銀行、保險本業之範圍，由財政部擬訂相關辦法，報行政院核定。」。

⑤第32條第1項前段：「營業人銷售貨物或勞務，應依本法營業人開立銷售憑證時限表規定之時限，開立統一發票交付買受人。」。

⑥第35條第1項：「營業人除本法另有規定外，不論有無銷售額，應以每2月為1期，於次期開始15日內，填具規定格式之申報書，檢附退抵稅款及其他有關文件，向主管稽徵機關申報銷售額、應納或溢付營業稅額。其有應納營業稅額者，應先向公庫繳納後，檢同繳納收據一併申報。」。

⑦第43條第1項第4款：「營業人有下列情形之一者，主管稽徵機關得依照查得之資料，核定其銷售額及應納稅額並補徵之：……四、短報、漏報銷售額。」。

⑧（裁處時）第51條第1項第3款：「納稅義務人，有下列情形之一者，除追繳稅款外，按所漏稅額處5倍以下罰鍰，並得停止其營業：……三、短報或漏報銷售額。」。

3.營業稅法施行細則：

①第18條：「營業人以貨物或勞務與他人交換貨物或勞務者，其銷售額應以換出或換入貨物或勞務之時價，從高認定。」。

②第25條：「本法稱時價，係指當地同時期銷售該項貨物或勞務之市場價格。」。

4.行政函令：

①財政部99年11月3日台財稅字第09900361980號令、財政部106年2月3日台財稅字第10504681050號令：「一、以一般公司型態設立之資產管理公司就已取得執行名義之金融機構不良債權，向法院聲請強制執行，並聲明參與分配強制執

行所得金額者，應就法院分配金額大於該不良債權之原始買價差額部分，按5%稅率課徵營業稅。二、資產管理公司如參與拍賣或聲明承受不良債權之抵押物，並以債權全額抵繳拍定價金者，應就該抵押物之拍定價格大於該不良債權之原始買價差額部分，按5%稅率課徵營業稅。三、嗣資產管理公司銷售前開抵押物時，應以實際交易價格認定其銷售額，並依營業稅法相關規定徵免營業稅。」。

㈡財政部103年2月5日台財稅字第10304501460號令：「一、營利事業或個人向金融機構或資產管理公司購入不良債權，嗣向法院聲請強制執行，其因法院拍賣之不動產抵押物無人應買，由該營利事業或個人按該次拍賣所定之最低價額聲明承受，並以所持有債權抵繳法院拍賣價款者，於取得抵押物時，應以抵押物時價減除購入債權成本及相關費用之餘額，認列處分債權損益。其抵押物時價之認定，不以該次法院拍賣價格為限，營利事業或個人如能提示下列足供認定抵押物時價資料及證明文件，經稽徵機關查明屬實者，得予核實認定：㈠報章雜誌所載市場價格。㈡各直轄市、縣（市）同業間帳載房地之加權平均售價。㈢不動產估價師之估價資料。㈣銀行貸款評定之房屋及土地款價格。㈤大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。㈥法院拍賣或國有財產署等出售公有房地之價格。㈦其他公允客觀之不動產時價資料。㈧時價資料同時有數種者，得以其平均數為時價。二、營利事業或個人與國內外其他個人或營利事業、教育、文化、公益、慈善機關或團體相互間，如有藉債權之移轉或其他虛偽之安排，規避或減少我國納稅義務之情事者，稽徵機關應依法查核並據實核課。」。

㈢財政部103年7月4日台財稅字第10304555040號令：「營業人向金融機構或資產管理公司購入金融機構之不良債權，嗣向法院聲請強制執行，其因法院拍賣之不動產抵押物無人應買，由該營業人按該次拍賣所定之最低價額聲明承受，並以所持有債權抵繳法院拍賣價款者，應就該抵押物之時價大

於該不良債權之原始買價差額部分，計算銷售額課徵營業稅。其抵押物時價之認定，不以該次法院拍賣價格為限，該營業人如能提示下列足供認定抵押物時價資料及證明文件，經稽徵機關查明屬實者，得予核實認定：一、報章雜誌所載市場價格。二、各直轄市、縣（市）同業間帳載房地之加權平均售價。三、不動產估價師之估價資料。四、銀行貸款評定之房屋及土地款價格。五、大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價。六、法院拍賣或國有財產署等出售公有房地之價格。七、其他公允客觀之不動產時價資料。八、時價資料同時有數種者，得以其平均數為時價。」。

㈢經查：

1.附表一編號1、3、4所示不動產分別於104年3月24日、104年5月14日、104年5月5日因無人應買，由原告按該次拍賣所定之最低價額聲明承受，此有拍賣公告、筆錄等件在卷可證（本院卷一第225至227頁、第273至279頁、第299至305頁）；衡諸法院拍賣抵押物，係本於中立地位，參酌專業鑑價資料，核定底價公開拍賣，本具客觀性及合理性，則無論經第三人出價應買或債權人依底價承受，除有更具體明確之資料或文件可證明該價格與時價有顯著差距外，稅捐稽徵機關非不得據以核認納稅義務人處分該不良債權之損益依據。再者，揆諸所得稅法第45條第1項前段規定意旨，可知凡資產出價取得者，其實際成本係指取得價格，包括取得之代價，及因取得並為適於營業上使用而支付之一切必需費用。準此以論，資產管理公司取得金融機構不良債權之成本費用，自應以其成為債權人而實際支出具對價性及必要性之費用為限，其發生在繼受債權之後者，例如，為實現該不良債權而聲請法院強制拍賣擔保物標的物，拍賣中承受標的物而支出之費用（例如代墊稅款），均非屬取得不良債權之成本費用至明。再者，資產管理公司出售其不良債權獲取對價即產生損益，其以承受擔保債權之抵押物作為對價者，應以抵押物之時價判斷其損益結果。而於法院拍賣抵押物時

，按拍賣所定之最低價額聲明承受抵押物，並以可獲分配之債權額抵繳價款者，其取得抵押物時，仍應以抵押物時價減除購入債權成本及相關費用之餘額，認列處分債權損益。而依前揭財政部103年2月5月臺財稅字第10304501460號、103年7月4日台財稅字第10304555040號令釋意旨，營利事業或個人購入不良債權向法院聲明承受抵押物，如能提示報章雜誌所載市場價格，或各直轄市、縣（市）同業間帳載房地之加權平均售價，或不動產估價師之估價資料，或銀行貸款評定之房屋及土地款價格，或大型仲介公司買賣資料扣除佣金加成估算之售價，或法院拍賣或國有財產署等出售公有房地之價格，或其他公允客觀之不動產時價資料之一，而經稽徵機關查明屬實者，固得不採據法院拍賣底價，改以該資料所示時價核認。惟法院拍賣抵押物如已委託專業鑑價機構依當時不動產所具標的條件為鑑估，其所訂之底價，除有更具體明確之資料或文件可證明其鑑估有違反法定正當程序，或對影響地價個別因素之個別條件有誤認之情形，致其估定價格與時價明顯懸殊外，既經公開競價機制，任由不特定人出價應買，且債權人亦可本於自由意願依底價承受，一旦拍定或承受達成交易，自具客觀性及合理性，當認屬於當時市場正常交易之價格，不能徒因與當事人自行認定之交易時價有別，即認稅捐稽徵機關不得據以核認納稅義務人處分該不良債權之損益。

2.①查附表一編號1之不動產由原告以680,000元價額承受，換算每坪價格為81,829元（計算式詳如附表一）；另查同期間（104年12月）內政部實價登錄成交資料為系爭大樓1樓成交總金額880,000元、8.21坪、每坪107,226元（見行政救濟卷2第369頁實價登錄資料），同期間（104年12月）591實價登錄網站有每坪10.7萬、13.4萬等成交資料（見本院卷一第497至501頁），上開成交價額均較原告於104年3月承受系爭大樓1樓攤位總價680,000元、每坪81,829元之價格為高，則原告主張承受價格過高云云，委無可採。雖

屏東地院囑託訴外人大有國際不動產估價師聯合事務所就附表一編號1所示不動產為鑑價，經鑑定該不動產總價值為415,685元，換算每坪單價為50,022元（見本院卷一第199至205頁，屏東地院103年度司執字第30563號卷第113至144頁），低於前開原告承受之價格，然原告曾以104年1月14日民事呈報狀略謂「函載鑑定價格明顯偏低，與市價差距懸殊，且與屏東地院97年度執字第19449號鑑定價格顯具有不合理之差距。況本棟建物前之路橋已拆除夷為平地，房屋市場價格已大幅變動提升，此由『內政部不動產交易實價查詢服務網』查詢復興路上102年11月到103年11月交易期間辦公商業大樓每坪單價133,838元……」等語（見屏東地院103年度司執字第30563號卷第155至156頁），屏東地院第一次拍賣公告所載該不動產最低拍賣價格亦高於鑑定報告所載價額（見屏東地院103年度司執字第30563號卷第 158至159頁），足見該不動產估價報告書之鑑價金額與時價有所出入，尚不得據為衡酌本件不動產時價之唯一標準。

㈡附表一編號3所示不動產經屏東地院囑託太宇不動產估價師事務所鑑定其價格，估價報告所載總金額1,251,671元、換算每坪單價47,792元（見本院卷一第261至271頁，房地總額及每坪單價計算式詳如附表二編號3)。原告於104年5月14日以第二拍價格1,184,000元聲明承受，經換算每坪單價為45,208元（計算式詳如附表一編號3)，是原告承受價格與前開鑑定報告所載價格差異非大；再查諸前開不動產估價報告已斟酌該不動產鄰近市場供需、大眾運輸條件、市場學校及公共設施接近性、里鄰環境、地區發展潛力、土地形狀及地勢、土地及建物個別因素等情形，並考量「本案標的原規劃為百貨商場，目前除第九層及第十層為怡東飯店使用中，第五層電梯無法抵達且該層出入處大門封閉無法進入使用」此等特殊情況，而據以做出該估價報告書，足認該鑑定價格應屬客觀可信。從而，被告以原告承受附表一編號3不動產價格為核定營業稅之稅基，並無不當之處。

③附表一編號4所示土地經屏東地院囑託宏陽不動產估價師事務所進行鑑價，鑑價金額為636,430元、換算每坪土地價格為30,006元(見本院卷一第283至291頁，每坪單價計算式詳如附表二編號4)。上揭土地於第三次拍賣價格降至487,000元後，經原告於104年5月5日按該次拍賣所定之最低價額487,000元聲明承受，經換算每坪土地單價為22,960元(計算式詳如附表一編號4)；而查同期間(104年2月至104年12月)內政部實價登錄清溪段1291至1320地號成交資料計4筆，土地每坪單價各為42,598元、49,881元、50,069元、52,119元(見行政救濟卷2第345至351頁)；而經本院職權查詢104年1月至104年12月間內政部不動產交易實價登錄資料，亦查得附近地號土地之成交價格分別有每坪5.2萬元、5萬元、4.3萬元等價格(見本院卷一第503頁、第507頁)。故綜合上情，堪認原告以換算每坪22,960元價格承受附表一編號4之土地，並未顯然高於市價。原告固主張此筆土地有設定地上權建築房屋，無地可使用，其價值起碼降50%，故只能以181,862元計算銷額云云，然該筆拍賣標的物於拍賣公告時已載有地上權資訊，且屏東地院囑託宏陽不動產估價事務所執行本件抵押物鑑定時，原告對拍賣鑑定價格亦未聲明異議，此經本院調取屏東地院103年度司執字第38869號卷核閱屬實。是本件原告最終以每坪22,960元價格承受，與同期間鄰近實價登錄土地交易資料相較尚在合理範圍。原告未能就其主張系爭抵押物應降50%，故只能以181,862元計算銷額該等有利於己之事實，提出其他公允客觀之不動產時價資料以實其說，本院自難純以原告之主張，逕為有利於原告之認定。

3.原告主張其以總價15萬元出賣系爭大樓4樓之1及4樓之2予陳奕璇，換算平均每坪單價為25,907元；又石麗滿以總價411,000元出賣系爭大樓地下一層23號、24號、25號、26號及27號給孫偉倫，換算每坪單價為19,817元，上開建物平均價格為22,862元　(25,907元+19,817元)/2∨，請求以此

平均價格計算營業額云云。然查，依原告於110 年4 月20日言詞辯論期日當庭提出之104 、105 年拍賣價與承受價及108 年買賣時價登錄單價比計算表（本院卷一第421 頁）所載相關人交易明細如下：①原告與陳彥仲交易系爭大樓5 樓之1 、5 樓之7 、5 樓之8 、5 樓之9 建物，交易金額38萬元，建物總面積19.55 坪，平均每坪19,437元。②原告與陳奕璇交易系爭大樓4 樓之1 及4 樓之2 ，交易金額15萬元，建物總面積5.79坪，平均每坪25,907元。③孫偉倫與石麗滿交易系爭大樓地下一層23號、24號、25號、26號及27號，交易金額411,000 元，建物總面積20.74 坪，平均每坪19,817元。然原告之法定代理人孫榮吉陳稱陳彥仲是伊女婿，孫偉倫是伊兒子，陳奕璇是伊孫子等語（本院卷一第376 頁），則上開交易者除石麗滿外，其餘交易者與原告之法定代理人孫榮吉均具有親屬關係，本難盡信渠等間之交易價格必屬客觀可採。況且，前開交易價格復且遠低於系爭大樓同期間實價登錄之成交價格，亦遠低於前開鑑價機構所估算之房地價格；又原告先前於屏東地院103 年度司執字第30563 號執行程序中就鑑價結果聲明異議，表示標的物前陸橋已拆除為平地，房屋市場價格已大幅變動提昇，並主張復興路25之40號（1 樓櫃位）應調為200 萬（即每坪240,673 元）、復興路25底一層之4 號（地下1 樓櫃位）應調為100 萬（即每坪54,525元），且主張內政部實價查詢系統商業大樓每坪單價133,838 元等語（見屏東地院103 年度司執字第30563 號卷第155 至156 頁）；原告嗣後始又翻異前詞，反主張應以遠較其先前主張每坪單價為低之交易價格作為營業稅計算基礎，顯屬矛盾不一，委無可採。

4.按「一、金融機構合併法第15條第1 項及第4 項規定，以收購金融機構不良債權為目的之資產管理公司，處理金融機構之不良債權，適用銀行業之營業稅稅率。……二、以一般公司型態設立之資產管理公司處理金融機構之不良債權，應分別於收取利息、轉售差價或於自行催收收回金額大於原始買

價時，就其銷售額開立特種統一發票，依營業稅法第4章第2節特種稅額計算規定計徵營業稅。三、一般資產管理公司除處理金融機構不良債權之銷售額，得依金融機構合併法第15條第4項規定適用銀行業之營業稅稅率，並按營業稅法第4章第2節規定計徵營業稅外；至經營其他業務部分，仍應按營業稅法第4章第1節規定計徵營業稅。……。」此經財政部92年3月17日令釋在案。基此可知，不論係以收購金融機構不良債權為目的之資產管理公司，抑或以一般公司型態設立之資產管理公司，折價收買金融機構之不良債權或非金融機構之債權，嗣後因轉售、催收或以債權抵繳拍定價金承受抵押物，於其收益超過債權原始買價時，即取得其處理債權之代價，應分別依營業稅法第4章第2節及第1節規定，適用銀行業營業稅率及一般營業稅率課徵營業稅。查上開函釋係財政部基於中央財稅主管機關職權，就公司以購入債權換得債務人所提供抵押物，應如何課徵營業稅及稅基如何計算所為之釋示，並未牴觸首揭營業稅法之規定，亦未對納稅義務人創設新的規制內容，參諸司法院釋字第287號解釋，應認於法規生效日起即有其適用。被告依營業稅法及前開相關函令，就附表一編號1、2、3、4所示之不動產各筆交易核定銷售額為1,777,861元（486,833元＋927,305元+363,723元），於法尚無不合；又金融機構合併法於104年12月9日修正公布（於公布日生效），並刪除資產管理公司處理金融機構之不良債權適用銀行業營業稅稅率之規定，本件原告取得附表一編號1、3、4不動產所有權之時間分別為104年6月25日、104年7月21日、104年12月9日，又於104年12月22日參與分配附表一編號2不動產之拍賣價金，故原告就附表一編號2、4所示不動產收取代價之時間係在金融機構合併法修正施行之後，此部分應不適用銀行業稅率，被告就此部分仍認應適用銀行業稅率，尚有違誤；然不論是否適用銀行業稅率，本件原告營業稅額均應以5%計算（參營業稅法第10條、第11條第1項第2款規定），故原處分以

稅率5%核課本件營業稅額為88,893元（1,777,861 元x稅率5%），於法並無不合。原告就此部分主張被告核課處分有誤，請求撤銷云云，難謂可採。

5.又按「（第1 項）營利事業依法規定應給與他人憑證而未給與，應自他人取得憑證而未取得，或應保存憑證而未保存者，應就其未給與憑證、未取得憑證或未保存憑證，經查明認定之總額，處百分之五罰鍰。……（第2 項）前項處罰金額最高不得超過100 萬元。」；「納稅義務人，有下列情形之一者，除追繳稅款外，按所漏稅額處5 倍以下罰鍰，並得停止其營業：……三、短報或漏報銷售額者。」分別為稅捐稽徵法第44條第1 項前段、第2 項及營業稅法第51條第1 項第3 款所明定。本件原告為營業人，當知負有於營業行為發生時依規定開立憑證，並報繳營業稅之義務，惟原告於104 年4 、5 月參與拍賣承受系爭抵押物，並以債權抵繳拍定價金後，未依規定就抵押物拍定價格大於不良債權原始買價差額部分，開立二聯式統一發票，漏報銷售額1,777,861 元，致逃漏營業稅額88,893元，核其有應注意、能注意而未注意之過失，不符納保法第16條第1 項：「納稅者違反稅法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」及稅務違章案件減免處罰標準第2 條之免予處罰規定。被告原按所漏稅額1.5 倍處以罰鍰133,339 元，經原告申請復查後，被告審酌原告於申請復查時已繳清稅款，並考量納保法第16條第3 項所定因素，審酌個案情形及各項事由，並參據稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表使用須知第4 點，按所漏稅額88,893元改處以1.2 倍之罰鍰106,671 元，堪認被告已考量原告之違章程度而為適切之裁罰。且原罰鍰處分逾106,671 元部分亦因復查決定罰鍰追減26,668元而業已撤銷，訴願決定遞予維持復查決定，亦無違法。原告猶執前詞請求撤銷原處分、不利於原告之復查決定及訴願決定，委無可採。

五、綜上所述，原告上開主張各節，均非可取。被告原查以原告未依規定開立統一發票並申報銷售額，致逃漏營業稅額1,77

7,861 元，乃發單補徵營業稅88,893元，並按所漏稅額處以0.5倍之罰鍰計133,339 元，嗣於重審復查決定時，被告按所漏稅額88,893元改處以1.2 倍之罰鍰106,671 元，核無違誤，訴願決定遞以維持，亦無不合，原告訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

六、本案事證已明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，均與本件判決結果不生影響，爰不一一論駁，併予敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98 條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　30　　日

行政訴訟庭　法　官　謝琬萍

上開正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）。上訴理由應表明關於原判決所違背之法令及其具體內容，或依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　林麗文

附表一、以法院拍賣價格計算不動產每坪價格

編號	不動產	每坪價格	
1	屏東市○○路25之1及25之40號 (104.3.24由原告承受p229)	81829元/坪	
		說明： 土地拍賣價格140,000元p225 建物拍賣價格540,000元(140,000+400,000)p225	依據： 民事執行處通知及拍賣筆錄(本院卷一p225-227)、不動產權利移轉

（續上頁）

		建物面積8.31坪 (496.1× 162/10000+8373.98× 8/10000× 162/10000+11.8+8373.98× 9/10000)× 0.3025＝8.31∨p225 計算式： 拍賣總價額680,000元(140,000+540,000)÷ 8.31坪＝81,829元	證書(復查卷1 p102-103)
2 (卷內無謄本或所有權狀可供核對面積及權利範圍)	屏東市○○路○○號底1樓及25號底1樓之4 (於特別變賣程序由第三人孫偉倫應買，104.10.27屏東地院准許買受p243)	21,647元/坪	
		說明： 土地拍賣價格128,000元p241 建物拍賣價格269,000元(77,000 +192,000) p241 建物面積18.34坪 (894.74× 196/10000 +8373.98× 28/10000× 196/10000+22.54 +8373.98× 24/10000)× 0.3025＝18.34∨p241 計算式： 拍賣總價額397,000元(128,000+269,000)÷ 18.34坪＝21,647元	依據： 特別變賣公告、強制執行進行單及不動產權利移轉證書(本院卷一p239-243、復查卷1p96-97)

（續上頁）

3	屏東市○○路○○號5樓之1、5樓之7、5樓之8及5樓之9 (104.5.14由原告承受p273、279)	45208元/坪	
		說明： 土地拍賣價格288,000元 p275 建物拍賣價格896,000元(240,000 +216,000 +200,000+240,000) p277 建物面積26.19坪【 (530.75+8.91)× 428/10000+8373.98× 6/10000× 428/10000 +14.2+8373.98× 8/10000+12.6+8373.98 × 8/10000+14.7+ 8373.98× 10/10000∨ × 0.3025＝26.19】 p277 計算式： 拍賣總價額1,184,000元(288,000+896,000) ÷ 26.19 坪＝45,208元	依據： 拍賣公告、拍賣筆錄(本院卷一p273-279)
4	屏東市○○段○○○○○號土地 (104.5.5由原告承受p305)	22,961元/坪	
		計算式： 拍賣價格487,000元(p301)÷ 21.21坪(總面	依據： 拍賣公告、拍賣筆錄

（續上頁）

		積1122平方公尺x權利範圍1/16× 0.3025)＝22,961元	（ 本院卷一p299-305)

附表二、以不動產鑑價報告計算不動產每坪價格

編號	不動產	每坪價格	
1	屏東市○○路25之1及25之40號 (104.3.24由原告承受p229)	50,022元/坪	
		說明: 土地價值12,650元 p201 建物價值403,035 元 p205 建物面積8.31坪 p205 計算式： 鑑定總價值415,685元(12,650+403,035) ÷8.31坪＝50,022 元	依據： 大有國際不動產估價師聯合事務所 (本院卷一p199-205)
2	屏東市○○路○○號底1樓及25號底1樓之4 (於特別變賣程序由第三人孫偉倫應買，104.10.27屏東地院准許買受p243)	24297元/坪	
		說明: 土地價值143,000 元 p201 建物價值302,610元 p203 建物面積18.34 坪 p203 計算式：	依據： 大有國際不動產估價師聯合事務所 (本院卷一p199-205)

（續上頁）

		鑑定總價值445,610元(143,000+302,610)÷18.34坪＝24,297元	
3	屏東市○○路○○號5樓之1、5樓之7、5樓之8及5樓之9 (104.5.14由原告承受p273、279)	47792元/坪	
		說明: 土地價值307,840 元p267 建物價值943,831元p269 -271 建物面積26.19 坪(86.59 平方公尺)p269-271 計算式： 鑑定總價值1,251,671元(307,840+943,831)÷ 26.19 坪＝47,792元	依據： 太宇不動產估價師事務所(本院卷一p261-271)
4	屏東市○○段○○○○○號土地 (104.5.5由原告承受p305)	30006元/坪	
		計算式： 鑑定價值636,430元(p287)÷ 21.21坪(p289)＝30,006元	依據： 宏陽不動產估價師事務所(本院卷一p283-291)

附表三　原告所提房地價額計算式

出賣人或債務人	拍賣或承受不動產	房地拍賣或承受金額	扣除成本及費用後金額	實得金額	建物面積(坪)	平均每坪單價	時價登錄	備註
董馮金蘭	復興路25號地下1	397,000	費用23,858	373,142	25.3	14,749	14,749	

（續上頁）

	樓之1及之4							
董馮金蘭	復興路25號1 樓之1 及之40	680,000	成本449664 費用116645	113,691	8.31	13,681		
吳倫標	復興路25號5 樓之1 及5 樓之7 、之8 、之9	1,184,000	成本212235 費用44460	927,305	27.65	33,537 (非時價)		
灌頂資產管理股份有限公司	復興路25號5 樓之1 及5 樓之7 、之8 、之9	380,000		380,000	27.65	13,798	13,798	承買人陳彥仲為原告法定代理人女婿
黃玲卿	屏東市○○段1311地號土地	487,000	成本84546 費用38731	363,723* 1/2＝181,862	21.21			
灌頂資產管理股份有限公司	復興路25號4 樓之1 及4 樓之2	150,000		150,000	11.11	13,501	13,501	承買人陳奕璇為原告法定代理人外孫女
石麗滿	復興路25號地下1 樓之1 及地下1 樓之23、24、25、26、27			411,000	31.35	13,110	13,110	債務人自己出賣