

調 查 意 見

壹、案由：澎湖縣馬公市山水上帝廟占用該市山水南段○○、○○地號等國有土地，興建寺廟、餐廳及倉庫等，並於同段○○地號興建違章建築，影響居民通行權；財政部國有財產局、澎湖縣政府及澎湖地政事務所未妥予處理，涉有違失等情。

貳、調查意見：

本案據陳○○君陳訴，澎湖縣馬公市山水上帝廟（下稱上帝廟）占用該市山水南段○○、○○地號等國有土地，興建寺廟、餐廳及倉庫等，並於同段○○地號興建違章建築，影響居民通行權；財政部國有財產局（下稱國產局）、澎湖縣政府及澎湖縣澎湖地政事務所未妥予處理，涉有違失等情。案經本院調查竣事，茲將調查意見臚列如后：

一、財政部國有財產局於92年間即知本案○○地號國有土地已遭上帝廟占用建築，竟未能依法究處，任令國有土地長期遭到占用，迄該廟於98年主動申請承購，始處理占用事宜，核有怠失。

（一）按「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。」、「非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，得逕予出租：一、原有租賃期限屆滿，未逾六個月者。二、民國82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。……」、「非公用財產類之不動產，於民國35年12月31日以前已供建築、居住使用至今者，其直接使用人得於民國104年1月13日前，檢具有關證明文件，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請讓售。」為國有財產

法第12、42、52-2條定有明文；又「本要點所稱『占用』，指無權占有國有非公用不動產。」、「國有非公用不動產被公司組織之公營事業機構或私人占用，其符合國有財產法及相關法令規定者，得以出租、讓售、專案讓售、視為空地標售、現狀標售或委託經營等方式處理。對於無法依前項方式處理之被占用不動產，應通知占用人自行拆除或騰空交還。占用人拒不配合辦理者，得斟酌占用情節，依下列方式處理：（一）違反相關法律或使用管制者，通知或協調主管機關依法處理。（二）以民事訴訟排除。（三）依刑法第320條規定移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。對於被占用之不動產，在未依法處理完成前，先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金。……」為「國有非公用不動產被占用處理要點」第3、5點之規定甚明。

- (二)查澎湖縣馬公市山水南段○○地號土地，原屬臺灣省政府所有，於88年間精省後移交由國產局接管，澎湖縣澎湖地政事務所於92年辦理地籍圖重測時，國產局臺灣南區辦事處曾分別於92年6月3日、6月24日進行現場指界後完成重測程序；另同段○○地號係重測時登錄，92年11月19日辦理所有權第一次登記，登錄權屬國有，管理機關為國產局，使用地類別為鄉村區交通用地。嗣上帝廟（管理人陳○○）欲承購○○地號，爰於98年8月19日檢具該廟確實於公告編定前（註：澎湖縣非都市土地使用分區編定係75年2月15日公告，同時實施管制）已變更使用之用電資料（註：裝表供電年月為63年10月）、澎湖縣寺廟登記表（註：重建修建時間為70年）等證明文件，向國產局澎湖分處申請○○地號使

用地類別更正編定為同區建築用地。案經該分處於98年8月26日函請澎湖地政事務所辦理○○地號內遭該廟占用部分土地之使用地類別更正編定事宜，嗣經該事務所審認後，依該廟實際占用部分於98年11月3日辦理分割增加○○地號，並更正編定為特定目的事業用地。

(三)復查上帝廟於98年12月4日向國產局澎湖分處申請承購○○、○○地號國有土地。案經該分處派員於98年12月11日現場勘查結果，○○地號土地部分遭該廟占建RC造1樓建物（寺廟）、加強磚造平房、鐵皮平房（倉庫、餐廳）、水泥地（廟埕）等使用，面積為283.61平方公尺；○○地號則遭該廟占建為RC造1樓建物（寺廟）、水泥地（部分作通巷約23平方公尺）使用，面積為111.99平方公尺。嗣該分處於審查時，依案附澎湖縣寺廟登記表所載，發現該廟雖係於35年建立，惟其於70年重建與修建，故尚待認定其所承購國有土地之使用範圍，是否符合自35年12月31日以前即已使用至今之讓售要件；復以有關○○地號土地現況為通路使用部分，涉及本案陳訴人向臺灣澎湖地方法院訴請上帝廟拆屋還地等事件，該分處遂註銷該申購案，並於99年2月25日函知上帝廟。

(四)嗣該分處認上帝廟無權使用○○、○○地號國有土地，爰於99年3月2日函請該廟於同年4月30日前拆除地上物及繳納使用補償金，或檢證申請承租。惟本案陳訴人與上帝廟間拆屋還地事件涉及○○地號通行使用糾紛，業經臺灣澎湖地方法院99年3月23日現場勘驗其未影響通行，陳訴人已同意撤回上訴。上帝廟乃於4月14及19日申請承購或承租前揭地號國有土地，目前正由該分處辦理審核中。

(五)綜上，澎湖地政事務所於92年間辦理地籍圖重測，國產局曾就○○地號現場進行指界時，即應知悉上帝廟占用該地號建築之情事，竟未依法究處，任令國有土地長期遭到占用，迄該廟於98年主動申請承購，始處理占用事宜，核有怠失。另該局對於該廟承購或承租占用本案國有土地之申請，應確實認定事實依法審辦。

二、澎湖縣政府允應本於主管機關之權責，確實督促上帝廟儘速辦理補照事宜，並依法審辦，以維政府威信。

(一)按「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」為建築法第25條第1項之規定；又「依非都市土地使用管制規則規定得為建築使用之土地，其建築物之新建、增建、改建或修建，應依本辦法向當地主管建築機關申請建築執照。……」為「實施區域計畫地區建築管理辦法」第3條之規定；復按「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」、「直轄市、縣(市)主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起5日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後30日內，依建築法第30條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣(市)主管建築機關應拆除之。」、「依規定應拆除之違章建築，不得准許緩拆或免拆。」為「違章建築處理辦法」第2、5、6條定有明文。

(二)查本案陳訴人於98年7月14日向澎湖縣政府檢舉有關上帝廟於其所有坐落馬公市山水南段○○地號土

地，擅自搭蓋建物，且該建物已影響後方居民通行等情。案經該府勘查結果，該廟係於98年初興建該建築物，卻未申請許可，已違反實施區域計畫地區應申請許可之規定（註：澎湖縣非都市土地使用分區編定係75年2月15日公告，同時實施管制）等情，遂以98年9月18日通知單催辦補照。惟該廟多次陳情其已於98年11月6日完成建築線指示，並委託建築師事務所繪製圖面中。依據澎湖縣政府查復本院表示，該府為體恤民情及導正民眾補辦合法建築許可之意願，爰於99年1月21日函限該廟於99年5月7日前完成補照作業程序，該廟已於同年4月14日掛件申請補發建築執照，目前該府尚在進行審核程序中；至於有關違章建築有無阻礙民眾通行部分，該府將於審核時妥適處理云云。

- (三)綜上，上帝廟事前未依法向澎湖縣政府申請許可，即擅自於○○地號上興建建築物，嗣經該府查報違章建築後，雖可事後依規補行申請執照，且該府亦已寬限多時，惟該廟卻迄未完成補照作業程序。澎湖縣政府允應本於主管機關之權責，確實督促該廟儘速辦理補照事宜，倘該廟申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續時，該府應依首揭相關規定落實執行拆除，以維政府公信力。

三、澎湖縣澎湖地政事務所辦理○○地號國有土地分割增加○○地號及更正編定為特定目的事業用地事宜，核其審認過程尚符合規定，難認有違失之處。

- (一)按「經編定使用之土地，如土地所有權人檢具確於公告編定前或公告編定期間已變更使用之合法證明文件，依照九、(二)編定原則表及說明辦理更正編定。」為「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第22點之規定；復按內政部93

年11月9日內授中辦地字第0930726144號函示略以：「非都市土地編定前合法建物認定證明文件為水電證明、稅捐、設籍或房屋謄本、建築執照或建物登記證明、未實施建築管理地區建物完工證明書及其他證明文件經縣（市）政府採認足以明確證明者等項。」又澎湖縣非都市土地使用分區編定業經澎湖縣政府於75年2月17日函示，自同月15日起公告，同時實施管制。

- (二)查○○地號原為未登記土地，係澎湖地政事務所於92年11月19日辦理地籍圖重測作業時，登錄權屬國有，管理機關為國產局，並依原地籍圖認定屬「道」之使用，且經澎湖縣政府於92年11月26日核准補辦編定為鄉村區交通用地。嗣國產局澎湖分處於98年8月26日函送上帝廟於公告編定前已變更該地號使用之用電資料（臺灣電力公司澎湖區營業處98年8月19日書函明載，上帝廟裝表供電年月為63年10月）、澎湖縣寺廟登記表等證明文件，請該事務所辦理○○地號遭該廟占用部分土地之使用地類別更正編定事宜。案經該事務所分別於98年9月4、30日會同澎湖縣政府工務局、建設局等實地勘查後，審認該廟提供之前揭用電資料證明，符合首揭內政部93年11月9日函示結論「非都市土地編定前合法建物認定」、「現行實施建築管理前建造之合法建物」及「土地登記規則地79條第2項」規定之證明文件之1；復依該廟所附「寺廟登記表」所載重建修建日期暨該事務所航照圖（74年7月6日攝），佐證該廟坐落位置、建物範圍形狀與現況尚符且未有顯係新增建之部分。該事務所遂報奉澎湖縣政府核准同意，依寺廟建築實際占用○○地號部分，辦理分割增加○○地號，由鄉村區交通用地更正編定為同

區特定目的事業用地。

(三)綜上，澎湖縣澎湖地政事務所辦理○○地號國有土地於公告編定前已變更使用部分之使用地類別更正編定事宜，業已會同相關單位實地勘查，並依據上帝廟之裝表供電證明、寺廟登記表及航照圖等佐證文件，認定該廟坐落位置、建物範圍形狀與現況尚符且未有顯係新增建情，爰依建築實際占用○○地號部分辦理分割增加○○地號及更正編定為特定目的事業用地。核其審認過程尚符合規定，難認有違失之處。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一，函請財政部轉飭所屬檢討改進見復。
- 二、調查意見二，函請澎湖縣政府依法妥處見復。
- 三、調查意見，函復本案陳訴人。