

調 查 報 告

壹、案由：據訴，陳訴人前向財政部國有財產署南區分署臺南辦事處申購臺南市北區公園段○○及○○地號國有非公用土地並於民國 96 年間完成產權移轉登記，詎該處嗣以渠切結不實，而於 98 年間撤銷買賣關係並提起塗銷土地所有權及回復國有登記之訴，致損及權益。究實情為何？認有深入瞭解之必要乙案。

貳、調查意見：

據訴，陳訴人前向財政部國有財產署（民國 102 年 1 月 1 日改制前為財政部國有財產局，下稱國產署）南區分署臺南辦事處（民國 102 年 1 月 1 日改制前為國有財產局臺灣南區辦事處臺南分處，下稱國產署臺南辦事處）申購臺南市北區公園段○○及○○地號國有非公用土地並於民國（下同）96 年間完成產權移轉登記，詎該處嗣以渠切結不實，而於 98 年間撤銷買賣關係並提起塗銷土地所有權及回復國有登記之訴，致損及權益，爰向本院陳訴。案經臺南市臺南地政事務所以 102 年 8 月 15 日臺南地所登字第 1020082156 號函、臺灣臺南地方法院以同年 8 月 19 日南院勤檔字第 1020001556 號函及國產署臺南辦事處以同年 8 月 22 日台財產南南二字第 10222002940 號函查復並檢附卷證資料到院，嗣經本院於同年 10 月 16 日約詢國產署主任秘書陳○○、該署南區分署副分署長吳○○及該署臺南辦事處主任林○○等相關人員，並於同年 10 月 18 日以電話詢問陳訴人（由代理人代理受詢），再經國產署臺南辦事處補送資料到院，爰經調查竣事，茲將調查意見列敘於下：

一、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處於 96 年間出售臺南市北區公園段○○及○○地號 2 筆土地予陳訴人

後，在主客觀上仍缺乏足資證明陳訴人有不實切結之事證，即於 98 年間撤銷買賣關係並提起塗銷土地所有權及回復國有登記之訴，顯有可議；惟本案因業經法院判決回復國有登記，財政部允應督促所屬慎謀解決之策並給予陳訴人必要之協助，以消弭爭議：

- (一)按「非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人。」為國有財產法第 49 條第 1 項所明定。查坐落臺南市北區公園段○○(92 年始分割自○○地號，面積 26 平方公尺)及○○地號(78 年分割自○○地號，面積 1 平方公尺)土地(下稱本案 2 筆土地)，原係陳訴人向前臺灣省菸酒公賣局(嗣經改制為臺灣菸酒股份有限公司)臺南分局承租之臺灣省省有土地，雙方訂有「臺灣省省有基地租賃契約」(原租期：85 年 5 月 1 日起至 88 年 4 月 30 日止，88 年 5 月 1 日續約至 91 年 4 月 30 日)。嗣該 2 筆土地經財政部於 91 年 8 月 23 日同意變更非公用財產移交該部國有財產署接管，遞由該署臺南辦事處於 92 年 6 月間函請陳訴人繳交土地使用補償金並辦理換約，經雙方於 93 年 6 月 28 日簽訂「國有基地租賃契約書」(租期自 92 年 9 月 1 日至 100 年 12 月 31 日止)在案。嗣 95 年 10 月 25 日，陳訴人續依上開國有財產法規定向國產署臺南辦事處申購本案公園段○○及○○地號 2 筆土地，並提出同一日期之切結書切結：「一、本人於臺南市北區公園段○○、○○地號國有非公用土地上建有鐵架石棉瓦造房屋乙棟，門牌為臺南市北區富北街 77 巷 4 號，該房屋所有權確屬本人所有，如有虛偽或有第三人主張所有權願負法律責任。二、本棟房屋確非政府機關配住之眷舍或公用財產，如嗣經查明係屬配住眷舍或公用財產，願意無條件隨時撤銷國有基地之

買賣關係，如業經辦妥產權移轉登記者，並同意拋棄所有權，回復國有登記。」（按該切結書係申請人以國產署製作之定型化切結書填寫）案經國產署臺南辦事處派員於同年11月2日勘查現場並審認符合相關規定，乃通知陳訴人繳清價款後，於96年1月23日辦竣所有權移轉登記。

(二)嗣97年10月24日，陳訴人再持臺南市政府核發之公有畸零地合併使用證明書等文件向國產署臺南辦事處申購本案2筆土地毗鄰之公園段○○地號土地，惟該處經調閱產籍資料後，發現上開○○地號土地上原存有前經濟部中央標準局（88年改制為經濟部智慧財產局）經管之公園段○○建號公有眷舍（已於97年間拆除並於同年8月18日完成建物滅失登記），而該眷舍之門牌竟同為陳訴人於前揭95年10月25日切結書所載之「臺南市北區富北街77巷○號（82年6月1日門牌整編前為「公園南路37巷○號」）」，乃認陳訴人於95年10月25日申購本案公園段○○及○○地號2筆土地時，有將○○地號上之○○建號公有眷舍（門牌為「富北街77巷○號」）不實切結為渠所有之情形，案經該處以98年6月8日臺財產南南二字第098210071號函撤銷本案2筆土地之買賣關係，嗣再提起塗銷土地所有權及回復國有登記之訴。而該訴訟案遞經臺灣高等法院臺南分院100年7月18日100年度上易字第19號判決陳訴人應將本案2土地所有權移轉登記予中華民國所有，嗣經臺南市臺南地政事務所於100年8月22日完成回復所有權登記在案。

(三)究陳訴人於95年10月25日所出具之切結書有無將本案所涉公園段○○地號上○○建號公有眷舍不實切結為渠所有？又國產署臺南辦事處有無因而誤認該

公有眷舍為陳訴人所有？茲據陳訴人表示，本案「公園段○○、○○地號」2筆土地上之棚架、車庫等建物確係渠所興建，且於76年間申報房屋稅籍獲准（稅籍編號：○○），而房屋稅籍證明亦將該等建物之「房屋座落」載為「臺南市北區富北街77巷○號」，足見「公園段○○、○○地號」土地上之棚架、車庫等建物與公園段○○地號上之○○建號公有眷舍係共用「臺南市北區富北街77巷○號」門牌，而渠既已於該切結書前段開宗明義載明切結標的為：「本人於臺南市北區『公園段○○、○○地號』國有非公用土地上建有鐵架石棉瓦造房屋乙棟」，則渠切結之範圍本即不包括雖同屬「臺南市北區富北街77巷○號」門牌，但非坐落「公園段○○、○○地號」之○○建號公有眷舍（按該眷舍坐落於公園段○○地號，如前述）等語。揆諸上開陳訴人所陳，似難遽認渠有不實切結之主觀意圖。

- (四)次查本案所涉公園段○○地號土地既於88年8月19日即以「接管」原因移轉登記為國有（管理機關為國產署），國產署臺南辦事處（辦公處所：臺南市北區富北街9號6樓）身為該筆土地之管理單位，且距該筆土地亦僅約100公尺，則該處對該筆土地上存有前經濟部中央標準局經管之公園段○○建號公有眷舍，當不能諉為不知。又93年2月間，國產署亦曾因接獲民眾檢舉該眷舍長期荒廢，而以93年4月14日台財產局接字第0930011412號函交該署臺南辦事處查處，嗣經該處以同年5月3日台財產南南字第0930007018號函回報該署略以：「……二、本案公園段○○地號國有土地，面積95平方公尺，係87年12月21日由原臺灣省有財產移交接管而來。經派員勘查結果，使用分區編為商業區，目

前該地上除經濟部智慧財產局管有同段建號○○木瓦造平房國有房屋，門牌為臺南市公園路 37 巷○號（現編為富北街 77 巷○號）……。」益徵國產署臺南辦事處本即知悉公園段○○地號上之○○建號建物為公有眷舍。再查公園段○○建號公有眷舍為木造及一般屋瓦結構，惟陳訴人 95 年 10 月 25 日出具之切結書係載明：「本人於臺南市北區公園段○○、○○地號國有非公用土地上建有鐵架『石棉瓦造』房屋乙棟」，二者構造不同，且國產署臺南辦事處既經派員於 95 年 11 月 2 日現場勘查，則該處豈有混淆之可能。基上，國產署臺南辦事處既本即知悉公園段○○建號建物為公有眷舍，則於客觀上，當無誤認該眷舍為陳訴人之切結標的，乃至於誤認該眷舍為陳訴人所有之可能。

- (五)另按行為時「國有非公用不動產讓售作業程序」第 14 點第 1 項及「國有非公用不動產清查作業程序」第 5 點規定：「申購案件，有下列情形之一者，應附具承諾書、拋棄書、切結書或同意書：（一）申購人依規定以建物所有權人身分申購國有基地，該建物未辦登記，申購人以切結方式釋明權屬者……。」、「建物勘查程序如左：（一）依地籍圖、建物登記簿謄本、建物平面圖及位置圖前往實地查對建物門牌號碼、住用人姓名、座落基地地號、使用面積、基地所有人姓名。但對於權屬不明或未登記之建物，應依有關資料查明有關事項……。」是以有關國有非公用不動產租購案件如涉及建物所有權之認定，審核單位自應以調閱地政機關建物登記資料為前置程序，並以該登記資料所載為準據，僅在該建物係未經辦理建物登記者，始得由申請人以出具切結書等資料之方式進行審核。惟查本案國產署

臺南辦事處於 95 年間審核本案 2 筆土地出售案時，既未調閱公園段○○建號公有眷舍建物登記資料，自得合理推論該處當時並未認上開公有眷舍為陳訴人之切結標的，況經本院詢據國產署臺南辦事處 95 年 11 月 2 日現場勘查人員亦指稱：「（本院問：勘查時是否認為陳訴人所切結之範圍包括○○建號眷舍）陳訴人只切結○○及○○地號」，基此，陳訴人之切結內容，究與公園段○○地號上○○建號公有眷舍有何關係？國產署臺南辦事處又如何因陳訴人之切結致陷於錯誤而誤認該眷舍為陳訴人所有？無不令人質疑。

(六)綜上，國產署臺南辦事處於 96 年間出售本案公園段○○及○○地號 2 筆土地予陳訴人後，在主客觀上仍缺乏足資證明陳訴人有不實切結之事證，即於 98 年間以渠切結不實為由撤銷買賣關係並提起塗銷土地所有權及回復國有登記之訴，顯有可議；惟本案因業經法院判決回復國有登記，財政部允應督促所屬慎謀解決之策並給予陳訴人必要之協助，以消弭爭議。

二、陳訴人於 100 年 12 月 2 日依「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」向財政部國有財產署南區分署臺南辦事處申請標購臺南市北區公園段○○及○○地號部分土地，惟該處迄本院調查期間已近 2 年，竟仍未為准駁之決定，亦未函復陳訴人，確有不當：

(一)按國有財產法第 49 條第 3 項規定：「非公用財產類之不動產，其經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用者，得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人。」查陳訴人於本案公園段○○及○○地號土地遭撤銷買賣關係並於 100 年 8 月 22 日回復登記為國有後

，乃另循上開規定並經取得臺南市政府核發之公有畸零地合併使用明書後，於100年11月24日以渠所有之公園段○○地號土地向國產署臺南辦事處申購毗鄰公園段○○及○○地號部分土地。案經該處以100年11月28日台財產南南二字第1002102589號函否准並於說明二敘明：「依財政部以99年7月1日財政部台財產管字第09940012391號令修正之『土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點』第3點第6款規定略以，申購合併使用之國有非公用土地，可單獨建築使用或併同鄰接國有土地可單獨建築使用，在直轄市為330平方公尺（含）以上，其他行政區域面積為500平方公尺（含）以上，且臨接道路，不辦理讓售。本案公園段○○、○○地號，使用分區為商業區，為可單獨建築使用之土地，且併計鄰接可供合併建築之同段○○、○○地號國有土地面積已逾330平方公尺且臨路，依上述規定不辦理讓售，爰依『國有非公用不動產讓售作業程序』第24點第2款規定註銷申購案。」惟同函說明三另行建議陳訴人略以：「另按上述處理要點第5點第2項規定，依第3點第5款及第6款不辦理讓售之國有非公用土地，申購人得向執行機關申請以下列方式處理：（一）協議調整地形。（二）標售國有非公用土地。（三）合併使用範圍內私有土地面積未達最小建築單元者，先以最小建築單元為範圍與私有土地協議調整地形，調整後以國有非公用土地辦理標售。（四）價購合併使用範圍內私有土地。故本案土地台端可於公私有畸零（裡）地合併使用證明書有效期限內，檢附原申購案之證明文件依上述處理方案擇一向本分處提出請。」（按上開要點第5點第3項另有規定如下：「前

項第 2 款標售國有非公用土地標脫後，申購人得依標脫價格優先承購合併使用範圍內國有非公用土地。第 3 款標售國有非公用土地標脫後，申購人得依標脫價格優先承購最小建築單元範圍內之國有非公用土地。」）。

(二)嗣陳訴人依據前揭建議，於 100 年 12 月 2 日以書面向國產署臺南辦事處申請標購公園段○○及○○地號部分土地，惟該處迄本院調查期間已近 2 年，竟仍未為准駁之決定，亦未函復陳訴人，確有不當。另鑑於前揭「土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點」第 3 點嗣再經財政部於 102 年 4 月 26 日修正在案，是以本案財政部除應督促所屬切實檢討改進並依法妥處外，對於前揭陳訴人所提土地申（標）購案是否適用上開修正後規定，亦宜予以釐清並妥向陳訴人說明。

調查委員：錢林慧君

中 華 民 國 102 年 12 月 4 日