

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：財政部國有財產署。

貳、案 由：財政部國有財產署所屬北區分署經營新北市淡水區海鷗段 415、416、417、419 地號國有土地，長期遭新北市淡水區鼻頭街○○號建物無權占用，該分署於 94 年以前均未採取積極作為，即時向占用人請求給付土地使用補償金或提起訴訟，終致不當得利請求權罹於時效而無法請求，嚴重損及國有財產權益，顯有怠失，財政部國有財產署督導不周，亦有疏失。

參、事實與理由：

一、按國有財產法第 4 條規定：「國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類。…非公用財產，係指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產。」第 9 條規定：「財政部承行政院之命，綜理國有財產事業。財政部設國有財產局，承辦前項事務；其組織以法律定之。」第 12 條規定：「非公用財產以財政部國有財產局為管理機關，承財政部之命，直接管理之。」另財政部國有財產署各分署組織準則第 2 條規定：「各分署掌理轄區內下列事項：一、國有財產之清查。二、國有財產之管理。三、國有財產之處分。四、國有財產之改良利用。五、國有財產之估價。六、國有財產法務案件之處理。七、其他有關國有財產事項。」故財政部國有財產署（「財政部國有財產署組織法」民國（下同）102 年 1 月 1 日施行，改制前原為財政部國有財產局，下稱國產

署)承財政部之命，為國有非公用財產之管理機關，並設有北、中、南區分署(改制前為臺灣北、中、南區辦事處)分署之下並另設有辦事處(改制前為分處)，實際負責轄區內國有財產之清查、管理、處理等事項，並受國產署之指揮監督。

二、又按國有財產法第38條規定：「非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。但有左列情形之一者，不得辦理撥用：一、位於繁盛地區，依申請撥用之目的，非有特別需要者。二、擬作為宿舍用途者。三、不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定者。前項撥用，應由申請撥用機關檢具使用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得財政部國有財產局同意後，層報行政院核定之。」國有不動產撥用要點第4點規定：「國有非公用不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。但有下列情形之一，不得辦理撥用：(一)位於繁盛地區，依申請撥用之目的，非有特別需要者。(二)擬作為宿舍用途者。(三)不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定者。」第12點規定：「申請撥用國有土地內部分土地者，申請撥用機關應先洽土地管理機關辦妥分割登記後，再辦理撥用。…」故各級政府機關為公務或公共所需，始得申請撥用國有非公用不動產，且申請撥用國有土地內部分土地者，應先洽土地管理機關辦妥分割登記後，再辦理撥用。

三、再按「國有非公用不動產被占用處理要點」(101年7月27日修正)第6點規定：「被占用之不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，執行機關先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收

取使用補償金。但符合下列情形者，得予免收、減半計收或緩收：…（二）占用人為地方政府機關，且占用作公共設施供不特定人使用而無收益者，免收使用補償金。…」財政部 87 年 3 月 3 日臺財產二字第 87004240 號函示：「一、各級政府機關撥國有土地有被占用情形者，除占用人為政府機關外，依民法第一百七十九條不當得利返還法則，仍應向占用人追收使用補償金…」國產署所屬分署對於經管之國有非公用不動產，如經發現遭人占用，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，應先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金，惟依上開要點第 6 點第 1 項第 2 款及財政部 87 年 3 月 3 日函示意旨，如屬機關占用之情形，則免予追收使用補償金。

- 四、另按文化資產保存法第 14 條第 1 項規定：「古蹟依其主管機關區分為國定、直轄市定、縣（市）定三類，由各級主管機關審查指定後，辦理公告。直轄市、縣（市）定者，並應報中央主管機關備查。」同法（94 年 2 月 5 日修正前）第 28 條第 1 項規定：「古蹟由所在地直轄市、縣（市）政府管理維護之…」同法（94 年 2 月 5 日修正後）第 18 條規定：「古蹟由所有人、使用人或管理人管理維護。公有古蹟必要時得委任、委辦其所屬機關（構）或委託其他機關（構）、登記有案之團體或個人管理維護。私有古蹟依前項規定辦理時，應經主管機關審查後為之。公有古蹟及其所定著之土地，除政府機關（構）使用者外，得由主管機關辦理撥用。」故古蹟（含私有）得由地方政府指定，其管理維護責任，於 94 年 2 月 5 日文化資產保存法第 28 條第 1 項規

定修正前，均由所在地直轄市、縣（市）政府負責，94年2月5日以後，則依修正後文化資產保存第18條第1項規定，由所有人、使用人或管理人負責，合先敘明。

五、案據國產署與新北市政府查復資料，本案新北市淡水區鼻頭街○○號建物，原屬英商嘉士洋行倉庫，由英商亞細亞火油有限公司（下稱英商亞細亞公司）於1894年至1930年間陸續興建。依土地登記謄本記載，該建物坐落之新北市淡水區海鷗段415、419地號與416、417地號土地（下稱系爭土地），分別於36年7月1日、56年7月19日辦理第一次所有權登記為「中華民國」，係屬國產署北區分署經營之國有非公用土地。惟英商亞細亞公司認上開土地應屬該公司所有，並訴請法院塗銷土地所有權登記，迭經臺灣臺北地方法院士林分院76年度重訴字第36號判決、臺灣高等法院79年度重上更（一）字第13號判決、最高法院80年度台上字第657號確定判決駁回在案，該公司嗣後雖多次提起再審之訴，惟均遭法院判決駁回。嗣新北市政府（99年12月25日升格改制前為臺北縣政府，下同）依據文化資產保存法第27條規定，於89年6月27日將上開建物公告指定為私有古蹟（下稱系爭古蹟），古蹟本體範圍包含現有全部倉庫及附屬建物，面積約為1624.55平方公尺。英商亞細亞公司旋即於同年12月27日將系爭古蹟無償贈予財團法人淡水文化基金會（下稱淡水文化基金會）。

六、嗣國產署北區分署以無權占用系爭土地為由，於94年8月10日通知淡水文化基金會應即停止占用行為，並依民法第179條不當得利法則給付自受讓系爭

古蹟之次月（即 90 年 1 月）起使用補償金合計新臺幣 4,034 萬 9,640 元，惟因系爭古蹟指定後，即由新北市政府依 94 年 2 月 5 日修正前文化資產保存法第 28 條第 1 項規定，進行修繕及管理維護事宜，94 年 2 月 5 日修正後文化資產法第 18 條第 1 項規定，雖將古蹟管理維護義務與責任者變更為該古蹟所有人、使用人或管理人，惟事實上，系爭古蹟至 99 年 5 月完成修復工作，100 年 7 月 28 日點交予淡水文化基金會管理使用前，仍由該府負責管理維護，並無對外開放。故此一期間該府對系爭土地確實有事實上之管領力，國產署認定該府為系爭古蹟之實際管理人，將系爭古蹟占用國有土地之情形視為機關占用，而依上開財政部 87 年 3 月 3 日函示意旨免予追收土地使用補償金。

- 七、嗣新北市政府依財政部 98 年 6 月 25 日召開「研商私有古蹟涵蓋範圍內之國有土地撥用事宜」會議，作成結論（一）略以：「…文化資產保存法…第 7 條規定，主管機關得委任、委辦其所屬機關（構）或委託其他機關（構）、文化資產研究相關之學術機構、團體或個人辦理文化資產調查、保存及管理維護工作，且同法第 27 條規定，公有及接受政府機關補助之私有古蹟、歷史建築及聚落，應適度開放大眾參觀。故古蹟主管機關倘基於整體規劃古蹟保存之公共利益需用私有古蹟涵蓋範圍內之國有土地，允予認屬主管機關執行古蹟管理維護之業務執掌範疇，尚符合國有財產法…第 38 條規定之公務或公共需要，得辦理撥用。…」意旨，認為保存維護古蹟，係屬興辦公共利益為目的之事業，且符合公共需要，於 98 年向國產署申請撥用系爭 415、417、419

地號 3 筆土地，案經財政部報奉行政院 100 年 1 月 6 日准予撥用，該府並於同年 8 月 16 日與淡水文化基金會簽定系爭古蹟委託經營管理契約，上開 3 筆系爭土地一併委託其管理維護。另系爭 416 地號土地原因有他人占用且位於河川區域內而暫不撥用，至 103 年因已不位於河川區域範圍內，並已依國有不動產撥用要點第 12 點規定辦理土地分割排除其他私人占用，現正由該府辦理撥用程序中。據此，系爭 416 地號土地迄今尚未完成撥用，如確有占用之事實，因無權占用之情形仍未排除，允應追收其使用補償金。

- 八、據上論結，國產署認定系爭古蹟於公告指定後，新北市政府為實際管理人，將占用系爭土地之情形視為機關占用，且系爭古蹟及 415、417、419 地號 3 筆土地，嗣後業已交由淡水文化基金會管理維護，故免予追收土地使用補償金，雖非無由，惟系爭古蹟於公告指定前，長期無權占用系爭土地，國產署雖於本院約詢時陳稱：「管理負擔相當繁重，且處理占用業務人員更迭頻繁，致未即時處理相關排除占用或通知繳交使用補償金事宜」等語，事實上系爭古蹟原所有權人英商亞細亞公司曾於 76 年間訴請法院塗銷系爭土地所有權登記，案經最高法院 80 年度台上字第 657 號確定判決駁回在案，期間該署均委任律師代理訴訟，顯然早已知悉有無權占用之情形存在，惟該署北區分署於 94 年以前均未採取積極作為，即時向占用人請求給付占用期間之使用補償金或提起訴訟，終致不當得利請求權罹於時效而無法請求，嚴重損及國有財產權益，顯有怠失，該署亦應負督導不周之責，爰依監察法第 24 條提案糾

正，移送行政院轉飭所屬確實檢討改善見復。