

調 查 報 告

壹、案由：據訴，財政部國有財產署遲未履行買賣契約，未移轉坐落臺北市大安區懷生段三小段第423等地號計9筆土地所有權，致嚴重損及權益等情乙案。

貳、調查意見：

據訴，財政部國有財產署遲未履行買賣契約，未移轉坐落臺北市大安區懷生段三小段第423等地號計9筆土地所有權，致嚴重損及權益等情乙案，經函請財政部查復到院，並於民國（下同）102年7月11日約詢財政部次長張佩智、財政部國有財產署及所屬北區分署相關主管人員，業經調查竣事，茲將調查意見臚述如下：

一、國產署北區分署就系爭土地產權爭議，於63年間法院判決確定後，未採取積極有效作為，致延宕迄今近40年仍懸而未決，不僅私人未能有效開發利用，國家亦損失應有之收益，顯有怠失；國產署未適時指揮監督北區分署善盡經營管理之責，亦有不周。

（一）按國有財產法第4條規定：「國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類。……非公用財產，係指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產。」、第9條規定：「財政部承行政院之命，綜理國有財產事業。財政部設國有財產局，承辦前項事務；其組織以法律定之。」、第12條規定：「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。」；財政部國有財產局各地區辦事處組織通則第3條規定：「各地區辦事處承國有財產局之命，掌理轄區內下列事項：一、國有財產之清查事項。二、國有財產之管理事項。三、國有財產之處理事項。……」；又按國家所擁有之土地乃全

民之資產，更為國家經營發展之重要資本，而國有土地之收益亦為政府重要的財政收入之一，如何妥善經營與管理，至關重要。依上開法律規定，財政部國有財產局（102年1月1日改制為國有財產署，下稱國產署）承財政部之命，為國有非公用財產之管理機關，並設有分支機構，實際負責轄區內國有財產之清查、管理、處理等事項，並受國產署之指揮監督。

- (二)案據國產署查復及系爭土地相關法院判決，陳訴人先祖許○○於36年1月起，即向當時接管日產之臺北市政府承租臺北市大安十二甲200、201地號土地（重劃後為大安十二甲段200（イ）（ロ）、258之12（ホ）（イ）（ロ）（ハ）（二）、207之31（ロ）、308之23地號等9筆土地），並訂有臺北市大安區租字第285號耕地租賃契約，嗣系爭土地於40年間移交臺灣省公產管理處接管，許○○依當時臺灣省日產基地出售辦法規定，本於租賃權向該處申請承購（即重劃後258之12（ホ）（イ）（ロ）（ハ）（二）、207之31（ロ）、308之23地號等7筆土地，現為大安區懷生段三小段432、433、433-1、436、437、438、439、440、440-1地號等9筆土地，下稱系爭土地），經奉該處於40年6月以「管三售預字第069號」通知准予讓售，許○○即分別於40年6月21日繳付價金新臺幣（下同）17,010、41年7月24日繳付價金16,811元，合計價金33,821元業已繳訖在案。嗣臺灣省公產管理處裁撤案移臺灣土地銀行前公產代管部（以下簡稱公產代管部），經該部認許○○有詐欺申購之嫌，即依據民法第92條規定以41年8月23日41梗代地字第0860號函通知許○○撤銷系爭土地買賣，並飭

領回所繳價款。許○○雖曾數度請求公產代管部發給「產權移轉證明書」，俾供辦理所有權移轉登記，惟均未獲同意。

(三)嗣國產署及所屬北區分署於49年12月12日成立，接管原由公產代管部接辦之日產房屋及基地業務，許○○復於56年7月間向北區分署申請產權移轉證明書，經該分署以56年8月23日台財產北(二)字第6577號函復，系爭土地買賣業經公產代管部於41年8月23日通知撤銷買賣，未便變同意，故當時未辦理產權移轉登記。許○○遂於57年1月間提起民事訴訟，請求確認系爭土地買賣關係存在，案經臺灣臺北地方法院57年訴字第473號判決，確認系爭土地買賣關係存在，國產局北區分署應辦理所有權移轉登記予許○○，惟該分署不服提起上訴，迭經臺灣高等法院判決駁回與最高法院發回更審，終經臺灣高等法院61年重上更四字第4號判決許○○在第一審之訴及假執行之聲請均駁回，並經最高法院63年度台上字第955號判決駁回許○○上訴確定在案。

(四)惟據國產署查復表示，系爭土地買賣判決確定後，該署即函請北區分署照銀行存款利率加附利息發回已收價款，並訴請返還土地及損害賠償、不當得利。經北區分署通知許○○之繼承人等領回土地價款及利息，惟其繼承人等不接受退款方案；且依歷審民事判決書所示，許○○生前使用系爭土地，難謂無正當權源，北區分署尚難訴請其繼承人返還土地及追償返還歷年使用不當得利，故系爭土地目前處於許○○之繼承人擁有使用權，中華民國擁有所有權，即使用權與所有權分屬不同人所有之狀態。本案倘經北區分署與繼承人等協商退還土地價款後歸

還系爭土地，即可依法收回土地使用權。

(五)綜上所述，許○○於 57 年 1 月間提起民事訴訟，請求確認系爭土地買賣關係存在，雖經最高法院於 63 年間判決駁回其上訴定案，惟國產署北區分署於法院判決確定後，未採取積極有效作為，致系爭土地爭議延宕迄今近 40 年仍懸而未決，不僅私人未能有效開發利用，國家亦損失應有之收益，顯有怠失；國產署未適時指揮監督北區分署善盡經營管理之責，亦有不周。

二、系爭土地目前係處於許○○之繼承人擁有使用權，中華民國擁有所有權，即使用權與所有權分屬不同人所有之狀態，為促進系爭土地合理有效利用，並顧及公益與私益之均衡，國產署北區分署允宜儘速研擬具體方案，與系爭土地之使用權人協商，謀求妥適解決。

(一)詢據國產署表示，該署南區分署於 86 年間陳報，國有土地於核准讓售並經承購人繳清價款後，即核發產權移轉證明書及填妥用印之有關登記書表交由承購人自行洽地政機關辦理所有權移轉登記，惟承購人因故未洽地政機關辦理，得否不主張時效抗辯並配合辦理產權移轉登記事宜。基於政府誠信原則，該署爰以 86 年 8 月 15 日臺財產局二第 86018956 號函示，有關出售逾 15 年以上仍未據承購人辦理移轉登記為私有之國有土地，如經查處確為已出售之國有土地，倘無涉及糾紛情事，同意不主張時效抗辯並配合辦理產權移轉登記。故該函示之適用案件為國有土地確已出售，且經國產署所屬分支機構確認承購人已於繳款期限內繳清價款，並核發產權移轉證明書者。而所謂無涉及糾紛情事，係指就買賣契約關係無異議且國有土地無涉及第三人主張其他權利情事者。

- (二)復據國產署表示，系爭土地並無前公產管理機關或該署北區分署核發產權移轉證明書，因故未辦理產權移轉登記之情形。此外，依臺灣臺北地方法院 41 年度訴字第 2769 號刑事判決之理由所載，起訴書認定許○○勾結教唆奉派前往調查之公產代管部職員，將其大安食品工廠內建有廠房部分之 200 番地劃去，且未將附著於地上之簡單倉庫 2 間，車庫 1 間，防空洞 1 座等，填載於調查書表，僅作空地呈報，此登載不實事項於公文書上之行為，均係許○○教唆偽造，藉使其便於申購，故公產代管部認為許○○有「詐欺申購之嫌」而通知其撤銷系爭土地買賣，依民法第 92 條規定該撤銷買賣之意思表示已成立，且許○○嗣後向法院提起請求「確認系爭土地買賣關係存在」訴訟，業經最高法院 63 年度台上字第 955 號民事判決確定敗訴，爰本案仍須依上開法院判決結果辦理等語。
- (三)惟按臺灣臺北地方法院 41 年度訴字第 2769 號刑事判決調查證據認定之事實，200 番地上除部分建廠 200 坪左右外，尚有空地 7、8 百坪非屬工廠基地，且與工廠基地之間隔有 6 公尺之大馬路為鄰，而土地上所有之防空洞、車庫、倉庫等，均係許○○於承租後所自建，並非原有日產房屋，無勾結教唆偽造俾便於申購系爭土地之情事，爰判決許○○及臺北市政府公產室、臺灣省公產管理處職員等無罪確定。且按臺灣臺北地方法院 57 年度訴字第 473 號民事判決亦指明，許○○前向臺北市政府承租時，亦就大安工研食品工廠及系爭土地分別訂立租約，系爭土地部分更以耕地承租，足見工廠與系爭土地原無何關聯，臺北市政府公產室及臺灣省公產管理處職員遂認系爭土地並非工廠基地之一部分，其上復

無日產房屋，乃在實查紀錄表上簽註：「原有日產房屋無在本件出售土地內可得出售」，即核與事實相符，依臺灣省修正日產基地出售辦法第三條丙項「經已出租使用之基地」規定，許○○自有權申請承購，公產代管部本於前述報告而為准予讓售之行為，要難謂為出於被詐欺。公產代管部讓售系爭土地予許○○，既非民法第 92 條所指「因被詐欺而為意思表示」，其於 41 年 8 月 23 日所為撤銷系爭土地買賣之通知，殊難謂已生撤銷之效力。尤者，公產代管部於 42 年與許○○成立和解時，猶承認系爭土地已為許○○所承購，並同意填發產權移轉證書，有和解契約足憑。

(四)復觀臺灣高等法院 61 年重上更(四)字第 4 號判決理由亦明確指出，許○○承租部分為重劃前臺北市大安十二甲 200、201 地號土地，而其申請承購者，為工廠使用之重劃後 200 (イ) (口) 地號土地以外部分，公產代管部且已勘查明白，已無蒙混詐欺可言，況查公產代管部針對許○○及經辦人偽造文書提起告訴案，復經判決無罪，公產代管部所為撤銷系爭土地買賣行為之意思表示，即有不當，許○○有無收受該撤銷之通知，即無審就必要。故依上開判決結果及其理由觀之，系爭土地買賣實難謂有「詐欺申購」之情事，而公產代管部通知撤銷買賣之意思表示，亦難謂已生效力。據此，當時不予核發產權移轉證明書之理由，似不存在。

(五)再按許○○請求「確認系爭土地買賣關係存在」訴訟，雖經法院判決駁回在案，惟觀臺灣高等法院 61 年重上更(四)字第 4 號判決理由六：「……按不動產買賣當事人就標的物及價金互相同意時，買賣契約即為成立……本件被上訴人（即許○○）於 39

年8月11日向上訴人前身公產管理處申購十二甲段200及201號土地，經該處……通知被上訴人准予讓售……足見雙方已就買賣標的之土地及價金互為同意，買賣契約自己合法成立。……被上訴人請求發給產權移轉證明書，既可於獲准讓售後，隨時為之……至55年6月21日也已滿15年之請求時效期間……上訴人（即國產署北區分署）既以被上訴人之請求權已罹於時效為抗辯，則被上訴人至57年1月20日起訴時，其請求移轉系爭7筆土地所有權之權利，自己因而消滅。」、最高法院63年度台上字第955號判決理由：「……按債權成立時，請求權隨即發生……上訴人（即許○○）……至55年6月21日亦已滿15年之時效期間……其遲至57年1月20日始提起本件訴訟，其請求權即已罹於時效而消滅……被上訴人（即國產署北區分署）既主張時效完成之利益，上訴人請求給付產權移轉證明書及辦理移轉所有權登記，即不能准許……。」可知法院判決駁回理由，實係因國產署北區分署以許○○之移轉所有權登記請求權已罹於時效為抗辯所致，並以之作為不予核發產權移轉證明書之依據。

（六）綜上而論，系爭土地買賣既經法院認定合法成立，並未發現許○○有「詐欺申購」之情事，且公產代管部於42年與許○○成立和解時，曾同意填發產權移轉證書，惟國產署北區分署主張已罹於時效為資抗辯，最高法院乃判決駁回許○○之訴確定，故系爭土地目前係處於許○○之繼承人擁有使用權，中華民國擁有所有權，即使用權與所有權分屬不同人所有之狀態，已如前述。為促進系爭土地合理有效利用，並顧及公益與私益之均衡，該分署允宜儘速研擬具體方案，與系爭土地之使用權人協商，謀求

妥適解決。

調查委員：洪德旋、趙昌平