

## 調 查 報 告

壹、案由：據訴，財政部國有財產局臺灣北區辦事處花蓮分處未依規定辦理花蓮縣壽豐鄉豐東段223地號國有耕地放租作業，逕出租予第二順位承租人，損及權益。究該分處有無落實勘查現況之規定？審核申租案件是否過於草率？核辦過程有無違失？均有深入瞭解之必要乙案。

貳、調查意見：

據訴，財政部國有財產局臺灣北區辦事處花蓮分處未依規定辦理花蓮縣壽豐鄉豐東段223地號國有耕地放租作業，逕出租予第二順位承租人，損及權益。究該分處有無落實勘查現況之規定？審核申租案件是否過於草率？核辦過程有無違失？均有深入瞭解之必要乙案。經函請財政部國有財產局說明，並於民國（下同）101年7月6日約詢該局及其所屬臺灣北區辦事處花蓮分處相關主管人員。茲已完成調查工作並臚列調查意見於後：

財政部國有財產局臺灣北區辦事處花蓮分處受理轄內壽豐鄉豐東段223地號國有耕地放租，事前未能釐清該土地產籍資料，加上現勘調查工作流於形式，以及辦理公告、審核放租及訂定租約作業多有疑義，導致利害關係人因使用糾紛一再爭訟，不僅斲傷政府形象，更嚴重影響當事人權益，怠失之咎甚明。財政部國有財產局允應本於上級督導機關立場，儘速釐清爭議事項、查明失職責任，確實督促所屬依法辦理：

一、按國有非公用不動產出租管理辦法（依國有財產法第42條第4項規定訂定）第3條：「……國有耕地另依本法第46條第1項訂定之國有耕地放租實施辦法規定

辦理放租，不適用本辦法規定。」國有耕地放租實施辦法（下稱放租辦法）第6條：「國有耕地放租對象及順序如下：一、82年7月21日前已實際耕作之現耕人或繼受其耕作之現耕人，並願繳清歷年使用補償金者；二、實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人；……第1項第1款所定歷年，最長不得超過5年。」放租辦法第8條：「國有耕地放租程序如下：一、篩選並受理申請承租依本辦法規定可予放租之耕地；二、公告放租，並徵詢異議；三、受理申請。但曾提出申請者，可免再申請；四、勘查現況；五、審查；六、核定放租；七、訂定租約。前項第2款公告期間為30日。」放租辦法第9條：「……國有耕地有使用或產權糾紛尚未確定前，暫不放租。」財政部國有財產局辦理國有耕地放租作業須知（下稱放租須知）柒、個案作業放租程序：「……七、勘查：受理申請放租之案件，以雙掛號通知申請人及產籍記載之使用人辦理現場勘查，並製作勘查表……。」國有耕地放租實施事項（下稱放租事項）第4點：「放租公告，應張貼於放租機關門首及放租土地所在鄉（鎮、市、區）公所之公告欄……。」放租事項第7點：「放租機關受理申租案時，應根據產籍資料、實地勘查表及申請人所附文件，詳細審查……。」放租事項第9點：「申請租用國有耕地案件，有下列情形之一者，得予註銷，並退還原申請書所附證件：……（三）有使用或產權糾紛尚未確定者……（六）切結內容與實際事實不符者……。」放租事項第10點：「放租之國有耕地，租約之起租日期，依下列規定於租約中明定之：（一）申租人於承租前已實際耕作該耕地者，起租日期為放租機關受理申租案之次月1日；（二）申租人於承租前未實際耕作該耕地者，起租日期為簽訂租約之次

月 1 日。」等規定甚明。

二、花蓮縣壽豐鄉豐東段 223 地號國有耕地（下稱系爭土地）原係省有土地，於 88 年 6 月 21 日經前臺灣省政府地政處移交予財政部國有財產局臺灣北區辦事處花蓮分處（下稱花蓮分處）接管。惟查，該分處接管系爭土地後，僅依移接清冊內容，將產籍資料登載為「占用」，使用人登錄為「不詳」，爾後將近 10 年竟然皆未進一步查明其使用人占用情形；及至 97 年 11 月 27 日，曾○○君（下稱曾君）申請承租系爭土地，該分處仍未釐清上開產籍資料疑義，即於同年 12 月 25 日按規定公告放租（公告期間為 97 年 12 月 31 日至 98 年 2 月 2 日，期間無人提出異議），並僅憑申租人「實際耕作切結書」，逕將公告清冊「使用人」登載為曾君；嗣於 98 年 1 月 7 日，該分處辦理現場勘查（停留約 20 分鐘），明知系爭土地占用人係屬不詳，卻不思積極調查實際事實，反以「法令無規範現勘需詢問國有耕地所在村（里）長、毗鄰土地所有權人或承租人」及「產籍資料不明無從通知占用人」為由，僅會同曾君進行現勘，且單憑當日整地現場及案附切結事項，未經充分查證即率予推定曾君於承租前即有實際耕作系爭土地。據上，由於該分處於財產接管後及放租公告前，怠於釐清系爭土地產籍資料疑義，加上後續現勘調查工作流於形式，不僅造成國有耕地放租把關機制出現漏洞，更一再貽誤避免本案糾紛發生之先機。

三、98 年 3 月 10 日，本案經花蓮分處審查符合放租規定，簽核准予放租；同年月 11 日，該分處通知曾君訂約及補填「實際耕作毗鄰耕地之耕地所有權人切結書」並繳納 5 年使用補償金；同年月 13 日，曾君完成補正事項並繳交歷年使用補償金及訂約；同年月 19 日，花

蓮分處核發租約，租賃期間自 97 年 12 月 1 日至 105 年 12 月 31 日止。詢據財政部國有財產局（下稱國產局）表示略以：「曾君於 97 年 11 月 27 日檢具『實際耕作切結書』等資料，主張系爭土地為渠使用。……花蓮分處公告清冊中之『使用人』欄登載為曾君，係依申租人檢附之『實際耕作切結書』據以登載。……本案花蓮分處於 98 年 1 月 7 日派員勘查系爭土地結果，申租人曾君表示為其整地使用中，當時確有使用事實，該分處依民法及被占用處理要點規定，向曾君追收自 92 年 12 月至 97 年 11 月使用補償金，曾君並無異議，默認自 92 年 12 月起即由渠占有使用系爭土地。……花蓮分處因曾君有使用事實，屬承租前已實際耕作系爭土地情形，依放租事項第 10 點第 1 款規定，其承租前「時間點」為起租日前（即 97 年 12 月 1 日前）。」惟對照臺灣花蓮地方法院檢察署檢察官不起訴處分書（99 年度偵續字第 57 號、100 年度偵字第 2938 號）所載理由敘述略以：「二、……經查，訊之證人與被告 2 人（即陳訴人呂○○君及渠胞妹）相鄰之王○○、胡○○、彭○○、鄭○○、馬○○等人均證稱：系爭土地確自被告 2 人之祖父、父親、母親至被告 2 人自 60 幾年即耕作至今等情，核與被告 2 人所辯大致相符，並有其等開立之證明書……」，顯與前揭曾君切結文件及花蓮分處產籍資料、公告清冊、實地勘查等內容大相逕庭。有鑑於上開爭議與本案辦理公告、審核放租及訂定租約作業疑義息息相關，究曾君係於何時占有使用系爭土地、渠切結內容與實際事實是否相符，實有進一步查明之必要。

四、綜上，花蓮分處辦理系爭土地放租作業，明知該耕地為「占用」且「使用人不詳」，竟怠於釐清其產籍資料、落實現勘調查作業，不僅造成其把關機制出現漏

洞，更一再貽誤避免本案糾紛發生之先機；加以僅憑申租人切結事項及當日整地現場，未經充分查證實際事實即據以辦理公告、審核放租及訂定租約，以致相關作業多有疑義，並造成利害關係人一再爭訟，不僅斲傷政府形象，更嚴重影響當事人權益，怠失之咎甚明。國產局允應本於上級督導機關立場，儘速釐清爭議事項、查明失職責任，確實督促所屬依法辦理。

調查委員：洪德旋

中 華 民 國 101 年 8 月 8 日