

調查意見

案經函據桃園縣政府查復到院，並經約詢內政部、桃園縣政府及觀音鄉公所相關業務主管及承辦人員，調查竣事，茲將調查意見列述如下：

- 一、觀音鄉公所協議價購之甘泉公園用地中有 4 筆土地非屬「公園用地」，非但與都市計畫法第 52 條規定有悖，且遲至 99 年 4 月 21 日始辦竣該 4 筆土地產權移轉登記，亦有未當。

- (一)查觀音鄉公所於民國（下同）80 年間為興建水上育樂中心於已提供公眾使用之甘泉公園內，以甘泉公園用地仍為私有，該公所為取得該等土地，乃由該鄉前鄉長李文貴於 80 年 4 月 9 日邀集地主范姜文基召開「觀音鄉觀音地區水上育樂中心新建工程用地取得協調會議」，並獲致「1、座落觀音鄉白沙屯段坑子背小段 3-1、3-2、3-5、3-6、3-7 地號 5 筆土地，業主同意與鄉公所採協議價購方式，依照民國 80 年 7 月公告現值加 4 成計算金額補償。……2、地上物依縣頒地上物查估補償標準辦法查估補償，共計新台幣 86 萬 4 仟元整，為利工程施工，業主先行同意鄉公所使用。3、本件協議價購成立業主不負擔增值稅，鄉公所先撥付新台幣 200 萬元整，作為訂金，餘款嗣編列預算完成法定程序後付清補償。」3 項決議。嗣上開 5 筆土地分別於 82 年 5 月及 89 年 10 月因分割及重測，編定為觀新段 1071、1071-1、1072、1073、1074、1075、1076、1077、1078、1079、1079-1、1080 地號等 12 筆土地，連同該公所另增購之觀新段 1068 地號土地，共計 13 筆土地

，面積計 5,071 m²。惟查該 13 筆土地中之觀新段 1071-1、1079、1079-1、1080 地號等 4 筆土地之土地使用分區分屬「商業區」、「公園用地及商業區」或「公園用地及農業區」。

(二)另按土地法施行法第 50 條第 10 款僅規定徵收土地計畫書應記明：「曾否與土地所有權人經過協定手續及其經過情形」，並未明定協議手續為徵收前之必要條件，且按行政院 54 年判字第 241 號判例意旨：「關於土地所有人之協定手續，法律上原未規定其為土地徵收之先行程序，被徵收之土地，因原告嫌地價過低，迄未成立協議，被告官署因而實施土地徵收，自難謂於法有違」，亦認為協定手續並非為法律上辦理土地徵收之先行程序。本案觀音鄉公所為興建水上育樂中心，直接協議價購方式辦理甘泉公園用地之取得，揆諸首揭法條規定，雖非法所不許，惟該公所未妥善規劃，甚或疏於查明各該土地使用分區，以致與地主達成價購協議後，始發現其用地範圍內尚有 4 筆土地之土地使用分區非屬「公園用地」，非但與都市計畫法第 52 條前段：「都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。」規定有悖，且於該 4 筆土地未變更為「公園用地」前，尚無法免徵土地增值稅，復因該公所未編列預算繳付應納土地增值稅，以致該公所遲至內政部 99 年 1 月 22 日公告「變更觀音都市計畫(配合地形圖重製專案通盤檢討)案」，將該 4 筆土地變更為「公園用地」後，始於 99 年 4 月 21 日辦竣該 4 筆土地產權移轉登記，亦有未當。

二、觀音鄉公所非但未積極與地主協調解決爭議，甚至函

請地主循司法途徑解決，洵有未當；又於訴訟期間，未曾派員出庭，並提出具體有利證據與陳述辯論，終致敗訴，並致該鄉公庫遭查封，嚴重影響政府威信，相關主管及承辦人員顯未盡保障公所權益之責，難辭疏失、懈怠之咎。

(一)查觀音鄉公所於 80 年 4 月 9 日協調會，與地主范姜文基達成協議價購其所有土地後，於 80、82 年間先後支付訂金及部分購地款 900 餘萬元後，因該公所後續承辦人員發現並未訂定土地買賣合約，且依當時用地取得協調會議決議「業主不負擔土地增值稅」，與當時之土地稅法規定應由土地出賣人負擔增值稅有違，且未記載購地面積，該公所囿於用地價購款及興建經費財源不足，且無具體興闢計畫，而拒絕支付尾款，且對地主 88 年 9 月 14 日陳情支付甘泉公園土地地價尾款一節，逕以 88 年 10 月 30 日以桃觀鄉財字第 8800014041 號函請地主循司法途徑解決。該公所未妥善規劃於先，事後又不依協調會議決議，積極與地主協調解決爭議於後，甚至函請地主循司法途徑解決，洵有未當。

(二)嗣經地主先後就觀音鄉公所協議價購系爭土地 1,668 m²及 3,403 m²部分，於 90 年 6 月及 93 年 4 月分別向臺灣桃園地方法院提起訴訟，該公所全權委託律師劉楷等人處理，未曾派員出庭，並提出具體有利證據與陳述辯論，終致敗訴，嚴重影響政府威信；又該公所於民國 96 年 5 月 8 日接獲臺灣高等法院 94 年度重上更（一）字第 19 號民事判決書後，未積極研議編列敗訴所需支付土地價款、利息及裁判費等支出，或納編 97 年度概算，或提出 96 年度墊付案函請代表會同意墊付等因應方式，俟地主

委請聯德法律事務所於 96 年 9 月 21 日函催告該公所依上開確定判決給付買賣價金及利息後，又因該公所承辦人延宕簽辦，地主依法聲請強制執行，取得強制執行命令後，經臺灣桃園地方法院執行處於 96 年 12 月 6 日查封該鄉公庫，嗣經臺灣桃園地方法院 97 年 7 月 1 日准許地主向華南商業銀行觀音分行收取款項，地主旋於 97 年 7 月 14 日領取 3,011 萬 8,547 元，相關主管及承辦人員顯未盡保障公所權益之責，難辭疏失、懈怠之咎。

三、觀音鄉公所已取得甘泉公園大部分用地，且已編列預算辦理該公園環境整建及設施改善，桃園縣政府應本上級機關立場，督促及協助該公所確實辦理。

(一)查觀音鄉公所為興闢「甘泉公園」，並計畫於該公園內興建老人活動中心，於 85 年 6 月 11 日以 85 觀鄉建字第 8500009368 號函向桃園縣政府申請徵收該等用地補助款（申請徵收面積為 5,071 m²，地價補償費約 5,005 萬元）。案經該府以 85 年 7 月 8 日 85 府建觀字第 119873 號函復該公所，原則同意補助 1/3，並將該補助款列入 86 年度追加預算辦理。嗣因該公所仍無力負擔其餘 2/3 款項，致未即時取得該公園用地，而桃園縣政府原同意補助 1/3 之補助款亦因此迄未核撥。

(二)另查觀音鄉公所雖已於 99 年 4 月 21 日完成取得甘泉公園用地 5,071 m²之產權，然於該公園範圍內尚有觀新段 1066-3、1069、1070 地號等 3 筆私有土地，以 99 年公告土地現值加 4 成計算，所需徵收補償地價為 292 萬 9,537 元，因該 3 筆土地非屬該公所敗訴案內應徵購之土地，且礙於該公所財政窘困，目前尚無取得計畫，惟於本院 99 年 6 月 3 日約詢時

，據該鄉歐鄉長炳辰表示，將於 100 年編列預算辦理取得；另該公園目前仍僅略具公園雛型(只有公廁、涼亭、椅子等)，並無其他設施，又水池池面雜物飄浮，形同廢池，且公園旁堆置廢棄物等，許多遊民占據一方，形成公園治安隱憂，致使該公所已投資之資金形同閒置，財務效能不彰。此一部份，該公所亦已委託工程顧問公司規劃甘泉公園，預定於 99 年 6 月前規畫完竣，並於 99 年度編列預算，針對環境整建及既有公共設施改善，使現有及新設施發揮其應有功能，以提供民眾舒適安全無虞之休閒環境，且為減少遊民聚集，將函請轄區警察單位加強勸導，並由該公所社會課予以輔導安置。桃園縣政府應本上級機關立場，督促及協助該公所確實辦理，使該公園發揮其應有之功能，造福鄉民。