

## 調 查 報 告

壹、案由：原國防部空軍總司令部所管「正義東村」眷地，於 62 年間配合臺北市政府辦理忠孝東路擴建，由部分眷戶自費興建「正義大樓」，嗣 64 年經行政院核定讓售其基地土地，詎該部漏未將坐落臺北市大安區懷生段二小段 45、45-2、17-1、17-5 地號等 4 筆法定空地併同該大樓建築基地辦理讓售，影響住戶權益等情乙案。

貳、調查意見：

有關原國防部空軍總司令部所管「正義東村」眷地，於民國（下同）62 年間配合臺北市政府辦理忠孝東路擴建，由部分眷戶自費興建「正義大樓」，嗣 64 年經行政院核定讓售其基地土地，詎該部漏未將坐落臺北市大安區懷生段二小段 45、45-2、17-1、17-5 地號等 4 筆法定空地併同該大樓建築基地辦理讓售，影響住戶權益等情乙案，經本院分別函請國防部空軍司令部（下稱空軍司令部）、財政部國有財產署（下稱國產署）、臺北市政府及臺北市大安地政事務所（下稱大安地所）查復到院，嗣經審閱相關卷證資料，業已調查竣事，茲臚述調查意見如下：

一、揆諸行為時建築法（60 年 12 月 22 日修正公布）第 11 條規定，並無法定空地不得分割、移轉之限制，因此原空軍總司令部以該大樓實際興建面積申請土地分割並移交予原財政部國有財產局辦理讓售，尚難謂有違上開法令之情事。

（一）查臺北市正義大樓係於 62 年間因臺北市政府拓寬忠孝東路，需拆除「正義東、新村」部分眷舍，因

其中眷戶陳情於領取拆遷補償款後，囿於個人經濟因素，無力他遷，遂向原空軍總司令部（下稱原空軍總部）陳情以臺北市政府撥發之拆遷補償款，於村內另地興建房舍，以利安居，原空軍總部即以62年6月2日（62）保字字第2929號呈報請國防部准於正義東村內擇地整建公寓式住宅，嗣奉國防部62年7月6日（62）慶利字第7143號令復原則同意。正義大樓於報奉國防部核准興建後，原空軍總部隨即委由原聯合勤務總司令部工程署代為規劃興建，並領有臺北市政府核發之63年7月24日63建（大安）（敦南）0003號建造執照及65年9月14日65使字第1516號使用執照，先予敘明。

（二）系爭正義大樓目前建物坐落基地為臺北市大安區懷生段二小段16及44地號等2筆土地，至於現稱法定空地部分，土地坐落則為同地段45、45-2、17-1、17-5地號等4筆土地。上開土地標示異動經過，臚述如下：

- 1、16地號：係於67年9月22日由前十二甲段1-529、1-531地號土地合併後，再於67年10月10日經重測而為目前之懷生段二小段16地號；至於前十二甲段1-529、1-531地號，則係於64年12月29日（原因發生日期64年12月12日）自同段1-5地號分割新增。上開2筆土地皆於65年1月7日由原空軍總部移交予原財政部國有財產局（下稱原國產局）。
- 2、44地號：係於67年9月22日由前十二甲段1-528、1-530地號土地合併後，再於67年10月10日經重測而為目前之懷生段二小段44地號。至於前十二甲段1-528、1-530地號，亦於64年12月29日（原因發生日期64年12月12日）自

同段 1-5 地號分割新增。上開 2 筆土地亦皆於 65 年 1 月 7 日由原空軍總部移交予原國產局。

- 3、至於現稱法定空地部分，於 64 年 12 月當時並未隨同建物坐落基地辦理分割新增。經查該部分係 67 年 9 月 22 日由前十二甲段 1-5、105-29、157、158-1 地號土地合併後，於 67 年 10 月 10 日重測為懷生段二小段 17、21、23、40、41、42、43、45、46 及 51 地號等 10 筆土地。其中 17 地號，先於 70 年 7 月 17 日逕為分割增 17-1 地號；再於 82 年 6 月 19 日，由 17-1 地號逕為分割增 17-5 地號。至於 45 地號，先於 71 年 7 月 30 日逕為分割增 45-1 地號（4 平方公尺），復於 87 年 10 月 9 日逕為分割增 45-2 地號。

- (三)按建築法早於 27 年 12 月 26 日制定公布全文 47 條，嗣於 60 年 12 月 22 日修正公布該法第 11 條為：「本法所稱建築基地，供建築物本身所占之地面及其所應保留之空地。前項空地之保留，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。」該條文嗣經 73 年 11 月 7 日及 92 年 6 月 5 日先後修正，並沿用至今，目前規定為：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」由於系爭正義大樓坐落基地係於 64 年 12 月間辦理土地分割，揆諸行為時建築法（

60年12月22日修正公布)第11條並無法定空地不得分割、移轉之限制，因此尚難謂原空軍總部以該大樓實際興建面積申請土地分割並移交予原國產局有違行為時建築法第11條規定之情事。

- (四)次查國防部以62年7月6日(62)慶利字第7143號令核復原空軍總部原則同意准於正義東村內擇地整建公寓式住宅後，國防部嗣以63年6月22日(63)祺禎字第1900號函請行政院核准將原空軍管有之臺北市大安區十二甲段1-5地號內部分國有土地(當時函報面積約1,100坪，並註明將以實際使用面積為準)變更為非公用財產後，交由前國產局專案讓售。經行政院交財政部研議後，行政院以64年8月7日台64財字第5831號函復略以：「所報空軍管有臺北市大安區十二甲段1-5地號內部分國有土地，擬變更為非公用財產，讓售空軍官兵174戶集體整建住宅一案，准照財政部所議，並徵得審計機關同意後辦理。嗣後類此案件，應切實遵照本院台59內字第5434號、台61內字第1165號、台64內字第3560號令函規定住宅區及地價限額辦理，在未報奉核准前，不得先行建築使用土地。」惟審計部嗣以64年8月20日(64)台毅稽字第27389號函復略以：「原配住人既係路線商業區，其臨街底樓可變更店舖使用，為維機關權益，其計價宜參照區段加成，不宜與市價相差過鉅。」
- (五)據空軍司令部函稱略以：國防部63年6月22日(63)祺偵字第1900號函報行政院審議讓售土地，即未包含現稱法定空地範圍，且案經審計部提出上開意見後，住戶即反映整建建物已出資甚鉅，無力負擔購地款項，遂於64年10月9日由財政部邀集相關機關開會，商討土地出售價格計算標準，又鑑

於 64 年底年度公告現值將變動調整，是次會議爰請原空軍總部儘速申請土地分割，俾憑核算土地價款。嗣於 64 年 11 月 5 日，邀集空軍各署（處）代表暨眷戶代表，由時任空軍總司令司○○上將主持現有問題簡報，是次會議即將土地分割情形向與會單位提報，基於現稱法定空地範圍內，當時尚有 24 戶眷舍無法拆除，爰將該等土地辦理分割保留為原空軍總部所有，未列入讓售計價範圍，亦減輕住戶負擔，並於 64 年 12 月 15 日召開第 42 次整建會議時，向眷戶代表提報土地讓售範圍暨計價區域等語。另國產署亦復稱略以，原空軍總部於 63 年 3 月 6 日呈報國防部讓售土地清冊資料，復由國防部 63 年 6 月 22 日（63）祺禎字第 1900 號函報行政院審議讓售土地等資料，均未包含所稱法定空地範圍，故 64 年間行政院核定讓售土地，係以建築基地所坐落土地為主，未包含法定空地範圍等語。又查，除上開 64 年 10 月 9 日由財政部邀集相關機關開會，商討土地出售價格計算標準外，國防部亦曾以 65 年 1 月 19 日（65）勁劭字第 0286 號函請行政院准以特案方式，免除商業路線區段加成，並分廿年付款辦理，顯見當時眷戶購地負擔確有困難；另行政院亦曾於 65、66、77 及 97 年間等多次交財政部研議土地讓售價格，其研議範圍均係以建築用地範圍為主，並未包含現稱法定空地範圍。是以，空軍司令部復稱，依原空軍總部呈報國防部轉行政院核定土地讓售函文所示，確未核列現稱法定空地範圍，以土地讓售原義而言，係以系爭正義大樓坐落之面積為讓售標的，而未將現稱法定空地範圍列入讓售範圍等語，允屬實情。

（六）綜上，揆諸行為時建築法（60 年 12 月 22 日修正公

布)第 11 條規定，並無法定空地不得分割、移轉之限制，因此原空軍總部以該大樓實際興建面積申請土地分割並移交予原國產局辦理讓售，尚難謂有違上開法令之情事。

二、臺北市大安區懷生段二小段 17-1、17-5、45、45-2 地號等 4 筆法定空地既非國防部陳報行政院核准讓售範圍，且為公寓大廈管理條例 84 年 6 月 28 日公布施行前取得建照，其移轉承受人無需以該建物之區分所有權人為限，並已由主體建物坐落之基地分割，是以國產署接管後，依都市更新條例及都市更新事業範圍內國有土地處理原則相關規定，參與都市更新，無法辦理讓售，尚屬實情。

(一)按都市更新條例第 27 條第 1 項規定：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第 25 條、國有財產法第 7 條、第 28 條、第 66 條、預算法第 25 條、第 26 條、第 86 條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。」及都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 7 點規定：「都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)，除依第 3 點第 2 項報經財政部核定由執行機關主導辦理都市更新外，符合下列條件之一者，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則：(一)面積合計五百平方公尺以上。…」

(二)經查系爭正義大樓法定空地之權屬，其中 17-1 及 17-5 地號土地為中華民國(管理者為國產署)及臺北市(管理者臺北市政府)共有土地，45 及 45-2 地號土地為中華民國(管理者為國產署)及臺北市瑠公農田水利會共有土地。正義大樓住戶於臺北

市政府核准其都市更新事業計畫後，曾向國防部暨空軍司令部申請上開土地讓售事宜，前經國防部函報行政院交財政部於97年1月28日邀集相關機關審議結論略以：上開4筆國市（私）共有法定空地之國有持分，基於下列因素不宜專案讓售予地上建物所有權人：84年6月28日公寓大廈管理條例公布施行前取得建照者，基於法律不溯及既往原則，其法定空地移轉承受人無需以該建物之區分所有權人為限。況系爭建物大部分均已移轉，未因法定空地未隨同移轉而受限。上開法定空地既非行政院原核定專案讓售範圍，且正義大樓依臺北市政府核准之更新事業計畫，須拆除改建，因此法定空地已無追加併同基地讓售與地上建物所有權人之必要。財政部再以97年9月26日台財產管字第09740019150號函復國防部，有關正義大樓法定空地部分，不予出售。

- (三) 本次調查再函詢國產署復稱略以，系爭土地因非國防部陳報行政院核准讓售住戶範圍，且為公寓大廈管理條例84年6月28日公布施行前取得建照，其移轉承受人無需以該建物之區分所有權人為限，並已由主體建物坐落之基地分割，國產署接管後即屬一般性質國有土地，須依國有財產法相關規定管理、處分及收益。又依財政部所訂都市更新事業範圍內國有土地處理原則第7點第1項規定，都市更新案範圍內國有持分面積合計已逾500平方公尺者，應參與權利變換分配更新後之房地，無法辦理讓售。經查系爭都市更新案範圍內國有持分面積合計已逾500平方公尺，依上開規定，即應參與權利變換分配房地，無法讓售予正義大樓住戶。國產署將俟參與都市更新分配建物及土

地後，予以活化運用等語。

- (四)綜上，系爭法定空地既非國防部陳報行政院核准讓售範圍，且為公寓大廈管理條例 84 年 6 月 28 日公布施行前取得建照，其移轉承受人無需以該建物之區分所有權人為限，並已由主體建物坐落之基地分割，是以國產署接管後，依都市更新條例及都市更新事業範圍內國有土地處理原則相關規定，參與都市更新，無法辦理讓售，尚屬實情。

調查委員：葉耀鵬