

## 調 查 意 見

### 壹、調查意見：

關於「據訴，渠所有坐落屏東縣屏東市舊街段一小段○地號土地，經分割後成為都市計畫截角道路用地，財政部國有財產署卻以低價賤售同段92-1地號國有道路用地予占用者，且又放任同段92地號國有地遭人占用搭蓋違章建築，影響交通安全；暨屏東縣政府遲未辦理道路用地徵收及違章建築查核拆除，涉有違失等情」乙案，經函請屏東縣政府、屏東縣屏東市公所及財政部國有財產署就重要事項提出說明，並於民國（下同）102年10月14日約詢屏東縣政府、屏東縣屏東市公所及交通部公路總局第三區養護工程處相關主管人員。茲已完成調查工作並臚列調查意見於後：

一、財政部國有財產署南區分署屏東辦事處將屏東縣屏東市舊街段一小段 92-1 地號國有商業區土地，按第 1 次公告土地現值讓售予直接使用人，尚符國有財產法之規定：

- (一)按國有財產法第 52 條之 2：「非公用財產類之不動產，於 35 年 12 月 31 日以前已供建築、居住使用至今者，其直接使用人得於 104 年 1 月 13 日前，檢具有關證明文件，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請讓售。經核准者，其土地面積在 500 平方公尺以內部分，得按第 1 次公告土地現值計價」、國有財產法施行細則第 55 條之 3：「……（第 2 項）本法第 52 條之 2 所稱直接使用人，指本法 89 年 1 月 14 日修正生效前已使用，至讓售時仍繼續使用之下列各款之人：一、國有土地，其地上已有私有建築物，包括主體建物及併同主體建物居住使用之場所或附屬設施者，為主體建物所有人或實際

分戶使用人。……（第 4 項）本法第 52 條之 2 所稱第 1 次公告土地現值，指依平均地權條例規定第 1 次公告之土地現值。……」等規定甚明。

(二)查屏東縣屏東市舊街段一小段（下稱舊街段一小段）92-1 地號土地（面積約 7 平方公尺，使用分區為商業區，下稱系爭土地）係於 86 年 8 月 26 日逕為分割自同小段 92 地號土地（使用分區為道路用地，重測前為同小段 81-2 地號），由臺灣省政府於 51 年 4 月 30 日接收而來，原管理機關為臺灣省政府財政廳，88 年 8 月 30 日精省後移轉登記為國有並移交國產署接管。98 年 12 月 1 日，曾君依國有財產法第 52 條之 2 規定，檢送證件申購系爭土地，經國產署南區分署屏東辦事處（下稱屏東辦事處）審核符合讓售規定，遂於 99 年 5 月 28 日通知曾君限期繳價承購，經曾君於同年 6 月 3 日繳價（按第 1 次公告土地現值每平方公尺新臺幣（下同）784.7 元計價，共繳價 5492 元），並於同年 21 日辦竣所有權移轉登記。

(三)依據國產署 102 年 8 月 30 日台財產署管字第 10200246360 號函查復本院略以：

1、查曾君於臺灣省政府財政廳經管期間即承租分割前舊街段一小段 92 地號內部分土地（即分割後同小段 92-2 地號土地），嗣移交該署接管後，曾君於 89 年 4 月 12 日向南區分署申請換訂租約，承租面積約 16 平方公尺。94 年 1 月 17 日，南區分署勘查發現舊街段一小段 92-2 地號地上物尚併用同小段 92-1 地號土地，為未掛門牌磚木造平房、遮棚、磚造廁所等，用途為商店，即依法向曾君追收自 88 年 12 月起之使用補償金，經曾君繳清歷年使用補償金，並按時繳納至讓售本案土地時

止之使用補償金。

- 2、98年12月1日，曾君檢具永福路○○號房屋所有權切結書（切結該房屋確係本人所有，並於89年1月14日以前已取得產權）、屏東縣政府稅務局房屋稅籍證明書（載明該房屋房屋稅繳稅義務人為曾君）、屏東縣屏東市戶政事務所98年11月26日屏市戶（20）字第0980005445號函（證明該房屋門牌最初於35年10月1日即有人設籍）等相關證明文件資料依國有財產法規定向屏東辦事處申請承購舊街段一小段92-1、92-2地號國有土地。
- 3、98年12月22日，屏東辦事處派員實地勘查結果，地上分別為曾君占用（系爭土地）及承租（舊街段一小段92-2地號土地）作為磚木造平房（未掛門牌）、水泥地使用；99年1月29日，該辦事處派員複勘，磚木造平房門牌已補掛，門牌號為永福路○○號（紙質）。嗣屏東辦事處依曾君檢附之屏東縣屏東市戶政事務所出具之永福路○○號最初於35年10月1日即有人設籍之公函、99年期房屋稅籍證明書載折舊年數為84年證明文件，及曾君符合前述「89年1月14日前已使用，至讓售前仍繼續使用」之直接使用人資格等審核結果，系爭土地符合讓售規定，依法得辦理讓售；至於舊街段一小段92-2地號土地，因屬道路用地，依國有財產法施行細則第55條之3第1項規定，公共設施用地不符合讓售規定。
- 4、另依國有財產法第49條第3項規定，非公用財產類之不動產，其經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用者，得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人。次依「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」第2點規定，

申購合併使用範圍內國有非公用土地案件，應檢附地方政府核發有效期限內之公私有畸零（裡）地合併使用證明書或地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之公文書等相關文件向該署所屬分署申請辦理。查系爭土地鄰地所有權人（即陳訴人）並未取具經地方建築主管機關核發之公有畸零（裡）地合併使用證明書依上揭規定向屏東辦事處申請承購，屏東辦事處無從得知系爭土地需與鄰地合併使用及辦理讓售，且辦理讓售國有土地並無需通知鄰地所有權人之規定。系爭土地鄰地所有權人於本案國有土地讓售完成前均未依法檢證申購，自無發生法規競合、優先條件與適用之問題。

（四）綜上，屏東辦事處將舊街段一小段 92-1 地號國有商業區土地，按第 1 次公告土地現值讓售予直接使用人，尚符國有財產法之規定。

二、屏東縣政府自 102 年 4 月接獲違章建築查報後，迄今未能查明該縣屏東市舊街段一小段 92、92-1、92-2 地號地上建物究屬違章建築抑或合法建物，且未確實釐清該建物有無影響公共交通或公共安全疑慮，核有怠失：

（一）按建築法第 25 條規定略以：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用……。」擅自建造、使用者，依同法第 86 條規定，處以建築物造價千分之 50 以下罰鍰，必要時得強制拆除其建築物。另違章建築處理辦法第 5 條規定：「直轄市、縣（市）主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起 5 日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於

收到通知後 30 日內，依建築法第 30 條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣(市)主管建築機關應拆除之。」同辦法第 6 條規定：「依規定應拆除之違章建築，不得准許緩拆或免拆。」同辦法第 11 條第 1、2 項規定：「舊違章建築，其妨礙都市計畫、公共交通、公共安全、公共衛生、防空疏散、軍事設施及對市容觀瞻有重大影響者，得由直轄市、縣(市)政府實地勘查、劃分左列地區分別處理：一、必須限期拆遷地區。二、配合實施都市計畫拆遷地區。三、其他必須整理地區。前項地區經勘定後，應函請上級政府備查，並以公告限定於一定期限內拆遷或整理。」同辦法第 11 條之 1 規定略以：「既存違章建築影響公共安全者，當地主管建築機關應訂定拆除計畫限期拆除……。」對於主管建築機關及違章建築之處理原則均定有明文。

- (二)本案疑似違章建築坐落於屏東縣屏東市永福路，係 1 層（高約 3.15 公尺）鋼鐵構造建築乙棟，面積約 30.34 平方公尺，現況作為店舖使用。102 年 4 月 15 日，屏東市公所以屏市建字第 10231481000 號函將系爭疑似違章建築查報單移送屏東縣政府（該函說明略以，92-2、92 地號所有權人為中華民國，92-1 地號所有權人為曾君，此 3 筆地號土地上所建之建築物疑似違建等語）；嗣該府承辦人員辦理業務會勘，因查無該建物之建築執照相關資料，即以違章建築補辦手續通知單通知建物所有權人依建築法相關規定補辦申請建築執照；嗣再經該府查證發現，相關土地於屏東都市計畫發布前已有建物存在，惟系爭疑似違章建築究係僅經修繕之舊有房屋，抑或係業經增建或改建之違章建築，該府尚需彙整相

關資料予以釐清。

(三)依據屏東縣政府 102 年 9 月 11 日屏府城管字第 10226342900 號函查復本院略以，查系爭疑似違章建築部分，該府前係依違章建築處理辦法規定以 102 年 4 月 29 日屏府城管字第 72887 號違章建築補辦手續單辦理在案，惟後查原查報內容之平面圖及房屋現況照有誤，遂另以 102 年 8 月 16 日屏府城管字第 10224987600 號函請屏東市公所再行查報，該府將依前述辦法規定續辦相關事宜。……按該府處理違章建築程序，於接到違章建築查報資料時，先通知違建人於 30 日內，依建築法相關規定補行申請建築執照，若違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續，該府將通知違建人該違章建築應予拆除；另考量拆除隊人力及經費，該府依「屏東縣違章建築拆除優先次序表」規定依序排定拆除違章建築，而違章建築如經道路管理機關認定有影響交通之情事，該府將予排定優先拆除等語；再詢據該府表示，因曾君主張系爭疑似違章建築為舊有合法建物，故尚未補行申請執照。又目前尚無資料佐以認定系爭疑似違章建築有無影響公共交通或公共安全之情事，而據以排定優先拆除等語。

(四)綜上，屏東縣政府自 102 年 4 月 15 日接獲屏東市公所違章建築查報後，迄今未能查明舊街段一小段 92、92-1、92-2 地號地上建物究屬違章建築抑或合法建物，且未確實釐清該建物有無影響公共交通或公共安全疑慮，核有怠失。

三、屏東縣屏東市永福路與復興北路口自 81 年都市計畫通盤檢討時即已劃出道路截角地，卻因相關單位未能釐清所轄權責，迄今遲未辦理徵收開闢，亦有怠失。屏東縣政府與交通部允應會同協助釐清該截角地之

徵收開闢權責，督飭所屬確實依法辦理，以維護民眾權益並兼顧道路合理使用：

- (一)查屏東縣屏東市永福路屬屏東市區道路，屏東市公所於 77 年及 79 年間辦理「屏東市永福路道路工程徵收」時，已辦竣永福路單邊截角拓寬。而系爭截角地係永福路另一邊截角，位於永福路與復興北路口處，包含舊街段一小段 41-3、92、92-2、93、94-1 地號等多筆土地，依據 81 年 5 月 12 日公告之「變更屏東都市計畫（第一次通盤檢討暨第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」都市計畫變更案，系爭截角地於完成樁位公告後，以 83 年 12 月 28 日屏府建都字第 193939 號函移交地政事務所辦竣逕為分割在案，惟迄今仍未進行徵收開闢。
- (二)按屏東縣政府 102 年 3 月 21 日屏府工土字第 10206792300 號函略以，依屏東縣道路管理自治條例規定，市區道路之修築、改善及養護計畫之擬訂及執行，屬「管理機關」之權責，即屏東市公所應負責執行開闢等語；再按交通部公路總局第三區養護工程處 102 年 6 月 6 日三工用字第 1020315887 號函略以，查舊街段一小段 41-3、93 等地號土地，係屬永福路截角範圍；次查都市計畫之擬定、變更由各級地方政府或鄉、鎮、縣、轄市公所為之，都市計畫法訂有明文；另依市區道路條例，市區道路主管機關為縣、(市)政府；又省道進入都市計畫區域依法應依都市計畫，該區屬屏東市都市計畫範圍內，系爭截角地應由屏東市政府或屏東市公所辦理等語；另按屏東市公所 102 年 8 月 27 日屏市工字第 10233429300 號函略以，舊街段一小段 41-3、92、93 等地號土地為永福路臨台 27 線路口截角，經屏東地政事務所 86 年逕為分割未開闢的都市

計畫道路，前述土地位於省道與市區道路共同使用部份，依據公路法第 5 條規定<sup>1</sup>，應劃歸省道路線系統，依據公路修建養護管理規則第 7 條規定，由交通部之專設機構辦理。……有關公路路線穿越市區中心應如何辦理，於市區道路條例第 17、18 條亦有相關規定<sup>2</sup>，依上述法律命令前揭道路修建應由省道道路主管機關辦理無疑；如有爭議，依市區道路條例第 17 條規定應由公路主管機關與同級市區道路主管機關協商辦理，並會報上級主管機關核定之等語。

(三)有鑑於相關單位未能釐清系爭截角地徵收開闢權責，本院遂於 102 年 10 月 14 日約詢屏東縣政府、屏東市公所及交通部公路總局第三區養護工程處相關主管人員。經詢據屏東縣政府稱，因系爭截角地突出道路一塊，為道路使用之合理性，故於 81 年都市計畫第一次通盤檢討擴大劃出系爭截角地。……永福路屬市區道路範圍，土地徵收、開闢權責為管理機關屏東市公所，惟交通部公路總局須先確認出省道之範圍，即系爭截角地可能劃歸為 2 個機關分別處理。……另有開闢期程部分，因屏東市公所表示該路段為市區道路與省道共線部分，應由省道主管機關負責，本路段土地之徵收、撥用及

---

<sup>1</sup>公路法第 5 條規定：「省道與國道使用同一路線時，其共同使用部分，應劃歸國道路線系統；市道、縣道與省道使用同一路線時，其共同使用部分，應劃歸省道路線系統；區道與市道使用同一路線時，其共同使用部分，應劃歸市道路線系統；鄉道與縣道使用同一路線時，其共同使用部分，應劃歸縣道路線系統。市區道路與專用公路以外之公路使用同一路線時，其共同使用部分，應劃歸公路路線系統。」

<sup>2</sup>市區道路條例第 17 條規定：「公路路線應儘量避免穿越市區中心，其必須通過市區，並將市區道路一部分劃為公路系統時，其經過之路線及寬度，由公路主管機關與同級市區道路主管機關協商辦理，並會報上級主管機關核定之。」市區道路條例第 18 條規定：「前條經核定劃為公路路線系統之市區道路，其工程設計標準，應依照都市計畫或市區道路主管機關之規定，由公路主管機關與同級市區道路主管機關協商辦理之。但不得低於該公路路線之工程設計標準，如因公路工程標準變更，致高於原市區道路工程設計標準時，應改選路線系統或繞越市區外通過。」



開闢期程，仍需由公路總局與屏東市公所協調辦理等語；再詢據屏東市公所表示，本案不能以推論之方式來論斷截角開闢權責歸屬，應依據道路中心樁劃分方式釐清截角地歸屬，方能據以辦理後續徵收開闢作業等語。

- (四)綜上，屏東縣屏東市永福路與復興北路口自 81 年都市計畫通盤檢討時即已劃出道路截角地，卻因相關單位未能釐清所轄權責，迄今遲未辦理徵收開闢，亦有怠失。屏東縣政府與交通部允應會同協助釐清該截角地之徵收開闢權責，督飭所屬確實依法辦理，以維護民眾權益並兼顧道路合理使用。

調查委員：黃煌雄

中 華 民 國 102 年 11 月 18 日