

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：苗栗縣政府

貳、案由：為苗栗縣政府辦理委託興建「福樂勞工國宅」，疏未善盡起造人之義務，致生越界建築占用鄰地，衍生無法辦理房屋產權移轉登記予承購戶之嚴重損害民眾權益情事，卻一味曲解法令，推諉卸責，處理作為消極敷衍了事，核有違失，爰依監察法提案糾正。

參、事實與理由：

一、苗栗縣政府辦理委託興建「福樂勞工國宅」案，以該府名義登記為起造人，卻疏未按建築法規核實確認基地位址，致生越界建築占用鄰地，並衍生無法辦理房屋產權移轉登記予承購戶之嚴重損害民眾權益情事，顯有違失：

按「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」、「建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項：．．．建築地址、基地面積．．．」、「工程圖樣及說明書應包括左列各款：基地位置圖．．．」、「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工」、「放樣及基礎之勘驗，有關建築物之位置．．．土地界址由土地所有權人申請主管地政機關鑑定之，地界未經鑑定致越界建築者由起造人負責。」分別為建築法第三十條、第三十一條、第三十二條、第三十九條及台灣省建築管理規則第二十八條第四項所明定。

查本案「福樂勞工國宅」為東玉陶瓷股份有限公司於民國（下同）六十八年間自備土地向苗栗縣政府提出申請，該府依台灣省政府六十七年七月二十八日府宅字第七四二一號函頒「台灣省集中興建勞工、礦工、農民、漁民、鹽民住宅及專案核定興建住宅實施要點」初核並呈報台灣省國民住宅興建委員會審查，於奉准後，由苗栗縣政府與東玉陶瓷公司簽訂本案興建國宅工程委託書，由該公司負責興建，共計一〇〇戶，另為確保所有權保障貸款安全，該府並按「台灣省集中興建勞工、礦工、農民、漁民、鹽民住宅及專案核定興建住宅實施要點」第四點規定，以「苗栗縣政府縣長邱文光」之名義為起造人，申領建造執照及使用執照，此有該府建設局核發之六八栗建都頭字第三〇三七五八號建造執照及七十栗建都頭字第一〇二一五號使用執照可稽。

惟查本案於七十年間申辦建築改良物所有權登記時，始經地政機關測量發現有八戶占用鄰地，其中七戶因占用面積較多而無法將產權移轉登記予國宅承購戶。本院調查委員於詢問苗栗縣政府建設局局長韓鴻恩時，據其表示「苗栗縣政府審查或勘驗項目並不包括基地位置之確認或有無越界建築情事．．．有關勘驗基地或會同地政機關人員鑑界係屬實際起造人、承造人及設計人之工作，苗栗縣政府並未督導辦理」，足認苗栗縣政府並未就本案申請鑑界或督導承辦工程單位東玉陶瓷股份有限公司核實確認基地位置，揆諸前揭規定，該府顯未善盡起造人之義務，又苗栗縣政府並為本案建築主管機關，本應熟稔建管法令規定，詎其辦理委託興建國宅，仍未能避免越界建築，致占用鄰地並衍生無法辦理產權移轉登記予承購戶之損害民眾權益情事，該府顯

有違失。

二、苗栗縣政府於發現本案越界建築後，一味曲解法令，推諉卸責，案件久懸未見研謀具體可行解決方案前，卻恣令卷證資料喪失，處理作為消極敷衍，應予切實檢討，並保障承購戶權益：

按「建築物起造人．．．如有侵害他人財產．．．應視其情形，分別依法負其責任。」、「起造人為政府機關．．．由負責人負本法規定之義務與責任。」分別為建築法第二十六條第二項及第十二條第二項所明定。

查本案於七十年間發現越界建築，有七戶未能辦理產權移轉登記，歷時二十年仍未妥處，該等國宅產權迄今仍為苗栗縣政府所有，期間該府雖因陳訴人陳訴渠等權益受損曾予處理，惟逕將越界建築之責任全盤推予承辦單位東玉陶瓷公司，並稱其為實際起造人，處理方式僅止於消極地邀集承辦單位、鄰地地主與承購戶協商解決，然因鄰地地主要求將被占用（田地目）土地全筆變更為建地，於法未合，協商並無結果；案至七十三年間，苗栗縣議會及台灣省政府（聯合服務中心）亦就本案提出質詢，要求查明責任及說明處理情形，該府對於查明失職人員責任乙節，雖稱另案處理卻無下文，解決方式仍係說明邀集前述三者開會協商，惟亦無結果。嗣則託詞東玉陶磁公司已解散，而請承購戶自行與鄰地地主協調解決，終因案久懸未解，被占用之鄰地地主提排除侵害之訴，經台灣高等法院台中分院八十九年三月十六日八十七年度上字第四四二號確定判決陳訴人等無權占用土地，應拆屋還地。迨至本院調查，該府仍未妥處，

之前亦未研謀其他具體可行之解決措施，於本院調查委員詢問該府建設局局長韓鴻恩時，並稱「本案卷證資料因逾保存年限業已銷毀」、「有關勘驗基地或鑑界，係屬實際起造人之工作」，約詢後苗栗縣政府復以九十年七月二日府建管字第九〇〇〇〇五八〇四二號函復本院略以：「按台灣省住宅及都市發展局七十六年四月二十日七六住都財字第一四九七二號函示．．．該項國宅工程之規劃、設計及發包施工等，均因其屬於自行辦理集中興建，故係由承辦單位徵求各預約承購戶意見並協調各承購戶推舉代表組織聯建小組參與辦理，政府並不干預。各申請戶與承辦單位、承包商及地主間之權利義務關係，亦均由其自行負責處理，國宅主管機關並無任何責任」等語。惟查台灣省住宅及都市發展局七十六年四月二十日七六住都財字第一四九七二號函非針對本案所為釋示，該函內容亦係說明政府貸款回收及保障貸款人合法權益問題，與本案越界建築之責任迥異。

經查台灣省政府函頒之「台灣省集中興建勞工、礦工、農民、漁民、鹽民住宅及專案核定興建住宅實施要點」第四點第（一）項明定：「．．．以各該縣市政府名義領取建造執照及使用執照，以確保所有權保障貸款安全，於住宅興建完工辦妥建物登記及貸款第一順位法定抵押權註記，同時將產權移轉與各申請戶。」同要點第十一點規定：「依本要點規定興建之各種住宅，除各縣市政府應自行負責切實督導各承辦單位，如期辦理集中興建完成．．．」，次查苗栗縣政府與東玉陶瓷公司簽訂之「台灣省苗栗縣（市）政府委託集中興建勞、礦工、農、漁、鹽民住宅及專案核定興建國民住宅工

程委託書」約定事項第五條，亦明定「工程施工期間，縣（市）政府應遴派技術人員隨時督導。」另查本案國宅承購戶與承辦單位（即東玉陶瓷公司）訂定之「台灣省集中興建預約承購住宅契約」第十二條明定：「本預約承購住宅契約一式三份，除承購人及承辦單位各執一份，另一份報苗栗縣政府備查。」該契約附約約定事項第八條則明定：「本約承購之住宅，起造人為苗栗縣政府（建造執照及使用執照均為苗栗縣政府名義）俟完工後，由苗栗縣政府直接移轉於承購人．．．所有一切手續則由政府或承辦單位統一辦理。」按此，苗栗縣政府應負起造人之責任，對於越界建築致未能辦理房屋產權登記之責任，不能以上開省住都局七十六年四月二十日七六住都財字第一四九七二號函為由規避。該府雖諉稱「有關勘驗基地或鑑界，係屬實際起造人之工作」，惟自承「該府並未督導辦理」，顯有違失；又建築法並未區分「名義起造人」與「實際起造人」，卷查本案工程委託書亦未明定台灣省建築管理規則所定事項應由東玉陶瓷公司辦理，本案建造執照及使用執照之起造人既明載為「苗栗縣政府縣長邱文光」，該府審辦過程中，當確實按「台灣省建築管理規則」第二十八條第四項規定主動辦理勘驗基地界址，或積極督導東玉陶瓷公司辦理。故本案發生越界建築情事，該府難辭其咎，而本院詢問時，該府建設局局長韓鴻恩亦坦承「本府以往承辦慣例，鑑界工作均由承辦單位負責，本案缺失應係未於契約中明定苗栗縣政府與承辦單位間之責任。」是該府逕將責任全盤歸屬所謂「實際起造人」，實屬無據。

綜上所述，苗栗縣政府辦理委託興建「福樂勞工國宅」案，未善盡起造人職責，致占用

鄰地，衍生無法辦理產權移轉登記予承購戶之損害民眾權益情事；又該府自發現越界建築以來，一味曲解法令，推諉卸責，對於民眾殷切陳訴事由，虛應故事，置若罔聞，尚未結案卻恣令卷證資料散佚，處理作為消極敷衍了事，嚴重戕害民眾權益及政府威信，核有違失，應予切實檢討改善，並儘速於一個月內研謀具體可行之補救措施，解決承購戶將被拆屋之危機，以維當初政府為照顧勞工集中興建住宅之美意，爰依監察法第二十四條規定提案糾正。