

調 查 報 告

壹、案由：據審計部函報：稽察前臺北縣政府辦理前臺北縣三重市三重埔段菜寮小段○○地號土地讓售情形，發現該府辦理處分土地之讓售價格估價作業，因都市計畫附帶條件應以市地重劃方式開發之規定，逕以最高負擔比例折減售價，肇致公帑鉅額損失等重大財務違失情事乙案。

貳、調查意見：

據審計部函報：稽察前臺北縣政府辦理前臺北縣三重市三重埔段菜寮小段○○地號土地（以下簡稱本案土地）讓售情形，發現該府辦理處分土地之讓售價格估價作業，因都市計畫附帶條件應以市地重劃方式開發之規定，逕以最高負擔比例折減售價，肇致公帑鉅額損失等重大財務違失情事乙案，經本院向新北市政府調閱本案土地租售作業及都市計畫變更案等相關檔卷詳核，並經新北市政府以民國（下同）103年3月24日北府財用字第1030395163號及該府財政局103年5月3日北財政字第1030871043號等函復相關疑義，業查明竣事，茲就調查實情及意見，臚列如下：

一、前臺北縣政府 93 年間為籌措財源，未依行為時臺北縣縣有財產管理自治條例第 19 條所定準用「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第 3 條，有關讓售面積不得超過 500 平方公尺之限制規定詳實評估，即率予讓售本案縣有土地，評選審查作業尚欠周延。

（一）按前臺北縣政府於 90 年 7 月 16 日公布實施之臺北縣縣有財產管理自治條例第 14 條第 1 款雖定有「非公用不動產已有租賃關係者，得予讓售」之規定，

惟讓售並非漫無限制，同條例第 1 條及第 19 條明定：「為臺北縣縣有財產之管理，特制定本條例。」、「縣有財產之管理，本自治條例未規定者，準用國有財產法之規定。」而 89 年 1 月 12 日修正公布之國有財產法第 49 條第 1、2 項明定：「非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人。前項得予讓售之不動產範圍，由行政院另定之。（立法理由為，已出租之國有非公用土地並非均得出售）」。本案讓售時，行政院依國有財產法第 49 條第 2 項授權訂定之（89 年 11 月 15 日發布）「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第 3 條明定，面積逾 500 平方公尺者，以經管理機關認定無保留公用及規劃開發經營使用需要，且不適宜以設定地上權方式處理者為限（99 年 2 月 3 日修正為，讓售面積以 500 平方公尺以下為限，100 年 9 月 26 日再修正為 330 平方公尺）。準此，行為時臺北縣縣有土地之讓售面積，受有原則不得超過 500 平方公尺之限制。

- (二) 經查，前臺北縣政府財政局為達 93 年度土地處分收入 10 億元之目標，於 93 年 5 月 11 日簽奉縣長核准（副縣長吳○○代為決行）讓售前臺北縣三重市三重埔段菜寮小段○○地號縣有土地，於同年 6 月 1 日提報前臺北縣政府縣務會議審議後，於同年 6 月 4 日函送前臺北縣議會審議，前臺北縣議會於同年 9 月 24 日函復同意讓售後，該府於同年 10 月 28 日函送內政部中部辦公室轉請行政院同意處分，行政院於 94 年 1 月 19 日以院授內中地字第 0940723514 號函復：「若符合臺北縣縣有財產管理自治條例相關規定，既經貴縣議會同意，核與土地法第 25 條規定處分程序相符，准予依照上開自治條例及有關規

定辦理。」前臺北縣政府嗣於 94 年 2 月 22 日通知申購人蕭○○、吳○○及陳○○3 人繳款，於同年 3 月 9 日核發產權移轉證明書予上開 3 人。

(三)惟查，本案土地讓售面積達 1,956 平方公尺，前臺北縣政府本應依據前開臺北縣縣有財產管理自治條例第 19 條、國有財產法第 49 條第 2 項、出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則第 3 條等有關讓售面積原則不得超過 500 平方公尺之限制規定詳實審查是否確無保留公用及規劃開發經營使用需要，且不適宜以設定地上權方式處理，詎該府僅以本案土地符合該縣縣有財產管理自治條例第 6 條第 1 項第 2 款所定，係於 82 年 7 月 21 日前遭私人建物占用訂有租約，即依同條例第 14 條第 1 款規定同意讓售予承租人。

(四)綜上，前臺北縣政府 93 年間為籌措財源，未依行為時臺北縣縣有財產管理自治條例第 19 條明定準用依國有財產法第 49 條第 2 項授權訂定之「出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則」第 3 條，有關讓售面積不得超過 500 平方公尺之限制規定詳實審查，即率予讓售本案縣有土地，評選審查作業尚欠周延。

二、前臺北縣政府辦理本案土地讓售價格之查估及審議作業，無視原重劃區內公共設施已陸續開闢完成，刻在檢討辦理取消市地重劃開發限制之都市計畫變更作業中，急於選地讓售，復怠於審慎評估實際重劃負擔，逕以重劃負擔法定上限，大幅折減 45%之讓售金額，核有違失。

(一)按平均地權條例第 60 條規定：「依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學

、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。...依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。」上開條文係基於受益者負擔之公平原則，揭示市地重劃區內土地所有權人應負擔之公共設施用地項目，並明定重劃負擔（含公共設施用地負擔及重劃費用負擔，俗稱抵費地）之法定上限。惟因各個重劃區內之公共設施開闢情形有別，且不同土地重劃前、後之受益情形亦有差異，讓售土地價格查估作業，當確實掌握重劃區內公共設施開闢情形，審慎估算重劃負擔成數，不宜僅因土地受有市地重劃方式開發之限制，即逕以 45% 之重劃負擔法定上限，大幅折減查估土地讓售價格，否則恐低估土地合理價格。又個別地主係依其持有面積比例分擔重劃負擔，故先行計算整個重劃區所需負擔之抵費地總面積，再依個別地主所持面積比例計算個人應負擔之抵費地，此與逕依個別地主所持面積計算其應分擔之抵費地，二者設算結果並無不同¹，故以重劃負擔成數折減查估土地價格，尚不生違反平均地權條例第 60 條有關重劃負擔應由參加重劃

¹ 例如，甲重劃區面積共計 100 坪，其中，A 君土地 20 坪。設甲重劃區整個重劃負擔為 45%，全區抵費地合計 $100 \times 45\% = 45$ 坪，A 君依其土地面積比例分攤 $45 \text{ 坪} \times 20/100 = 9$ 坪。此與直接依 A 君土地 $20 \text{ 坪} \times 45\% = 9$ 坪，二者之計算結果並無不同，A 君並無一人負擔全區抵費地 45 坪之情事。

全體土地所有權人共同分擔規定之問題，爭點在於作為折價查估基礎之重劃負擔成數是否據實評估。合先敘明。

- (二)經查本案土地係於 80 年「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）案」附帶條件規定採市地重劃方式開發。前臺北縣政府財政局於 93 年 10 月 11 日辦理本案土地讓售價格查估會勘，作成會勘紀錄：「…（二）本案土地臨重新路三段及過圳街，鄰近三重中學、集美國小、本府警察局三重分局、玫瑰公園及縣立醫院等公共設施，屬公共設施完竣地區。（三）本案土地產價擬參考鄰近之縣有地重新段 1 小段○○地號土地得標價格每平方公尺 292,825 元作區位調整，因本案標的緊鄰高架橋，區位條件較差，故擬將土地產價向下調整 10% 為每平方公尺 263,543 元。（四）本案土地都市計畫附帶條件以市地重劃方式開發，依平均地權條例第 60 條第 3 項規定，折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 45%，故本案土地倘參加重劃後，僅得領回原有面積 55%，亦即 1,075.8 平方公尺，土地總價則為 283,519,559 元，即每平方公尺 144,949 元，取整為 144,900 元。」並據以查填本案「臺北縣縣有土地地價調查表」，以每平方公尺 144,900 元作為讓售單價，提報該府於 93 年 12 月 23 日召開之價格審議委員會審議核定處分價格，嗣於 94 年 3 月 15 日以總價 2 億 8,342 萬餘元完成本案土地讓售程序。
- (三)惟查，本案土地所在區域，早於 58 年間即曾辦過市地重劃，區內公共設施陸續開闢完成，前臺北縣政府相關局室爰自 83 年起，針對本案都市計畫附帶條件規定採市地重劃方式開發所致爭議，陸續召

開研商調整開發方式並配合變更都市計畫之相關會議，該府 93 年 6 月 21 日邀集所屬住宅及城鄉發展局、財政局、地政局、教育局、臺北縣農會與臺北縣議會等相關單位召開之「三重市集美國小校地取得研商會議」，該次研商會議結論敘明，案內土地前於 58 年間辦理市地重劃之公共設施負擔比例約 36.3%。次查，前臺北縣政府財政局 93 年 10 月 11 日辦理本案土地讓售價格查估會勘紀錄亦載明，本案土地屬公共設施完竣地區。末查，本案土地嗣於 95 年通過都市計畫變更案，取消市地重劃開發限制，該府遂與承購人協商繳還先前折減讓售金額，依前臺北縣政府財政局 98 年 12 月 24 日有關協商繳還折減讓售案簽文內容所示，該府最終係以實際公設比 26.69% 設算重劃負擔。前揭相關資料顯見，前臺北縣政府於辦理本案土地讓售價格查估及審議作業時，已知原重劃區內公共設施完竣，爰擬取消市地重劃開發限制，並展開都市計畫變更之前置規劃作業，卻怠於依公共設施實際情形審慎評估市地重劃負擔，逕以 45% 之重劃負擔法定上限，大幅折減本案讓售價格，容與實情未合。縱認本案土地讓售價格查估及審議作業時，都市計畫變更通過時程尚無法確定，惟該府既以本案土地受有市地重劃開發限制，而以重劃負擔成數折減查估金額，自應依照公共設施開闢情形，審慎估算實際重劃負擔，該府以「取消市地重劃仍帶有不確定條件，難以在讓售價格查估及審議時，考慮取消市地重劃因素」等語置辯，並不足採。

(四) 綜上，前臺北縣政府辦理本案土地讓售價格之查估及審議作業，無視原重劃區內公共設施已陸續開闢完成，刻在檢討辦理取消市地重劃開發限制之都市

計畫變更作業，卻急於選地讓售，復怠於審慎評估實際重劃負擔，逕以市地重劃負擔法定上限，大幅折減 45% 之讓售金額，核有違失。

三、前臺北縣政府辦理本案土地讓售及都市計畫變更作業，二者時程緊密，卻未互為通盤檢討考量，先以本案土地受有市地重劃負擔，大幅折減讓售價格 2 億 3 千 2 百萬餘元，復因通過都市計畫變更案，未明定回饋事項即取消市地重劃，而與承購人協商繳還上開折減讓售金額，惟因欠缺法源依據，僅達成協商繳還 6 千 5 百萬餘元，肇致公帑損失，洵有違失。

(一) 經查，前臺北縣政府以本案土地受有市地重劃開發限制為由，率以重劃負擔法定上限，大幅折減 45% 讓售價格新臺幣（下同）2 億 3 千 2 百萬餘元（據審計部查核，折減前之價格為 5 億 1,549 萬餘元，折減後之讓售價格為 2 億 8,342 萬餘元），甫於 94 年 3 月完成讓售土地產權移轉，旋於同年 4 月 4 日辦理都市計畫變更案公開展覽，嗣於 95 年 7 月 3 日發布實施「變更三重都市計畫（原農業改良場附近地區事業及財務計畫調整）案」，取消市地重劃開發限制，復因該都市計畫變更案，未及注意本案土地產權已由縣有移轉為私有，並未明定回饋事項，肇致公帑損失，雖與承購人多次協商繳還原以本案土地受有重劃負擔而折減之讓售金額，惟因承購人並無不當得利情事，讓售後要求繳回，難有法源依據，歷經多次協商，最終僅與承購人達成協商，以本案原重劃區內實際重劃負擔比率 26.69% 為基礎，繳還 6 千 5 百萬餘元。

(二) 綜上，前臺北縣政府辦理本案選地讓售及都市計畫變更作業，二者時程緊密，卻未互為通盤檢討考量，肇致公帑損失，洵有違失。

調查委員：陳健民