

壹、案由：據審計部函報：稽察高雄市(原高雄縣)政府實施平均地權基金民國 94 年度、96 年度及 97 年度財務收支暨附屬單位決算，發現該府於民國 73 年至 90 年間，分別陸續接管澄清湖等 6 個市地重劃區，對欠繳差額地價者，未能積極催告又未依法移送強制執行，涉有未盡職責情事乙案。

貳、調查意見：

一、高雄市(原高雄縣)政府接管本案市地重劃區後，對欠繳差額地價者未積極辦理催繳並移送法院辦理強制執行，遲至 90 年間始陸續追繳及辦理強制執行，造成政府權益損失甚鉅，並嚴重影響政府威信，核有長期怠忽職責之實。

(一)按平均地權條例第 60 條之 1 第 1 項、第 2 項規定：「……分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳納差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。」、「……應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。」又，「重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後 30 日內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價；逾期未繳納者，依法移送強制執行。」為市地重劃實施辦法第 52 條第 1 項所明定。依上開相關規定，主管機關應於重劃土地接管後 30 日內開始通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價，而在規定期限內未予繳納者，主管機關得依法移送強制執行，俾保全該府應有之權益，察其性質上係屬公法上金錢給付請求權。

(二)然依 90 年 1 月 1 日開始施行之行政程序法，其第

131 條第 1 項、第 2 項明定：「公法上之請求權，除法律有特別規定外，因 5 年間不行使而消滅。」  
「公法上請求權，因時效完成而當然消滅。」，探究該法條意旨，係指已發生且可得行使之公法上請求權，倘經過一定期間不行使，將使該請求權消滅之法律制度。是以，本案差額地價之催繳，因屬公法上金錢給付請求權，倘經過一定期間不行使，當有消滅時效之適用。

(三)查本案 6 區市地重劃區係屬高雄市(原高雄縣)政府自辦(公辦)，各重劃區完成接管時間，除內坵市地重劃區係於 90 年接管，餘澄清湖(一)、岡山、澄清湖(二)、湖內、德松等市地重劃區，早於 73、79、80、83、86 年間即陸續接管，該府表示各重劃區均已依市地重劃實施辦法第 55 條完成財務結算，且結算結果並無虧損，故後續之催繳如能將相關差額地價收取繳入，係對平均地權基金有所助益，以運用於相關重劃區之建設。

(四)高雄市(原高雄縣)政府表示本案各重劃區土地，於交由土地所有權人接管後，即依程序通知土地所有權人繳納差額地價，對欠繳差額地價土地，於通知(催繳)繳納未獲回應後，隨即移送法院強制執行。惟據高雄縣審計室查報，針對此等欠繳差額地價土地，該府並未積極辦理催繳，以澄清湖(一)市地重劃區而言，自 73 年接管後，遲至 90 年間，為避免該等請求權因時效完成消滅，始陸續移送強制執行，其餘各重劃區亦然。而經移送強制執行案件，縱獲執行法院核發債權憑證，亦怠於定期清查債務人財產及所得資料，俾以聲請再執行，涉有未盡職責情事。

(五)本院為釐清催繳差額地價實務作業程序，另函據內

政部地政司表示：「……有關差額地價繳納之通知，應於重劃土地接管後 30 日內為之。至繳納期限則視增配面積及應繳金額多寡，由主管機關依個別重劃區實際情形訂定期限，並於期限屆滿後審酌土地所有權人是否申請展延或分期繳納之情形，如未有上述情形，而仍未繳納者，則應依規移送強制執行。」。是以，平均地權條例或市地重劃實施辦法等相關法規，雖無訂定明確追繳期限或應於何時移送強制執行規定，俾供主管機關據以執行，但已賦予主管機關相當彈性之行政裁量權，亦即得視重劃區實際情況自行訂定執行期限，或經通知限期繳交而逾期仍未繳交時得移送強制執行之權力。而依高雄縣審計室查報資料，該府對內坑市地重劃區未繳交差額地價土地所有權人，部分承辦人員催繳通知曾以 1 年 1 期通知繳納，甚至有間隔 3-4 年始行催告發生之情事，或部分經催告後已合法送達仍未繳納者亦未依規定移送強制執行，或已取得債權憑證者，經高雄縣審計室通知多次亦未見起徵。

(六)揆諸上述，縱然法未明定差額地價追繳期限及強制執行程序，然檢視高雄市(原高雄縣)政府催繳本案差額地價款過程，其行政裁量標準似失之過寬，導致部分土地應繳差額地價，在未(完全)繳交情況下，竟遭買賣(拍賣)移轉，或繼承人拋棄繼承及請求權時效消滅等情事發生，而無法完成收繳，可見經辦人員未能善盡職責依法行政，以致造成政府權益損失甚鉅，並嚴重影響政府威信，核有長期怠忽職責之實。

二、高雄市(原高雄縣)所屬各重劃區轄管地政事務所未依規定於土地登記簿加註，致部分未繳清差額地價土地遭違法移轉第三人，損及政府權益，高雄市(原高

**雄縣)政府難辭監督不力之責。**

- (一)按 75 年 6 月 29 日修正發布之平均地權條例第 60-1 條第 4 項規定未繳納差額地價之土地，不得移轉。而內政部於 77 年 6 月 13 日修正「都市土地重劃實施辦法」為「市地重劃實施辦法」時，其第 36 條(現行為第 44 條)即清楚訂定：「……其有應繳納差額地價者，並應通知該管登記機關於土地登記總簿加註『未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記。』字模，於土地所有權人繳清差額地價時，立即通知該管登記機關註銷。」另依內政部 76 年 5 月 4 日台(76)內地字第 495984 號函示內容，實施市地重劃，重劃計畫書公告期滿日在平均地權條例修正公布生效日(民國 75 年 7 月 1 日)以後者，其重劃後土地，登記機關於接獲法院囑託查封登記時，應查明該筆土地有無欠繳差額地價，如有欠繳差額地價者，應於查封登記完畢通知書上附註：「本筆土地欠差額地價新台幣xx元，依據平均地權條例第 60 條之 1 第 4 項規定，在差額地價未繳納前，不得移轉，請執行法院依法辦理。」
- (二)本案澄清湖(一)市地重劃區係於 73 年接管，依當時之相關法規，該重劃區並無未繳納差額地價款不得移轉及應於土地登記簿加註之相關規定，然其餘岡山、澄清湖(二)、湖內、德松、內坑等市地重劃區，接管時間均在平均地權條例及市地重劃實施辦法相關規定修訂後，依前開說明，未繳納差額地價款前，均應依規定於土地登記簿加註，並由主管機關核實追繳應納差額地價款。惟高雄市(原高雄縣)政府就登記機關未依規定應於土地登記簿加註之缺失，仍以多數事件發生當時之重劃法規尚無相關加註之規定為由，說明僅少部分係為地政事務所遺

漏加註所致，顯與事實未盡相符。況在 79 年後接管之重劃區，仍發生有多筆土地因登記機關漏未於土地登記簿辦理加註，致執行機關囑託辦理查封登記時，因未能獲悉土地真實情況，致債權人拍賣土地取償時，高雄市(原高雄縣)政府未能參與分配拍賣價款，增加差額地價追繳困難度。雖經該府檢討後認屬地政機關之疏漏，並對各重劃區土地加註情形，予以逐筆全部清查，目前均已確認加註無誤，且列入該府地政業務會報及稽核督考，加強宣導及查核重點，然該府既為地方登記機關之主管機關，各重劃區轄管地政事務所未依規定於土地登記簿加註，致部分未繳清差額地價土地遭違法移轉第三人，損及政府權益，難辭監督不力之責。

三、本案未收繳差額地價占應繳差額地價比率甚高，為順利催收欠繳差額地價，維護政府權益，高雄市(原高雄縣)政府允應按相關清理計畫，確實積極執行

(一)截至 99 年 6 月 30 日止，本案 6 個市地重劃區總計仍有 104 筆土地未(完全)繳差額地價，其中有 46 筆係分期繳納之土地(如下表所示)。高雄市(原高雄縣)政府表示，該等分期繳納差額地價土地，原係由該縣市地重劃委員會決議或經該府循行政程序由首長簽准同意土地所有權人以分年分期辦理繳納差額地價，故基於行政誠信原則，仍應由土地所有權人繼續繳納，惟為加強管理，已責成專人負責，並採雙人管制方式辦理收繳作業，如有涉及移轉相關土地之情形，則要求土地所有權人一次繳清，並要求地政事務所嚴密控管該等土地地籍登記狀態，建立通報系統，以維該府之權益。另外 58 筆未(完全)繳差額地價土地，因涉有已買賣或拍賣移轉第三人、繼承人拋棄繼承及強制執行有疑義等情事，該府為妥

適處理，依處理情況不同予以區分為 7 類，並參酌法務部函示積極予以追蹤處理中。

各重劃區已、未繳差額地價統計表

單位：元

編號	名稱	應納金額	已繳金額	未繳金額	備註
1	湖內	3,490,089 (100%)	1,390,621 (39.84%)	2,099,468 (60.16%)	7筆未完全繳納
2	德松	1,172,090 (100%)	86,360 (7.37%)	1,085,730 (92.63%)	5筆未完全繳納。
		6,993,163 (100%)	1,203,049 (17.2%)	5,790,114 (82.8%)	計入「分期繳納中」 土地筆數(15筆)， 總計20筆。
3	內坑	2,874,497 (100%)	0 (0%)	2,874,497 (100%)	4筆未完全繳納。
		24,707,975 (100%)	7,962,294 (32.23%)	16,745,681 (67.77%)	計入「分期繳納中」 土地筆數(31筆)， 總計35筆。
4	岡山	1,878,641 (100%)	181,936 (9.68%)	1,696,705 (90.32%)	23筆未完全繳納
5	澄清湖 (二)	1,687,649 (100%)	170,431 (10.10%)	1,517,218 (89.90%)	7筆未完全繳納
6	澄清湖 (一)	2,810,218 (100%)	854,172 (30.40%)	1,956,046 (69.60%)	12筆未完全繳納
合計		13,913,184 (100%)	2,683,520 (19.29%)	11,229,664 (80.71%)	總計未(完全)繳差 額地價土地為58筆
		41,567,735 (100%)	11,762,503 (28.29%)	29,805,232 (71.71%)	計入「分期繳納中」 土地46筆，總計未 (完全)繳差額地價 土地為104筆

資料來源：高雄市(原高雄縣)政府

(二)惟經統計，該104筆土地未繳差額地價，應繳差額地價金額總計為4,156餘萬，已收繳金額僅1,176餘萬(占應納總額之28%)，尚有2,980餘萬未收繳(

占應納總額之 72%);而若扣除 46 筆正常分期繳納土地，賸餘 58 筆未繳差額地價總計亦有 1,391 餘萬，其中雖已收繳 268 餘萬(占應納總額 20%)，仍有高達 1,122 餘萬未收繳(占應納總額 80%)，執行效率顯有待改進，為維護政府權益，對未完成收繳之差額地價，該府允應按相關清理計畫，確實積極執行追繳。



參、處理辦法：

- 一、調查意見一、二提案糾正高雄市(原高雄縣)政府。
- 二、調查意見三，函請高雄市(原高雄縣)政府確實辦理見復。
- 三、調查意見一至三，函復審計部繼續加強督促。