

# 監察院糾正案件結案情形一覽表

100 年 9 月

案號	被糾正機關改善情形	結案情形
100 財 正 18	<p>設施改進情形：</p> <p>一、有關財政部承辦國有財產事務之管理，對於相關法令規定不當或缺漏事項，未能善盡職責，防堵於未然，而使部分精華地區之國有非公用房地成為私人謀利之途徑，損及國庫權益，顯有怠失部分：</p> <p>(一)國產法自 58 年 1 月 27 日公布施行以來，均訂有一定時間以前已有使用事實者，實際使用人得申請承租國有非公用不動產，及國有非公用不動產有租賃關係者，承租人得申請承購之相關規定，數十年來國產局及所屬分支機構據以執行國有非公用不動產出租、出售業務。國產局經營之國有非公用土地本「國土保育」、「公用優先」、「促進地利」原則，依國產法等相關規定管理、處分、收益，國產局係代表國家行使私經濟行為，除法律禁止或須保留公用等情形外，得配合都市計畫及區域計畫等規定，以出租、出售（讓售及標售）、設定地上權、委託經營等多元方式釋出供民間開發利用。國有土地出租、出售提供民間開發使用，係促進土地有效利用及經濟發展之手段，可避免土地閒置，創造商機帶動就業市場活絡，開發後亦可增裕政府地價稅、房屋稅及營業稅等稅收。</p> <p>(二)依國產法第 9 條規定，本部承行政院之命，綜理國有財產事務，並設國產局，承辦前項事務。同法第 1 條規定，國有財產之取得、保管、使用、收益及處分，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。又國產法係規定國有土地「得」出租、出售，政策決定後，國產局即可依國產法及相關法令規定配合調整處理方式，例如：</p> <p>1、財團養地獲取暴利問題</p> <p style="padding-left: 2em;">行政院 98 年 10 月 8 日指示 500 坪以上國有土地不出售，本部即提出設定地上權、參與都市更新、結合目的事業主管機關合作開發、與民間合作開發等 4 大策略進行開發，建立永續財源。</p> <p>2、財團、建商利用標售透明機制炒作房地產價格問題</p>	<p>財政及經濟委員會 100、9、7 第 4 屆第 71 次會議決議：糾正案結案存查。</p>

案號	被糾正機關改善情形	結案情形
	<p>行政院 99 年 3 月 2 日指示，停止標售臺北市區國有土地以即時遏止建商炒作行為，國產局並建立「國有非公用土地出售後之買回機制」，臺北市、新北市位屬都市計畫地區面積在 100 坪以上者，得標人或買受人未於 2 年內（須經都市設計審議者為 3 年）取得建造執照並開工，即以原價買回，以提高國有土地出售後之利用效率，可避免財團、建商養地、圈地，哄抬地價。</p> <p>(三)國產局臺灣北區辦事處（以下簡稱北區處）於 92 年至 96 年間受理民眾申請承租、承購臺北市杭州南路等精華地區國有房地，並無前述政策上限制，爰依國產法等相關規定辦理出租、出售，均依法行政，尚無違失。處理過程中不符合社會大眾期待部分，本部已積極檢討修正國有財產租售業務作業制度，相關法規命令或行政規則並陸續修正發布，處理情形分述如下：</p> <p>1、國產局於 97 年 4 月 23 日召開會議檢討國有非公用「房屋」出租之對象及租賃權轉讓條件。嗣該局並修正國有非公用不動產租賃作業程序第 8 點、第 10 點、第 33 點：</p> <p>(1)逕予出租之對象應限於 82 年 7 月 21 日前已使用該國有房屋至今者，或被繼承人於 82 年 7 月 21 日前已使用該國有房屋，其繼承人繼續使用至今者。</p> <p>(2)逕予出租之國有房屋（地）倘承租人不繼續使用時，應即收回，不同意租賃權轉讓予第 3 人。</p> <p>2、檢討修正民眾檢具公私有畸零地合併使用證明書申購建築法規定建築基地最小面積寬深度範圍內國有土地之讓售價格，經本部洽法務部以 97 年 6 月 26 日法律決字第 0970012532 號函提供法律意見，於 97 年 7 月 14 日以台財產管字第 09740012261 號函核示，自即日起，依國有財產計價方式規定，參考市價查估辦理。</p> <p>3、檢討修正「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」，限縮出租之國有非公用不動產得予讓售範圍，除出租之國有基地面積在直轄市為 330 平方公尺以上，其他行政區域為 500 平方公尺以上不予讓售外，出租之國有房地亦不予讓售，並報奉行政院 99 年 2 月 3 日院臺財字第 0990090987</p>	

案號	被糾正機關改善情形	結案情形
	<p>號令修正發布自 99 年 7 月 1 日施行。</p> <p>4、99 年間 2 次檢討修正「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」規定，針對民眾檢持地方政府核發之公私有畸零地合併使用證明書，依國產法第 49 條第 3 項規定申購國有土地案件，明定國有土地雖屬合併範圍但不辦理讓售之情形。</p> <p>(四)綜上，國產局及所屬分支機構受理民眾申請承租、承購國有非公用土地案件，須依國產法等相關規定處理。處理過程中不符合社會大眾期待者，本部當責成國產局持續修正相關法規命令或行政規則規定。</p> <p>二、有關財政部處理臺北市杭州南路等精華地段之國有房地，未能顧及土地之整體開發利用效益及國庫權益，將該相關國有房地予以辦理個別出租及出售，其處理顯有違失部分：</p> <p>(一)國產局經營之國有非公用土地之處理原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、國土保育 <p>配合國土保育政策，對於國有土地位屬應受保護地區之土地，不提供開發利用，以維永續環境。</p> </li> <li>2、公用優先 <p>依都市計畫法、促進民間參與公共建設法等規定，優先提供各項公共建設使用。</p> </li> <li>3、促進地利 <p>其餘可供處理之土地以永續經營為理念，除依各目的事業法規及事業計畫提供作特定用途使用外，依國產法規定以出租、出售、設定地上權、委託經營及改良利用等多元化方式釋出，提供各級產業使用，避免土地閒置荒廢。目前採賣小地留大地方向，500 坪以上大面積國有土地不出售，以設定地上權、參與都市更新、結合目的事業主管機關合作開發、與民間合作開發為 4 大開發策略。</p> </li> </ol> <p>(二)承上，國有非公用房地之出租、出售，除行政院另有政策規定（如原國土復育策略方案暨行動計畫等）外，國產局應依國產法等相關法令規定辦理，過去述及「整體開發利用效益」相關函示，乃係針對特定類型個案之核示，附帶宣示性提示，為不確定之概念，於法律上並無規定之情況下，尚難一</p>	

案號	被糾正機關改善情形	結案情形
	<p>體適用。從而，國產局及北區處依當時之國產法相關法令規定辦理臺北市杭州南路等精華地區國有房地之出租、出售事宜，尚無違誤。</p> <p>(三)綜上，目前 500 坪以上大面積國有土地不出售，民眾申請承購畸零地、已出租之國有基地得予讓售範圍已修正限縮，相關行政規則規定並持續檢討中，已可避免國有非公用土地成為私人謀利之途徑。</p>	

資料來源：各常設委員會

編製單位：綜合規劃室