

## 調 查 報 告 ( 公 布 版 )

壹、案由：行政院勞工委員會前主任委員王如玄，於任職服務期間購買眷村改建房舍，是否涉有違法？實有調查瞭解之必要乙案。

貳、調查意見：

本案緣於本院廉政委員會審議臺灣高等法院檢察署檢察官黃○○漏申報財產案件時，決議就其配偶王如玄於擔任行政院勞工委員會（下稱勞委會）主任委員期間（97年5月20日至101年10月1日）購買眷改房舍，是否涉有違法，移請另案處理，認有深入調查瞭解之必要。本案經函請王如玄說明買賣眷改房舍之實情，另調閱王如玄歷年財產申報資料，及向新北市政府地政局、台北市政府地政局調閱王如玄及其配偶黃○○名下不動產買賣異動索引等登記資料詳核，嗣約詢王如玄，另函請國防部查復本件配售房地資料暨檢討說明國軍老舊眷村改建條例第24條規定相關執行疑義，全案業調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、王如玄任職勞委會主委期間，與配售戶預為國軍老舊眷村改建條例第24條5年轉讓期限屆滿後，再行移轉登記之買賣約定，依目前司法實務見解，非以迂迴手段規避法律禁止規定之脫法行為；又王如玄係出於為胞妹考量而購屋，並於簽訂買賣契約後，旋即將買受人地位移轉其胞妹，尚查無藉此轉售圖利之明顯道德瑕疵，是難課以違失之責。

(一)按國軍老舊眷村改建條例（下稱眷改條例）第24條明定：「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五年，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。」

(二)經查王如玄於擔任勞委會主任委員時，於 98 年 3 月 8 日委託律師就新北市板橋區文化路 1 段○號○樓之眷改房地與配售人莫○○簽訂不動產預定買賣契約書，並於同年月下旬向遠東國際商業銀行辦理貸款，以支付買賣價金。按王如玄於法院審理時證述（其配偶黃○○漏報公職人員財產事件，不服本院裁罰而提起之行政訴訟），及接受本院約詢時俱稱，購買前揭眷改房地之動機，係出於為其胞妹王○○考量，怕稍有遲延，原所有權人即轉手他人，乃先以自己名義簽訂買賣契約，嗣於 98 年 4 月即將系爭不動產之買受人地位移轉予其胞妹王○○，並由王○○實質承受繳納貸款之債務人地位。上開不動產係莫○○依眷改條例所獲配，受該條例第 24 條所定自產權登記日起 5 年內不能轉讓之限制，是王如玄於 98 年 3 月與莫○○簽約後，並未辦理不動產所有權移轉登記，而係由莫○○與板橋商業銀行簽訂信託契約，並完成信託登記，於 101 年 7 月 24 日始直接登記至王如玄之胞妹王○○名下。上情有系爭不動產預定買賣契約書、所有權狀、登記謄本及信託契約書等資料可稽，並經法院參酌相關事證及證人供述予以採信在案（臺灣臺北地方法院 102 年度簡字第 1 號行政訴訟判決參照）。另王如玄於接受本院約詢時表示，其與家人係承擔履約風險購買系爭眷改房地供住家用，並無炒作不動產意圖等語。

(三)綜上，王如玄於擔任勞委會主委時，雖有於眷改條例第 24 條所定 5 年轉讓限制期限內購買眷改房地

之事實，惟依目前司法實務見解，買賣雙方對於所有權移轉之限制早有預期，並預先為於限制解除後，再行移轉之約定，系爭契約之簽訂不僅無眷改條例第 24 條第 1 項所定 5 年內禁止出售、出典、贈與或交換規定之違反，依民法第 246 條第 1 項但書之規定（以不能之給付為契約標的者，其契約為無效，但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效），並應認系爭契約為有效，是買賣雙方約定於眷改條例第 24 條規定期限屆滿後再為移轉，並非以迂迴手段規避法律禁止規定之脫法行為（最高法院 100 年度台上字第 1939 號、臺灣臺北地方法院 100 年度重訴字第 590 號、100 年度重訴字第 889 號、101 年度重訴字第 29 號判決意旨參照）。又衡諸王如玄購買眷改房地係出於胞妹考量，並於買賣契約成立後，隨即將買受人地位移轉予其胞妹承受，尚查無藉此轉售圖利之事實，並未明顯存在一般社會大眾難以容忍之道德瑕疵，是難僅以其曾買賣眷改房地，而課以違失之責。

二、現行眷改條例第 24 條雖定有 5 年內禁止出售配售房地之規定，惟實務運作情形，主管機關難以管制期約買賣之私權行為，配售後迅即轉手圖利，不惟安定眷屬生活之立法意旨難以落實，影響有限福利資源分配，並頻生履約糾紛，國防部應儘速通盤檢討改進。

（一）按司法院大法官會議釋字第 485 號解釋揭示，立法者基於社會政策考量，將福利資源為限定性之分配，應盱衡國家之經濟及財政狀況，依資源有效利用之原則，注意與一般國民間之平等關係，就福利資源斟酌受益人之財力等必要性與基本生活需求相當，不得超過達成目的所需必要限度而給予明顯過

度照顧之意旨。本院詢據國防部 102 年 9 月 17 日國政眷服字第 1020012239 號函稱，為加速更新老舊眷村，興建住宅照顧原眷戶，並依眷改條例第 20 條規定，給予相關輔助購宅款之補助，為避免明顯過度照顧原眷戶，並安定國軍眷屬生活，使官兵無後顧之憂，以振奮士氣，提升戰力，爰訂定眷改條例第 24 條規定，予以規範。

(二)惟查原眷戶於取得配售資格後，急於眷改條例第 24 條所定 5 年轉讓期限內，出售所配眷改房地之情形屢見不鮮，除本件王如玄承購案例外，本院先前亦曾調查類此以預定買賣方式承購眷改房地案，經以國防部自眷改條例自 85 年公布施行迄今，未能積極研定符合法制之防弊措施，悖離政府眷改美意，甫於本（102）年 4 月糾正國防部在案。詎本案詢據國防部檢討略稱，眷改條例第 24 條有關限制產權移轉規範，採禁止所有權人物權處分為手段，對於期約買賣等私權行為，尚缺乏法定明文禁止或無效之旨意，縱然全面檢視現有各項行政管制可能之方式，亦難以事前預為查證或掌握所有權人期約買賣等私權行為等語，顯見眷改條例第 24 條雖定有 5 年內禁止出售之明文，惟僅能限制當事人間不得於該期限內為產權移轉，對於原眷戶於取得配售資格後，迅即轉手圖利，旨在賺取價差之買賣行為，尚無從有效管制規範，此不惟安定眷屬生活之立法意旨難以落實，影響有限福利資源分配；社會上亦常發生眷改房地買賣雙方於約定移轉期限屆至後，一方因房價漲跌，拒不屢約，藉詞推稱脫法行為主張契約無效之訟爭事件（例如：臺灣臺北地方法院 100 年度重訴字第 590 號、同院 100 年度重訴字第 889 號、101 年度重訴字第 29 號、臺灣士林地方法院

100 年度重訴字第 172 號判決) ，國防部允應本於主管機關職責，儘速通盤檢討改進，研提具體有效之改善措施。

調查委員：錢林慧君