

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：財政部國有財產署。

貳、案由：花蓮縣玉里鎮高寮南段 1019 地號國有非公用土地承租人藉由以小吃大方式，租用 687 平方公尺國土作為基地，蠶食鯨吞、擴大占用周邊 65,001 平方公尺國有地，經營露營區對外牟利，不僅侵占國產，更有破壞山林、危害國土保安、危及遊客安全等疑慮，違法事證明確。詎料，本案經臺灣花蓮地方檢察署檢察官偵辦、本院立案調查後，財政部國有財產署(下稱國產署)仍對上開違法事證置若罔聞，提前與承租人續訂基地租約，形同違反租約者毫不受影響仍可獲續約，而檢調機關之偵查作為及監察權之行使，均無法使該署產生警惕之心而對續約一事加以斟酌，一味只依刻板之法令續約，毫無變通，任令國土反覆遭到違法使用及持續破壞，核有違失，爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

- 一、花蓮縣玉里鎮高寮南段 1019 地號國有非公用土地因原承租人超限利用，經花蓮縣政府通報管理機關國產署於 100 年收回，詎料不到 1 年期間又遭占用對外營利，該署卻直至 106 年經民眾檢舉、縣府通報後方才知悉，嗣將案件移送檢調偵辦。鑑於該土地反覆遭到違法使用，國產署處理過程卻後知後覺，顯示該署管理機制出現問題，無法有效掌握經管土地實況並及時依法處理，明顯

損及國產權益，核有缺失。

- (一)花蓮縣玉里鎮高寮南段 1019 地號國有土地，面積共 143,824.74 平方公尺，其中部分土地（面積 65,662 平方公尺）於臺灣土地銀行玉里分行以暫編地號耕地性質出租予民眾使用，並於 87 年終止委營後與國產署換訂國有耕地租約，租賃期間至 101 年 12 月 31 日止。92 年 3 月間，花蓮縣政府查報超限利用情形，發現原承租人變更為非種植農作物使用，國產署北區分署花蓮辦事處（下稱花蓮辦事處）遂依規定於 94 年 11 月 10 日終止租約，並以占用地列管追收使用補償金。
- (二)查 94 年 11 月 10 日終止租約後，占用人並未騰空返還占用土地，因占用面積高達 6 公頃以上，經國產署選列為「100 年度被占用國有非公用不動產加強處理計畫」之大面積處理標的，除部分（面積 687 平方公尺，上有鐵皮屋、棚架、倉庫）經占用人 100 年 6 月 2 日申請基地承租外，其餘占用土地（面積 65,192 平方公尺）經國產署於 100 年 8 月 3 日會同占用人辦理現狀點交收回。然而，根據 101 年 5 月出版之旅遊雜誌報導，已刊登「○○○滑草場，全家同樂滑草鮮玩法」之介紹，顯示系爭國有地收不到 1 年即又遭到占用。
- (三)嗣花蓮辦事處於 106 年接獲檢舉系爭國有地遭占用作為農場經營使用，遂於 11 月 8 日進行現場勘查，發現新增戲水池、滑水道、流籠、菜園、磚爐等遊樂設施，占用面積 65,001 平方公尺。107 年 1 月 18 日，花蓮辦事處函請法務部調查局花蓮縣調查站依竊占罪嫌等偵辦，並於同年 4 月 30 日限期占用人拆除地上物，嗣經花蓮縣政府同年 9 月 13

日核定水土保持計畫¹，花蓮辦事處乃於同年月 20 日函請承租人儘速辦理開工作業，惟因臺灣花蓮地方檢察署現場勘測結果尚未完成，經該署諭知花蓮辦事處略以：「地上物因涉相關疑義待釐清，為保全證據，應先維持原狀。」嗣該署於 108 年 1 月 19 日以占用人違反水土保持法提起公訴，起訴書(107 年度偵字第 2885 號)所列證據清單載明花蓮縣玉里地政事務所已完成勘測，並於 107 年 10 月 12 日檢送複丈成果圖予該署。108 年 2 月 23 日，花蓮辦事處函請臺灣花蓮地方法院刑事庭查復是否得同意占用人辦理拆除地上物，本案將俟該院刑事庭函復同意後，責由占用人儘速辦理地上物拆除事宜。

(四)本院於 108 年 3 月 13 日約詢國產署，據相關主管人員表示：「經查 Google Earth 歷年圖資系統(100 年 11 月 19 日至 106 年 8 月 7 日)之航照圖比對結果，地形、地貌尚無明顯變化，本署雖參與內政部及經濟部礦務局『國土利用監測整合通報查報系統』、『網路傳輸盜濫採航照及衛星影像與資料即時通報系統』，以衛星偵測及航照方式監控國有土地變異情形，惟本署於上開期間內未接獲變異點情形通報，致未即時遏止違規使用情事。……本署將就類此被占用國有非公用土地辦理現狀點交收回案件，研議列入巡管作業，避免重複占用情事再發生」，顯示該署國有土地監控管理機制成效不佳，以致國產遭到重覆占用情形層出不窮。

(五)綜上，系爭國有地因原承租人超限利用，經花蓮縣政府通報國產署於 100 年收回，詎料不到 1 年期間又遭占用對外營利，惟該署直至 106

¹ 系爭農場用地屬山坡地範圍，占用人辦理拆除地上物需向水土保持主管機關(即花蓮縣政府)申請水土保持計畫核定。

年經民眾檢舉、縣府通報後方才知悉，嗣將案件移送檢調偵辦。鑑於該土地反覆遭到違法使用，國產署處理過程卻後知後覺，顯示該署管理機制出現問題，無法有效掌握經管土地實況並及時依法處理，明顯損及國產權益，核有缺失。

二、花蓮縣玉里鎮高寮南段 1019 地號國有非公用土地承租人藉由以小吃大方式，租用 687 平方公尺國土作為基地(7 年間租金合計新臺幣 3,288 元)，蠶食鯨吞、擴大占用周邊 65,001 平方公尺國有地，經營露營區對外牟利，不僅侵占國產，更有破壞山林、危害國土保安、危及遊客安全等疑慮，違法事證明確。詎料，本案經臺灣花蓮地方檢察署檢察官偵辦、本院立案調查後，國產署仍對上開違法事證置若罔聞，承辦人員且將原訂於 108 年 12 月 31 日終止之基地租約，於 107 年 10 月 3 日再度與承租人續約至 116 年 12 月 31 日止，形同違反租約者毫不受影響仍可獲續約，而檢調機關之偵查作為及監察權之行使，均無法使國產署產生警惕之心而對續約一事加以斟酌，一味只依刻板之法令續約，毫無變通，任令國土持續被破壞。國產署允應研議檢討法令之缺失，並查究本案相關人員失職責任，確實引以為鑑，研提有效法制對策，杜絕有心人士投機取巧或計畫性占用國地情事再次發生。

(一)按國有耕地租賃契約書四、其他約定事項第 4 點、第 9 點第 5 款、第 10 點約定：「租賃耕地，承租人應做種植農作物之用，不得做其他使用」、「承租人違反約定時出租機關得終止租約」、「租約終止時，承租人應騰空交還土地」。查花蓮縣玉里鎮高寮南段 1019 地號國有土

地原以耕地出租(出租面積 65,662 平方公尺)，因原承租人變更為非農作使用，經國產署依規定於 94 年 11 月 10 日終止租約在案。

- (二)100 年 7 月 1 日，國產署以原承租人所有玉里鎮東豐里竹林 17-1 號鐵皮平房 2 棟、鐵皮棚架、有機肥池、庭院等使用高寮南段 1019 地號國有土地，符合國有財產法第 42 條第 1 項第 2 款規定²，遂以基地方式出租予原承租人使用，租用面積 687 平方公尺，統計 100 年 7 月起至 107 年 6 月止之租金總計新臺幣 3,288 元。不料，該承租人竟以 687 平方公尺鐵皮屋基地為起點，逐步占用周邊 65,001 平方公尺未承租之國有地，經營農場及露營區對外牟利，根據該農場網站顯示，其營業項目有自由行體驗(含滑草場、滑水道、戲水池、划流籠、划竹筏、海盜船、釣魚池、抓泥鰍、溯溪、探險峽谷、與水共舞等)、套裝行程(含自由行行程，外加導覽、簡餐、射箭等)、露營區、夜間賞螢等活動。

² 國有財產法第 42 條第 1 項規定：「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 6 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。」



圖1 東湖生態農場沿路指標(玉里鎮 193 線 106.7 公里處)

資料來源：花蓮旅遊市集網站，https://hualien-travel.com/travel_content.php?no=145，
108 年 1 月 31 日搜尋。



圖 2 東湖生態農場入口處售票亭³

資料來源：花蓮旅遊市集網站，https://hualien-travel.com/travel_content.php?no=145，
108 年 1 月 31 日搜尋。

³ 參觀行程每人 200 元、套裝行程(含風味餐與 DIY)每人 500 元、露營方案每人 1000 元，4 人房每人 450 元。



圖3 東湖生態農場號稱全國最長的滑草場

資料來源：花蓮旅遊市集網站，https://hualien-travel.com/travel_content.php?no=145，
108年1月31日搜尋。





圖4 東湖生態農場其他遊樂設施

資料來源：花蓮旅遊市集網站，https://hualien-travel.com/travel_content.php?no=145，108年1月31日搜尋。



圖5 101年5月出版之「台灣好導遊 2」對開心谷滑草場之介紹

資料來源：google 網站，<https://books.google.com.tw/books?id=wNL7AwAAQBAJ&pg=PP1&dq=%E5%8F%B0%E7%81%A3%E5%A5%BD%E5%B3%B6%E9%81%8A2&hl=zh-TW&sa=X&ved=0ahUKEwiar-PglZfgAhUBi7wKHYmpBkUQ6AEIJzAA#v=onepage&q=%E5%8F%B0%E7%81%A3%E5%A5%BD%E5%B3%B6%E9%81%8A2&f=false>，108年1月31日搜尋。

(三)查系爭國有地位處山坡地範圍，違法整地開發，興建鐵皮屋、餐廳及遊憩設施等，恐破壞水土保持、

導致水土流失，一旦雨季或颱風來臨，可能釀成土石災害。再者，本案露營場地屬違法經營，不僅未先確認是否符合區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等土地使用管制規定，後續開發及經營更未經過水土保持法、山坡地保育利用條例、建築法、廢棄物清理法、自來水法、飲用水管理法、水污染防治法、森林法、農業發展條例、水利法、商業登記法、各類場所消防安全設備設置標準等審核規範，不僅存在國土保安、公共安全疑慮，更欠缺對遊客生命、財產安全之保障。

(四)然而，國產署並未正視上開以小吃大、違法使用之關聯性，反於基地租約到期前(至 108 年 12 月 31 日止)即與承租人換約，續訂租約至 116 年 12 月 31 日止。

表1 本案大事記

日 期	內 容
87年間	國產署接管花蓮縣玉里鎮高寮南段1019地號土地，並與原承租人林君換訂耕地租約，租賃期間自87年7月1日至101年12月31日。
92年3月間	花蓮縣政府查報超限利用情形，發現原承租人林君使用情形變更為非種植農作物使用。
94年11月10日	花蓮辦事處依規定終止租約，並以占用地列管追收使用補償金。
100年6月2日	原承租人申請承租原租約範圍內部分土地(面積687平方公尺)，經花蓮辦事處審核符合規定，以基地出租使用，租賃期間自100年7月1日至108年12月31日。
100年8月3日	花蓮辦事處會同占用人林君辦理現狀點交收回系爭國有地(基地承租面積687平方公尺部分除外)。
101年5月間	「台灣好導遊2」針對開心谷滑草場進行相關報導。
106年9月28日	花蓮辦事處接獲花蓮縣政府通報民眾檢舉系爭國有地遭違法占用經營。
106年11月8日	花蓮辦事處現場勘查發現系爭國有地遭占用設置東湖生態農場使用。
107年1月18日	花蓮辦事處函請法務部調查局花蓮縣調查站依竊占罪嫌等偵辦。
107年4月30日	花蓮辦事處限期占用人林君拆除地上物。
107年9月13日	花蓮縣政府核定水土保持計畫。

107年9月20日	花蓮辦事處函請占用人林君儘速辦理拆除地上物作業。
107年9月26日	臺灣花蓮地方檢察署現場勘測，因結果尚未完成，目前仍無法辦理拆除事宜。
107年10月3日	花蓮辦事處與林君提前續訂基地租約至116年12月31日止。
108年3月11日	花蓮辦事處通知林君終止基地租賃關係。

資料來源：本院整理。

(五)關於國產署提前與承租人續訂基地租約之理由，根據該署 108 年 4 月 1 日台財產署管字第 10800082460 號函查復本院略以：

- 1、該署位於花蓮縣轄區國有基地租期於 108 年 12 月 31 日屆期之續租換約案應辦件數計 5,407 件，因數量龐大，為簡化行政作業流程，爰花蓮辦事處於 107 年 3 月訂定續租批次換約作業計畫，前置作業期間，請各轄區承辦人事先審閱有無欠租情事，先予篩選註記「先受理收件，暫不發約」，並規劃全體同仁以任務分組，採分期、分區方式通知承租人至花蓮辦事處辦理續租換約，另偏遠地區亦規劃任務分組方式分批派員下鄉為民服務辦理批次續租換約。
- 2、花蓮辦事處以 107 年 9 月 5 日台財產北花三字第 10742030010 號函通知玉里鎮之國有基地承租戶共計 960 戶，訂於 107 年 10 月 2 日、3 日於玉里鎮藝文中心辦理換約。
- 3、本案基地承租人依通知函排訂日期(107 年 10 月 3 日)，攜帶該通知書、原租約、原租約印章及身分證明文件，至換約地點現場依序排由受理窗口承辦人辦理(依分層負責明細表，續租換約案件授權由股長或承辦人員核定)，經現場承辦同仁審核符合規定即准予換約⁴

⁴ 依國有非公用不動產租賃作業程序第 39 點第 2 項規定：「承租人於租期屆滿有意續租時，

，當日辦理續租換約承租戶 328 戶，2 日共計換約 624 戶。

(六)然根據本院調查發現本案續約過程疑點重重，經國產署進一步審視相關規定，認為承租人擅自將租賃基地之全部或一部以其他方式提供他人使用，爰依花蓮辦事處與林君於 107 年 10 月 3 日續訂之國有基地租賃契約書(106 年 6 月修正)五、其他約定事項第(七)點第 2 款：不得擅自將租賃基地之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用(承租人前次租約，尚未增修該部分條款)；及第(十八)點第 6 款：承租人違背本租約約定時，出租機關得終止租約之約定，於 108 年 3 月 11 日通知承租人終止租賃關係。

(七)綜上，系爭國有地承租人藉由以小吃大方式，租用 687 平方公尺國土作為基地(7 年間租金合計新臺幣 3,288 元)，蠶食鯨吞、擴大占用周邊 65,001 平方公尺國有地，經營露營區對外牟利，不僅侵占國產，更有破壞山林、危害國土保安、危及遊客安全等疑慮，違法事證明確。詎料，本案經臺灣花蓮地方檢察署檢察官偵辦(於 108 年 1 月 19 日以占用人違反水土保持法提起公訴)、本院立案調查後，國產署仍對上開違法事證置若罔聞，承辦人員且將原訂於 108 年 12 月 31 日終止之基地租約，於 107 年 10 月 3 日再度與承租人續約至 116 年 12 月 31 日止，形同違反租約者毫不受影響仍可獲續約，而檢調機關之偵查作為及監察權

除依國有非公用不動產出租管理辦法或法令另有規定不再續租者外，應於租期屆滿前 3 個月內向出租機關申請續租換約；必要時，出租機關得於租期屆滿 3 個月前通知承租人辦理續租換約。但屬建築基地者，配合全面換約作業需要，得於租期屆滿前 2 年內辦理續租換約。」

之行使，均無法使國產署產生警惕之心而對續約一事加以斟酌，一味只依刻板之法令續約，毫無變通，任令國土持續被破壞。國產署允應研議檢討法令之缺失，並查究本案相關人員失職責任，確實引以為鑑，研提有效法制對策，杜絕有心人士投機取巧或計畫性占用國地情事再次發生。

綜上所述，系爭國有地承租人藉由以小吃大方式，租用 687 平方公尺國土作為基地，蠶食鯨吞、擴大占用周邊 65,001 平方公尺國有地，經營露營區對外牟利，不僅侵占國產，更有破壞山林、危害國土保安、危及遊客安全等疑慮，違法事證明確。詎料，本案經臺灣花蓮地方檢察署檢察官偵辦、本院立案調查後，國產署仍對上開違法事證置若罔聞，提前與承租人續訂基地租約，形同違反租約者毫不受影響仍可獲續約，而檢調機關之偵查作為及監察權之行使，均無法使該署產生警惕之心而對續約一事加以斟酌，一味只依刻板之法令續約，毫無變通，任令國土反覆遭到違法使用及持續破壞，核有違失，爰依監察法第 24 條提案糾正，送請財政部轉飭所屬確實檢討改善見復。

提案委員：蔡崇義

林雅鋒