

調 查 意 見

壹、案由：據○○○陳訴：渠等所有臺北市士林區明溪街11巷0號房地(坐落該市翠山段1小段○地號)，係由中央公教人員住宅輔建及福利互助委員會委建，經分期繳清價款並依法繳納地價稅及房屋稅；詎財政部國有財產局北區辦事處96年間竟稱渠等占用國有土地並追繳使用補償金，損及權益等情乙案。

貳、調查意見：

據○○○陳訴，渠等所有臺北市士林區明溪街11巷0號房地，係由中央公教人員住宅輔建及福利互助委員會委建，經分期繳清價款並依法繳納地價稅及房屋稅；詎財政部國有財產局臺灣北區辦事處於民國(下同)96年間竟稱渠等占用國有土地並追繳使用補償金，損及權益等情。案經調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、臺北市士林區翠山段一小段408地號土地所有權既仍屬國有，其管理機關國有財產局派員於現場勘查後，發現本案建物有部分占用該土地之情事，爰依「國有非公用不動產被占用處理要點」第5點及民法第179條不當得民法則，函請該建物所有權人繳納使用補償金，尚非屬無據。

(一)查臺北市士林區明溪街11巷0號建物(登記名義人為王士鐸)，係由公務人員住宅及福利委員會(下稱住福會)之前身行政院中央公務人員購置住宅輔助委員會(下稱前住輔會)依行政院58年6月2日院住輔字第236號令公布「中央公務人員購置住宅輔助辦法」(下稱輔購辦法)相關規定，於60年間簽奉行政院批准備查開發雙溪中央社區集體興建公教住宅。

- (二)據住福會稱，雙溪中央社區係由前住輔會依輔購辦法第5條第1項第3款規定，先向銀行透借設立住宅基金專戶款項，收購公、私有土地，興建住宅社區，該項地價款，併入住宅成本計算，於住宅完工將住宅及其基地，一併移轉登記為委建戶所有；該房地之分配，係按委建戶之志願，經抽籤分配予承購人，各承購人再依輔購辦法第11條，按其官等辦理貸款簽約及設定抵押事項，逐年按月攤還貸款本息，俟清償完畢，塗銷抵押權。易言之，前住輔會買地在先，住戶委建在後，故所稱代建，實質上即按成本配售。
- (三)雙溪中央社區開發案於60年7月間委託建築師事務所辦理勘查、規劃、設計、監造等相關事宜。全案於61年4月間開工，嗣於64年7月起陸續完工，興建完成之房屋，計有30坪階梯式22棟97戶、30坪連棟式5棟28戶、30坪公寓式62棟664戶、20坪公寓式15棟262戶、15坪公寓式1棟16戶，合計105棟1,067戶。本案建物位於乙區第75棟，房屋形式為30坪連棟式，樓層數為兩層，領有臺北市政府核發之65使字第527號使用執照，據該使用執照存根記載，本案建物開工日期為62年9月17日、竣工日期為64年11月4日、發照日期為65年4月6日，當時基地坐落為雙溪段內雙溪小段989地號。
- (四)經查，本案建物於65年間建築完成時，原坐落基地為雙溪段內雙溪小段989地號，當時土地所有權人為「臺北市」，管理機關為「臺北市政府財政局」。該地號嗣於66年12月間，分割增同地段989-18地號。989-18地號先於67年2月14日因買賣，辦理所有權移轉登記為中華民國（管理機關為前住輔

會)，再於 67 年 3 月 20 日分割出 989-63 地號至 989-73 地號等 11 筆土地。其分割後之 989-63 地號（面積 3,884 平方公尺）再於 67 年 4 月 25 日分割為 989-63 地號（面積 3,500 平方公尺）及 989-76 地號（面積 384 平方公尺）等 2 筆土地，其中 989-63 地號於 67 年 7 月 4 日因「核配」（該登記原因嗣後配合「登記原因標準用語」，改為「買賣」），所有權移轉登記為王士鏢等 18 人，分割後之 989-76 地號土地，所有權仍屬中華民國（管理機關為前住輔會）。

(五) 至於建物部分，依據建築改良物登記簿記載，該建物建號為雙溪段內雙溪小段 832 建號，於 65 年 4 月 6 日興建完成，係鋼筋混凝土造之二層本國式建築，地面層及第二層之建築面積皆為 53.20 平方公尺，合計 106.40 平方公尺。前住輔會於 67 年 5 月 3 日辦竣建物總登記，嗣於 67 年 6 月 1 日因「核配」（該登記原因嗣後配合「登記原因標準用語」，改為「買賣」），辦理所有權移轉登記予王士鏢，並於 67 年 7 月 4 日完成登記。

(六) 據住福會稱，雙溪中央社區公教住宅用費結算至 65 年 1 月 31 日止，本案房地當時配售予王士鏢，王君於 65 年 4 月 8 日辦理結算，應繳價款 355,598.60 元，其價款包含工程費 273,500 元、地價款 60,000 元及貸款利息 22,098.60 元。（該應繳價款中，計有 300,000 元係向前住輔會辦理輔購貸款，王君於 85 年 2 月 16 日清償在案。）住福會進一步表示，為配合上開應繳價款，並使各戶分攤土地價款之差距縮減至最小，前住輔會爰於 67 年間先行辦理土地分割複丈後，再移轉登記予王君；如以每戶負擔地價款每坪 60,000 元、土地共有人數 18 人以及結算

報告中，前住輔會取得土地單價每坪 1,020 元計算，即為 67 年 4 月 25 日分割後雙溪段內雙溪小段 989-63 地號土地之登記面積 3,500 平方公尺（ $60,000/1,020*18/0.3025 \doteq 3,500$ ）等語，經本院審視前住輔會 65 年元月編印之「雙溪中央社區開發費用結算報告」及該地號土地登記簿資料，住福會所稱，洵堪屬實。

- (七) 上開雙溪段內雙溪小段 989-63 及 989-76 地號等 2 筆土地及 832 建號建物，嗣於 75 年間，經前臺北市政府地政處測量大隊辦理地籍圖重測，標示變更為翠山段一小段 406、408 地號及 10237 建號。該 408 地號國有土地之管理機關，嗣於 86 年 5 月 19 日由前住輔會變更住福會，再於 94 年 5 月間，依國有財產法第 33 條、第 35 條變更為非公用財產，將管理機關變更為國有財產局，並現狀移交該局臺灣北區辦事處（下稱北區辦事處）接管，依法處理。
- (八) 北區辦事處前於 96 年 4 月 3 日派員至現場勘查，勘查結果發現 408 地號國有土地確遭明溪街 11 巷 13 號（鋼筋混凝土造二層房及庭院）、15 號（鋼筋混凝土造二層房及搭棚）、17 號（鋼筋混凝土造二層房）及 19 號（搭棚）占用，爰依「國有非公用不動產被占用處理要點」第 5 點及民法第 179 條不當得利法則，以 96 年 10 月 1 日台財產北改字第 09600326982 號書函通知王君等 4 人繳納使用補償金。嗣經同年 11 月間現場複查結果，本案建物仍確實有部分占用 408 地號國有土地。（至於本案配售戶既已依輔購辦法及費用結算金額，繳清應繳價款，為何仍有部分建物占用國有土地？詳如後述。）
- (九) 綜上，本案臺北市士林區明溪街 11 巷 0 號房地當時係配售予王士鏢，前住輔會係配合王君及其他 17

人開發用費結算後之應繳價款，先行將雙溪段內雙溪小段 989-63 地號土地分割為 3,500 平方公尺後，再移轉予王君等 18 人共有；王君等人繳納之款項中，既未包含取得重測前雙溪段內雙溪小段 989-76 地號（重測後翠山段一小段 408 地號）之地價款，該土地所有權即仍屬國有，是以前區辦事處派員於現場勘查後，發現本案建物有部分占用重測後翠山段一小段 408 地號國有土地之情事，爰依「國有非公用不動產被占用處理要點」第 5 點及民法第 179 條不當得利法則，函請王君等 4 人繳納使用補償金，尚非屬無據。

二、臺北市政府所屬士林地政事務所 67 年間測繪之建物位置圖與本案建物實地坐落位置顯有不符，且於土地分割複丈時，又未發現本案建物有跨越兩筆土地之情事，嗣於建物總登記時，僅登載雙溪段內雙溪小段 989-63 地號土地為其坐落基地，致前住輔會僅將該筆土地併同本案建物移轉，衍生本案建物佔用國有土地之情事，洵有疏失；前住輔會於本案土地及建物移轉時，竟未發現該建物有跨越兩筆土地之情事，亦難辭其咎；為維護民眾之權益，應請住福會及臺北市政府積極會商國有財產局，儘速研擬妥適解決方案。

(一)本案房地由前住輔會委建及配售之經過，已如前述。據住福會稱，雙溪中央社區係由前住輔會依輔購辦法第 5 條第 1 項第 3 款規定，先向銀行透借設立住宅基金專戶款項，收購公、私有土地，興建住宅社區，該項地價款，併入住宅成本計算，於住宅完工將住宅及其基地，一併移轉登記為委建戶所有。次據住福會前以 96 年 12 月 21 日住福工字第 0960307984 號函復立法院周委員守訓國會辦公室略以：「說明：…四、至本案 408 地號土地，於 75

年重測前標示為雙溪段內雙溪小段 989-76 地號，該地係於 832 建號建築完成後始自 989-63 地號分割出，自始即無地上建物之登載，而 989-63 地號，於 67 年 4 月分割後地上確有 826 至 843 建號共 18 個建號；另以 832 建號 67 年 1 月 18 日之建築改良物勘測成果表與 989-63、989-76 地號地籍圖謄本套繪結果，832 建號僅坐落於 989-63 地號（即重測後 406 地號），並未坐落於 989-76 地號（即重測後 408 地號）。」

(二)經本院分向住福會及臺北市政府調閱上開套繪結果及本案建物位置圖及完工圖說，發現住福會係於臺北市士林地政事務所 96 年 12 月 18 日士建謄字第 010525 號核發之本案建物測量成果圖（複丈日期為 67 年 1 月 18 日）上，套繪雙溪段內雙溪小段 989-63 及 989-76 地號土地之地籍經界線，據住福會套繪結果，其經界線與地籍圖大致相符，本案建物僅坐落於分割後雙溪段內雙溪小段 989-63 地號土地上，並未坐落 989-76 地號土地。惟臺北市政府依建築執照地籍套繪圖管理系統，所出具之本案建物位置圖，本案建物明顯坐落於重測後翠山段一小段 406 及 408 地號土地上，與北區辦事處派員現場勘查情形大致相符，卻與上開住福會套繪結果有顯著差異。

(三)經查，本地區雖於 75 年間公告地籍圖重測結果，雙溪段內雙溪小段 989-63 及 989-76 地號土地，標示分別變更為翠山段一小段 406 及 408 地號，惟據本院檢視地籍調查表與重測前、後地籍圖結果，重測後地籍圖經界線與重測前地籍圖經界線尚屬相符，本案建物似非因上開地籍圖重測結果，致有佔用 408 地號國有土地之情事：

- 1、按「重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現使用人之指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣。土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第五十九條第二項規定處理之。」為土地法第 46 條之 2 所明文規定。查雙溪段內雙溪小段 989-76 地號土地（面積 384 平方公尺）於 74 年 7 月 30 日辦理地籍圖重測地籍調查時，該管理機關前往輔會派人指界，南側以都市計畫區界線為界，其餘因無明顯界址參照舊圖逕行施測；另同地段 989-63 地號土地（面積 3,500 平方公尺），經王君等 15 人於 74 年 8 月 7 日指界，除臨接不同使用分區界線以都市計畫區界線為界外，其餘因無明顯界址參照舊地籍圖逕為施測，並於地籍調查表認章，前臺北市政府地政處測量大隊依上述指界一致之界址據以施測結果，989-76 地號標示變更為翠山段一小段 408 地號，面積為 344 平方公尺，989-63 地號標示變更為同地段 406 地號，面積為 3,337 平方公尺。
- 2、按「…二、土地所有權人未到場指界，或雖到場而不指界，亦不接受地籍調查及測量人員協助指界之結果時，應依土地法第 46 條之 2 第 1 項各款之規定逕行施測。其依第 3 款參照舊地籍圖逕行施測者，該管地政機關應參照舊地籍圖或其他可靠資料所示之坵塊形狀及關係位置，實地指定界址，設立界標，予以測量。…」為內政部 65 年 1 月 8 日台內地字第 657840 號函所明釋。查本案翠山段一小段 406 與 408 地號土地間界址，

於地籍圖重測地籍調查時，經 406 地號土地所有權人王士鏢等 15 人及 408 地號土地原管理機關前住輔會實地共同指認以「無明顯界址參照舊圖逕行施測」為界，於戶地測量後，前臺北市政府地政處測量大隊嗣以 74 年 12 月 13 日北市地測三字第 9869 號書函函請翠山段一小段 406 地號土地所有權人王士鏢等 15 人如需該大隊實地協助指界時，請填具地籍圖重測協助指界申請書，案經該地號土地所有權人提出申請，該大隊嗣以 75 年 2 月 24 日北市地測三字 1502 號函請翠山段一小段 406 地號土地所有權人於 75 年 3 月 10 日上午 9 時 30 分攜帶私章、身份證、有關權利證明文件準時到場領界。案經該大隊於 75 年 3 月 10 日實地協助指界，及經王士鏢等人於協助指界界址標示補正處理記載表認章確認並於實地埋設鋼釘及塑膠樁，該大隊據以辦理地籍圖重測。

- 3、前項重測結果，經臺北市政府地政處以 75 年 4 月 25 日北市地測字第 20813 號公告，自 75 年 5 月 1 日至同年同月 30 日公開閱覽 30 日，前該處測量大隊並以 75 年 4 月 25 日北市地測三字第 3329 號書函檢送地籍圖重測土地標示變更結果予各土地所有權人，公告期滿，無人異議而告確定。
- 4、再查，上開土地臺北市政府前以 59 年 7 月 4 日府工二字第 29248 號公告「為陽明山管理局轄區主要計畫乙案」劃為「保護區」，續於 65 年 6 月 21 日府工二字第 22164 號公告「擬定雙溪段內外雙溪小段 989 地號等雙溪中央社區（第一期社區）細部計畫並配合修訂主要計畫案」內劃設為「住宅區」，嗣於 71 年 9 月 24 日府工二字第 39394 號公告「修訂雙溪中央社區（第一期社區）細部

計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」內指定為「第一種住宅區」迄今。其都市計畫樁位，該府並以 66 年 4 月 25 日府工二字第 17394 號公告在案，迄今並未變更。

- 5、臺北市府雖稱，雙溪段內雙溪小段 989-76 地號土地於 67 年 4 月 25 日自同地段 989-63 地號分割後，因原登記申請書及其附件逾 15 年保存期限，業依土地登記規則第 19 條規定銷毀，致當時辦理標示分割之原因無案可稽，僅檢附 67 年 4 月 4 日收件之分割複丈原圖影本 1 張供參。惟考量雙溪中央社區係由前住輔會依輔購辦法相關規定，併計購地款項及相關工程費用，由委建戶按比例共同負擔，於住宅完工後將住宅及其基地，一併移轉登記為委建戶所有，前住輔會自無申請將建物從中劃分，使得坐落基地無法隨同建物併同移轉之理。
- 6、綜上研判，上開土地之四至，於地籍圖重測前、後，因臨接不同使用分區，其經界線皆以都市計畫區界線為界外，406 與 408 地號土地間之界址則係測量機關以協助指界方式辦理，而本地區都市計畫樁位於 66 年間公告後，迄今並未變更，且地籍調查表與重測前、後地籍圖經界線，據本院檢視結果尚屬相符，是以，本案建物似於重測前即有佔用國有土地之情事，非因地籍圖重測結果所致。

(四)按「申請複丈案件均應一律收件，經審查准予複丈者，應填發複丈通知，分別以掛號郵件通知申請人及關係人準時攜帶複丈通知到地領丈，…。」、「實施土地複丈作業應注意左列事項：…七、凡一筆土地分割為若干筆者，應按地籍圖實地界線範圍實

測。…。」、「建物平面圖及位置圖，以平板測繪之，實地量註邊長，以公尺為單位，量至公分為止。」及「建物位置圖以同地段地籍圖同一比例尺謄繪於建物平面圖左上角，繪明土地界線，並註明地號，及鄰近之路名。市鎮及建物密集區，新辦建物總登記時，得以段為單位，聯測六百分之一，或一千二百分之一建物位置分佈圖。」分為行為時臺灣省土地建物複丈規則¹（63年6月28日公布施行）第7條第1項、第12條第7款、第18條及第22條所明定。是以本案建築完成後，臺北市政府所屬士林地政事務所於受理辦理建物保存登記時，即應到場實地測繪建物之位置圖、平面圖，並據以辦理登記；受理土地分割案件時，亦應至現場實地複丈。經查，該地所建物複丈日期為67年1月18日，嗣於67年4月10日辦理土地分割複丈（989-63地號分割增989-76地號）、67年4月25日辦竣土地標示分割登記、67年5月3日辦竣本案建物總登記、再於67年7月4日移轉土地及建物為王士鏢所有。然該地所測繪之建物位置圖與本案建物實地坐落位置顯有不符，且於土地分割複丈時，又未發現本案建物有跨越雙溪段內雙溪段小段989-63及989-76地號兩筆土地之情事，嗣於建物總登記時，僅登載989-63地號土地為其坐落基地，致前住輔會僅將該筆土地併同本案建物移轉予王君所有，衍生本案建物佔用國有土地之情事，洵有疏失。

（五）另本案房地既配售予王士鏢，王君並已依輔購辦法及開發用費結算金額，負擔其應繳納之款項，前住輔會即負有將該建物及其坐落基地一併移轉予渠

¹ 按臺北市政府當時並未訂定土地複丈、建物測量之相關作業規定，據悉係援用「臺灣省土地建物複丈規則」據以辦理相關土地建物複丈作業。

所有之義務。惟前住輔會於本案土地及建物移轉予王君時，竟未發現該建物有跨越兩筆土地之情事，肇致渠繳清應納款項（包含地價款）後，卻未能取得合法使用土地及建物之權源，亦有應注意而未注意之疏失，難辭其咎。

- (六)雙溪中央社區公教住宅既由前住輔會（該會已於86年間改制並更名為住福會）委託建築師事務所辦理規劃、設計、監造及後續發包施工，完工後嗣向士林地政事務所申請測量及登記等相關事宜，本案所有權人係信賴政府之作為，並已依輔購辦法及用費結算金額，繳清應繳價款，而本案建物佔用國有土地之情事又係上開政府機關疏失所致，為維護民眾權益並使土地管用合一，應請住福會及臺北市政府積極會商本案翠山段一小段408地號土地目前之管理機關財政部國有財產局，儘速研擬妥適解決方案，以弭民怨。

參、處理辦法：

- 一、調查意見二，函請臺北市政府督促所屬士林地政事務所確實檢討改進並儘速妥處見復。
- 二、調查意見二，函請公務人員住宅及福利委員會確實檢討改進並儘速妥處見復。
- 三、調查意見一至二，函復本案陳訴人。