

調 查 報 告

壹、案由：據訴：渠前於民國 40 年間承購坐落臺北市中正區南海段 3 小段○○地號等國有房地，業已給付原買賣契約價金，詎財政部國有財產局臺灣北區辦事處迄未辦理所有權移轉登記，損及權益等情乙案。

貳、調查意見：

本案係據許○○代理許○○陳訴：許君前於民國 40 年間承購坐落臺北市中正區南海段 3 小段○○地號等國有房地，業已給付原買賣契約價金，詎財政部國有財產局臺灣北區辦事處（下稱北區辦事處）迄未國有財產局（下稱國產局）86 年 8 月 15 日台財產局二字第 86018956 號函示辦理所有權移轉登記，損及權益等情，案經調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、臺北市中正區南海段 3 小段○○地號等國有房地之買賣契約原於 41 年間屆滿約定期限，初因陳訴人未依約繳交價金，致引起訴訟，嗣復先後由陳訴人提起所有權移轉登記之訴與北區辦事處提起遷還房地等之訴，均告敗訴確定，本屬契約當事人各自行使其權利之行為，雖廢時曠事，尚無可議之處。惟該處對於確定判決未能即時聲請強制執行，後於訴請遷還房地之訴，因不諳法律程序而遭敗訴，致該局處未能有效解決此一困局，一任延宕迄今，置公私權益於不顧，實非今日公務主管機關應有之處事態度，不能謂無消極怠惰之失。

（一）查國有財產法第 9 條及財政部國有財產局組織條例第 2、11 條分別規定：「財政部承行政院之命，綜理國有財產事務。財政部設國有財產局，承辦前項業務；其組織以法律定之。」、「財政部國有財產

局（以下簡稱本局）掌理下列事項：一、國有財產清查事項。二、國有財產管理事項。三、國有財產處理事項。四、國有財產依法改良、利用事項。五、國有財產資訊業務事項。六、國有財產檢核及統籌調配事項。七、國有財產估價事項。八、國有財產法令與法務案件之研議及處理事項。九、其他有關國有財產事項。」、「本局得視業務需要，於重要地區設辦事處，其組織以法律定之。」次查，國產局之前身歷經「臺灣省接收委員會」、「臺灣省日產清理處」、「臺灣省公產管理處」及「臺灣土地銀行公產代管部」等多次更迭，嗣因國有財產係國家重要資源，宜設立專責機構管理，以建立永久性及全面性之國產管理制度，爰於 49 年 12 月 12 日設立國產局，以掌理全國國有財產之管理事務。北區辦事處亦於同日成立，合先敘明。

(二)按許君前於 40 年 11 月 8 日依「臺灣土地銀行舉辦購買日產房屋零存整付優利存款辦法」向土地銀行公產代管部承購當時臺北市古亭區千歲段二小段○○地號土地（該地號土地嗣後歷經分割、合併及重測後，標示變更為中正區南海段三小段○○、○○及○○地號等 3 筆土地），暨建物（房屋門牌：羅斯福路 1 段 58 巷○號），全部價款為新台幣（下同）1 萬 3,384 元，依照約定應於 6 個月內陸續存足，並給予 5 分之息金以示優待。惟許君除於首次存入本金 4,500 元及連同 6 個月之利息 1,530.45 元，合計 6,030.45 元外，截至 41 年 5 月 8 日止，尚欠 7,353.55 元未依約定期限繳付。

(三)嗣於 45 年間，土地銀行公產代管部雖向臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）提起請求許君給付價金之訴訟，並經 45 年 4 月 24 日臺北地院 45 年度民判字

- 第 737 號判決許君應給付公產代管部 7,353.55 元及自 41 年 5 月 9 日起至給付日止按臺灣銀行核定放款日拆 1/2 算付利息，惟當時仍未妥適解決。嗣國有財產局及其所屬北區辦事處於 49 年 12 月 12 日成立，接管原由土地銀行接辦之日產房屋及基地業務後，北區辦事處始於 57 年 9 月 24 日以台財產北（二）字第 6403 號函通知許君解除本案房地買賣契約。
- (四) 惟許君接獲通知後，旋於 57 年 9 月 30 日向法院提存剩餘買賣價金 7353.60 元，及遲延利息 4293.40 元，合計 11,647 元。嗣後再分別於 57 年 10 月 14 日及 58 年 6 月 11 日向法院提存遲延利息 4,293 及 4,450 元。總計許君於買賣契約約定期間內存入金額為 6,030.45 元，契約約定期間後向法院提存金額則為 20,390 元。
- (五) 許君除向法院提存剩餘買賣價金外，並提起請求房地所有權移轉登記之訴訟。臺北地院嗣於 57 年 12 月 23 日以 57 年訴字第 4362 號民事判決：北區辦事處應將本案國有房地辦理所有權移轉登記予許君。北區辦事處爰提起上訴，歷經多次上訴及更審，臺灣高等法院嗣於 68 年 12 月 3 日以 68 年度重上更（十）字第 23 號民事判決：原判決廢棄、被上訴人（許君）在第一審之訴駁回。其理由略以：「…按請求權因十五年間不行使而消滅，民法第 125 條定有明文。…被上訴人於契約訂立六個月期限屆滿之 41 年 5 月 8 日起，其所有權移轉登記請求權即可行使，乃竟延至 57 年 10 月 4 日始行起訴，其請求已罹時效而消滅。」許君嗣後提起上訴，惟經最高法院 69 年度台上字第 176 號民事裁定駁回許君上訴，復經最高法院 69 年度台聲字第 75 號裁定駁回許君聲請再審。許君雖再針對臺灣高等法院 68 年度重上更

(十)字第 23 號民事判決聲請再審，惟歷經最高法院兩度發回更審，第二次更審結果，臺灣高等法院於 73 年 2 月 29 日以 71 年度再更(二)字第 15 號民事判決：許君再審之訴駁回。復經 73 年 6 月 22 日最高法院 73 年度台上字第 2685 號民事判決：許君上訴駁回，以及 74 年 1 月 17 日最高法院 74 年度台再字第 6 號民事判決：許君再審之訴駁回。有關許君提起本案國有房地所有權移轉登記之訴於焉確定。

(六)再查，上開判決確定之後，北區辦事處遲於 83 年間，始向臺北地院提起請求許君遷還本案房地及返還不當得利之訴訟，惟經法院認為北區辦事處未依當時民法第 254 條規定履行催告程序，與解除契約之要件不符，該買賣契約仍屬有效，買賣契約既然存在，許君使用該筆土地即有正當權源，而非無權占有，爰以 83 年 10 月 7 日臺北地院 83 年度訴字第 924 號民事判決：原告(北區辦事處)之訴及假執行之聲請均駁回。北區辦事處嗣後雖提起上訴，復經 84 年 8 月 14 日臺灣高等法院 83 年度上字第 1830 號民事判決：上訴駁回、85 年 8 月 15 日最高法院 85 年度台上字第 1663 號民事判決：上訴駁回。北區辦事處接獲上開法院判決後，迄未積極研議解決對策，任令國產局空有所有權，實際卻由民眾占有使用之現象。

(七)綜上，前開國有房地早於 40 年出賣與陳訴人，至今已屆 60 年尚未全部履行完畢。究其原因，初為陳訴人未能依約繳清價金，被訴判決應予給付確定，但未及時聲請強制執行。該北區辦事處復於 57 年 9 月 24 日通知解除買賣契約，陳訴人則即於同年 9 月 30 日將剩餘價金向法院提存，並提起所有權移轉登

記之訴，直至 74 年最高法院駁回其再審為止（該案因請求權時效已告消滅而被訴確定）。該辦事處則又於 83 年對之提起遷還房地等之訴，因該契約並未依法解除，亦經最高法院於 85 年判決敗訴確定。致該局處未能有效解決此一困局。及後陳訴人於 98 年 8 月陳訴財政部協助辦理所有權之移轉登記，至今權責機關尚無合理之解決方案。此就該處作為契約當事人之一方所行使之訴訟上權利，尚無不當。惟作為政府公務主管機關之立場，最可審究者：1、45 年給付價金之判決既經確定，何以不及時聲請強制執行，遷延至 57 年 9 月轉而通知陳訴人解除契約，因不諳法律規定程序不生解除之效，其訴訟敗訴。2、所提遷還房地等之訴，則又於 85 年敗訴確定，而陷於困境，惟基於民主政治之精神與便民服務之宗旨，何以又一拖 15 年，迄未能積極協商予以解決，致陳訴人一再陳訴，實非今日公務主管機關應有之態度。準此，該局處不能謂無消極怠惰之失。

二、本案善後之處理，宜否推定陳訴人已「繳足」買賣價金；抑或由陳訴人繳清所有權價值扣除其合理使用權價值之差額；甚或依陳訴人主張應循估價程序重新查估。無論依何項方案，均屬私權性質之契約行為，依法應由雙方合意行使之，或另循司法途徑解決。

（一）承上，陳訴人係於 98 年間代理許君向財政部提出陳情，案經財政部交據國產局查明後，財政部以 98 年 10 月 28 日台財產管字第 0984002753 號箋復略以：「…經交據本部國有財產局查報，原則上該局不致以時效抗辯對抗民眾已繳清價款購買土地之權利移轉主張。惟本案纏訟多年，時間久遠，初步蒐證尚有買賣標的是否包含土地及價款是否全部繳清等

事實待釐清，該局正積極調卷蒐集相關資訊，俟查明後當據以處理。…」

(二)國產局嗣以 99 年 3 月 10 日台財產局管字第 0990004868 號函請財政部法規委員會(下稱財政部法規會)就本案國有房地所有權移轉登記乙案，惠示法律意見。嗣經財政部法規會 99 年 3 月 23 日台財規字第 09914500690 號書函復，其重點略以：

- 1、許君前訴請辦理所有權移轉登記，經北區辦事處以時效抗辯為主張，並經臺灣高等法院 68 年度上更(十)字第 23 號判決許君敗訴確定。此於訴訟上，固發生許君不得再以爭訟方式，提起繫爭房地所有權移轉登記，國產局亦取得拒絕給付抗辯權之「既判力」，惟此時效之抗辯權乃訴訟上之權利，於實體法上之權利，則尚無影響。是在實體法之契約關係仍屬存在情況下，如不主張時效抗辯而配合辦理產權移轉登記，似非法所不許。至於本案是否參照國產局 86 年函示規定，不主張時效抗辯而配合辦理產權移轉登記，乃屬政策考量問題，仍請本於職權卓酌。
- 2、本案如不主張時效抗辯而配合辦理產權移轉登記，其買賣價金應如何計算乙節，建議先釐清相關事項，俾作為後續措施之參考。

(三)國產局嗣以 99 年 4 月 14 日台財產局管字第 09940006311 號函請北區辦事處依上開財政部法規會意見，釐清許君是否已履行「繳足」買賣契約價金義務等疑義後，再依相關規定處理所有權移轉登記。北區辦事處接獲後，則再擬具處理意見略以：本案房地價款繳付情形有別於一般如期繳款之買賣案件，是否可推定為已「繳足」買賣契約價金，以及本案雖已受既判力之拘束，是否得依國產局 86

年 8 月 15 日臺財產局二字第 86018956 號函示，同意不主張時效抗辯並配合辦理產權移轉登記等語，以 99 年 6 月 2 日台財產北處字第 09900140481 號函請國產局核示。

(四) 國產局復就北區辦事處 99 年 6 月 2 日函報疑義以 99 年 11 月 8 日台財產局管字第 09940026631 號函請財政部法規會提委員會議討論。嗣經該會復請國產局依式擬具議案，俾供簽核後開會研議，國產局再擬具討論議案，以 99 年 11 月 26 日台財產局管字第 0990037484 號函請財政部法規會提委員會議討論。

(五) 案經 99 年 12 月 20 日財政部法規會 99 年度第 4 次委員會議討論決議：「依據最高法院之確定判決，本案買賣契約並未依法定程序解除，故仍屬繼續有效，惟契約相對人所為之提存，似不發生清償之效力。爰基於公益及私益得互蒙其利之考量，請國有財產局參考相關規定，研提重新議定價格之條件，於確保國庫收入及兼顧民眾權益之前提下，與承購人協商，俾解決本案數十年之紛爭。」財政部並以 99 年 12 月 29 日台財規字第 09914502570 號函送該次委員會議紀錄予國產局。國產局隨即以 100 年 1 月 3 日台財產局管字第 09900420341 號函請北區辦事處依財政部法規會 99 年度第 4 次委員會議紀錄決議辦理。

(六) 北區辦事處嗣後分別以 100 年 1 月 24 日台財產北處字第 10000002011 號函及 100 年 3 月 22 日台財產北處字第 1000004457 號函復陳訴人請其轉知許君，參依該處研提雙方就所有權與使用權價值分別依查估當時之價格計價後，由許君繳清所有權價值扣除許君合法使用權價值後之差額，再辦理本案房地所有

權移轉登記之建議方案，以及本案尚涉買受人許君是否業依買賣契約約定繳足價金致生清償效力之疑義，實與該局 86 年 8 月 15 日函示內容有別等語。

(七) 針對國產局要求許君再繳交所有權價值扣除其合法使用權價值後之差額，其法令依據及計算方式乙節，據國產局查復稱，北區辦事處係基於許君乃依據有效之買賣契約而非無權占有本案房地，是本案房地處於許君擁有使用權，中華民國擁有所有權，即使用權與所有權分屬不同人所有之情形，故參酌前述權利分離之事實，延續該處於 99 年間提出之解決方案，由雙方就所有權與使用權價值分別計價，俟許君繳清所有權價值扣除其合法使用權價值之差額後，再配合辦理本案房地所有權移轉。本案房地價格依國有財產法第 58 條、行政院核定之國有財產計價方式第 2 點規定應參考讓售當時市場正常交易價格查估；使用權價值北區辦事處建議按土地申報地價年息 5% 計收租金等規定估算等語。

(八) 又詢據國產局表示，陳訴人於接獲上開北區辦事處復函後，曾於 100 年 3 月 21 日拜會該局局長，因其不同意北區辦事處建議方案，且依國有財產計價方式第 9 點規定，國有財產價格經評定逾 6 個月者，應循估價程序重新查估，故迄今尚未進行實際之估價業務云云。

(九) 綜上，本案善後如何處理，宜否推定陳訴人已「繳足」買賣價金；抑或由陳訴人繳清所有權價值扣除其合理使用權價值之差額；甚或依陳訴人主張應循估價程序重新查估。凡此以及其他可行方案，均屬私權性質之契約行為，依法應由雙方合意行之，或另循司法途徑解決。