

調 查 意 見

壹、案由：據審計部函報：稽察桃園縣觀音鄉公所辦理「專案讓售鄉有土地予東和鋼鐵公司辦理桃園廠遷廠及工業區報編計畫」，發現該公所嚴重違反法令規定，涉有賤賣公有土地，損及該鄉最大利益等情乙案。

貳、調查意見：

據審計部函報：稽察桃園縣觀音鄉公所辦理「專案讓售鄉有土地予東和鋼鐵公司辦理桃園廠遷廠及工業區報編計畫」，發現該公所嚴重違反法令規定，涉有賤賣公有土地，損及該鄉最大利益等情乙案。案經本院調查竣事，茲將調查意見臚列如后：

一、觀音鄉公所辦理鄉有土地讓售予東和公司一案，不依相關規定由該所查估小組辦理市價查估，逕由鄉長核定價格，以議價方式，完成承購手續，核其讓售過程顯有未洽

(一) 查桃園縣觀音鄉鄉有財產管理自治條例(下稱該鄉自治條例)第 55 條第 1 項規定：「鄉有財產之計價比照國有財產計價方式及相關法令規定辦理。鄉有不動產之處分價格須辦理市價查估時，由本所財政…等單位主管組成查估小組，…地價查估後，應由主任秘書召集財政、工務、民政、農經、主計、政風單位主管及相關單位人員審議通過，由首長核定辦理。」而桃園縣觀音鄉鄉有非公用房地出售作業要點(下稱房地出售作業要點)分別明定：「本鄉鄉有房地於完成處分程序後，本所辦理鄉有房地實地

查估時，應會同本所財政課、…等單位組成查估小組調查估價，由財政課負責召集，辦理出售房地價格之查估事宜」（第八點）、「土地之查估，一律比照國有財產計價方式之規定辦理」（第九點）、「凡法令規定得以出售之土地依規定核計售價，經核准後通知承購人繳款承購」（第十點）、「出售之房地由執行出售之單位檢附查估表、地籍位置圖註明四鄰地權屬及有關資料，提經本所鄉務會議審議通過，由首長核定後，再行辦理出售(含標售、讓售)及繳款承購等後續事宜」（第十三點）準此可知，鄉有土地之處分，應先由該所查估小組辦理市價查估、審議，再由鄉長核定價格後，通知承購人繳款，完成承購手續，並無得由雙方議價規定，先予敘明。

- (二) 查東和鋼鐵企業股份有限公司(下稱東和公司)基於其八德廠廠房設備老舊，且位於都市計畫範圍內，對廠區附近之交通及環境品質影響日益顯著，遂有辦理遷廠之計畫。嗣經行政院 95 年 10 月核備屬重大投資計畫，該公司爰勘選桃園縣觀音鄉包含國有、鄉有及私有土地共計 158 筆作為遷廠之基地，面積共計 27.3244 公頃，而勘選範圍內屬觀音鄉所有之草漯段 851 地號等 18 筆鄉有土地，其中 14 筆為國土保安用地，該等用地原係供垃圾掩埋場使用，惟已於 87 年 7 月底封閉，並於 94 年 3 月 31 日完成復育。
- (三) 次查東和公司自 95 年即與鄉公所洽談土地價購事宜，至該鄉鄉民代表會於 97 年 5 月同意出售後，該

所旋於 97 年 7 月 10 日核發「土地使用權同意書」，俾提供該公司申請報編工業區使用。而本案鄉有地自內政部(同年)同意東和公司申請辦理桃園廠遷廠及工業區報編計畫後，18 筆鄉有土地公告現值總額遂從 93 年至 95 年約在 1,377 萬元至 1,469 萬元間，大幅調整至 98 年約 7,100 萬餘元，而 99 年公告現值總額再調高約為 8,815 萬餘元。然 98 年間，該所因對公告現值調整幅度過程曾產生疑義，多次與桃園縣政府及地政機關函詢確認釐清，嗣 98 年桃園縣政府第 2 次更正公告現值確定無誤後，該所旋依規定查估地價，除召開 4 次(售地)查估小組會議，辦理地價審議事宜外，尚另與東和公司召開售地價格協商會議。經函據該所表示，與東和公司召開協商會議之原因，係查估小組遲無法議定出售價格，爰提報該鄉第 27 次鄉務會議討論，並決議請承辦單位與東和公司另召開協商會議，俾訂定雙方合意讓售價格。惟該所與東和公司協商結果，卻以扣除植栽綠美化 1,500 萬元後之 7,100 萬元作為 18 筆鄉有土地之出售價格，並獲該鄉第 28 次鄉務會議決議通過，目前相關土地業經該公司繳價完成移轉登記。

- (四) 嗣審計部辦理觀音鄉 100 年第 1 期財務收支抽查時，認為本案因屬專案讓售，依規定理應由土地查估小組辦理市價查估、審議通過後，即由首長核定價格辦理出售事宜。該所卻以協議方式決定讓售價格，核與該鄉自治條例、房地出售作業要點及國有財產計價方式等規定有違，而讓售價格不但低於讓售

當(99)年度公告現值總額 8,815 萬元，且僅達查估小組審議建議價格之 69.68%，顯見該公所嚴重違反法令規定，損及該鄉最大利益。另臺灣桃園地方法院檢察官針對本案前述違失，於 101 年 10 月 12 日依貪污治罪條例等對歐○○(觀音鄉鄉長)等人提起公訴。該起訴書所認定違失事實如下略以：「四、……99 年 11 月 24 日由歐○○主持召開觀音鄉公所第 28 次鄉務會議，會中歐○○無視財政課課長黃○○之反對，及先前財產查估小組與第 27 次鄉務會議對讓售該 18 筆土地價格之決議，執意裁示通過以 7,100 萬元之價格讓售該 18 筆土地。之後黃○○曾於 99 年 12 月 2 日、100 年 1 月 5 日、100 年 1 月 21 日多次簽陳歐○○說明本次讓售該 18 筆土地之讓售價格過低及有違反『桃園縣觀音鄉財產管理自治條例』及『桃園縣觀音鄉鄉有非公用房地出售作業要點』等規定，請歐○○撤銷該讓售價格及繳款書，惟歐○○仍執意以 7,100 萬元讓售該 18 筆土地……，使得東和公司因而獲得 2,000 萬元之利益……」惟該所於本院約詢時再次表明，讓售價格決定過程，主要係因該鄉查估小組無法順利議定價格，方由鄉務會議議決以協議價購方式取得雙方合意價格，而該讓售價格亦經鄉務會議決議通過，故針對審計部審認違反法令部分並非實情；至賤賣鄉產乙節，因該專案讓售之鄉有地高達 90% 以上均為垃圾掩埋場土地，復經列管不得有任何開發利用行為，讓售價格雖低於公告現值，然該讓售價格確實已高於附近可開發利用土地市價之 1 倍有餘，實無賤賣

鄉產之情事。

- (五) 綜上所述，本案觀音鄉鄉有土地讓售或專案讓售一般程序，觀音鄉公所本應循該鄉自治條例及房地出售作業要點等規定，由該所查估小組辦理市價查估、審議或鄉務會議審議(價格)通過後，即由鄉長核定價格，再通知承購人繳款，完成承購手續。該所不宜以查估小組遲無法決定價格為由，逕以鄉務會議之議決作為雙方共同議價依據，違反該鄉自治條例規定，核其讓售過程顯有未洽。

二、本案自 97 年 10 月核發土地使用同意書起，至 100 年 2 月完成移轉登記，均未見觀音鄉公所有任何積極追收土地使用補償金行為；東和公司迄未照繳，遲至今(102)年 3 月該所始委託律師訴訟催收，該所就維護鄉產權益作為顯欠積極，洵有怠忽之失

- (一) 按前述自治條例第 35 條第 1 項第 10 款規定：「非公用不動產之出租依下列規定辦理：十、依法得予讓售者…得予出租」第 2 項規定：「……追收占用期間使用補償金，按歷年租金標準追溯至最近五年為止。……」而房地出售作業要點第 24 點規定：「辦理讓售之房屋或基地，如應補繳積欠租金、違約金或使用補償金、遲延繳納利息者，按收取起訖年月租金標準計算詳列明細單，隨附繳款通知書，限申購人連同價款一併繳清，否則不予出售，註銷承購案」。是以，本案東和公司於正式讓售移轉登記前，既已先行取得(同意)鄉有地使用，依前述相關規定及使用者付費原則，觀音鄉公所當有義務協助東和公司取得租賃關係並向東和公司收取租金；縱未依

規辦理出租或未於土地使用同意書載明無償提供使用，該所亦有權向東和公司追收土地使用補償金。

(二) 依審計部查處本案使用補償金收繳情形，該鄉第 27 次鄉務會議紀錄曾提及應請東和公司補繳自提供土地使用至讓售完成之日止之租金(使用補償金)，且該鄉鄉民代表會第 18 屆第 7 次定期大會亦提及應予收取使用補償金。然該所遲於 99 年 12 月始簽請收取使用補償金，復該鄉鄉長亦有怠於積極督促催收使用補償金情事，致公所於 97 年 10 月核發土地使用同意書起，至 100 年 2 月完成移轉登記止，長達 2 年半以上期間均未依上揭各項規定及會議決議，補收東和公司之土地使用補償金。至審計部臺灣省桃園審計室審查 100 年本案土地使用補償金收繳情形時，方見該所於鄉有土地移轉登記後有積極追繳行為。然縱經該所 100 年 6 月 10 日、11 月 9 日、12 月 14 日及 101 年 3 月 7 日等多次發文追繳，均未見東和公司善意回應，然該所卻又遲至今(102)年 3 月始簽辦委託律師訴訟催收。

(三) 綜上，本案觀音鄉鄉有土地自 97 年 10 月核發土地使用同意書起，至 100 年 2 月完成移轉登記，長達 2 年半以上期間均未見觀音鄉公所有任何積極追收土地使用補償金行為；甚土地移轉迄今，經該所於多次催繳後，東和公司仍未繳交使用補償金，又遲至今(102)年 3 月該所始委託律師訴訟催收，該所就維護鄉產權益作為顯欠積極，洵有怠忽之失。

調查委員：陳健民