

調 查 報 告

壹、案由：據訴：渠所有桃園縣復興鄉三民村 8 鄰枕頭山○○號建物所坐落土地，行政院農業委員會林務局新竹林區管理處於 95 年間曾行文告知，已逕向該會水土保持局申辦為「農牧用地」，惟該處延宕逾 3 年仍未完成變更，嗣又於 98 年間要求渠限期拆除地上房舍並返還林地，致損及權益等情。

貳、調查意見：

據陳訴人陳訴：渠所有桃園縣復興鄉三民村 8 鄰枕頭山○○號建物係於 93 年間向相關人購入，同時承受該建物所坐落基地之承租權（陳訴人並主張該基地原為台灣農林股份有限公司所有）。95 年間，行政院農業委員會林務局新竹林區管理處（下稱新竹林區管理處）於現場調查後曾行文告知上開建物占用國有林地，該處已就其坐落基地向該會水土保持局申辦山坡地可利用限度查定，據以變更為「農牧用地」等語，惟案經延宕逾 3 年，該處非但未告知辦理結果，突又於 98 年 2 月間函令渠限期拆屋還地，嚴重損及權益等情，爰訴請本院主持公道。案經本院向新竹林區管理處及大溪地政事務所調閱卷證資料，嗣經約詢新竹林區管理處處長賴○○等相關人員及陳訴人，爰經調查竣事，茲將調查意見列敘如下：

- 一、桃園縣復興鄉三民村 8 鄰枕頭山○○號建物經大溪地政事務所複丈結果，確坐落行政院農業委員會林務局經管之水流東段○○地號國有土地，陳訴人主張該建物坐落同地段○○地號等土地，容有誤解：
 - (一)查坐落桃園縣復興鄉三民村 8 鄰枕頭山○○號建物

(下稱本案建物)係陳訴人於民國(下同)93年12月22日向相關人楊○○購入,據陳訴人影附雙方簽訂之「房屋及土地轉讓合約」指稱,該買賣範圍包括相關人王○○向台灣農林股份有限公司承租之水流東段○○地號土地(陳訴人主張本案建物坐落該地號)部分範圍之承租權(據陳訴人影附相關人王○○與張○○81年1月17日簽訂之「合夥契約書」所載,水流東段○○地號原係相關人陳○○向台灣農林股份有限公司承租,經王○○與張○○受讓承租權,各持有權利2分之1。嗣王○○將承租權轉讓黃○○,黃君再轉讓與洪○○、張○○及楊○○等3人)。詢據陳訴人指稱,渠因信任楊○○、黃○○、洪○○、張○○、張○○等人,故極為相信本案建物坐落土地應無問題,致購買前並無詳查其坐落地號並申請鑑界,亦未查知該建物興建時間及是否有合法申請等語。

(二)案經大溪地政事務所查復略以:本案復興鄉三民村8鄰枕頭山○○號建物所落土地前經新竹林區管理處前於95年1月6日及98年6月16日二度向該所申請鑑界複丈,經該所於95年1月25日及98年7月10日鑑界結果,本案建物確坐落於水流東段○○地號土地(為林務局經營之國有林地),此有該所影附測繪本案建物位置之95年度006400號及98年度074600號土地複丈圖附卷可稽,是以陳訴人以上開「轉讓合約」等文件主張本案建物坐落水流東段○○地號等土地,容有誤解。

二、行政院農業委員會林務局新竹林區管理處於90年間辦理相關人申請本案建物所占用之復興鄉水流東段○○地號國有林地續租案件,未能即時查明該建物占

用情節；嗣再於 95 年間疏未詳查法令規定，致錯誤函告陳訴人擬將本案土地函報編定為「農牧用地」後移交財政部國有財產局接管，致生陳訴人誤解，顯均有不當：

- (一)按「造林地租期屆滿，無違反契約或有關法令規定使用者，得准予續租。」為國有林事業區出租造林地管理要點第 9 點所明定。次依 83 年 10 月 12 日及 86 年 7 月 14 日拍攝之航空照片所示，本案復興鄉三民村 8 鄰枕頭山○○號建物因出現於後者而未出現於前者，故研判其係於該期間內所興建（按本按土地於該期間內尚無拍攝其他航空照片）；又該建物所坐落之復興鄉水流東段○○地號國有林地（面積 10,063 平方公尺，屬「石門水庫水質特定區都市計畫」之「保護區(三)」），其部分範圍係相關人陳○○於自 60 年間即開始承租造林（面積約 439 平方公尺），而本案建物大部分坐落於該出租林地範圍，均據新竹林區管理處相關人員檢附航空照片及相關圖說到院指述在案。惟查該處所屬大溪工作站承辦人員於 90 年間就承租人陳○○申請續租換約案件會勘現場時，雖已發現本案建物，竟未參照上開規定意旨，即時查明該建物占用水流東段○○地號國有土地之事實，確有疏失。而該處會勘人員應主動而未主動查明陳君承租林地範圍，反以本案建物所坐落基地並非當時承租人陳君所指承租範圍，致未進一步查處，以為置辯，並不足採。
- (二)次按「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」第 1 點第 2 項後段規定，各機關經管之國有公用被占用不動產，如已無公用需要及非其主管目的事

業需用，且屬財政部國有財產局得依法辦理出租、出售者，經管理機關檢具占用人或其他得依法取得合法使用權者之申請書及相關證明文件，並經占用人向管理機關繳清使用補償金後，送國有財產局審查符合規定要件，得循序變更為非公用財產，免經騰空而按現狀移交該局接管。至有關非公用財產類國有不動產之出租、出售，國有財產法第 42 條第 1 項、第 49 條第 1 項及第 52 條之 2 亦定有：「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。三、依法得讓售者。」、「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。」、「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。……」查 93 年間艾利颱風侵襲台灣，重創桃園縣復興鄉，大量漂流木及土石流入石門水庫妨礙供水功能，致引發民怨及媒體批評，新竹林區管理處為加強集水區上游林地非法使用取締工作，以確保國有林地國土保安之功能，爰經派員調查發現本案建物涉有非法占用水庫上游國有林地情形。案經該處訪談陳訴人後以 95 年 4 月 27 日竹授溪政字第 0952490737 號函復渠略以：「……二、台端陳述房舍位於復興鄉水流東段 86-○○地號，經本處申請大溪地政事務所鑑界查知確實位置為復興鄉水流東段○○地號（管理機關為林務局，使用地類別暫

未編定)，而非台端所述地號。另台端申請本處同意不拆除房舍並補繳租金案，本案占用國有林地依省有林地濫墾清理規定能提出證明在 59 年 3 月 27 日以前占用事實證明者，得追繳 5 年使用補償金後辦理放租，故台端之請求並不符合本處主管法令規定，恕難同意。三、惟經查該地號目前已由本處向水土保持局申請辦理土地可利用限度查定為『農牧用地』，若經查定准予變更為『農牧用地』則可移交國有財產局依法妥適處理，俟查定結果另行通知台端。」核新竹林區管理處於上開號函針對本案建物是否有免於拆除之可能所提解決途徑，雖係考量陳訴人權益所為，惟該處疏未查明本案建物坐落基地業經出租與相關人陳○○於先；復未經詳查該建物係於 83 年 10 月 12 日至 86 年 7 月 14 日所興建（如上述），並無上開得免經騰空而按現狀移交財政部國有財產局接管規定之適用；且該建物所坐落之水流東段○○地號土地屬都市計畫範圍內土地，亦無按區域計畫法及非都市土地使用管制規則等規定編定為非都市土地「農牧用地」之可能，乃該處竟以上開號函誤導陳訴人，致生陳訴人之誤解，難謂無不當。另該處於行政院農業委員會水土保持局退回本案土地山坡地可利用限度查定申請案後，遲未告知陳訴人，迨至 98 年 2 月 6 日突以竹授溪政字第 0982490237 號函令陳訴人拆屋還地，且錯誤函稱本案建物坐落水流東段 86-267 地號，其處置程序亦確應予檢討。

參、處理辦法：

- 一、調查意見二，函請行政院農業委員會督促所屬檢討改進見復。
- 二、調查意見函復陳訴人。
- 三、檢附派查函及相關附件，送請財政及經濟委員會處理。