

調 查 報 告

壹、案由：有關部分法院已報廢宿舍遲未拆除點交，影響國有土地活化再運用，又間有獲登錄為歷史建築，未依規定列帳管理，另借用土地已撥還出借機關，惟地上建物坐落土地部分屬法院用地，無法一併撥用，致建物長期閒置，有待檢討妥處案。

貳、調查意見：

依國有公用財產管理手冊第65條規定：「各機關財產毀損，致失原有效能不能修復，或經評估修復而不經濟者，得依有關法令規定程序予以報廢，並應注意下列事項：(一)在未奉核定處理前，應妥善保管，不得隨意廢棄。……」第66條規定：「財產報廢後，不再以財產列管……。」國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項(下稱注意事項)第4點第5項規定：「建物已逾使用年限且達報廢程度，或未逾使用年限，而毀損致失原有效能不堪使用，應依規定報廢並即拆除，免辦理變更為非公用財產。僅就坐落之國有土地申報變更為非公用財產。」綜合前述，機關經管眷(宿)舍等不動產，倘已逾使用年限，經評估失去原有效能不能修復或修復不經濟者，得辦理報廢不再以財產列管，並應即拆除。審計部鑑於司法院及所屬經管宿舍數量眾多，管理情形攸關國有房地之使用效能，爰於辦理司法院及所屬105年度1至8月份財務收支抽查時，將經管宿舍使用管理情形列為重點查核項目。

審計部經請司法院及所屬查填經管宿舍使用情形調查表，並說明宿舍管理現況後，查核發現臺灣高等法院臺中分院(下稱臺中高分院)、臺灣臺中地方法院(下稱臺中地院)、臺灣高等法院臺南分院(下稱臺南高分院)、

經管已報廢宿舍迄未編列拆除經費，或未積極處理公告登錄歷史建築之已報廢宿舍及土地未變更指定用途影響地上建物撥用等情。為釐清事實，經詢據審計部、司法院及財政部國有財產署(下稱國產署)釐清相關疑義，於民國(下同)107年1月5日現場履勘並舉行簡報座談，嗣於107年2月9日詢問臺中地院及國產署相關人員後，全案業經調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、臺中高分院經管之臺中市霧峰區地利段○○○○地號土地及地上門牌為臺中市霧峰區法治北街○○號建物，因原都市計畫土地指定用途限制之故，致臺中市霧峰區公所無法順利辦理撥用，爰請臺中市政府於「變更霧峰都市計畫(第四次通盤檢討案)」發布實施後，協助該區公所儘速辦理撥用，俾利落實國有房地管用合一：

(一)審計部查核以，臺中高分院早年向臺中市霧峰區公所借用臺中市霧峰區地利段○○○○地號等5筆土地籌建1棟2層樓建物作為辦公廳舍之用(該建物門牌為臺中市霧峰區法治北街○○號)，惟該建物有部分使用臺中高分院經管之同段○○○○地號土地。嗣因該院89年間遷至臺中司法新廈現址辦公，霧峰區公所爰於99年6月間以業務推展需求之故，要求臺中高分院撥還前述○○○○地號等5筆土地外，並同意由該所撥用該棟建物，以符管用合一。臺中高分院於99年10月間旋即將前述5筆借用土地辦理歸還霧峰區公所，但因該公所連同申請撥用之○○○○地號土地，原都市計畫用途規定為建置高分院部分宿舍之用，致霧峰區公所無法順利取得「撥用土地無妨礙都市計畫證明書」而暫停申請撥用，復經臺中市政府於101年4月間函復該公所，說明擬撥用之土地因涉及個案都市計畫變更，請該公

所於霧峰區未來辦理都市計畫通盤檢討時再行提出變更指定用途，致該建物管用不一長達6年，有長期間置情況。

- (二)經查臺中市霧峰區地利段○○○○地號土地歷年都市計畫土地用途指定之變更歷程，於86年變更霧峰都市計畫第二次通盤檢討時，即已指定為臺中高分院部分宿舍使用，而95年變更霧峰都市計畫第三次通盤檢討，亦仍指定作為臺中高分院部分宿舍使用，嗣因霧峰區公所業務推展之需，擬撥用臺中高分院經管臺中市霧峰區法治北街○○號建物及○○○○地號土地，爰向臺中市政府申請變更土地用途指定。本案建物嗣經本院現場履勘並詢據臺中高分院相關人員表示，該院自99年同意由霧峰區公所撥用該棟建物後，雖該所未能順利完成撥用程序，然99年至103年期間，均利用作為該院替代役役男宿舍使用，後來係因宿舍老舊且在安全考量下，約於103年12月才將替代役役男宿舍遷至法治南街，且在霧峰區公所完成撥用前，均善盡管理機關管理維護之責任。本院為協助瞭解臺中市政府辦理「變更霧峰都市計畫(第四次通盤檢討案)」之時程，經函詢該府復稱，關於前述都市計畫通盤檢討，刻正辦理都市計畫委員會專案小組審議，俟審議過後再提臺中市都市計畫委員會審議，預計107年9月提送內政部都市計畫委員會續審，並於108年6月完成都市計畫程序，惟實際審議及完成都市計畫期程將視審議狀況而定。是以，臺中市霧峰區公所無法順利辦理撥用前述國有房地，雖係受限於都市計畫通盤檢討程序之冗長之故，然期間本案建物臺中高分院亦儘量作為替代役役男宿舍使用，應無長期間置前述建物之故意。

(三)綜上，臺中高分院經管之臺中市霧峰區地利段○○○○地號土地及地上門牌為臺中市霧峰區法治北街○○號建物，因原都市計畫土地指定用途限制之故，致臺中市霧峰區公所無法順利辦理撥用，尚無故將建物長期間置之情事，爰請臺中市政府於「變更霧峰都市計畫(第四次通盤檢討案)」發布實施後，協助該區公所儘速辦理撥用，俾利落實國有房地管用合一。

二、臺中地院原經管坐落於臺中市西區公館段○○○○地號土地上宿舍，雖已完成報廢及拆除預算編列，仍應由專業人員評估拆除安全性，並與當地國有財產管理機關協調妥處，循序辦理土地變更為非公用財產移交事宜；至於臺中市西區三民段6小段○地號地上業經公告登錄為歷史建築之宿舍群，於臺中市政府評估由該府辦理撥用前，仍請臺中地院依文化資產保存法規定，落實管理維護：

(一)有關臺中市西區公館段○○○○地號土地上宿舍部分：

1、據審計部查核，臺中地院經管坐落臺中市西區公館段○○○○地號土地上宿舍，建物面積34.86平方公尺，前於100年5月間完成報廢作業，惟歷時多年餘仍未編列相關拆除經費，又查國產署中區分署(下稱中區分署)105年6月間曾請該法院評估若該土地無須保留公用，則依國有財產法第33條、第35條及注意事項規定，循序報請財政部核定變更為非公用財產，惟該法院於同月間函復該分署略以：該戶業經報廢在案，不再以財產列管，且因位處連棟透天房屋其中，若逕予拆除將造成毗鄰房屋結構無法預知之損害等由，致閒置迄審計部查核日(105年11月11日)止，仍未依相

關規定完成變更程序、騰空點交或變更為非公用財產後點交。

- 2、臺中地院並於本院現場履勘時補充說明，該戶宿舍係於93年間配住戶退休辦理騰空交還後，因建物及設施老舊，且建物坐落位置位於巷道入口正面處（俗稱路衝），故經多次公告配住，均無同仁申請配住，復因考量建物已逾使用年限且毀損嚴重修繕已不合成本效益，又為避免危及入內人員安全考量，遂於100年5月份先予辦理報廢，並連續於101、102、103、104年度編列年度概算需求時，併入三民段6小段○地號騰空舊有宿舍拆除工程預算內提出需求，但均因該院他項概算需求排擠影響，而未獲編列該項拆除預算，而105、106年度因三民段6小段○地號部分騰空之舊有宿舍被指定登錄為歷史建築暫未編列拆除預算，迄至107年再行編列拆除預算，現已獲列該筆拆除預算。另因有民眾於105年間向中區分署表明購買該房、地意願，該分署除函轉該民眾表達購買意願之申請書外，因地上房舍部分已報廢除帳，爰請臺中地院將地上房舍拆除後，再循序辦理變更非公用財產移交該分署。臺中地院曾委請建築師至現場勘查，據建築師表示，依現場屋內各情況判斷，若進行拆除對於毗鄰房屋應會造成影響，但影響的程度須做進一步之專業鑑定始可得到正確數據。臺中分院係為便民之考量，表達本案房地是否能以現狀移交中區分署接管之可能性。
- 3、本院為瞭解本案能否基於節省國家公帑及毗鄰居住安全為考量，由臺中地院以最經濟方式協調處理房地問題，爰邀請主管機關國產署說明目前

實務上處理方式。該署表示，國有房地標售時，實務上有許多種不同方式，會視情況作最好處理。以本案而言，或許有建商有投標意願，但本案建築物之現況確實多處腐朽毀壞，增加標售之困難度，可能較不具市場性，降低投標人意願，況以公開標售方式，也不一定由毗鄰住戶得標，從以往國有房地標售經驗，都必須相當謹慎，依法令規定辦理，要能接受民眾及法律之檢驗，現行老舊房屋拆除之實務工法上應該都可以克服，臺鐵宿舍也有多件拆除案例，因國產署接管土地後辦理標售時，若未騰空地上物，往往會遭受民眾質疑、檢舉，因此，有關房地處理問題，都希望各機關處理方式能一致，該報廢眷舍拆除與否，國產署仍會尊重專業之技師公會認證之鑑定結果。但是，原則上還是以拆除為原則。

- 4、綜上說明，臺中地院原經管坐落於臺中市西區公館段○○○○地號土地上宿舍，因建物及設施老舊，無同仁申請配住，故於100年間完成報廢，雖毗鄰住戶曾表達該國有房地購買意願，因國有房地倘以現況標售時常有不可預期之變數，為避免未來國有土地處分困難，地上房舍雖已完成拆除預算編列，仍應由專業人員評估拆除安全性，並與當地國有財產管理機關協調妥處，循序辦理土地變更為非公用財產移交事宜。

(二)有關臺中市西區三民段6小段○地號地上舊宿舍群部分：

- 1、審計部查核表示，臺中地院經管坐落於臺中市西區三民段6小段○地號眷舍空戶23戶，前於98年9月至105年間陸續完成報廢作業，然遲未進行拆除及辦理土地變更非公用財產事宜，至105年5月

間，臺中市政府公告將該地號建物登錄為「臺中地方法院舊宿舍群」歷史建築，且至審計部105年11月11日查核日止，該法院仍未依中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點相關規定，將該建築群認列珍貴不動產並進行分類、編號、辦理登記及設置備查簿等管理措施，及辦理地號分割以利土地分區管理。

- 2、前述眷舍報廢後登錄歷史建築前之管理維護，臺中地院說明在98年9月辦理騰空完畢後，即連續於99、100、101、102、103、104年度概算需求時提出騰空舊有眷舍拆除工程費之需求，但均因他項概算需求排擠影響，而未獲編列該項拆除預算。復因103年間二次颱風侵台，造成部分眷舍圍牆倒塌，考量該宿舍將辦理拆除，故僅對該圍牆做簡易性的維修，然鄰近居民得知該眷舍房地將辦理拆除交還國產署接管後，多次以電話表達保留該房地意願，並透過當時議員指示臺中市政府文化局，將該房地指定為歷史建築，該府遂於103年底及104年初多次至該宿舍群辦理現場會勘，並表示該等建築經現勘後，即進入古蹟審查程序，依據文化資產保存法第17條視為暫定古蹟，基此，該院未將拆除預算納入105年度概算。嗣104年9月3日臺中市政府以府授文資古字第1040197043號函文通知臺中地院延長該範圍暫定古蹟至105年2月5日為止，臺中地院爰因當時古蹟範圍尚未完成審議，然該府卻於105年5月間將前述眷舍公告登錄為「臺中地方法院舊宿舍群」歷史建築，該院雖於105年7月4日以中院麟總字第1050076061號文提起訴願，仍於105年8月29日遭文化部駁回，於是該院在106年3月8日就

前述公告登錄為歷史建築之已報廢宿舍，辦理註銷報廢及產籍回復作業，並依規定登錄歷史建築建物為珍貴不動產進行管理，另委託建築師辦理該地號土地分割事宜，以利土地分區管理，而其餘非屬歷史建築之已報廢宿舍，則編列該院107年度「騰空舊有宿舍拆除工程」預算，如順利審查通過，將於107年進行相關拆除作業，並於辦理建物拆除及土地分割完竣後，再將坐落土地變更為非公用財產，移交國產署接管。

- 3、本院履勘時，臺中地院曾表示因其未具有古蹟或歷史建物管理專業，復因相關維護管理預算難以編列，尋求是否由臺中市政府協助管理維護或辦理撥用之可能性，嗣函洽臺中市政府文化資產處（下稱文化資產處）表示，依據文化資產保存法第8條第2項規定：「公有文化資產，由所有人或管理機關（構）編列預算，辦理保存、修復及管理維護。主管機關於必要時，得予以補助。」歷史建築應由臺中地院執行日常管理維護作業及整體修復及再利用計畫，而為避免歷史建築的持續惡化，該處並於106年2月10日召開歷史建築「臺中地方法院舊宿舍群」日常管理維護及後續修復及再利用方向研商會議，期以主管機關身分協助臺中地院有效保存及保護珍貴之文化資產價值。經上揭會議討論，該處請臺中地院依文化資產保存法第23、30條規定，擬定日常管理維護計畫，落實日常巡檢與環境保護，避免文化資產持續惡化，並建議可參考國定古蹟臺南地方法院執行修復再利用成功案例，而有相關文化資產修復之行政流程問題，可由該處予以協助及輔導，或提供相關補助經費申請方式供臺中地院參

考。且該處亦曾於106年度向文化部文化資產局提出前述歷史建築修復及再利用計畫之B類補助，預計申請250萬元(中央補助60%，臺中市政府配合40%)執行，期透過審慎的調查研究，擬定專業性歷史建築修復建議及緊急修繕措施，並確立後續再利用明確方向，惟未獲核可，該處已於107年度再次提出申請，期可獲文化部核定，倘於預算到位後，將儘速執行修復及再利用計畫，並邀集相關管理單位共同出席審查。惟當時臺中地院仍表示難以編列相關預算與遭遇專業度不足之困難，文化資產處乃建議是否由該府編列預算執行相關修復作業並辦理撥用程序，惟仍須俟臺中地院確立再利用方案後，該府方可執行修復工程及撥用程序，爰撥用程序啟動前，仍請臺中地院依文化資產保存法規定，落實歷史建築之日常管理維護所規定事項。

- 4、綜上所述，臺中地院經管臺中市西區三民段6小段○地號地上舊宿舍群部分，雖公告登錄為歷史建築，惟受限於專業考量及維護管理預算編列因素，就未來如何進行該等歷史建築進行專業維護管理，該院有實質上困難，而因臺中市政府為形塑臺中街區歷史意義之考量，文化資產處已主動向文化部提出歷史建築修復及再利用計畫之B類補助，期望透過審慎的調查研究，擬定專業性歷史建築修復建議及緊急修繕措施，並確立後續再利用明確方向。惟此之前，仍需請臺中地院依文化資產保存法規定，落實歷史建築之日常管理維護所規定事項。

三、臺南高分院原管臺南市東區育樂段○○○○-○、○○○○-○地號30戶眷舍，得否整建撥用作為臺南市

社會住宅使用，臺南市政府尚進行建物結構及整建經費是否可行之評估，因該等眷舍自100年間報廢迄今已閒置多年，迄107年度始順利編列相關拆除預算，為利政府有限資源之活化利用考量，倘經臺南市政府評估可提供作社會住宅使用，則應由該府儘速辦理撥用，並減輕原管機關之維護管理負擔：

- (一)據審計部查核表示，臺南高分院經管坐落臺南市東區育樂段○○○○-○、○○○○-○地號眷舍空戶42戶，其中30戶前於100年8月間完成報廢作業（餘12戶未達報廢年限，且與臺灣高等法院臺南分院檢察署（下稱臺南高分檢）經管宿舍為連棟建築），而已報廢30戶建物所坐落之土地，原擬辦理變更非公用財產後移交國產署，惟臺南高分院雖於105年間提出拆除經費需求，卻未獲納編於106年度預算；另外，臺南市中西區南門段281地號眷舍1戶，早於98年12月間完成報廢作業，該分院迄至105及106年度亦均未編列拆除經費。
- (二)案據司法院查復本院稱，東區育樂段30戶報廢眷舍閒置多年，未能即時辦理拆除原因，係因該眷舍先於96年開始辦理騰空程序，99年完成所有住戶搬遷騰空與補償金發放後，該院即於100年4月函請國產署南區分署臺南辦事處欲辦理移交接管，惟該署函復表示，地上建物已達年限者須報廢拆除，該署僅就土地辦理移交。故臺南高分院將其中30戶已達年限之眷舍，於100年8月辦理報廢，並自101年起與臺南高分檢協調拆除事宜，但因當時該院認為如有機關申請撥用，可由該機關自行規劃拆除或整建，故未編列拆除概算，後因未有機關申請，104年開始編列105年概算，並未通過，105年編列106年概算時臺南高分檢未編列概算，致使該院亦未獲准，

故繼續編列107年概算。目前已順利納入107年度拆除預算，如經審查通過，將於107年執行拆除作業。

(三)另外，臺南市政府都市發展局105年7月間曾向臺南高分院表示為規劃臺南市社會住宅，正清查該市公有閒置房舍，並請該分院協助提供該宿舍之建築平面影本，該府也於106年2月間會同建築師及結構技師進行鑑定評估可再利用可能性，認為有利用價值將會向國產署提出撥用計畫。據國產署表示，臺南市政府都市發展局如有興辦社會住宅需要，依法得辦理撥用，惟需取得管理機關同意撥用文件。嗣後臺南高分院雖於106年12月再行電洽臺南市政府都市發展局該等眷舍撥用之進度，惟僅獲該局表示已於106年4月及9月辦理期初及期中報告書審查會議，期末審查會議時間則須待107年1月9日審查後再決定之回復。本院為協助臺南高分院儘早確認本案眷舍評估列入臺南市社會住宅之可能，經函詢該府107年1月19日表示略以：「……三、查前揭基地經該府初步評估，經整建後預計可提供58戶社會住宅……整建經費總計為86,373,120元，……旨案刻正辦理期末審查階段，是否撥用作為社會住宅，仍須進一步評估執行及財務可行性。」

(四)綜上可知，臺南高分院原管臺南市東區育樂段○○○○-○、○○○○-○地號30戶眷舍，得否整建撥用作為臺南市社會住宅使用，臺南市政府尚進行建物結構及整建經費是否可行之評估，因該等眷舍自100年間報廢迄今已閒置多年，迄107年度始順利編列相關拆除預算，為利政府有限資源之活化利用考量，倘經臺南市政府評估可提供作社會住宅使用，則應由該府儘速辦理撥用，並減輕原管機關之維護管理負擔。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一，函臺灣高等法院臺中分院、臺中市政府，並請臺中市政府於「變更霧峰都市計畫(第四次通盤檢討案)」發布實施後，協助霧峰區公所儘速辦理撥用。
- 二、調查意見二，函請臺灣臺中地方法院辦理拆除地上物後將土地移交財政部國有財產署接管，並另函請臺中市政府協助臺灣臺中地方法院，於該府撥用歷史建築前落實管理維護。
- 三、調查意見三，函請臺南市政府完成社會住宅建置評估後儘速辦理撥用，並另函臺灣高等法院臺南分院於該府撥用前落實管理維護。
- 四、調查意見一至三，函復審計部。

調查委員：李月德、江明蒼、章仁香