

調 查 報 告

壹、案由：據報載：坐落臺北市精華地段之國有房地，財政部國有財產局相關承辦人員疑似官商勾結賤賣國產，涉有違失等情乙案。

貳、調查意見：

有關據報載：坐落臺北市精華地段之國有房地，財政部國有財產局相關承辦人員疑似官商勾結賤賣國產，涉有違失等情乙案，為釐清案情事實，經函據財政部國有財產局民國 99 年 10 月 27 日台財產局管字第 09940025361 號函查復到院，並經赴臺灣台北地方法院調閱本案相關偵審案卷資料，復於 100 年 2 月 25 日約詢行政院人事行政局、財政部暨所屬國有財產局相關主管及承辦人員，爰經調查竣事，茲將調查意見列述如下：

財政部承行政院之命，綜理國有財產事務，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，又處理臺北市杭州南路、潮州街、金華街及牯嶺街等精華地段之國有房地，未能妥予考量土地之整體開發利用效益，顧及國庫權益，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。

- 一、有關本案財政部國有財產局（下稱國產局）處理之臺北市精華地段之國有房地，包括杭州南路、潮州街、金華街及牯嶺街等房地。其中杭州南路 2 段 61 巷 34 號、36 號及潮州街 55 巷 7 號建物，及所坐落之臺北市大安區金華段四小段 131、132、134 等地號土地，係原省有非公用不動產，因民國（下同）88 年間精省，依「臺灣省有財產所有權移轉國有及管理機關變更登記作業辦法」規定，以非公用財產列冊移交國產局接

管。另其中大安區金華段四小段 134 地號土地上之潮州街 55 巷 1 號未登記房屋，並未有移交紀錄資料，又該地號土地上之潮州街 55 巷 3 號磚木造平房未登記房屋，則係管理機關行政院農業委員會林務局報奉行政院 95 年 7 月 19 日院授人住字第 0950305608 號函核定辦理騰空標售，及財政部 95 年 8 月 2 日台財產管字第 0950022305 號函同意變更為非公用財產，移交國產局接管；另臺北市金華街 82 號建物及所坐落之大安區金華段四小段 62 地號土地、牯嶺街 5 巷 10 號、12 號建物，係原屬臺灣省菸酒公賣局經營不作價投資臺灣菸酒股份有限公司財產，經財政部 91 年 8 月 23 日、91 年 9 月 5 日台財產管字第 0910020668、0910023560 號函核准變更為非公用財產，移交國產局接管。另牯嶺街 5 巷 10 號、12 號建物所坐落之臺北市中正區南海段四小段 413、414 地號土地，則係 88 年間精省，依「臺灣省有財產所有權移轉國有及管理機關變更登記作業辦法」規定，以非公用財產列冊移交國產局接管，合先敘明。

二、有關本案國有房地移交國產局之後續處理情形詳述如下：

(一)臺北市大安區金華段四小段 134 地號及其上潮州街 55 巷 1、3 號建物國有房地租售情形：

1、92 年 8 月 29 日馮○○依國產法第 42 條第 1 項第 2 款：「非公用財產類不動產於 82 年 7 月 21 日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，得逕予出租」規定，向國產局北區辦事處申請承租土地，並切結地上房屋為渠所有且非政府機關配住之眷舍(房地)或公用財產，經北辦處核符規定，於 93 年 1 月 30 日與馮君訂立國有基地租賃契約書。嗣馮君將其所有之潮州街 55 巷 1 號房屋移

轉予徐○○，徐君又再移轉予蔡○○，並依規定會同辦理換約續租。

2、94年8月23日蔡○○依國產法第49條第1項規定向北辦處申購所承租土地，經北辦處核符規定，於94年11月10日出售。蔡君移轉土地予周○○。嗣周君依國產法第49條第3項規定檢具臺北市政府都市發展局核發之公私有畸零地合併使用證明書向北辦處申購134地號國有土地。經北辦處審查符合國產法第49條第3項規定，於申購人繳清價款後核發產權移轉證明書。周君承購134地號土地後，於95年11月15日依國產法第52條之1第1項第6款規定申購地上潮州街55巷3號國有房屋，經財政部96年2月14日台財產管字第0960000064號函同意辦理讓售。

(二)臺北市大安區金華段四小段131、132地號及地上杭州南路2段61巷34號、36號及潮州街55巷7號建物國有房地租售情形：

1、張○○、林○○、侯○○3人於94年間分別依國產法第42條第1項第2款規定，向北辦處申請承租上開國有房地。經北辦處認依國產局94年8月23日台財產局管字第0940024911號函示，本案房地既於88年6月間由臺灣省政府財政廳依「臺灣省有財產所有權移轉國有及管理機關變更登記作業辦法」規定，以原省有非公用財產移交國產局接管，自得依國有財產法相關規定審辦，而與張君等3人分別訂立國有房地租賃契約書。

2、嗣張君等3人分別轉讓前述房地承租權予許○○、高○○、江○○3人，並依規定會同辦理換

約續租。許君於 94 年 11 月 24 日向北辦處申請承購 131 地號土地上 254 建號國有房屋，經該處核符國產法第 49 條第 1 項規定後辦理出售，並就未出售之 131 地號土地與許君換訂國有基地租賃契約書。嗣許君將前述 254 建號房屋移轉予朱○○君，並依規定會同辦理換約續租。另高○○、江○○君 2 人於換約續租後，即分別申請承購所承租之 132、132-2 地號及地上建物國有房地，經北辦處核符國產法第 49 條第 1 項規定，於申購人繳清價款後核發產權移轉證明書。

- 3、高○○、江○○君 2 人於價購取得 132、132-2 地號 2 筆土地後，分別於 96 年 4 月 24 日、96 年 2 月 16 日檢具臺北市政府都市發展局核發之公私有畸零地合併使用證明書申購 131 地號國有土地內部分土地，經北辦處核符國產法第 49 條第 3 項規定，並按其合併範圍辦理地籍分割為同小段 131-1、131-2 地號 2 筆土地，分別於 96 年 7 月 5 日、96 年 6 月 11 日出售予高○○、江○○君 2 人。

(三)臺北市金華街 82 號建物及所坐落之大安區金華段四小段 62 地號土地、牯嶺街 5 巷 10 號、12 號建物及所坐落之中正區南海段四小段 413、414 地號之租售處理過程：

- 1、93 年 8 月 12 日柯○○依國產法第 42 條第 1 項第 2 款規定，向北辦處申請承租上開金華街國有房地，經北辦處認經核符合相關規定，而與其訂立國有房地租賃契約書。93 年 11 月 12 日再送件申購，於同年 11 月 17 日經北辦處勘測課測量後，自 62 地號分割出 62-3 地號，依國有財產法第 49 條第 1 項規定，讓售予柯○○。94 年 6 月 17 日

六德公司提出畸零地合併申請書，申請承購 62-7 及 62-8 地號部分土地；同年 6 月 23 日簡性琦提出畸零地合併申請書，申請承購地號 62-4 及 62-6 部分土地，經北辦處依國有財產法第 49 條第 3 項規定，同意讓售。

- 2、93 年 4 月 12 日魏○○、施○○分別向北辦處申請承租牯嶺街 5 巷 10、12 號國有房地，經北辦處核符國產法第 42 條第 1 項第 2 款規定，於 93 年 11 月 15 日與魏君等 2 人分別訂立國有房地租賃契約書。嗣魏君與許○○、施君與莊○○分別於 93 年 12 月 21 日依規定會同辦理換約續租。93 年 12 月 21 日許○○申請承購所承租之國有房地內部分房地（門牌牯嶺街 5 巷 10 號），經北辦處核符國產法第 49 條第 1 項規定，於申購人繳清價款後核發產權移轉證明書。許○○於 94 年 6 月 17 日檢持臺北市政府核發之公私有畸零地合併使用證明書申請承購土地，經北辦處審查符合國產法第 49 條第 3 項規定後，依合併範圍分割出同小段 414-2 地號土地，於申購人繳清價款後核發產權移轉證明書。
- 3、94 年 5 月 25 日莊○○向北辦處申購所承租之國有房屋，經北辦處核符國產法第 49 條第 1 項規定，於申購人繳清價款後核發產權移轉證明書。莊君於 94 年 9 月間將房屋移轉予謝○○，謝君又將房屋所有權持分 400/5681 移轉予莊君，雙方並依規定申請分戶換約，經北辦處核符規定，爰依其協議分管範圍辦理座落基地地籍分割為同小段 413、414、414-3 地號 3 筆土地（謝君承租 413、414 地號 2 筆土地，莊君承租 414-3 地號土地）後，分別換訂國有基地租賃契約。謝君、

莊君 2 人再分別於 94 年 11 月 24 日、95 年 4 月 19 日申請承購所承租之國有土地，經北辦處核符國產法第 49 條第 1 項規定，於申購人繳清價款後核發產權移轉證明書。

三、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。

(一)按現行財政部國產局對於國有房地之讓售價格，依國有財產法第 1 條、第 58 條、行政院核定之國有財產計價方式第 2 點、第 8 點規定，除有特別法規定，參考市價查估。由國產局各地區辦事處、分處估價人員調查土地之座落位置、坵形狀況、土地使用管制、土地改良利用、地理環境、公共設施開闢等情形，及影響土地價格之各項因素後，運用估價方法推算國有土地價格，循序提交國產局所屬地區辦事處國有財產估價小組審核，並將審核結果報由國產局國有財產估價委員會評定；而有關畸零地讓售價格部分，則依內政部主管之建築法第 45 條第 3 項規定，位於建築基地最小面積之寬度與深度範圍內土地，按當年期土地公告現值計算。

(二)上開讓售方式之規範，使建商等有心人士得藉由申租、轉租、申購及畸零地併購方式，以土地公告現值低價要求讓售國有地而謀取暴利，致遭外界質疑得以先租後購方式取得國有土地，及未辦理標售而讓售予特定人等爭議。足見財政部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。

四、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。

(一)對於有關國有非公用不動產之處理，本應考量國有土地之整體有效利用及國庫權益，而為最有效益之處理，並為行政院 90 年 8 月 13 日台 90 財字第 045550 號、財政部 90 年 4 月 24 日台財產管字第 0900010841 號、92 年 12 月 26 日台財產管字第 0920032751 號、財政部國有財產局 90 年 8 月 30 日台財產局管字第 0900021538 號、95 年 2 月 23 日台財產局管字第 0950005146 號等相關函釋所明示在案；而財政部 92 年 3 月 12 日召開「研商原臺灣省菸酒公賣局資產移交本部國有財產局接管後續處理事宜」會議結論，亦明白指出有關公賣局移交之不動產，請國產局各分支機構，就國家資產利用原則，於 92 年 4 月底前匡列是否適宜整體利用，如適宜整體利用之不動產，其有占用者，應訴請排除。顯見有關「土地之整體管理及利用效益」，應為國有非公用不動產申租、申購案件處理上審核之重要依據。

(二)雖財政部於 93 年 8 月 4 日以台財產管字第 0930023038 號函，對於原公賣局移交之不動產，經匡列適宜整體利用者，予以同意解除，惟依該函說明所示，係因不動產是否適宜整體利用，涉及個案情形認定，難以擬定通案具體標準，為免肇致實務執行之困擾，爰將原依 92 年 3 月 12 日會議結論匡列整體利用之公賣局移交不動產，予以解除，而由國產局各分支機構逕視個案情形，依國有財產法相關規定審酌處理。嗣國產局北區辦事處蘇○○處長於 93 年 8 月 19 日北辦處處務會報卻進而指示：國

有財產均不再考量有無整體利用之需要，逕依國產法規定辦理出租或出售事宜，擴大財政部 93 年 8 月 4 日函僅針對原公賣局移交之不動產範圍至國有不動產。從而將本案原本地形方整、適於整體利用之黃金地段土地細分後各別出租及出售予承租人，並使承購人利用取得之畸零地合併證明，以低於市價之公告現值便宜價格，取得毗鄰之其他更大面積國有土地，而使建設公司得以逐筆申租、申購方式，低價蠶食鯨吞該等國有土地，使國庫蒙受重大損失，其處理顯有違失。

綜上所述，財政部承行政院之命，綜理國有財產事務，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。又該部對於有關國有非公用不動產之處理，本應考量國有土地之整體有效利用及國庫權益，而為最有效益之處理。惟其處理臺北市杭州南路、潮州街、金華街及牯嶺街等精華地段之國有房地，未能妥予考量土地之整體開發利用效益，顧及國庫權益，將該相關國有房地予以辦理個別出租及出售，處理顯有違失。至於相關人員是否確有應負之責任，請主管部門自行檢討辦理。