

調 查 報 告

壹、案由：據訴：法務部行政執行署士林分署辦理 95 年度贈稅執特專字第 100215 號行政執行事件，渠合法居住於拍賣土地上之建物，且與原地主間具有實質之租賃關係；惟該分署未依承諾事先通知渠應買，相較於臺灣士林地方法院民事執行處先前拍賣有通知渠應買，該分署之拍賣程序有無瑕疵，及是否影響拍定之效力，認有進一步瞭解之必要乙案。

貳、調查意見：

一、法務部行政執行署士林分署未將拍賣期日通知債權人及債務人以外之第三人，固未違反拍賣之法定程序，惟卻未依「辦理強制執行事件應行注意事項」第 40 點第 8 款之規定，且未參酌士林地方法院民事執行處於拍賣系爭土地前，事先通知陳訴人之作法，致引發民怨，核有未盡周妥之缺失。

(一)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。」「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。」「執行法院應通知債權人及債務人於拍賣期日到場，無法通知或屆期不到場者，拍賣不因而停止。」分別為行政執行法第 26 條、強制執行法第 113 條及第 63 條所明定。行政執行機關未將拍賣期日事前通知債權人及債務人以外之第三人，固未違反行政執行所應遵守之法定程序，惟依「辦理強制執行事件應行注意事項」第 40 點第 8 款規定：「建築物及其基地非同屬債務人所有，執行法院單就建築物或其基地拍賣時，宜於拍賣期日前通知建築物所在之基地所有人或基地上之建築物所有人。」行政執行機關於

查封義務人土地時，倘知悉地上有第三人建物存在，是否通知第三人，雖非無行政裁量餘地，惟若無難以通知之正當事由，為避免日後房、地所有人不一，而有礙經濟及無謂爭端，將拍賣期日一併通知具有利害關係之第三人，促使注意評估是否參與拍賣，方謂妥適。

- (二)查行政執行署士林分署受理 95 年度贈稅執特專字第 100215 號贈與稅行政執行事件，查封拍賣義務人所有之臺北市內湖區大湖段 1 小段 30、37、39、46 地號等 4 筆土地，先前即經臺灣士林地方法院民事執行處受理清償票款強制執行事件(98 年度司執字第 47645 號)而多次查封拍賣，士林地院民事執行處於拍賣期日前，即因發現系爭 46 地號上有門牌號臺北市內湖區成功路○○巷○○號建物座落其上，而以第三人身分通知陳訴人，嗣經特別變賣程序減價仍無人應買，執行程序終結後，檢附執行影卷，移請行政執行署士林分署接續執行。行政執行署士林分署於 100 年 9 月 13 日派員會同移送機關財政部臺北市國稅局及協助指界機關臺北市中山地政事務所人員進行查封現勘時，亦發現系爭 46 地號上有前揭門牌號建物，陳訴人並在場陳稱「因與前所有人合夥經營農場並經同意使用 39、46 地號土地及興建上開房屋，目前合夥尚未清算完結，故其仍有合法使用該地之權源」等語，有查封筆錄可稽。然該分署後續拍賣程序，並未將拍賣期日事先通知陳訴人，係於拍定後，始通知陳訴人於文到 10 日內提出基地承租人之證明文件，符合資格者，得依土地法第 104 條第 1 項規定以同一價格行使優先承買權。陳訴人因此爭執行政執行署士林分署漏未通知拍賣期日，並表示該分署於查封現勘時，曾

口頭允諾會事先通知拍賣期日卻未履行。

(三)上開爭執，雖詢據行政執行署士林分署表示，案經該分署政風室調查結果，並無人員於查封當日口頭承諾將事先通知陳訴人之實據；本院詢問查封當日士林分署到場之執行書記官陳○○堅稱未曾允諾；會同查封指界之財政部臺北市國稅局及臺北市中山地政事務所等在场人員亦表示未注意陳訴人與士林分署到場人員二造間之談話內容；本案行政執行官陳○○則略稱：本案陳訴人未表明應買意願，故未通知等語。惟觀諸「辦理強制執行事件應行注意事項」第40點第8款規定，僅須拍賣土地上有第三人建物，執行機關即宜將拍賣期日通知第三人，無待第三人事先表明應買意願，士林分署既於查封時已知地上建物之門牌號，並非無從查明建物所有人，對照先前士林地院多次拍賣亦通知陳訴人之作法，本案士林分署在無難以通知之正當事由下，未將拍賣期日通知陳訴人，迨至系爭46地號土地拍定後，始通知陳訴人得舉證行使優先承買權，肇生民怨，拍賣作業程序，核有未盡周妥之缺失。

二、有關本案漏未通知拍賣期日影響拍定效力及具有優先承買權人資格等陳訴事項，涉及私權爭執，倘有爭議，宜循司法救濟途徑解決。

(一)按「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，得於執行情序終結前，向執行機關聲明異議。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，應於十日內加具意見，送直接上級主管機關於三十日內決定之。」行政執行法第9條第1、2項定有明文。又對於拍定不動產有無優先承買權，係屬實體上之問題，就

此問題倘有爭議，即應另行提起確認優先承買權存否之訴（最高法院 49 年台抗字第 83 號判例意旨及 78 年度台抗字第 40 號裁定參照），以資救濟。

(二)陳訴意旨略謂：行政執行署士林分署漏未依承諾通知拍賣期日而影響拍定效力以及具有優先承買權等情。詢據行政執行署表示，執行機關如已依強制執行法第 63 條規定通知移送機關、債權人及義務人，並依同法第 84 條規定將拍賣公告揭示於該機關、不動產所在地之鄉鎮（區）公所、登載新聞紙（行政執行署及各分署網站亦有相關拍賣訊息），俾利民眾周知參加投標，即符合拍賣不動產應遵守之法定程序，倘執行機關人員於查封時，承諾第三人將於拍賣程序前通知拍賣期日而未通知，係屬執行人員個人行為，縱非屬妥適，惟尚不影響執行機關依法定程序拍定之效力等語。至於陳訴人主張依拍定價格同樣條件行使優先承買權乙節，行政執行署士林分署審查陳訴人所提合約書等證明文件，認為該合約書之標的為內湖鄉大湖村原新里族十四分坡內小段 432 地號（重測後為臺北市內湖區大湖段 1 小段 45 地號）土地，與系爭拍賣之重測後 46 地號非屬同一土地，復依最高法院 79 年度台上字第 183 號判決，前已就陳訴人援引上開合約書請求續訂租約事件判決上訴駁回在案（陳訴人 99 年 4 月間陳報臺灣士林地方法院，附於該院 98 年度司執字第 47645 號執行卷），爰認不具土地租賃性質而無土地法第 104 條第 1 項規定之優先承買權。陳訴人不服，認有侵害利益情事，向士林分署聲明異議，經該分署認其異議無理由加具意見書報請行政執行署審核，業經該署以 101 年 2 月 9 日 101 年度署聲議字第 7 號決定書，以異議人究竟有無民法第

425 條之 1 及土地法第 104 條第 1 項規定之優先承買權，揆諸最高法院 49 年台抗字第 83 號判例及 78 年度台抗字第 40 號裁定意旨，係屬實體上之問題，就此問題倘有爭議，即應另行提起確認優先承買權存否之訴，要非聲明異議所得解決為由，駁回異議。按本案陳訴人是否具有優先承買權，事涉私權爭執，陳訴人如有不服，宜循司法救濟途徑解決。

調查委員：黃煌雄

