

調 查 意 見

壹、案由：據審計部函報：稽察國防部執行國軍老舊眷村改建情形，發現總政治作戰局及相關軍種司令部辦理桃園縣陸光二村等 4 處改建基地之交屋收款及產權移轉等作業，涉有未盡職責及效能過低情事，報院核辦乙案。

貳、調查意見：

國軍眷村早年囿於經費有限，多以克難方式建造，眷舍空間狹小，隨著時間老舊，成為都市中窳陋地區，安全堪虞。為顧及國民生命財產安全，配合國土綜合開發政策、都市更新，兼顧社會公平正義等需要，於民國(下同)85 年 2 月 5 日「國軍老舊眷村改建條例」公布施行後，國防部提出「國軍老舊眷村改建計畫」，並於同年 11 月 4 日奉行政院核定執行迄今，期能透過眷村改建工作之規定，間接促進地方公有土地之有效利用，並透過整體規劃興建住宅社區，以利都市環境發展，並達成照顧原眷戶與中低收入戶之目標。惟經審計部派員調查國防部辦理國軍老舊眷村改建執行情形，據報總政治作戰局及相關軍種司令部辦理桃園縣陸光二村等 4 處改建基地之交屋收款及產權移轉等作業，涉有未盡職責及效能過低情事，已函請國防部查明妥適處理，並依審計法第 69 條於 98 年 7 月 10 日以臺審部二字第 0980002039 號函報請本院核處。爰經本院調查竣事，提出意見如次：

- 一、國防部訂頒有關國軍老舊眷村改建基地完工後房地配售等作業程序規範，竟規定先交屋後方辦理產權移轉及貸款資料造報核定，程序倒置、管控機制闕如；詎長期不察，復疏於檢討修訂，致後續作業窒礙延宕且糾紛不斷，房地尾款非但難以收回，債權甚至無法確保，嚴重損害政府權益，顯有違失：

依國軍老舊眷村改建條例第 14 條：「改建基金之用途如下：……五、融資貸款利息支出。……七、輔助原眷戶貸款支出。……」、第 20 條：「原眷戶可獲之輔助購宅款，以……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……分配總額達房地總價以上者，原眷戶無須負擔自備款，……未達房地總價之不足款，由原眷戶自行負擔。……申請自費增加住宅坪型之原眷戶，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。」、第 23 條：「改建、處分之眷村……由改建基金予以補償後拆遷，提供興建住宅依成本價格價售之，並……提供優惠貸款。」及國軍老舊眷村改建條例施行細則第 9 條：「改建基金對原眷戶承購……應自行負擔部分，……於辦理貸款時，比照中央公教人員輔助購置住宅貸款利率，其貸款總額每戶以新臺幣一百萬元為限，貸款期限三十年，按月平均攤還本息。……」等規定，爰國防部眷村改建(下稱眷改)基地之房地配售價款，承購戶應自行負擔部分，包括所承購之房地總價超過輔助購宅款之「自備款」部分及自費增加住宅坪型之自付款部分，兩者合計價款(下統稱房地尾款)，並可申請「國軍老舊眷村改建基金輔助購宅貸款」(下稱改建基金輔購貸款，最高以新臺幣【下同】一百萬元為限)及一般貸款(自備款超過一百萬元及自費增坪自付款部分)，合先敘明。

經查國防部辦理眷改基地完工後房地配售等作業程序，係依該部總政治作戰局於 93 年 8 月 19 日以勁勢字第 0930011939 號令頒修訂之「國軍老舊眷村改建基地完工後房屋配(價)售作業流程圖及管制表」(下稱「眷改房屋配售作業圖表」，部分重要程序詳如下表)

項次	辦理事項	承辦單位	參考期程
----	------	------	------

項次	辦理事項	承辦單位	參考期程
29	辦理交屋	執行單位	依交屋通知時程辦理
31	交屋名冊(含輔購款等結報清冊及違占建戶補償清冊)呈核	執行單位	交屋作業後15天呈核
32	交屋名冊(含輔購款等結報清冊及違占建戶補償清冊)審核	綜企科縣市小組及交屋小組	送核後7天核定
33	自備款轉入	主計科 農民銀行	舊舍點交及交屋名冊核定後、房地產權移轉及貸款作業前完成
43	房地產權移轉	不動產科	舊舍點交及交屋名冊核定後30天完成
44	優惠貸款辦理及轉入作業	主計科 承辦銀行	配合房地產權移轉同時辦理
49	權狀發給作業	不動產科	房地產權移轉後7天內完成

及「國軍老舊眷村改建基地完工後房屋抽籤/物管/交屋作業程序」(下稱「眷改房屋抽籤/物管/交屋作業程序」)暨該局於94年10月7日勁勢字第0940015763號令頒修訂之「國軍老舊眷村改建基金輔助購宅貸款作業規定」(下稱「改建基金輔購貸款作業規定」)等規定辦理，惟上開作業規定核有下列重大缺失：

- (一)房地交易程序倒置，復未取得房地尾款擔保，逕行交屋及移轉產權，有違交易安全及衡平原則，易滋紛端：

按內政部於90年7月11日以台(90)內中地字第9082362號公告頒行之「成屋買賣契約書範本」中，有關簽約注意事項略以，付款約定方面，依一般交易習慣，買方按簽約、備證、完稅、交屋四期付款；賣方則同時履行其相對義務。另貸款處理方

面，一般交易習慣，買方得開立本票或提供相當之擔保，俟核貸撥付賣方帳戶或雙方「會同」領款時，賣方即應將本票返還買方。設若買方屆時未履行債務，賣方得依票據法或民法規定，聲請法院裁定對買方之財產進行強制執行。爰此，一般房屋買賣流程依序為簽約、備證、完稅、交屋，且基於確保交易安全及衡平原則，賣方在房子產權移轉(過戶)予買方前，應即要求買方開立與尾款同額之商業本票或提供相當之擔保置於代書處，俟於買方支付尾款時，方無息退還給買方，嗣買方取得已過戶之權狀後，始由賣方交出大門鑰匙和住戶規約等，完成點交之交屋程序。惟查上開國防部眷村改建基地完工後房屋配售之相關作業規範所定房地交易流程，係先辦理交屋後，方辦理房地產權移轉(過戶)及相關貸款辦理及轉入作業，咸倒置上述一般房屋買賣交易程序，亦未要求承購戶於房地尾款繳清前提供同額本票或擔保，實有違交易安全及衡平原則，倘交屋後承購戶藉故不願配合辦理貸款相關作業程序或繳清房地尾款，國防部債權既無擔保，勢必與承購戶爭議起訟，橫生枝節徒增困擾，不但損及政府形象，更使行政資源無形虛耗，殊屬不當。

(二)貸款人員清冊造報及核定期程等作業程序，欠缺明確一致性之規範與標準，造成承辦人員無所依循；復未明定交屋時應完成所有貸款程序，致後續作業窒礙延宕：

揆諸「改建基金輔購貸款作業規定」第5條：「……列管軍種單位應依改建計畫之實際進度，造報「……○○改建基地原眷戶辦理輔助購宅貸款人員清冊」(下稱貸款人員清冊)一式5份，由國防部審查後令頒核貸人員名冊及金額，並副知代辦銀

行，據以執行。」及「眷改房屋交屋作業程序」：「柒、交屋結果呈報作業：(一)時間：房屋交屋後，列管軍種單位應於一個月內呈報國防部，包括：房屋名冊、自備款繳款及貸款等資料統計彙整呈報國防部。」等規定，是以交屋後，需俟列管軍種單位於一個月內，將原眷戶申請辦理之輔助購宅貸款之資料統計彙整為貸款人員清冊後，方得呈報國防部，並需經該部審查後，令頒核貸人員名冊及金額並副知代辦銀行後，代辦銀行始得撥貸。然卷查「眷改房屋配售作業圖表」竟另行規定「交屋名冊(含輔購款等結報清冊及違占建戶補償清冊)」於交屋作業後15天呈核、送核後7天核定，詢據國防部總政治作戰局相關承辦人員卻無法確認上開「交屋名冊」是否包括貸款人員清冊，甚至稱所謂「交屋名冊」早於交屋前核定。爰交屋名冊之內容、貸款人員清冊之造報、核定期程為何，相關承辦人員莫衷一是，凸顯上開規定對於貸款人員清冊造報、核定時程等，欠缺明確一致性之規範與標準，造成承辦人員無所依循，該部卻不察，始終未予釐清，致實際作業期程混亂無章。

況且上開規定未規範承購戶需於交屋時完成相關貸款程序(應包括承貸銀行債信查詢、對保及貸款人員清冊造冊、用印等)，已有違交易安全及衡平原則，竟規定列管軍種單位承辦人俟於房屋交屋後，方需統計彙整承購戶交屋及房地尾款繳清或申辦貸款情形暨相關金額數據後造冊，包括輔購款清冊、搬遷費清冊、貸款人員清冊、自增建超坪補償清冊及違占建戶補償清冊等5冊，再逐一洽尋承購戶於清冊上全數確認用印後，始得呈報國防部審核。以眷村改建基地完工配售之房屋戶數動輒一、

二千戶以上，在承辦人員人力不足下，一個月內完成造冊已屬困難，又上開規定就貸款人員清冊所需填報確切資料內容等詳明規範付諸闕如，致所造報之內容時有錯誤闕漏，送核後無法核定，復遭全數退件再重新造報，益加延宕貸款核撥時程，且難以掌握交屋後承購戶發生死亡、行蹤不明失聯、陳情抗議不配合及債信不良等情事，益使造冊工作曠日廢時事倍功半，貸款人員清冊遲遲無法核定，遑論依規定該等貸款之轉入應配合房地產權移轉同時辦理(「眷改房屋配售作業圖表」第44項)，相關規定顯屬無稽，未切近實際，顯難據以執行。

- (三)未明定產權移轉與貸款辦理程序橫向管控，各行其是，致產權業逕行移轉予承購戶，然相關貸款辦理延宕或未能核貸，房地尾款非但難以收回，債權甚至無法確保，嚴重損害政府權益：

卷查「眷改房屋配售作業圖表」僅規定國防部總政治作戰局軍眷服務處不動產科辦理房地產權移轉作業期程，於舊舍點交及交屋名冊核定後30天完成，並未明定需與承購戶(含原眷戶、違占建戶等)辦理改建基金輔購(優惠)貸款及一般貸款以繳清房地尾款之相關作業程序完成與否相互橫向配合管控，造成該不動產科逕依上開規定期程辦理房地產權移轉，並於其後7天內，核發權狀予承購戶，而相關貸款作業程序卻無法配合辦理完成下，致已交屋並取得房地所有權之承購戶或有藉故陳情抗議不願配合於貸款人員清冊用印；或有死亡、失聯行蹤不明；或有信用瑕疵承貸銀行無法對保等情事發生，延宕相關貸款程序辦理時程或未能完成撥貸，尤有甚者，部分承購戶將配售之房地另行設定抵押權予其他金融機構，取得貸款後旋遭法院拍

賣，致國防部亦無法取得第一順位抵押權參與分配，債權未能確保，累計鉅額房地尾款無法收回，嚴重損害政府權益。

綜上，國防部令頒有關國軍老舊眷村改建基地完工後房地配售等作業程序之規範，核有流程倒置、管控不良及闕漏之處，詎自 93 年頒行迄今，該部長期間坐視不察，疏於檢討修訂之，致實際執行窒礙延宕，難以依循，徒增後續收款窒礙，及衍生債權無法收回之風險，嚴重損及政府權益，實有重大違失。

二、國防部部分眷改基地完工後，因眷戶及民代要求以概算提前交屋，然因房地價款無法確定，遲遲未能辦理貸款作業程序，亦未擬具因應保全及加強管控措施，仍逕予辦理產權移轉，肇致政府權益遭受更大損害，顯有違失：

經查國防部部分眷改基地，如新竹第一村及嘉義市經國新城，因當地地政機關相關作業不及，致國防部無法於完工後即完成分戶房地總價決算，然在民代強烈要求及眷戶迫切需求下，遂由該部總政治作戰局軍眷服務處簽辦，經該局副局長(中將林○○)決行，以該等基地各坪型(34、30、28 坪型)最高房價加計 3% 為概算房價，另領取完工輔助購宅款者，以減計 5% 輔助購宅款同意核撥，完成「概算交屋」，嗣逾一至二年後方完成房地決算之核定。惟「概算交屋」後，該等基地之房地售價尚未經決算核定，非但承購戶自付款部分無從確定，相關貸款作業程序亦無法辦理，因此，「概算交屋」之作業程序，顯然無法依一般「決算交屋」作業程序辦理，且基於交易安全及衡平原則下，本應另行取得房地尾款之相當擔保，並加強承購戶通訊、行蹤狀況之掌握，暨貸款辦理及產權移轉期程之控管。然遍查相關作業規範，非但未針對「概算

交屋」之作業程序，訂定相關因應保全及加強管控措施等規範，反而在房地價款決算核定前，旋即辦理產權之移轉。姑不論現行作業規範已存有諸多缺失，致列管軍種單位承辦人造報貸款人員清冊窒礙延宕，再加上「概算交屋」後房地決算核定之延宕，衍生承購戶陳情抗議不配合、死亡、繼承人需重新對保、行蹤不明失聯等情，甚有房屋已遭法拍，徒增債權無法確保之風險，尚需另行委請律師聲請以支付命令方式辦理訴訟，肇致政府權益遭受更大損害。

- 三、國防部於法律尚未修訂前，逕將眷改業務由總政治作戰局移編至軍備局，於法不合，且考量規劃未盡審慎周詳，朝令夕改，致眷改工作移交不清，執行嚴重延宕，實有違失：

依 91 年 2 月 6 日公布國防部總政治作戰局組織條例第 3 條：「本局掌理國軍政治作戰下列事項：一、政治作戰政策之規劃及核議事項。……六、眷村改建政策之企劃及督導事項。……」及第 4 條：「本局設下列單位，分別掌理前條所列事項，並得視業務需要分科辦事：一、政戰綜合處。……五、軍眷服務處。……國防部得視軍事需要，在本條例所定員額內，就前項單位核定酌減，或增設其他必要單位。」等規定，國防部總政治作戰局設軍眷服務處，負責國軍老舊眷村改建工作，並依眷改作業屬性及工作複雜性，編成綜合企劃科、營建工程管理科、不動產管理科、主計科及監察科等五科，並藉組成共同之團隊，以單一作業窗口與簡化流程聯合作業方式辦理眷改業務。復依國防部陸軍/海軍/空軍/後備/憲兵司令部辦事細則第 7 條規定：「政治作戰部掌理下列事項：一、政治作戰計畫之執行、研究及建議。……九、軍眷服務、老舊眷村改建、遷建、修繕工作之規劃、協調及督導。……十三、其他有關政治作

戰業務。」爰眷改工作向來係由各列管軍種司令部政治作戰部規劃、協調及督導執行之。

詎國防部前部長李○在相關法令尚未修改前，逕於94年11月23日期以專業分工方式，加速改建任務之遂行，指示交辦軍備局接辦總政戰局改建工程及土地處理業務，嗣由國防部(總政戰局)於95年2月7日以勁勢字第0950001713號令頒「軍備局、主計局承接總政治作戰局眷改工程、基金業務」指導計畫，總政戰局眷服處有關營建工程及不動產管理人員隨業務一併移交至軍備局；另改建基金移交主計局統一系列管，並於同年2月16日~4月30日以「業務重疊方式」運作，同年5月1日~6月30日完成作業及權責調整，同年7月1日正式定編。該部戰略規劃司配合辦理將本案納入95年7月1日編制修訂案。國防部戰略規劃司復遵前部長李○指示，將軍眷服務處移編軍備局，該司重呈軍備局編組調整案，奉核定軍眷服務處業務暨員額自95年7月1日移編軍備局。惟迨至96年底第6屆立法委員任期結束，國防部組織法因未完成審議退回該部，該部重新檢討國防部組織法內相關業務與單位，自97年1月1日起，未通過修法程序之單位先調整回原組織架構，爰眷改業務再移編回總政治作戰局。

惟查該部於95年5月1日完成之組織移編調整，將軍眷服務處原有5個作業科，依營建工程、不動產管理、基金管理及眷戶管理等屬性，將人員與業務分別改隸軍備局工程營產中心、主計局及總政戰局等三個單位(綜企科併軍備局工程營產處，不動產科、營管科併軍備局工程營產中心，主計科併至國防部主計局，監察科併軍備局監察官室)，因橫跨不同單位，須層層會章，提高作業流程之複雜性與困難度，肇致辦理期程更加延宕，並遭眷戶不斷陳情投訴。復經檢討，於同年7月1日將綜企

科、工程不動產及主計人員，再改編至軍備局工程營產處及主計室。同年又辦理國防部任職 4 年以上之高司幕僚交流回軍，更造成眷改專業人員大量離職。再者，列管軍種單位同時移編至未具處理眷村服務工作經驗之後勤部門等因素，尤以基層單位在人員與工作交接上產生諸多問題，加諸法規不熟悉、經驗缺乏之情形下，致後續協調與執行嚴重延宕，足見國防部眷改業務移編之規劃及考量未盡審慎周詳。

再者，依中央行政機關組織基準法第 4 條規定：「下列機關之組織以法律定之，其餘機關之組織以命令定之：一、一級機關、二級機關及三級機關。二、獨立機關。前項以命令設立之機關，其設立、調整及裁撤，於命令發布時，應即送立法院。」準此，組織調整係屬「法律保留」事項，應由立法機關決定，斷非任由國防部單獨決定之。又依司法院大法官釋字第 520 號解釋理由書：「蓋基於法治國原則，縱令實質正當亦不可取代程序合法」，儘管國防部得視軍事需要，在國防部總政治作戰局組織條例所定員額內，就前項單位核定酌減，或增設其他必要單位，惟國防部總政治作戰局組織條例既明定眷村改建政策之企劃及督導事項係屬該局職掌事項，是以無論移編軍眷服務處是否具實質正當性，均不得以之為由，而漠視程序合法，未循相關法律規定之必要程序，於國防部總政治作戰局組織條例未能修定前，逕行移編，罔顧程序正義，實有未當；遑論國防部眷改業務移編，肇致眷改工作更加嚴重延宕，非但無益，反致治絲益棼。

四、國防部辦理桃園縣陸光二村、新竹市第一村、嘉義市經國新城及臺中市大鵬新城等 4 處眷改基地房地配售案，迄 97 年底，交屋已逾 2 年，竟尚有高達 10 億餘元之鉅額房地尾款仍未收回，實難辭執行不力之咎；

雖迄 98 年 10 月底，經清理未收回金額降至 2 億餘元，惟仍造成改建基金孳息收入減少約 678 萬元，損及該基金權益，確有疏失：

經查截至 97 年底止，國防部辦理國軍老舊眷村改建基地完工後房屋配售情形，已交屋惟原眷戶自行負擔之房地尾款，扣除已經貸款部分，尚有 22 億 8,745 萬餘元待收回。其中交屋逾 2 年尚未收回者，計有 10 億 2,720 萬餘元，主要係桃園縣陸光二村、新竹市第一村、嘉義市經國新城及臺中市大鵬新城等 4 處基地，計 1,388 戶，待收回金額為 10 億 1,592 萬餘元，占全部逾 2 年未收回者 99%，茲分述如后：

(一)桃園縣陸光二村：

該改建基地興建住宅戶數 1,556 戶，於 95 年 5 至 8 月間辦理 3 次交屋，旋於同年 6 至 8 月間陸續函請代書辦理產權移轉，於 96 年 1 月 5 日發放住戶權狀，惟原眷戶以工程設計瑕疵、品質不佳等為由，拒絕配合於貸款人員清冊用印，並透過民代陳情抗議，復因 95 年眷改組織調整，眷改業務移編後勤部門，人員異動而未能有效交接、管控，致各列管軍種單位造冊報核作業延宕。截至 97 年底止，尚有 715 戶 4 億 8,763 萬餘元之款項未收回：

- 1、陸軍司令部第六軍團列管眷村之貸款人員清冊，於交屋後遲遲未能造報呈核，延宕至 97 年 12 月 24 日始彙整呈報。自交屋日迄 97 年底止，將近 3 年，仍有 427 戶 3 億 3,254 萬餘元申辦改建基金輔購貸款仍未核貸收回。
- 2、空軍司令部第四九九聯隊列管眷村之貸款人員清冊，雖最早曾於 95 年 10 月 4 日、11 月 7 日分批呈報，惟經國防部審查後，因戶數多、眷籍資訊及房價額度闕誤遭退件，需多次反覆補正釐清，

曠日費時，衍生承購戶死亡，繼承人需重新辦理對保或住戶抗爭等情事，截至 97 年底仍有 224 戶 1 億 2,085 萬餘元，承貸銀行尚無法撥付貸款。

- 3、憲兵司令部二〇五指揮部列管眷村之貸款人員清冊，於 95 年 12 月 21 日呈報後，經國防部審查發現房地總價金額、撥款總計漏未填寫而退回釐清，遲至 97 年 10 月國防部方核定 64 戶 3,423 萬餘元，惟截至 97 年底銀行仍尚未撥付貸款。

(二)新竹市第一村：

該改建基地興建戶數為 1,119 戶，因其第六區住宅土地使用分區為混合編定(住宅區、河川用地)，新竹地政事務所無法即時辦理分割，致土地成本無法列計，國防部未能完成分戶房地總價決算，然在民代及眷戶要求下，於 94 年 9 月 28 日辦理房價概算核定，旋於 94 年 10 月至 95 年 1 月間辦理 3 次交屋，於 95 年 6 至 12 月辦理產權移轉，於 95 年 5 月至 12 月間發放房地權狀。該基地房價遲至 95 年 8 月 25 日核定，該社區管理委員會以工程設計瑕疵及施工品質不良等為由，四處向民代、行政院及監察院陳情，拒絕繳款及不配合於貸款人員清冊用印，致使造冊作業延宕，衍生自備款無法收回。復因 95 年間新竹地區另有「第十七、十八、十九村改建基地」暨「建國一村改建基地」等共 3 處改建基地辦理遷建作業，遷建眷戶高達 2,100 餘戶，空軍司令部第四九九聯隊承辦人員作業人力嚴重不足，國防部雖通知該聯隊儘速造報貸款人員清冊，因眷服業務移交後勤部門承辦，承接人員單位均無經驗，而毫無具體進度。迨 97 年 7 月 22 日始將貸款人員清冊造報呈核，直至 97 年 10 月始核定，惟仍有 247 戶資料重複申報未核定而需再補正。距交屋日已逾 3 年，衍生

部分承購戶死亡，繼承人須重新辦理對保，此外，部分住戶要求合作金庫商業銀行竹塹分行不得撥貸，且訴求因該行與中國農民銀行合併，當時交屋所簽訂之貸款契約無效等情事，截至 97 年底止，尚有 425 戶 3 億 6,975 萬餘元之款項未收回。

(三) 嘉義市經國新城：

該改建基地興建戶數計 2,221 戶，因嘉義市地政事務所囿於人力因素，無法即時完成「經國新城」各戶面積測量及各戶公設面積持分比例核對，未能完成房地總價決算，然在民代及眷戶要求下，國防部於 94 年 4 月 12 日核定房價概算，並於同年 4 月至 8 月間辦理 3 次交屋，旋於 95 年 4 至 11 月間函請代書辦理產權移轉，因房價決算遲至 95 年 11 月 13 日始核定，距交屋已逾 1 年多，部分眷戶原申貸資料需重新核對造報，迨於 96 年 12 月 11 日呈報後，仍因部分承購戶眷籍資料及貸款金額有誤等由多次補正釐清，國防部遲至 97 年 4 月始辦理核定 1,238 戶貸款人員清冊。惟自交屋至貸款人員清冊核定，已逾 2 年 8 個月，衍生部分承購戶死亡，繼承人須重新辦理對保或房屋遭法拍等情事，截至 97 年底仍有 76 戶 4,870 萬餘元無法順利撥貸，且由於該司令部疏漏，尚有 67 戶 4,283 萬餘元貸款人員清冊迄未造報呈核，31 戶 883 萬元自費增坪貸款未繳(另有 40 戶溢繳自備款)，總計有 9,951 萬餘元尚未收回。

(四) 臺中市大鵬新城：

該改建基地興建戶數為 1,227 戶，於 94 年 8 月 30 日公告完工房地總價，於 94 年 9 至 11 月間辦理 2 次交屋，95 年 1 至 8 月間函請代書辦理產權移轉，空軍司令部第四二七聯隊於 95 年 2 月 23 日呈報其中 575 戶貸款人員清冊，經國防部於 95 年 3 月 21 日

核定其中 527 戶，惟仍有 25 戶眷籍需釐清，另有 23 戶資料有誤之情事。嗣因承辦人力不足，且 95 年組織移編，接續單位人力不諳法規程序，迨 97 年 12 月 30 日方再造報 64 戶貸款人員清冊，交屋已逾 3 年，衍生眷戶未完成權益繼承手續及銀行對保作業，無法核算可獲貸金額，另有 5 戶因債務糾紛，經債務人聲請假扣押等情事(嗣經國防部 98 年 3 月 13 日審復尚有 14 戶眷籍待釐清、8 戶貸款金額有誤及自費增坪未清償費用未加註等情)，截至 97 年底止，尚有 74 戶、5,902 萬餘元之款項未收回。

揆諸上述，國防部辦理桃園縣陸光二村、新竹市第一村、嘉義市經國新城及臺中市大鵬新城等 4 處國軍老舊眷村改建房地配售案，在法令規章諸多缺失下(詳調查意見一至三所述)，或行政措施無法配合，或概算交屋房價核定延宕，或眷籍及貸款金額等資料闕誤，或原眷戶陳情抗議不配合、債信不良、失聯、死亡、繼承人需重新對保，或組織不當移編、移交不清，或承辦人力不足、異動等情事，使得貸款人員清冊造報作業嚴重延宕，遲遲無法核貸，甚有房屋遭法拍，債權無法確保之情事。截至 97 年底止，已交屋逾 2 年卻未收回之房地尾款計 1,388 戶，待收回金額高達 10 億 1,592 萬餘元。雖嗣經清理，迄 98 年 10 月底，未收回金額降為 2 億餘元，惟若依該基金各年銀行存款之利率設算，因房地尾款遲延收回之孳息損失約 678 萬元(詳下表)，損及該基金權益，顯有怠失之責。

95~98 年度「陸光二村等四處」自備款未收回 致改建基金存款利息損失設算表

單位：千元

年度	基地名稱	自備款 未收回 A(年底)	存管銀 行活存 利率 B	起息日 C(權狀發 放或年初)	止息日 D(年底)	計息 天數 E=D-C	利息 損失 ^註
95	桃園縣 陸光二村	633,992	0.2%	96/1/5	95/12/31	0	-
	新竹市 第一村	865,364	0.2%	95/5/1	95/12/31	244	1,157
	嘉義縣 經國新城	843,778	0.2%	95/8/25	95/12/31	128	592
	台中市 大鵬新城	76,435	0.2%	95/3/1	95/12/31	305	128
	小計	2,419,569					1,877
96	桃園縣 陸光二村	556,488	0.2%	96/1/5	96/12/31	360	1,098
	新竹市 第一村	382,015	0.2%	96/1/1	96/12/31	364	762
	嘉義縣 經國新城	837,360	0.2%	96/1/1	96/12/31	364	1,670
	台中市 大鵬新城	59,774	0.2%	96/1/1	96/12/31	364	119
	小計	1,835,637					3,649
97	桃園縣 陸光二村	487,638	0.1%	97/1/1	97/12/31	365	488
	新竹市 第一村	369,750	0.1%	97/1/1	97/12/31	365	370
	嘉義縣 經國新城	99,518	0.1%	97/1/1	97/12/31	365	100
	台中市 大鵬新城	59,021	0.1%	97/1/1	97/12/31	365	59
	小計	1,015,928					1,016
98	桃園縣 陸光二村	89,246	0.1%	98/1/1	98/10/31	303	74
	新竹市 第一村	110,833	0.1%	98/1/1	98/10/31	303	92
	嘉義縣 經國新城	34,370	0.1%	98/1/1	98/10/31	303	29
	台中市 大鵬新城	51,757	0.1%	98/1/1	98/10/31	303	43
	小計	286,205					238

年度	基地名稱	自備款 未收回 A(年底)	存管銀 行活存 利率 B	起息日 C(權狀發 放或年初)	止息日 D(年底)	計息 天數 E=D-C	利息 損失 ^註
95~98 年度改建基金存款利息損失總計						6,779	

註：利息損失=A*(B/365)*E 設算之。