

調 查 報 告

壹、案由：據報載：台北市八德路二段 146 巷前菸酒公賣局眷舍國有土地，財政部國有財產局承辦人員疑似官商勾結賤賣國產，涉有違失等情。

貳、調查意見

財政部承辦國有財產事務之管理，對於相關法令規定不當或缺漏事項，未能善盡職責，防堵於未然，而使部分精華地區之國有非公用房地成為私人謀利之途徑，損及國庫權益，又處理原台灣省菸酒公賣局（下稱公賣局）改制公司後移交之國有眷宿舍房地，未妥予考量土地整體開發利用效益，將位於台北市中山區八德路二段之整筆國有房地，個別細分出租讓售予占有人，損及國庫權益，顯有違失。

- 一、緣 91 年 7 月為配合政府政策，公賣局改制為菸酒股份有限公司（下稱菸酒公司），公賣局所經管之國有財產，依據台灣菸酒股份有限公司條例第 8 條第 1 項規定，其本業所使用之財產及生財設備，應列冊移轉菸酒公司，其餘之土地房屋設備，依法移轉國有財產局。財政部為因應國有財產變更移交事宜，於菸酒公賣局改制前之 91 年 5 月 14 日、20 日、24 日分別召開「研商台灣省菸酒公賣局改制公司有關國有財產處理相關事宜案」、「研商台灣省菸酒公賣局改制公司有關國有財產處理相關事宜案（第 2 次會議）」、「研商台灣省菸酒公賣局改制公司有關列入不作價投資之眷宿舍房地處理案」第 3 次會議，決議同意公賣局所管理之國有眷宿舍依現狀移交國有財產局，於移交期間委託菸酒公司代管，並明訂合法現住戶，請公賣局依規定執行騰遷及發給 1 次補助費，餘眷舍之處

理方式，由國有財產局業務單位分析並研擬處理方案，另召開會議研商。相關國有房地經財政部 91 年 8 月 23 日台財產管字第 0910020668 號函與 91 年 9 月 5 日台財產管字第 0910023560 號函核准，變更為非公用財產，移交國有財產局接管。嗣財政部於 92 年 3 月 12 日召開「研商原臺灣省菸酒公賣局資產移交本部國有財產局接管後續處理事宜」會議並獲致結論，合法住戶拒領 1 次補助費，未於期限內搬遷者，以占用房地處理，由國有財產局委由菸酒公司訴請排除，並增列「匡列整體利用」原則，限定菸酒公司移交之土地須評估是否適宜整體利用，不適用整體利用者，且屬 82 年 7 月 21 日以前占用者，得改依國有財產法辦理。

- 二、本案台北市中山區長安段二小段 696 地號(整筆 1,288 平方公尺)、相連之 696-1 地號(整筆 243 平方公尺)國有土地及其上台北市八德路二段 146 巷 5 弄 9 號、11 號、13 號、17 號及同巷 1 弄 8 號等國有房屋，原屬公賣局管理之國有宿舍房地。占有人章○○、林○○、陳○○、周○○、溫陳○○等，分別於 93 年 10 月 21 日、10 月 27 日依國有財產法第 42 條第 1 項第 2 款「非公用財產類不動產於民國 82 年 7 月 21 日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者，得逕予出租」規定，向國有財產局台灣北區辦事處(以下簡稱北區處)申請承租其占有之國有房地，經該處審核後，於 94 年 6 月 7 日與申請人分別訂立國有房地租賃契約書。章○○等 5 人隨即於同年月 10 日，再依同法第 49 條第 1 項「非公用類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人」之規定，申請承購所承租之國有房地，經北區處審查，依核准範圍辦理分割為 696-1、696-4、696-5、696-6、696-7、696-9

地號等 6 筆國有房地，於申購人繳清價款後核發產權移轉證明書。嗣 696-9 地號土地繼受人梁沈○○，持台北市政府核發之公有畸零地合併使用證明書，依國產法第 49 條第 3 項「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」規定，申請承購 696 地號國有土地內部分土地，經北區處審查，按合併範圍分割出 696-12 地號國有土地，於申購人繳清價款後核發產權移轉證明書。

三、財政部承辦國有財產事務之管理，對於相關法令規定不當或缺漏事項，未能善盡職責，防堵於未然，而使部分精華地區之國有非公用房地成為私人謀利之途徑，損及國庫權益，顯有怠失。

按財政部承行政院之命，綜理國有財產事務，並下設國有財產局，承辦前項事務。又國有眷宿舍配住人係基於使用借貸關係，使用公務機關配住之房舍，乃源於公務人員之福利，並非配住人之權利。財政部固表示本案相關國有房地已變更為非公用財產，不適用眷舍房地處理要點及占用不動產處理原則等規定，且國有財產法第 42 條第 1 項第 2 款所規定之「實際使用」不限於「無權占用」，原眷宿舍占用人雖經管理機關訴請騰空返還，如其符合承租規定且申請承租者，國有財產局仍可和解撤回訴訟、出租並讓售予占有人等語。惟依上開讓售方式之規範，將使台北市精華地段國有眷宿舍之配住人或占有人於使用借貸關係終止時，得拒絕返還眷宿舍，並得申請承租、價購原配住之房地，甚而藉由取得畸零地合併證明，以公告現值取得毗鄰之大面積國有土地，致國有土地因細分讓售而無法依其經濟價值進行整體利用，不但損及國庫權益，亦有違公平正義原則。對此，詢據財政部黃

○○次長坦承本案有檢討空間，人事行政局公務人員住宅及福利委員會表示：「（問：從眷舍的管理原則而言，是否適宜賣給原配住人？）就最後的結果來看，國有財產的管理上的確有所缺漏。…本會處理範圍內，對於不合規定的現住戶，都必須由管理機關訴訟排除。」且相關案例迭遭外界質疑得以先租後購方式取得國有土地，及未辦理標售而讓售予特定人等爭議。足見財政部對於相關法令規定不當或缺漏事項，未能善盡職責，防堵於未然，而使部分精華地區之國有非公用房地成為私人謀利之途徑，損及國庫權益，顯有怠失。

四、財政部處理公賣局移交之台北市中山區八德路二段之國有房地，未能顧及土地之整體開發利用效益及國庫權益，將之辦理個別出租及出售，其處理顯有違失。

（一）按財政部對於國有非公用不動產之處理，應考量國有土地之整體有效利用及國庫權益，而為最有效益之處理，此並為行政院 90 年 8 月 13 日台 90 財字第 045550 號、財政部 90 年 4 月 24 日台財產管字第 0900010841 號、92 年 12 月 26 日台財產管字第 0920032751 號、財政部國有財產局 90 年 8 月 30 日台財產局管字第 0900021538 號等函釋明示在案；而財政部 92 年 3 月 12 日召開之「研商原台灣省菸酒公賣局資產移送本部國有財產局接管後續處理事宜」會議結論，亦明白指出有關公賣局移交之不動產，請國有財產局各分支機構，就國家資產利用原則，於 92 年 4 月底前匡列是否適宜整體利用，如適宜整體利用之不動產，其有占用者，應訴請排除。

（二）查財政部於 93 年 8 月 4 日以台財產管字第 0930023038 號函說明所示，不動產是否適宜整體利

用，涉及個案情形認定，難以擬定通案具體標準，為免肇致實務執行之困擾，爰將原依 92 年 3 月 12 日會議結論就公賣局移交之不動產通案匡列整體利用，同意予以解除。足見國有財產局各分支機構，仍應視個案具體情形，審酌國有土地之整體利用效益。惟北區處處長於 93 年 8 月 19 日北區處處務會報卻指示：國有財產均不再考量有無整體利用之需要，逕依國產法規定辦理出租或出售事宜。從而將本案位於台北市中山區精華地段，地形方整、適於整體利用之黃金地段土地，細分各別出租、出售予占有人，並任由承購人利用畸零地合併證明，以低於市價之公告現值，取得毗鄰之其他大面積國有土地，使國庫蒙受損失，其處理顯有違失。

綜上所述，財政部承行政院之命，綜理國有財產事務，對於相關法令規定不當或缺漏事項，未能善盡職責，防堵於未然。又該部對於國有非公用不動產之處理，本應考量國有土地之整體有效利用及國庫權益，而為最有效益之處理。惟其處理公賣局移交之台北市中山區八德路二段國有房地，未妥予考量土地之整體開發利用效益，將之個別出租及出售，處理顯有違失。至於相關人員是否確有應負之責任，請主管部門自行檢討辦理。