

調 查 報 告

壹、案由：據訴，國防部辦理平安新城改建發放房地所有權狀時，未詳實審查，致其配售房地所有權狀遭人領取；且該部執行國軍老舊眷村改建，迭生眷舍承購人以預定買賣方式，規避國軍老舊眷村改建條例明定5年不得出售所配售房地之禁止規定，悖離立法意旨等情，認有深入瞭解之必要。

貳、調查意見：

據訴，陳訴人原配住臺北市士林區干城四村國軍老舊眷村，嗣國防部依國軍老舊眷村改建條例（下稱眷改條例）規定辦理改建，改配臺北市松山區平安新城房地乙戶（下稱系爭房地）。陳訴人雖與胡○○（下稱胡君）於民國（下同）97年5月6日就系爭房地簽有不動產預定買賣契約書，但並未委託他人向國防部領取系爭房地所有權狀，詎其於99年7月15日至同年8月15日出國期間，系爭房地之權狀卻遭胡君之配偶石○○（下稱石君）領取，因認該部於石君未提示相關必備文件下，即發給所有權狀，涉有違失，爰陳請本院調查；另本院認為該部執行國軍老舊眷村改建，迭生眷舍承購人以預定買賣方式，規避眷改條例明定自房地所有權移轉登記之日起5年內不得出售所配售房地之禁止規定，悖離立法意旨等情，認亦有深入瞭解必要。本院為釐清案情，經函請國防部就相關疑義查復到院，嗣於102年1月23日約請國防部業務主管人員到院接受詢問，業調查竣事，茲臚列調查意見如后：

- 一、審視石君向國防部請領系爭房地所有權狀所提出之文件，關鍵之授權書並未載明得代為辦理相關事項之建物標的，又陳訴人身分證及眷舍居住證等，亦無從得

以明確佐證授權之建物標的，且相關文件均屬影本，猶有難辨真偽之疑義，詎該部竟率爾核發系爭房地權狀給與石君，顯見其作業輕率，核有疏失。

(一)陳訴人原配住臺北市士林區干城四村國軍老舊眷村，嗣國防部依眷改條例規定辦理改建，改配臺北市松山區平安新城房地乙戶。其與胡君於 97 年 5 月 6 日在臺灣臺北地方法院所屬民間公證人楊○○盧○○聯合事務所，就系爭房地簽有不動產預定買賣契約書，及作成 97 年度北院民公國字第 100154 號公證書公證授權書，依授權書所載，陳訴人授權胡君之事項包括：1、代為領取停車證、郵件、包裹、掛號信與出席管委會及辦理交屋事宜。2、代為辦理租售、買賣契約書簽訂、收受價金、銀行信託簽約、信託登記、銀行貸款、對保、抵押權設定及領取清償證明文件。3、代為辦理所有權移轉、申報增值稅、契稅等事宜。4、代為辦理戶籍遷移登記及申請戶籍謄本。5、被授權人就上開授權事項得逕行委託他人辦理等。惟查該授權書中關於代為辦理前揭事項之建物門牌係「空白」，僅載有臺北市松山區房地壹戶。

(二)陳訴人指陳，其於 99 年 7 月 15 日至 99 年 8 月 15 日出國期間，並未委託他人向國防部領取系爭房地所有權狀，詎該部竟同意由胡君委託石君請領系爭房地所有權狀，其認該部於石君未提示相關必備文件情形下，即發給所有權狀等情。國防部查復表示，該部於 99 年 8 月 13 日發放平安新城房地所有權狀時，若委託他人領取者，則應提出委託書、委託人身份雙證件正本及印章、受託人身份雙證件正本及印章、領取通知單等。本案陳訴人是日未親自領取，而係胡君依與陳訴人所公證之授權書所載，就

得逕行委託他人辦理之授權事項，由胡君委由石君提出授權書影本、陳訴人身分證影本、陳訴人眷舍居住證影本、胡君委託石君領取系爭房地所有權狀之委託書等文件，向該部領取系爭房地之所有權狀。從陳訴人授權胡君之授權事項包括辦理交屋及所有權移轉登記事宜以觀，其既然授權胡君得代為辦理所有權移轉登記，自應包含授權胡君得領取證明所有權移轉登記已完成所繕發之系爭房地所有權狀等語。至於國防部發給石君系爭房地所有權狀時，是否知情陳訴人與胡君間早已簽定系爭房地預定買賣契約書情事，該部查復表示，陳訴人與胡君雙方簽定預定買賣契約書乙事，依授權書顯示，其雖同意胡君辦理交屋及所有權移轉登記等事項，惟無法觀知或判斷雙方就系爭房地有預定買賣情事，買賣屬兩造私法行為，倘雙方未主動表明，該部無法判斷雙方有預定買賣事實云云。

(三)綜上，本案雖尚無實據認定國防部於發給石君系爭房地所有權狀時，即知陳訴人與胡君已簽定系爭房地預定買賣契約書情事。然審視石君向該部請領系爭房地所有權狀所提出之文件，關鍵之授權書影本並未載明得代為辦理相關事項之建物標的，又陳訴人身分證及眷舍居住證等，亦無從得以明確佐證授權之建物標的，且相關文件均屬影本，猶有難辨真偽之疑義，詎該部竟率爾核發系爭房地權狀給與石君，顯見其作業輕率，核有疏失。

二、國軍老舊眷村改建，係政府對原眷戶之照顧措施，解決其居住問題，改建之眷宅乃係國家基於給付行政之目的所賦與，並給與輔助購宅款，故國軍老舊眷村改建條例明定承購人自產權登記之日起5年內禁止相關處分。惟國防部自眷改條例85年公布施行迄今，明

知有承購人於取得配售資格後，採與他人預定買賣方式以規避5年不得處分之禁止規定情事，詎該部一再默認違規情事持續發生，未積極研定符合法制之防弊措施，悖離政府眷改美意，核有怠失。

(一)按國軍老舊眷村改建條例第24條規定：「由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿5年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。前項禁止處分，於建築完工交屋後，由主管機關列冊囑託當地土地登記機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，並為禁止處分之限制登記。」是國軍老舊眷村改建，係政府對原眷戶之照顧措施，以解決居住問題，完成改建之眷宅，經國防部與承購人簽訂買賣契約書及辦理所有權移轉登記後，即屬承購人所有之財產。然因改建之眷宅乃係國家基於給付行政之目的所賦與，並給與補助購宅款，故眷改條例規定，自產權登記之日起5年內禁止相關處分；至於有關配合禁止處分之作法，係眷宅建築完工交屋後，由國防部列冊囑託地政機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，為禁止處分之限制登記。

(二)查國軍老舊眷村改建，眷改條例對於承購人自產權登記之日起5年內，雖有禁止處分之規定，惟卻迭生承購人於取得配售資格後，採與他人簽定預定買賣契約方式以規避5年不得處分之禁止規定情事，更有預定買賣雙方於交屋之際，因買賣市場價格波動致一方毀約興訴而見諸報端之情事發生，均難認國防部未知不動產交易市場上長期存在眷宅預定買賣之事實。究國防部除依眷改條例第24條明定，依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿5

年，不得自行將房地出售、出典、贈與或交換，並函請地政機關辦理限制登記註記外，有何其他相關積極防弊作為。該部於本院約詢時表示，目前係依眷改條例第 24 條之規定辦理 5 年內禁止處分之限制登記，該部將邀集內政部、地政司、縣（市）政府國宅單位等研議相關防弊措施，避免眷戶所為悖離眷改美意，肇生爭議等語。

- (三) 綜上，國軍老舊眷村改建，係政府對原眷戶之照顧措施，解決其居住問題，改建之眷宅乃係國家基於給付行政之目的所賦與，並給與補助購宅款，故國軍老舊眷村改建條例明定承購人自產權登記之日起 5 年內禁止相關處分。惟國防部自眷改條例 85 年公布施行迄今，明知有承購人於取得配售資格後，採與他人預定買賣方式以規避 5 年不得處分之禁止規定情事，詎該部一再默認違規情事持續發生，未積極研定符合法制之防弊措施，悖離政府眷改美意，核有怠失。

調查委員：錢林慧君