

調 查 報 告

壹、案由：據訴，渠原為臺南市影劇三村住民，依法得參與配售該村基地改建後眷舍，詎因不同意主管機關不合理提高房屋價金，竟遭註銷居住憑證，損及權益等情乙案。

貳、調查意見：

據訴，渠原為臺南市影劇三村住民，依法得參與配售該村基地改建後眷舍，詎因不同意主管機關不合理提高房屋價金，竟遭註銷居住憑證，損及權益等情乙案。經函請國防部查復到院，並於民國（下同）102年6月7日約詢國防部政治作戰局局長王○○及相關主管人員，業經調查竣事，茲將調查意見臚列如下：

一、國防部辦理「影劇三村改建案」過程，與「國軍老舊眷村改建條例」及相關法令規定，尚無不合。

（一）按國軍老舊眷村改建條例（下稱眷改條例）第4條第2項規定：「主管機關為執行國軍老舊眷村改建或做為眷村文化保存之用，得運用國軍老舊眷村及不適用營地之國有土地，興建住宅社區、處分或為現況保存，不受國有財產法有關規定之限制。」、第20條第3項規定：「原眷戶可獲得之輔助購宅款及自備款負擔金額，依各眷村之條件，於規劃階段，由主管機關以書面向原眷戶說明之。」、第22條第1項規定：「規劃改建之眷村，其原眷戶有三分之二以上同意改建者，對不同意改建之眷戶，主管機關得逕行註銷其眷舍居住憑證及原眷戶權益，收回該房地，並得移送管轄之地方法院裁定後強制執行。」、第23條第3項規定：「前項違占建戶應於主管機關通知搬遷之日起，六個月內搬遷騰空，

逾期未搬遷者，由主管機關收回土地，並得移送管轄之地方法院裁定後強制執行」；同條例施行細則第 20 條規定：「原眷戶依本條例第二十二條規定同意改建者，應於主管機關書面通知之日起三個月內以書面為之，並經法院或民間公證人認證。原眷戶未達三分之二同意改建之眷村，不辦理改建，於本條例廢止後，依國有財產法有關規定辦理。」

(二)國防部為辦理國軍老舊眷村改建並配合推動都市更新及國宅興建政策，照顧中低收入戶，提高土地經濟效益，促進地方繁榮，於 85 年 2 月 5 日眷改條例公布施行後，提出「國軍老舊眷村改建計畫」並報奉行政院 85 年 11 月 4 日台 85 防字第 38406 號函核定，依當時「臺南縣國軍老舊眷村改建計畫」臺南縣（改制後為臺南市）「影劇三村改建基地」規劃遷建眷村為「影劇三村」、「大同新村」、「飛雁新村」等 3 村（下稱系爭改建案），合計原眷戶 592 戶、違占建戶 229 戶，總計 821 戶。計畫使用面積 62,296 平方公尺；平均公告土地現值每平方公尺新臺幣（下同）17,239 元（實際按完工當期計算），計畫興建戶數：34 坪型住宅 221 戶、30 坪型 307 戶、28 坪型 64 戶及 26 坪型 229 戶。概估各坪型總價：26 坪型 418 萬元、28 坪型 446 萬元、30 坪型 474 萬元、34 坪型 529 萬元。

(三)國防部為辦理系爭改建案，依眷改條例第 20 條第 3 項規定，於 90 年 3 月 20 日辦理第 1 階段（認證）說明會，向上開納入改建之 3 村原眷戶及違占建戶說明其權益，並要求原眷戶及違占建戶同意改（遷）建者，應填具改（遷）建申請書，並經法院認證，該部再依原眷戶及違占建戶提具認證書之住宅需求，進行改建基地規劃。嗣於 91 年 5 月 21 日辦理

第 2 階段（規劃草案）說明會，提出初步規劃草案，並依公告事項二：「本次說明會後，原眷戶業已同意改建並辦理法院認證者，得於 91 年 5 月 22 日起至 91 年 6 月 21 日止，攜帶申請書逕行前往辦理變更原法院認證選項，並繳交列管軍種（單位），逾期視為無異議維持原認證選項意願。」規定，於上開 30 日期限過後，依法院認證選項結果作為細部設計戶數需求之依據，經統計坪型需求結果，申請住宅原眷戶數計 399 戶，違占建戶選擇價購 26 坪型住宅者計 70 戶，合計 469 戶，並經國防部以 91 年 12 月 10 日祥祉字第 0910013531 號函核定在案。嗣該部於 93 年 12 月 13 日辦理第 3 階段（細部規劃）說明會，提出系爭改建案細部規劃設計，明確載明系爭改建案區分 A 及 B1 二塊，合計面積 25,192 平方公尺，興建 34 坪型住宅 132 戶、30 坪型 228 戶、28 坪型 48 戶及 26 坪型 72 戶，合計 480 戶。

(四) 又按國防部為辦理系爭改建案，前於 89 年 12 月 28 日辦理技術服務廠商甄選作業，經評選結果，由○○○工程顧問股份有限公司及蘇○○建築師所組合團隊得標，90 年 4 月 12 日與該部（原總政治作戰部）簽訂系爭改建案新建工程委託「技術服務」契約，並於 92 年 10 月 31 日依政府採購法辦理甄選統包商招標公告，同年 12 月 17 日決標，而統包係採固定總價發包，亦即參考已發包之其他基地價格，符合每坪造價不得高於 6 萬元之規定。系爭改建案於 94 年 3 月 8 日開工，96 年 8 月 3 日竣工，同年 9 月 20 日臺南縣政府（改制後為臺南市政府）核發使用執照，97 年 2 月 29 日完成驗收程序。

(五) 嗣國防部於 96 年 6 月 27 日召開住戶大會暨完工交屋說明會，向眷戶說明房價計算及交屋作業程序，

並選舉臨時管理委員會，以期於社區交屋之初，遂行社區管理維護事務。同年7月8日公告「影劇三村」、「飛雁新村」及「大同新村」等3村搬遷日期，原眷戶須於公告搬遷期限內完成搬遷，逾期未搬遷者，視為不同意改建，由該部依眷改條例第22條、第23條規定，逕行註銷眷舍居住憑證及原眷戶、違占建戶權益收回該房地，並移送臺南地方法院裁定後強制執行辦理。嗣於97年7月21日、97年年12月23日、98年3月9日辦理3次交屋作業，並針對未完成交屋程序之眷戶，個別實施輔導，瞭解未辦理交屋之原因，逾期交屋如無不可抗力之因素，視同放棄承購資格，由該部註銷原眷戶權益及違占建戶承購資格。為使未配合交屋者知悉權利義務及後續衍生權益損失，嗣於99年2月3日辦理未交屋承購戶註銷權益前說明會，期使眷戶配合該部改建政策，配合辦理交屋事宜，未配合者則依規定註銷原眷戶權益。

- (六)綜上所述，國防部辦理系爭改建案過程，與「國軍老舊眷村改建條例」及相關法令規定，尚無不合。
- 二、國防部以未配合辦理交屋，又不符合可變更法院認證選項為由，註銷陳訴人眷舍居住憑證及原眷戶權益，洵無不當；陳訴人不服國防部所為相關處分，提起行政救濟，均經訴願決定及行政法院判決駁回在案，所訴各項違失，容有誤解。

- (一)按眷改條例第6條規定：「辦理眷村改建，應按眷村分布位置、依條件相近者，採整體分區規劃」，故眷村改建並未規範須以各縣市行政區域作為規劃依據，國防部審酌系爭改建案之地緣性，乃以陸軍「影劇三村」與空軍「大同新村」、「飛雁新村」分布位置相近，各村坐落土地公告現值相去不遠，

條件相近，雖然影劇三村及大同新村部分土地屬商業用地，惟整體考量土地使用經濟效益及改建基地可容納戶數等因素，將該 3 村合併規劃辦理改建，另復興里之 16 戶原眷戶早年核配眷舍時，均以「影劇三村」列管，故亦一併納入辦理，與上開眷改條例第 6 條規定意旨，尚無不符。

(二)又按眷改條例第 20 條第 1 項規定：「原眷戶可獲之輔助購宅款，以各直轄市、縣（市）轄區內同期改建之國軍老舊眷村土地，依國有土地可計價公告土地現值總額 69.3% 為分配總額，並按其原眷戶數、住宅興建成本及配售坪型計算之。分配總額達房地總價以上者，原眷戶無須負擔自備款，超出部分，撥入改建基金；未達房地總價之不足款，由原眷戶自行負擔」；同條例施行細則第 17 條規定：「本條例第 20 條第 1 項所稱國有土地可計價，係指非屬公共設施之國有土地，按行政院核定改建計畫當期公告土地現值計算之價格。」系爭改建案國有可計價土地，依核定計畫（85 年）當時公告土地現值合計為 1,998,804,981 元¹。以其 69.3% 計算輔助購宅款之分配總額為 1,385,171,852 元，而系爭改建案總輔助坪數為 17,124 坪，以此計算每坪可獲輔助購宅款分配金額為 80,890.67 元。

(三)惟按眷改條例第 20 條第 2 項規定：「前項原眷戶自行負擔部分，最高以房地總價 20% 為限，其有不足部分，由改建基金補助」；同條例施行細則第 18 條規定：「本條例第二十條所定房地總價及第二十三條所定成本價格，依下列方式計算：一、房屋部

¹ 復興里之 16 戶原眷戶土地，除吳○○及蕭黃○○等 2 戶眷舍座落於永仁段 1288 地號土地，該筆土地屬「精忠九村」範圍，另永興段 601 地號為道路用地外，其餘永興段 882 及 938 地號等 2 筆土地，均已納入系爭改建案國有可計價土地範圍內。

分：依房屋及公用建築之建造費、工程管理費、墊款利息、有關稅捐及其他建築有關必要費用之總額與房屋自用總面積之比例，分戶計算之。二、土地部分：以房屋建造完成當期公告土地現值計價後，按各戶之應有持分比例計算之。」系爭改建案依上開規定，於房屋建造完成後，計算每坪房地總價應為129,340元，故實際每坪可獲輔助購宅款103,472（ $129,340 \times 0.8$ ）元²，原眷戶實際可獲輔助購宅款金額，「34坪型」（將級）為351萬8,048元整。「30坪型」（校級）為310萬4,160元整。「28坪型」（尉士官級）為289萬7,216元整。陳訴人所謂飛雁新村每戶可獲得之原始換算而得之輔助購宅款為1,210萬元，高於房地總價，理應享有不必繳交自備款分得1戶等語，尚非事實。

（四）國防部為辦理系爭改建案，依眷改條例第20條第3項規定，於90年3月20日辦理第1階段說明會，除向系爭改建案原眷戶及違占建戶說明其權益外，並於說明書中第7項說明原眷戶可獲之輔助購宅款，使眷戶瞭解初步改建規劃，並於第5款載明：「房地總價之計算，悉依本基地完工（或發包）決算當時相關法令規定辦理。」復於91年5月21日辦理第2階段說明會，因當時坪型需求未確定，且未完成細部設計及發包，尚無法獲得各坪型房地總價實際金額，故於說明書第7項載明：「興建房屋預估之房地總價、輔助購宅款、自付款及貸款：各項數值係依技術服務廠商規劃草案報告書內容，房屋工程造價以每坪6萬元為上限，土地成本以90年公告現值為計算基準，並採平均值計算，其數額僅供

² 依眷改條例第20條第1項規定之69.3%輔助購宅款金額（即每坪80,890.67元）未達房地總價80%，差額部分依同條例第20條第2項規定由「國軍老舊眷村改建基金」補助。

參考……」另各附表備註欄均載明：「一、本表所列數值係依技術服務廠商規劃草案報告書內容為計算基準，其數額僅供參考，並採平均值計算」。再於 93 年 12 月 13 日辦理第 3 階段說明會，該說明會所提「細部計畫」與第 2 階段所提「規畫草案」內容雖有不同，惟規劃、設計、配置並無重大改變。另說明資料所附「各坪型房地總價、輔助購宅款、自付款、貸款參考對照表」之備註欄特別載明：「1. 本表所列數值係依統包工程決標價及細部設計圖面積為計算基準，其數額僅供參考，實際以工程完工結算金額為準。」該次說明會預估「34 坪型」房地總價為 398 萬 4,453 元³，與第 2 階段說明會預估總價 397 萬 1,920 元，差異不大。

(五)又國防部為辦理系爭改建案，於 90 年 4 月 12 日即與廠商簽訂系爭改建案新建工程委託「技術服務」契約，於該契約第 3 條約定：「……應依據本部眷改相關法規……代表甲方監督統包承包商之工作執行……二、本工程統包招標階段之技術服務工作……」92 年 10 月 31 日依政府採購法辦理甄選統包商招標公告，同年 12 月 17 日決標。據此，系爭改建案自始即規畫採用統包方式，而統包係採固定總價發包，亦即參考已發包之其他基地價格，符合每坪造價不得高於 6 萬元之規定，且國防部於歷次說明會中，已表明將來係以「成本價」核算房地總價，以及可獲輔助購宅款及應繳自備款，說明會所附相關房價及發包金額均為參考之概估值，並非最終之價格。

(六)復按眷改條例第 20 條第 4 項規定：「申請自費增加

³ 參照第 3 階段說明會「各坪型房地總價、輔助購宅款、自付款、貸款參考對照表」。

住宅坪型之原眷戶，仍依原坪型核算輔助購宅款，其與申請價購房地總價之差額由原眷戶自行負擔。」故原眷戶若申請自費增加住宅坪型（下稱自費增坪），該增加之坪數部分並不適用同條例第 20 條第 2 項規定，其價格全部須由原眷戶自行負擔，因此自費增坪房地總價扣除輔助購宅款（原階坪型房地總價 80%），即為總自備款。陳訴人於系爭改建案中選擇由「30 坪型」自費增坪至「34 坪型」，若依第 2 階段說明會預估「34 坪型」房地總價 397 萬 1,920 元計算，原階「30 坪型」自備款 70 萬 0,927 元，加上自費增坪價款 46 萬 7,286 元，合計總自備款為 116 萬 8,213 元⁴。而系爭改建案完工後核定分戶售價，以「34 坪型」（編號「影三 A253」）為例，房地總價 443 萬 4,628 元，與上開第 2 階段說明會預估房地總價相差 46 萬 2,708 元，約增加 10.43%；自費增坪價款為 52 萬 2,124 元，相差 5 萬 4,838 元，約增加 10.5%，

(七) 詢據國防部表示，上開房地總價增加主要係因物價調整所致⁵，該部依系爭改建案工程統包契約第 12 條約定：「工程進行期間，如遇物價波動時，得依行政院主計處公佈之臺灣地區營造工程物價指數『建築工程類』，就其漲跌幅超過 5% 部分，於估驗完成後調整工程款之增減。」因物價調整共增列 2 億 787 萬 7,344 元。惟按眷改條例第 20 條第 6 項規定：「本條例民國 100 年 12 月 13 日修正施行前，經

⁴ 參照第 2 階段說明會附表三「臺南縣影劇三村各坪型房地總價、輔助購宅款、自付款、貸款參考對照表」。

⁵ 據國防部表示，除物價調整外，系爭改建案基地（合併後為臺南市永康區永興段○○及○○地號）公告土地現值由 92 年細部規劃說明會時平均每平方公尺 1 萬 5,700 元，至 97 年完工決算調漲至每平方公尺 1 萬 6,100 元（以 96 年公告土地現值計價），總面積 2 萬 5,076.65 平方公尺，增加土地成本計 1,003 萬 400 元整。

主管機關核定完工決算之住宅，且決算前已計入工程物價調整款或因工程違約經主管機關沒入賠罰款，承購戶價購住宅及基地，有自行負擔部分者，應按其負擔比例及達一定金額辦理退款。」以「34坪型」（影三 A253）為例，核列物價調整款 48 萬 430 元整，依法由眷改基金全數吸收，故扣除物價調整款後，該戶房地總價僅 395 萬 4,198 元整，低於第 2 階段說明會之預估金額 397 萬 1,920 元，且依自備款分擔比例可退 9 萬 6,086 元整⁶（陳訴人選擇 30 坪型增坪 34 坪型，尚可辦理物價調整款退款 14 萬 1,412 元），故應無房價調整致原眷戶無法負擔之情形。

（八）再按眷改條例第 22 條規定：「規劃改建之眷村，其原眷戶有三分之二以上同意改建者，對不同意改建之眷戶，主管機關得逕行註銷其眷舍居住憑證及原眷戶權益，收回該房地，並得移送管轄之地方法院裁定後強制執行。」；另國防部為辦理眷村改建後交屋程序，訂有「國軍老舊眷村改建基地完工無法辦理交屋原則」（下稱交屋原則），對於原眷戶未依期限辦理交屋，並經通知仍未補辦交屋，即依上開眷改條例第 22 條規定，予以註銷居住憑證及原眷戶權益。惟原眷戶於眷村改建完成後，倘因規劃階段與完工階段之價金差額，致無力繳納價款時，依交屋原則第 5 點有關特殊情形處理之規定，若符合「國軍老舊眷村改建原眷戶具特殊需要者領取輔助購宅款發給作業規定」所列要件⁷，始可變更法院認

⁶ 核算退款金額公式如下：

$$\text{物調款應退金額} = \frac{\text{各戶總自付款}}{\text{房地決算總成本}} \times \text{物調款}$$

⁷ 依「國軍老舊眷村改建原眷戶具特殊需要者領取輔助購宅款發給作業規定」（101 年 6 月 13

證選項，變更為領取輔助購宅款。按陳訴人於系爭改建案選擇承購房屋並經法院完成認證，嗣於房屋興建完工後，迭經國防部通知均未配合辦理交屋，因不符合上開可變更法院認證選項之要件，國防部爰依上開規定，於99年4月27日註銷其眷舍居住憑證及原眷戶權益。此外，陳訴人就「國防部應給付各戶輔助購宅款1,200萬元，並給予變更認證選項」、「房地總價與認證時之價差過大，增加原眷戶認購成本，應由國防部自行吸收，讓原眷戶零自付款分得眷舍」、「撤銷註銷眷舍居住憑證及原眷戶權益」等訴求，不服國防部所為處分，提起行政救濟，業經訴願決定及行政法院判決駁回在案。此外，國防部為索還陳訴人所配房地，提起「拆屋還地」之民事訴訟，亦經法院判決確定，並強制執行完畢。

(九)綜上所述，陳訴人選擇承購房屋並經法院完成認證，嗣於房屋興建完工後，未配合辦理交屋，又不符合可變更法院認證選項之要件，國防部予以註銷眷舍居住憑證及原眷戶權益，洵無不當；陳訴人就系爭改建案，不服國防部所為相關處分，提起行政救濟，均經訴願決定及行政法院判決駁回在案，所訴國防部辦理系爭改建案過程各項違失，容有誤解。

調查委員：錢林慧君

日修訂)第3點規定：「原眷戶或權益承受人之改建意願屬承購改建住宅，並具下列特殊需要情形之一者，得於本部核定發包或完工決算價後，變更改建意願認證選項，申請領取全部之輔助購宅款。上述特殊需要情形，區分如次：(1)身心障礙者。(2)低收入戶者。(3)罹患重大傷病者。(4)經法院為監護宣告、輔助宣告、破產宣告或依『消費者債務清理條例』聲請更生(清算)程序獲准之裁定。(5)其他非因原眷戶或權益承受人之故意行為而遭遇重大變故、災害等，致生活陷於困境，確有救助需要者。」

