

## 調 查 報 告

壹、案由：據訴：交通部臺灣鐵路管理局處理其所經營之臺北市「北投麗園新村」國有眷舍房地，未依規定通知住戶可選擇「已建讓售」方式辦理，涉有違失，認有深入瞭解之必要乙案。

### 貳、調查意見：

交通部臺灣鐵路管理局(下稱臺鐵局)管有之北投區泉源路 21 巷「北投麗園新村」國有眷舍部分配住戶，因對該局辦理「已建讓售」過程認有違失，自 97 年 1 月起多次到院陳情或透過電子信箱陳訴，雖經本院監察業務處依據「監察院收受人民書狀及處理辦法」規定，函請交通部妥處逕復並副知本院，惟陳訴人等仍續訴不斷，案經申請自動調查發現，陳訴人雖然對於選擇「已建讓售」方案曾舉棋不定多有遲疑，惟臺鐵局辦理過程輕率粗糙，初就法規引用及見解有誤，致計算建蔽率之結果發生偏差；復便宜行事，未以正式公文書將得以申請已建讓售訊息依法送達所有現住戶，影響陳訴人等權益，應速檢討改進，俾解民怨。謹將調查意見臚陳如后：

一、臺鐵局辦理本案國有眷舍處理過程輕率粗糙，初對法規引用及見解有誤，計算建蔽率結果發生偏差，致影響相關眷舍住戶正確判斷；復便宜行事，未以正式公文書將得以申請已建讓售訊息依法送達所有現住戶，影響陳訴人等權益，顯有疏失

(一)臺鐵局自 82 年起即已陸續多次函請臺灣省政府請求准予辦理「北投麗園新村」案已建讓售暨騰空讓售案，俾地盡其利及解決老舊公有眷舍問題，惟臺灣省政府交通處均以臺鐵局應將 3 戶占用戶收回後再行辦理為由退回。嗣因「中央各機關學校國有眷舍房地處理作業辦法」暨其作業要點經行政院分別

於 83 年 9 月 12 日及 14 日核定修正，臺鐵局行政處於 85 年 9 月 11 日以 85 政益字第 3306 號函再次通知該村合法配住戶，告知渠等前所申辦「已建讓售」案，因尚未獲省府核定處理方式，需依新辦法重新陳報，惟新辦法規定已建讓售案之眷舍房屋及土地需改依專案提估(即市價查估)，如渠等同意重新辦理，應於 85 年 9 月 30 日前填妥「現住戶承諾書」，承諾依限繳款，已建讓售案始得陳報辦理。惟該村現住戶或因土地及建物概估每戶需分擔新臺幣(下同)達 562 萬餘元，致並未依限提出「現住戶承諾書」，本案當時即以結案辦理。

- (二) 行政院嗣於 92 年 12 月 10 日訂定「中央各機關學校國有眷舍房地處理要點」，並廢止上開「中央各機關學校國有眷舍房地處理辦法」。臺鐵局於 93 年 6 月 16 日曾以鐵產房字第 093013462 號函復現住戶申請擬依「中央各機關學校國有眷舍房地處理要點」第 13 點規定辦理已建讓售乙案略以：本案眷舍房地都市計畫使用分區係屬第三種住宅區，法定建蔽率為 45%，惟經該局產業單位核算之資料顯示，本案房地目前建蔽率僅 30.59%，未達法定建蔽率，故無法按已建讓售規定辦理。嗣因該新村現住戶委請建築師重行檢視相關法規後提出異議，經該局於 95 年 12 月 12 日以鐵產房字第 0950029772 號函請臺北市政府釋復，該府都市發展局以同(12)月 15 日北市都建字第 09572933400 號函復略以：本案建蔽率之計算，係依發照當年的法令為準。
- (三) 經查本案眷舍係 59 年 12 月 21 日取得前開建照並開始興建，60 年間竣工，證諸陳訴人等所陳，依據該村取得執照當年「建築技術規則」第二章第一節之相關規定：有類似通路、私設通路之基地及汽車

迴車道等，不得計入基地面積，所言不虛，臺鐵局產業單位原計算結果（建蔽率 30.59%），應係對法規見解有誤，錯引 63 年 2 月 15 日新版建築技術規則規定，致計算建蔽率結果發生偏差，影響相關眷舍住戶正確判斷及權益，顯有違失。

(四)再查該新村合法現住人，曾於 95 年 10 月 27 日致臺鐵局產管處略以：渠等雖皆已同意按「騰空標售」之方式處理眷舍。惟若另案陳請符合建蔽率規定條件層奉核准該新村眷舍得允以「已建讓售」予合法現住人，該村全部合法現住人均皆請求該處改用「已建讓售」之程序辦理。臺鐵局隨即於 95 年 11 月 6 日以鐵產房字第 0950027000 號函復臺北市北投麗園新村勵進會略以：頃接貴會陳情聲明若法律許可，全部合法現住人請求改按「已建讓售」之方式處理，已錄案備查。嗣經臺北市政府都市發展局函釋，臺鐵局始發現原建蔽率計算有誤，經重新計算結果為 46.72%，已超過法定建蔽率 45% 之限制，得以改按「已建讓售」之方式處理，惟依「交通部所屬事業機構國有眷舍房地處理要點」第十點規定，應於 95 年 12 月 31 日以前報請主管機關層報行政院核定已建讓售，臺鐵局相關單位以時間急迫為由便宜行事，逕行委請部分現住戶代表訪查全部住戶之意願。

(五)按行政程序法第 68 條規定，送達應由行政機關自行或交由郵政機關送達。行政機關之文書依法規以電報交換、電傳文件、傳真或其他電子文件行之者，視為自行送達，但文書內容對人民權利義務有重大影響者，應為掛號。臺鐵局對於本案國有眷舍處理方式可由「騰空標售」改為申請「已建讓售」乙節，忽略該新村勵進會前開「若法律許可，全部合

法現住人請求改按已建讓售之方式處理。」之陳訴，該局已錄案備查，復未依行政程序法第 58 條規定合法送達，僅委託不具公權力之部分代表口頭轉知相關訊息，且亦無公務電話紀錄或委託辦理公文，嚴重影響人民權利義務，洵有疏失。

(六) 行政院秘書處 97 年 4 月 28 日院臺交字第 0970015323 號函復交通部略以，由於本案處理過程，相關承辦人員顯有疏失，請確實予以懲處具報，再依交通部 98 年 1 月 5 日交管(一)字第 0980000029 號函復本院查復結果略以，將嗣全案告一段落及再釐清責任歸屬後辦理為宜。綜上所述，陳訴人等已曾清楚表達「若法律許可，全部合法現住人請求改按已建讓售之方式處理。」之意願，並經鐵路局函復「已錄案備查」。渠等雖然對於選擇「已建讓售」方案曾舉棋不定多有遲疑，臺鐵局為保障國有財產權益，對陳訴人提起返還房屋及不當得利之訴獲得勝訴，本院亦予以尊重，惟臺鐵局辦理本案國有眷舍處理過程輕率粗糙，初對法規引用及見解有誤，計算建蔽率結果發生偏差，致影響相關眷舍住戶正確判斷及權益；復便宜行事，未以正式公文書將得以申請已建讓售訊息依法送達所有現住戶，影響陳訴人等權益，顯有疏失，均屬不可歸責於陳訴人之事由，且該新村若同時採行「騰空標售」、「已建讓售」，對於社區管理及日後更新改建均有相當不利之影響，恐亦非政府原為促進國有資產活化利用之本旨。針對本案交通部既曾於 96 年 7 月 11 日以交管字第 0960006650 號函告行政院略以：「臺鐵局考量前開陳情案之當事人，皆為該局退休員工或遺眷，該村若採同一方式處理，行政作業應較單純簡便，且該村申辦『已建讓售』之法定要件皆同

，審酌 11 名陳情人等因時程急迫而未審慎即時表示，情況特殊，報請准予變更處理方式為『已建讓售』。」，允應轉飭所屬儘速依照前函暨行政院秘書長 96 年 11 月 20 日院臺交字第 0960047625 號函意旨，儘速檢討改進。

二、臺鐵局行政效率低落，辦理經管之國有眷舍房地處分完成進度嚴重偏低，核有疏失

經查臺鐵局依 93 年新訂定之「中央各機關學校國有眷舍房地處理要點」暨「交通部所屬事業機構國有眷舍房地處理要點」之規定，辦理所經管國有眷舍房地處分，自 95 年至今，計辦理「已建讓售」1 件，共 34 戶，占全部眷舍 4,531 戶之比率為 0.75%；辦理「騰空標售」104 戶，占全部眷舍之比率為 2.23%，完成比例均偏低，行政效率低落，亦應檢討改進。

參、處理辦法：

- 一、提案糾正交通部臺灣鐵路管理局。
- 二、調查意見函送本案陳訴人（請轉知其它陳訴人）。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請交通及採購委員會處理。

調查委員：洪昭男

中 華 民 國 9 8 年 5 月 日