

## 調 查 報 告

壹、案由：財政部國有財產局臺灣中區辦事處南投分處辦理南投縣草屯鎮平西段 156-4、156-5、161 地號等 3 筆土地租賃案，未向原代管機關南投縣政府求證，該府亦未將出租資料移送，致重複放租，損及陳訴人權益乙案。

## 貳、調查意見：

據陳訴人陳訴：坐落南投縣草屯鎮平西段 156-4、156-5 及 161 地號等 3 筆國有土地前經陳訴人之配偶黃柏肇向代管機關南投縣政府承租在案，惟財政部國有財產局臺灣中區辦事處南投分處未經查證，竟於民國 87 年間重複出租予相關人林春梅等 3 人，嗣經黃君訴請臺灣南投地方法院於 95 年 11 月間判決確認前 2 筆土地（即 156-4、156-5 地號）租賃關係存在，惟該分處卻一再因循敷衍，致本案迄未獲具體有效之處置結果，影響渠權益，爰向本院陳訴。案經本院約詢財政部國有財產局副局長陳芳雪（率同所屬臺灣中區辦事處處長廖蘇隆及南投分處主任謝麗莉等人到院）、南投縣政府農業處處長陳朝旺、該府地政處科長吳金龍及草屯地政事務所主任許博能等相關人員，嗣經南投縣政府及國有財產局函復補充說明到院，業經調查竣事，茲將調查意見列敘如下：

- 一、南投縣政府於 52 年起持續出租坐落草屯鎮雙冬段平林小段 26-1 地號附近之國有土地，惟未確實將出租資料送請財政部國有財產局臺灣中區辦事處建檔管理，難辭怠忽之咎：

(一)查南投縣政府前於 52 年起將坐落草屯鎮「雙冬段平林小段 26-1 地號附近地」（屬未登錄地，面積 0.6570 公頃）之土地出租予陳訴人配偶黃柏肇之父黃顯耀，雙方並以該土地標示簽訂出租造林契約書，嗣該府再以 80 年 7 月 26 日八十投府農林字第 84361 號函核准由黃柏肇接續承租，亦經雙方簽訂出租造林契約書（租賃標的及面積同上），租期自 80 年 7 月 26 日至 89 年 7 月 25 日為止。上開土地嗣於 86 年間經草屯地政事務所測量登錄為雙冬段平林小段

26-40、26-41、26-42、26-43、26-44、26-45、26-46及26-47等8筆地號，再於92年間辦理地籍圖重測，其中26-41及26-43地號重測後標示變更為平西段161及156地號，而該156地號土地另於94年間分割為156、156-1、156-2、156-3、156-4、156-5及156-6地號等7筆土地。有關南投縣政府受託代管上開土地之過程，經詢據南投縣政府及財政部國有財產局（下稱國產局）與所屬臺灣中區辦事處（下稱中區處）相關人員指稱，因時隔久遠，已難查證，先予敘明。

(二)次按財政部79年5月17日訂頒之國有非公用財產委託管理或經營協議書簽訂作業要點（89年1月19日廢止）第6點規定：「受託機關（構）於受託期間，應盡善良管理人之職責管理或經營受託土地，並負以下責任：（一）對於代管或代營之土地，應建立完整產籍資料。土地因分割、……發生異動時，或都市計畫使用分區、非都市計畫土地使用編定變更時，其異動原始憑證送交受託機關者，受託機關應按月將異動原始憑證或其影本，於次月開始後10日內送交委託機關辦理產籍異動更正。（二）對於代管或代營之土地，經出租者，應建立完整出租清冊。土地之出租狀況（包括承租人姓名、統一編號、戶號、住址、承租面積、租約號碼、地租數額、出租日期、租期屆滿日期、實物折算代金標準等）變更時，除應隨時辦理異動更正，並為適當之處理外，應按季將異動原始憑證或其影本，於次季開始後10日內送交委託機關辦理出租狀況異動更正。」查79年10月間，國產局中區處及南投縣政府雙方曾依國有非公用財產委託管理或經營辦法及

國有非公用財產委託管理或經營協議書簽訂作業要點規定，通案就南投縣政府代管之土地簽訂委託管理協議書在案，核該案內清冊雖經據南投縣政府及國產局中區處相關人員指稱業已散失，致無法確認本案土地是否列入該委託代管範圍，惟南投縣政府既經以代管機關立場自 52 年起將上開土地持續出租予黃顯耀，並於 80 年 7 月 26 日由其子黃柏肇換約接續承租在案，乃該府竟未依上開規定將出租及異動資料送國產局中區處辦理異動更正，致該處無法掌握上開土地業已出租之事實，並據以進行檢查，核有怠忽。該府以礙於人力不敷派遣，未能及時通知委託機關異動，據為置辯，並不足採。

二、財政部國有財產局臺灣中區辦事處及所屬南投分處於 87 年間將草屯鎮雙冬段平林小段 26-43 地號等土地重複出租他人，顯有失當：

(一)按「管理機關應設國有財產資料卡及明細分類帳，就所經管之國有財產，分類、編號、製卡、登帳，並列冊層報主管機關；其異動情形，應依會計報告程序為之。」、「國有財產之檢查，除審計機關依審計法令規定隨時稽察外，主管機關對於各管理機關或國外代管機關有關公用財產保管、使用、收益及處分情形，應為定期與不定期之檢查。」、「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。四、國有財產依法改良及利用事項。……」分別為國有財產法第 21 條、第 61 及財政部國有財產局各地區辦事處組織通則第 3 條所明定。是以國產局中區處及所屬南投分處對轄區國有土地之委託代管及出租事宜負有

代管土地產籍資訊建檔、異動處理及檢查之職責。

- (二)查本案草屯鎮「雙冬段平林小段 26-1 地號附近地」前經南投縣政府以 80 年 7 月 26 日八十投府農林字第 84361 號函核准由黃柏肇君接續承租(租期自 80 年 7 月 26 日至 89 年 7 月 25 日為止)，嗣 86 年間，南投縣政府因上開出租土地符合公地放領規定，經連同其他擬辦理放領之未登記土地以 86 年 3 月 19 日八六投府地用字第 40999 號函請當時臺灣省政府農林廳水土保持局、草屯地政事務所等單位辦理地籍調查、測量及登記事宜，並副知國產局中區處(敘明上開土地為 65 年 9 月 24 日以前代管放租，符合公有山坡地放領辦法或國有耕地放領實施辦法，得辦理放領之未登記地)。嗣該所於同年 4 月 2 日通知承租人黃柏肇及臺灣省政府農林廳水土保持局等於同年 4 月 18 日辦理實地會勘測量後，再以同年 9 月 10 日草地二字第 6261 號函檢送新登記土地清冊(包括草屯鎮雙冬段平林小段 26-40、26-41、26-42、26-43、26-44、26-45、26-46 及 26-47 等 8 筆)及土地登記申請書，請國產局中區處向該所辦理囑託登記事宜。案經國產局中區處於 86 年 9 月 23 日以台財產中一字第 86023643 號函檢送已用印之上開 8 筆國有土地所有權第一次登記申請書，囑託草屯地政事務所辦妥登記後見復，嗣該所於同年 10 月 17 日登記完畢後，再以同年 10 月 21 日草地一字第 007229 號函復國產局中區處在案。是以國產局中區處於當時應已知悉上開土地業經南投縣政府代管並出租有案，惟查該處竟疏未將南投縣政府代管該等土地之事實及存有租賃關係詳予建檔管理，致該處南投分處(87 年 6 月 15 日成立)再於 87 年

10月27日與林春梅、范秀鳳及范秀圓等3人簽訂(M87)國基租字第01100015號國有基地租賃契約(租期回溯自87年5月1日至90年12月31日為止)，將本案26-41及26-43地號內部分範圍重複出租予林君等3人，其違失之責，至臻明確。

(三)次查上開黃柏肇向南投縣政府承租嗣經於86年登錄為雙冬段平林小段26-40地號等8筆土地於租期屆滿後，南投縣政府因黃君申請續租，爰循公有山坡地放領先期作業規定，以90年2月15日投府農林字第90029582號函請國產局中區處南投分處繼續委託該府代管其中26-40、26-42、26-43、26-44及26-46地號等5筆土地(該函除敘明黃君欲申請「續租」上開8筆土地外，另敘明26-41地號土地內搭建鐵皮屋、26-45及26-47地號土地為道路)，案經該分處以同年3月27日台財產中投三字第0900001376號函同意後(另敘明26-41、26-45及26-47地號土地終止委託代管，由該分處收回自管)，該府嗣於90年6月26日以投府農林字第90102951號函核准將上開26-40等5筆土地續租予黃君，雙方並簽訂出租造林契約書在案(租期自89年7月26日至98年7月24日)。惟查國產局中區處南投分處於上開處置過程竟未即時發現26-43地號土地業經南投縣政府及該分處陸續於80年及87年分別出租黃柏肇及林春梅等人，而存有重複出租之錯誤，致再於90年11月30日與林春梅等3人簽訂(80)國基租字第10015號國有基地租賃契約書，將26-43地號內部分土地(連同前揭26-41地號內部分土地)續租予林君等3人(租期自90年10月18日至100年12月31日為止)，足見其行事之

草率，管理之鬆懈。

(四)綜上，國產局中區處及所屬南投分處對於南投縣政府代管之國有土地，未善盡產籍資訊建檔、異動處理及檢查之職責，致一再發生國有土地重複出租情事，核有怠忽失當之咎。又該處及所屬南投分處相關人員迄到院受詢時猶不知有上開 86 年 9 月 23 日囑託登記等過程，更辯稱南投縣政府未將該等土地造冊函送該處及所屬南投分處，嗣經本院於詢問時提示上開土地登記資料後，則又質疑草屯地政事務所似未於登記完畢後即行告知該中區處，致無法據以更正產籍資料等語，核其所辯，均非事實，足見其行事及內部管理亟待改進。

三、陳訴人配偶黃柏肇君與南投縣政府間就本案草屯鎮平西段 156-4、156-5 地號土地之租賃關係既經法院於 95 年 11 月間判決確認在案，惟國產局中區處南投分處並未依判決主旨所示，延宕解決本案糾紛，其上級機關國產局及所屬中區處亦未善盡指揮監督職責，均有懈怠之失：

(一)查國產局中區處南投分處於 90 年 3 月 27 日同意南投縣政府繼續代管之雙冬段平林小段 26-40、26-42、26-43、26-44 及 26-46 等 5 筆土地，嗣經該府於 90 年 6 月 26 日續租予原承租人黃柏肇（租期自 89 年 7 月 26 日至 98 年 7 月 24 日）。惟國產局中區處南投分處因疏未掌握上開出租情形，致再於 90 年 11 月 30 日將該 26-43 地號內部分土地（連同前揭 26-41 地號內部分土地）續租予林君等 3 人（租期自 90 年 10 月 18 日至 100 年 12 月 31 日），致該筆土地前於 87 年間發生之重複出租問題再次延續。經詢據國產局中區處及所屬南投分處相關人員

指稱，本案雙冬段平林小段 26-41、26-45 及 26-47 地號等 3 筆土地經南投縣政府收回並移請國產局中區處於 90 年 3 月 27 日同意收回自管後，原承租人黃柏肇乃於同年 12 月 30 日轉向國產局陳情續租，南投分處嗣於 91 年 1 月 11 日接獲該局函轉該陳情案後，始知悉本案雙冬段平林小段 26-43 地號內（92 年重測後為平西段 156 地號）部分土地涉有一地二租之情事等語，惟查該分處於當時知悉上情後，遲未為有效之處置，任令本案一再延宕，即有不當。

(二)次查上開 26-43 地號於 92 年間經地籍圖重測變更標示為平西段 156 地號，再於 94 年間分割為 156、156-1、156-2、156-3、156-4、156-5 及 156-6 地號等 7 筆土地後，原承租人黃柏肇爰以上開 156-4 及 156-5 地號 2 筆土地部分範圍遭國產局中區處南投分處重複出租予林春梅等 3 人為由，於 95 年 8 月間訴請臺灣南投地方法院確認黃君與南投縣政府之間就該 2 筆土地租賃關係存在，以及南投縣政府與國產局應將該 2 筆土地交付與黃君使用。案經該院 95 年 11 月 9 日 95 年度投簡字第 332 號簡易判決：「確認原告（即陳訴人之夫黃柏肇）與被告南投縣政府間就坐落於南投縣草屯鎮平西段 156-4、156-5 地號土地之租賃關係存在。原告其餘之訴駁回……。」（95 年 12 月 6 日判決確定），揆其理由不外原告黃君與被告南投縣政府就本案土地所訂立之台灣省南投縣（市）公有山坡地出租造林契約書，經被告南投縣政府於 90 年 6 月 26 日核准在案；至原告請求被告交付上開土地部分，則因該等土地於南投縣政府訂立租約時並未點交予原告黃柏肇，則系爭土地嗣後既經國產局另行出租並交付予林春梅

等 3 人，參照最高法院 40 年台上字第 599 號判例意旨，原告請求被告交付租賃標的物即系爭土地已屬不能履行。核上開判決結果與理由至臻明確，惟查本案經上開臺灣南投地方法院於 95 年 11 月間判決後，嗣再經黃君於 96 年 1 月 16 日、同年 3 月 31 日、同年 7 月 10 日、96 年 8 月 30 日及同年 12 月 31 日間多次向國產局及所屬中區處陳情，惟國產局中區處南投分處僅一再函復黃君略以：俟該分處函詢法律顧問意見後再行研處等語，致本案迄未獲具體有效之處置結果，再證該分處行事消極怠惰之一斑，而國產局及所屬中區處亦未善盡上級機關指揮監督職責，嚴予督促該分處儘速依法妥處，致陳訴人之權益未獲應有之保障，均有懈怠之違失。上開土地既經南投縣政府於 98 年 9 月 21 日移還國產局中區處管理，該處及所屬南投分處更應儘速依法妥處，國產局亦應善盡監督職責，以消弭糾紛。

四、國產局中區處南投分處於 90 年間將草屯鎮雙冬段平林小段 26-41 地號內部分土地續租予相關人林春梅等 3 人，尚難遽認有違誤：

- (一)按「非公用財產類之不動產，合於左列各款規定之一者，得予出租：……二、本法施行前已實際使用，其使用之始為善意並願繳清歷年使用補償金者。」（按國有財產法於 58 年 1 月 27 日公布施行，該法施行細則則於 59 年 3 月 27 日發布施行）、「依國有財產法第 42 條規定出租之建築基地，每一承租人之承租面積最高以 10 公畝為限。出租土地……；在都市計畫外者，申請人之農舍、晒場、畜禽舍等建築改良物所用土地，得合併計算，超過部分依左列方式處理：（一）分割後如無法單獨使用者，

得全筆出租。(二)分割後如可單獨使用者，應分割保留，另依有關規定處理。但地形位置或使用情況特殊不宜分割或分割收回後無立即處理價值者，得全筆出租。」為 89 年 1 月 12 日修正公布前之國有財產法第 42 條第 1 項及國產局 75 年 10 月 29 日修正發布之國有非公用不動產租賃作業程序第 15 點所明定。又按國產局 84 年 11 月 11 日台財產局二字第 84028807 號函示亦規定：「查國產法第 42 條規定係以『本法施行前已實際使用』為出租要件，又依同法施行細則第 44 條規定，申請承租建有房屋之基地者，須具有房屋權屬證明文件。故對於主體建築物之建築時間在 59 年 3 月 27 日以前，且該建築物所坐落基地及其毗鄰為自始實際使用範圍內之國有土地，縱其上無建築物，仍得依上開規定辦理出租，惟其出租面積應依租賃作業程序第 15 點規定辦理。」

- (二)詢據國產局及所屬中區處等相關人員指稱，本案相關人林春梅等 3 人於 87 年 4 月 28 日檢附地上建物門牌號為平林巷 101、102 號房屋於 59 年 3 月 27 日前建築之戶籍謄本及門牌改編證明書等相關資料，向國產局中區處申請承租本案雙冬段平林小段 26-41 及 26-43 地號內部分土地（92 年間因地籍圖重測後變更標示為平西段 161 及 156 地號），經該處於同年 5 月 5 日派員會勘結果，26-41 地號地上物狀況為：第 1 錄（面積約 394 平方公尺）為磚造平房（面積 53 平方公尺）、曬場、庭院、斜坡上檳榔及草地，由林春梅君 3 人作住宅、庭院、曬場使用，第 2 錄（面積約 60 平方公尺）為溝渠；同地段 26-43 地號地上物狀況為：第 1 錄（面積約 140

平方公尺)為磚造平房(面積36平方公尺)、圍牆庭院，由林君3人作住宅、庭院使用，第2錄(面積約1,050平方公尺)為道路、雜木、溝及雜草地。又其地上建物門牌號為平林巷101、102號，主要建物大部分坐落毗鄰未登記地上(該未登記地於87年10月20日完成國有登記為同地段26-48地號，嗣地籍圖重測後為草屯鎮平西段162地號)。案經國產局中區處南投分處審查後，以其主建物門牌號平林巷101、102號房屋，依所送之戶籍謄本及改編證明登載，係於77年3月1日由平林巷62號改編而來，而該62號則於42年10月1日由18號整編而來，故認該主體建物及其附屬設施等使用範圍係於59年3月27日以前已實際使用，符合出租規定，爰於87年10月27日以附條件及約計面積方式出租予林君3人(租約標示為草屯鎮雙冬段平林小段26-41地號內面積約394平方公尺、同段同小段26-43地號內面積約140平方公尺)。經再詢據南投縣政府相關人員指稱，該上開26-41地號土地於86年間之地上物為平房、空地及檳榔，有草屯地政事務所於前揭86年間所造新登記土地清冊所載可稽，並非作造林使用，故未續租予原承租黃柏肇等語，核與上開國產局中區處87年5月5日會勘結果大致相符

- (三)次按國產局87年12月18日修正之「國有非公用不動產租賃作業程序」第32點及第33點第1項、第2項規定：「租賃期滿……承租人有意續租時，應於租期屆滿前3個月內向出租機關申請換約……。」、「承租人依前點規定申請換約續租時，應填具申請書並檢附左列有關文件：(一)原租約。(

二) 身分證明文件影印本。(三) 其他依規定應繳之文件。前項換約案件，得免辦勘查。」詢據國產局及所屬中區處等相關人員指稱，前揭雙冬段平林小段 26-41 地號等土地嗣經林春梅等 3 人依上開規定於 90 年 10 月 18 日檢具續租換約申請書、原租約書、身分證明文件及切結書(切結承租人為地上房屋所有人)向南投分處申請換約續租，經該分處同意後，雙方於 90 年 11 月 30 日續約(租期上溯自 90 年 10 月 18 日至 100 年 12 月 31 日)。

(四) 基上，本案原承租人黃柏肇向南投縣政府承租之上開 26-41 地號土地因非供造林使用，於 89 年 7 月 25 日租約屆期後並未獲該府同意續租，則國產局中區處南投分處於 90 年 3 月 27 日收回該筆土地自行管理後，嗣依前揭有關規定於同年 11 月 30 日將該地號內部分土地續租予林春梅等 3 人，尚難遽認有違誤。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一，函請南投縣政府檢討改進見復。
- 二、調查意見二、三，函請財政部督促所屬檢討改進並依法妥處見復。
- 三、調查意見函復本案陳訴人。
- 四、檢附派查函及相關附件，送請財政及經濟委員會處理。