

# 全國唯一土地標示分割拍賣 鑽而不捨創造三贏

檔號：0104 / 08020302 / 011040004745

◆承辦執行官撰寫

## 一、 前言

祭祀公業乃由設立人捐助財產，以祭祀祖先或其他享祀人為目的所成立之團體。為方便祠堂的落腳，或者讓子孫可以用土地的收益來支應相關開銷，部分祭祀公業名下會有土地。早期的土地也許曾是鄉野間價值不高的農田，但隨著都市發展與社會變遷，鄉間田地可能逐日變成蛋黃區或蛋白區寸土寸金的精華地段。

土地增值固然令人慶幸祖先高瞻遠矚，造福了後代子孫，然而每年都會寄來的地價稅稅單，該由誰去繳納呢？當派下員眾多到可能子孫彼此間也互不相識，誰願意拿出自己荷包裡的錢，來代繳不認識的親戚所共有的祭祀公業土地稅金呢？當祭祀公業欠稅，沒有存款、沒有租金收益、財產只有價格日益上揚的土地時，國家只能雙手一攤任由稅金繼續欠著嗎？

## 二、 名下只剩千萬土地

彰化分署（下稱分署）還是彰化執行處的年代，於 95 年間曾受理一件南投縣政府稅捐稽徵處（97 年 4 月 22 日更名為「南投縣政府稅務局」，下稱移送機關）移送的祭祀公業地價稅案件，該祭祀公業名下無存款，管理人已過

世，只有一塊位於南投市省道旁巷弄間的建地，面積高達 1,062 坪，光以公告現值計算價值就有 3,000 多萬元。這筆土地每年都會產生好幾萬元的地價稅，原本還有人願意向其他派下員收齊款項，大家一起分攤稅金，或者自掏腰包繳納，然而隨著土地增值，地價稅由每年 6、7 萬元慢慢漲到 8 萬多元，沒人願意繳納或代收稅款，分署寄的傳繳通知單也被當成詐騙集團文件拒收退回。

書記官不得已只好於 95 年 10 月間先發函查封該筆祭祀公業土地，施清火處長更批示「宜儘量勸繳，避免超額拍賣」等語提醒同仁。待執行人員到了現場張貼封條時，發現地上有好幾棟建物，在場人說房子是父執輩、甚至是祖父母所興建，沒有土地也沒有房屋權狀。分署通知不動產估價師鑑價，結果勘估土地每坪市價 5 萬元，估價報告認定這塊建地價值高達 5,310 萬 3,875 元，但是義務人只有欠繳 8 萬 1,890 元，財產只剩這塊地，拍賣土地可能會違反比例原則，拍定後地上建物還可能要面臨拆屋還地的問題，該如何是好呢？

## 三、 標示分割的發想

施處長以其早期曾經在行政機關歷練的經驗，提醒同仁可以考慮朝「標示分割」後，再進行拍賣的作法來解套。

標示分割是把一筆土地分割成數筆，分割後每筆土地的所有權人及應有部分都會跟原來一樣；這與一般較熟知的共有物分割是把一筆土地分割成多筆，分割前所有權為數人共有，但分割後各筆土地的登記所有權人會變少，以求簡化共有關係不同。

書記官於 96 年 7 月發文給地政事務所，函詢辦理土地標示分割應檢具之資料為何，及是否可由執行機關依職權申請，地政事務所函復略謂，依據祭祀公業土地清理要點第 19 點、地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 5、6 點及土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，應由祭祀公業管理人或土地所有權人提出申請。

#### 四、催繳無效後準備進行標示分割

執行人員另外函查坐落於土地上有門牌之 11 棟建物其房屋稅籍檔，並通知建物登記納稅義務人及已知的派下員就土地鑑定價格表示意見，部分人員於 96 年 10 月 3 日到場後陳稱對鑑價無意見，惟希望不要拍賣土地，會在年底前分三次繳清欠稅，但是到了年底，該祭祀公業所滯欠的地價稅並未清償，新的地價稅又陸續被移送進來，書記官 98 年 5 月現場執行催繳，限期派下員繳清欠稅，惟履行期限屆至後，還是沒有人繳納。

分署遂於 98 年 7 月 15 日公告就祭祀公業土地辦理「標示分割」事項，略謂占有土地者如有意願承買，可於公告期間內，具名提出聲請書狀，載明房屋

門牌號碼、使用位置略圖、使用面積粗估及檢附建物謄本或房屋稅籍資料，供執行人員會同地政人員實施現場測量，土地經標示分割登記完畢後分署再分標拍賣。公告除了張貼於機關布告欄，另外還張貼在南投市公所、祠堂及里民集會所。

#### 五、抽籤決定標示分割幸運兒

公告後總計有 10 位土地占有人聲請辦理標示分割，如全數同意予以分割後拍賣，所得價金將顯逾欠稅金額，故書記官發文通知聲請人於 98 年 9 月 18 日上午到場辦理抽籤，抽到編號 1 至編號 5 簿號者，以其建物坐落土地進行標示分割及拍賣，未到場者則由書記官代抽，當場順利抽出五位幸運兒之後，執行官、書記官、移送機關代理人、聲請人，於 98 年 11 月 6 日會同地政事務所至土地所在現場進行測量。

地政事務所派員測繪完竣後，於同年 12 月檢送土地複丈成果圖予分署參辦。分署通知各聲請人表示意見惟無人回復，旋即於 99 年 3 月 1 日檢具土地複丈及標示變更登記申請書及相關資料，通知移送機關代義務人辦理不動產標示分割登記。

移送機關提出申請書後，分署旋即於 99 年 5 月 7 日檢附相關文件並通知南投地政事務所准移送機關代義務人辦理標示分割登記。99 年 6 月 7 日分署終於收到地政事務所檢送複丈結果通知書及複丈成果圖，原來面積為 3462.17 平方公尺的一筆土地，變成同

地號但面積為 2814.91 平方公尺的一筆土地，該地號面積減少的 647.26 平方公尺，則分散至新增加的 6 筆地號土地，面積從 62.20 迄 189.32 平分公尺不等，此 6 筆新增的土地每一筆依然登記在祭祀公業名下，且應有部分皆維持 1 分之 1，故祭祀公業原本的 1 筆土地變成 7 筆土地。

## 六、 終於進入拍賣程序

書記官於 99 年 8 月 23 日通知估價師針對新分割出來的 6 筆土地進行鑑價，並於同年 10 月 18 日通知移送機關、派下員及分割登記聲請人就鑑價結果表示意見，詢價期日無人到場，99 年 11 月 3 日分署終於公告就標示分割的 6 筆土地分標進行拍賣。於 12 月 1 日拍賣當天，6 筆土地原標示分割的聲請人皆有到場投標，惟甲標拍定價格 205 萬元已足清償祭祀公業所欠稅款，故其他各標皆不予拍定。



▲祭祀公業土地位於南投市省道旁巷道，其上有多棟房屋

## 七、 繳稅又安居，合法創三贏

拍定價金中的 125 萬 5,670 元，係用以清償祭祀公業所滯欠之地價稅、土地增值稅、執行必要費用，讓國家債權順利實現，同時也讓建物坐落於土地者，可以取得土地所有權，俾利其後安居樂業。標示分割也避免了執行人員超額拍賣違反比例原則的問題，可謂創造三贏的局面。

## 八、 結論

此件祭祀公業土地拍賣程序，是全國 13 分署唯一一件歷經標示分割並順利執行完畢的案件，從處長提出發想，到執行人員剛柔並濟積極溝通聯繫且堅持落實國家債權，歷經 5 年鍥而不捨的努力終於順利徵起，除了創造三贏局面，也寫下歷史的一頁。

# 從「五星共產廟」到佛門歸位— 碧雲禪寺產權之爭塵埃落定

檔號: 0107 / 08020301 / 041090000008

◆彰化分署提供

碧雲禪寺位於彰化縣二水鄉，因興建廟宇而欠下巨額工程款，無力償還魏姓債權人 3,643 萬 9,286 元。由於本票無法兌付，魏姓債權人於 96 年間向法院聲請拍賣碧雲禪寺。強制執行期間，債權人將債權轉讓給胞姊後，其胞姐於 98 年 6 月 9 日以債抵償 4,000 餘萬元承受碧雲禪寺，並經法院點交完成。寺方因此失去寺廟的所有權，只能將神佛暫時供奉在原址下方的臨時建築內。

魏姓債權人胞姐取得碧雲禪寺後，其弟即魏姓債權人在該地設立「中華人民共和國台灣省社會主義民族思想愛國教育基地」，並舉行中國國旗及中國共產黨黨旗的升旗典禮。此舉引發社會關注，媒體報導後，彰化縣政府查出碧雲禪寺周邊多處建物屬於違章建築，遂於 107 年 9 月 21 日強制拆除，並於 9 月 27 日公告碧雲禪寺為彰化縣歷史建築。然而，魏姓債權人胞姐未能於期限內繳納拆除費 490 萬元，彰化縣政

府遂將案件移送彰化分署執行，魏姓債權人胞姐遂成為分署義務人。

彰化分署隨後查封碧雲禪寺原建築及五筆土地，並執行存款、股票等財產。由於義務人遲遲未提出可行的清償方案，分署於 108 年 4 月 16 日進行第一次拍賣。最終，碧雲禪寺原住持以俗名委任代理人投標，成功買回寺廟。彰化分署於 108 年 6 月 5 日現場點交原址三只未處理的貨櫃後，碧雲禪寺終於正式回歸原主。

碧雲禪寺自 98 年失去所有權後，歷經 10 年才重新收回產權，長達十多年的糾紛終於落幕，碧雲禪寺歷經波折後重歸佛門。從最初的債務糾紛、法院判決、政治爭議到政府執行公權力，最終透過司法拍賣讓原廟方成功收回所有權，彰化縣政府與彰化分署的執行力度，在整個過程中發揮了關鍵作用。



▲怪手拆除五星共產廟(照片翻攝自東森新聞雲)

# 從違法排放到全額繳清—環境正義十年路

檔號：0106 / 08020301 / 041060000033

◆彰化分署提供

102 年間彰化縣三家電鍍工廠因埋設暗管，以共管非法繞流之方式將未經處理之電鍍廢水排放至東西三圳之農田灌溉渠道致重金屬汙染農地，除遭臺灣彰化地方檢察署依法偵辦訴追外，移送機關並依法核算三家公司及其負責人，應連帶繳納代履行費用共計 8,760 萬元，並於 103 年間移送至彰化分署執行；惟本件埋設暗管排放廢水時間長達 15 年，汙染既深且廣，清理所需金額難以確切估算，移送機關於整治過程中，於 106 年時再依法追加代履行費用 2,245 萬 0,215 元，全案待執行金額高達 1 億 1,005 萬 0,215 元，並於 106 年時再移送彰化分署執行。

彰化分署於 103 年收案後隨即扣押存款及進行查封不動產、生產機具、車輛等執行行為，惟義務人所欠代履行金額過於龐大，執行所得遠不足以清償，至 105 年時執行人員終於成功勸諭三家公司分別分期繳納，於 106 年 4 月 6 日全數繳清計 8,760 萬元；惟義務人對於 106 年時後續追加移送之代履行費用 2,245 萬 0,215 元，難以接受並拒不履行，彰化分署續強力執行，再次扣押義務人之存款，且因應實務見解變更，另扣押保單解約金，查封及變賣義務人之車輛，並查封及拍賣義務人之不動產，惟徵起金額約計 800 萬餘元，仍有 1,500 萬元差額未獲清償。然可供執行之財產，僅剩已進行至特別變賣程序，底價 1,512 萬元之彰化市

香山段持分 4 分之 1 土地 1 筆，惟乏人問津。郭景銘分署長於知悉案情後，隨即指示承辦人員以發布新聞稿方式加強宣傳提升買氣，新聞稿發布後果然成功引起關注，承辦人員對有意願的買受人詳加解說相關規範，甚至親自現場帶看，最終促成該筆標的以 1,512 萬元拍定，承辦人員努力爭取拍得高價的機會，天道酬勤終將全案得以完全徵起。

此次執行過程漫長且困難重重，義務人曾提出行政救濟，最高行政法院一度判決撤銷對二位負責人之原處分，環保局因此撤回對兩人的執行。然而，彰化分署並未因此停滯，仍積極清查義務人名下財產。電鍍業者埋設暗管排放廢水致重金屬汙染農地，其代履行費用高達 1 億 1,005 萬 0,215 元，當分署將最後一筆徵起款項 1,500 萬元轉交給移送機關時，全案全額清償，本件重大環保案件之艱鉅執行任務終於順利圓滿落幕。

郭景銘分署長表示，公義與關懷是行政執行署一貫堅持的政策，面對重大環境污染案件，彰化分署秉持公義強力執行，不僅運用法律手段，更創新採取媒體宣傳策略，以確保執行成效。此次歷時十年的執行行動，成功讓違規業者承擔應有責任，也讓彰化縣環境保護局得以順利收回整治經費，為環境正義立下重要里程碑。

土壤是人類賴以生存的重要資源，而彰化農地長年受重金屬污染所苦，一直是當地農民心中的痛。此次成功執行，不僅宣示了法遵的重要性，也期望能讓業者引以為戒，將法律規範與環境永續納入企業經營準則，避免類似事件再度發生。本案的成

功執行，不僅追回環境整治費用，更對業者發出強烈警示，彰化分署將持續致力於維護環境正義，為守護乾淨農地盡一份心力。



▲承辦書記官帶看農地



▲拍定之停車場