

## 調 查 報 告

壹、案由：據訴，為渠位於臺北市松山區民權東路○段○○○號之房屋，遭國防部訴請拆除及返還土地並支付新臺幣7百餘萬元之不當得利，陳情暫緩執行及免除追償等情案。

貳、調查意見：

據訴，為渠位於臺北市松山區民權東路○段○○○號之房屋，遭國防部訴請拆除及返還土地並支付新臺幣7百餘萬元之不當得利，陳情暫緩執行及免除追償等情案。經函請國防部派員到院說明，並函請相關機關提供資料或說明。已完成調查，調查意見如下：

- 一、據國防部表示，臺北市松山區○○段○小段407、19、15、83、69、42建號等6棟建物係早年該部為安置有眷無舍官兵，提供土地供官兵自費興建房舍，並向當時臺灣省政府爭取國民住宅貸款，故該等房舍非屬國宅，且土地權屬國有，依「國軍在臺軍眷業務處理辦法」相關規定，該等房舍既屬營產列管，嚴禁出租、轉讓或營商；惟查本案眷舍係政府於民國(下同)早期為因無法提供有眷無舍官兵住宅，故而由當時之土地管理機關空軍司令部、陸軍第一營產管理所提供土地使用權同意書由官兵依「臺灣省國民住宅興建管理辦法」(下稱國宅辦法)規定，向臺灣土地銀行貸款自行興建、申請建築執照並向臺北市地政事務所登記取得建物所有權，雖國防部認為非屬國宅，然並未於相關地籍登記資料公示禁止買賣移轉等情事，況依前開國宅辦法第31條第6款後段規定「建物移轉時得繼續使用，不受影響」，上開6棟建物既已取得所有權，且分別於63、68、72、74、85、89年間即已陸續因買賣或拍賣轉讓建物所有權予第三人，之後部分建物尚有再

次移轉所有權之情形，而國防部及所屬非但未適時通知改善處理，甚而對上開住戶撤銷其眷舍居住權逕行起訴拆屋還地追討不當得利，而致善意第三人因信賴登記取得產權之權益受損，國防部及所屬長期以來未善盡營產土地、眷舍管理及眷籍清查工作，實有怠失。

(一)根據國防部政治作戰局108年8月23日函<sup>1</sup>復松山機場國宅反迫遷自救會108年6月26日陳情書所述，該自救會所陳成員所居房舍係早年國防部為安置有眷無舍官兵，提供土地供官兵自費興建房舍，並向當時臺灣省政府爭取國民住宅貸款，故該等房舍非屬國宅，且土地權屬國有；嗣後所屬成員因違規營商，該部基於土地管理機關立場，始終止使用借貸關係，依法提訟排除占用；有關停止拆屋還地撤回強制執行一節，業經法院三審定讞，並已延緩強制執行，現已無由暫緩執行等語。該自救會郭○○君等9人不服上開國防部政治作戰局108年8月23日函，乃向國防部提起訴願，經該部訴願審議會109年1月31日函<sup>2</sup>復郭○○君等9人略以，其等因眷舍事件訴願案，業經該部審議決定，檢送訴願決定書正本乙份。該部訴願決定書<sup>3</sup>決定訴願不受理，郭○○等9人不服該訴願決定，乃於109年4月提起行政訴訟(案號:109年度訴字第○○○號)，刻繫屬臺北高等行政法院。又劉○○君107年5月提起債務人異議之訴，請求國防部政戰局暨國防部後備指揮部軍眷服務組組長黃上校賠償損害，經最高法院發回更審，刻由臺灣臺北地方法院更為審理中(案號:109年度訴更一字第○○號)。

(二)查「國軍老舊眷村改建條例」(下稱眷改條例)第3

---

<sup>1</sup> 國防部政治作戰局108年8月23日國政眷服字第10800076○○號函。

<sup>2</sup> 國防部訴願審議會109年1月31日國訴願會字第10900213○○號函。

<sup>3</sup> 國防部109年決字第○○號訴願決定書。

條規定：「本條例所稱國軍老舊眷村，係指於中華民國六十九年十二月三十一日以前興建完成之軍眷住宅，具有下列各款情形之一者：一、政府興建分配者。二、中華婦女反共聯合會捐款興建者。三、政府提供土地由眷戶自費興建者。四、其他經主管機關認定者。本條例所稱原眷戶，係指領有主管機關或其所屬權責機關核發之國軍眷舍居住憑證或公文書之國軍老舊眷村住戶。」復查45年1月11日發布之「國軍在臺軍眷業務處理辦法」<sup>4</sup>第13條第16款規定：「軍眷遷出配給眷舍時，不得將原住眷舍，私自轉讓或轉借，否則除停發轉讓人及接住人一切眷屬給與外，並嚴懲其當事人」。51年修訂之同辦法第102條規定：「(第1項)凡未配眷舍，經奉准劃撥營公地或奉准在眷村範圍內自費建築之房舍，一律視為營產列管，嚴禁出租或轉讓圖利，如有上開事實，一經查覺或經人告發，除當事人按照陸海空軍懲罰法第3條第1項第3款等規定予以記過處分，並停止一切眷補外，其各級主管受記過申誡之處分，其情節重大者，並送請法辦。(第2項)前項自費在營公地建築房舍者，於不需使用時應無條件交還各眷舍管理單位接管」。62年修訂之同辦法第44條規定略以：「國防部總務局、情報局、及陸、海、空軍、聯勤、警備各總司令部、憲兵司令部權責如左：一、本單位眷舍分配、管理、修繕、維護、整建、遷建、及眷村與散戶之管理……」同辦法第46條規定略以：「眷村自治會長職責如下：……十三、調查及取締非法

---

<sup>4</sup> 國軍在臺軍眷業務處理辦法係於45年1月11日發布，91年12月30日廢止。因行政程序法於90年1月1日施行，而國軍在臺軍眷業務處理辦法係國防部依職權發布之法規命令，依該法第174條之1規定，該處理辦法應於91年12月31日失效，國防部為延續各項軍眷權益與公產管理工作，爰於91年12月31日令頒國軍軍眷業務處理作業要點，並於同日令頒國軍軍眷業務處理作業注意事項。

佔住轉讓出租眷舍與違章建築事項……」。71年修訂之同辦法第152條規定略以：「凡以前奉准在眷村範圍內公有土地上，自費建築之眷舍有案者，應列為公產管理，不准出租頂讓或經營工商業……」、同辦法第154條第3款規定略以：「有下列情形之一者，應收回其配住之眷舍：……三、出租、頂讓者……」、同辦法第162條第2款規定略以：「眷戶私將所配眷舍轉讓、轉借或頂租於他人者，取銷眷舍居住權」。另依「國軍軍眷業務處理作業要點」玖、一、(三)規定，將眷舍出租、出借、經營工、商業、私自頂讓等或以其他變相方法由他人使用房屋者，經給予一個月改善期限，未予改善者，撤銷其眷舍居住權收回眷舍。

(三)又，56年11月30日發布之國宅辦法，第6條規定：「本辦法所稱國民住宅之興建係指左列規定而言：一、貸款自建。二、政府興建。三、鼓勵投資興建。四、機關學校貸款興建員工宿舍。」同辦法第31條第6款規定：「申請貸款興建住宅之建地，應符合左列規定：一、(略)。二、(略)。三、(略)。四、(略)。五、(略)。六、建地為營發者必須取得管理機關之同意書。並註明使用期限不得少於貸款期限，及同意以借款人名義辦理建物登記，暨建物移轉時得繼續使用，不受移轉影響。七、(略)。」本案眷舍係政府於早期為因無法提供有眷無舍官兵住宅，故由當時之土地管理機關空軍司令部、陸軍第一營產管理所提供土地使用權同意書由官兵依國宅辦法規定，向臺灣土地銀行貸款自行興建、申請建築執照並向臺北市地政事務所登記取得建物所有權。合先敘明。

(四)本案郭○○等9人不服國防部訴願決定，於109年4

月提起行政訴訟(案號:109年度訴字第○○○號)，所涉及之6棟建物為臺北市松山區○○段○小段407、19、15、83、69、42建號，其所有權第一次登記及歷次所有權移轉登記情形如下：

- 1、臺北市松山區○○段○小段407建號：61年7月12日建物所有權第一次登記為祝○○所有，63年9月3日出售予郭○，郭○○於89年5月5日購買取得該建物，該建物已於108年12月27日滅失登記。
- 2、臺北市松山區○○段○小段19建號：57年8月27日建物所有權第一次登記為李○○所有，陳○○於89年7月13日購買取得該建物，該建物已於108年1月28日滅失登記。
- 3、臺北市松山區○○段○小段15建號：57年8月27日建物所有權第一次登記為謝○○所有，賴○○於85年5月7日購買取得該建物。
- 4、臺北市松山區○○段○小段42建號：57年12月10日建物所有權第一次登記為丘○○所有，嗣於68年5月21日出售登記為蔣○○所有，許○○於106年1月4日購買取得該建物。
- 5、臺北市松山區○○段○小段69建號：57年12月10日建物所有權第一次登記為賴○○所有，於72年9月9日贈與葉○○，於74年10月21日贈與葉○○，於78年12月14日贈與夏○○，吳○○於84年3月21日購買取得該建物，蔡○○於90年4月25日自法院拍定取得該建物並於90年5月2日登記取得該建物，於103年11月18日、104年12月30日分2次「夫妻贈與」許○○。
- 6、臺北市松山區○○段○小段83建號：57年12月10日建物所有權第一次登記為劉○所有，邱○○於74年10月1日購買取得該建物，88年2月5日贈與

劉○，劉○於88年2月5日贈與劉○○，劉○於89年12月29日贈與劉○○、劉○○、劉○○，劉○於95年8月8日贈與簡○○，劉○○於99年1月28日出售予劉○○，該建物已於108年12月27日滅失登記。

(五)據國防部表示，臺北市松山區○○段○小段407、19、15、83、69、42建號等6棟建物係早年該部為安置有眷無舍官兵，提供土地供官兵自費興建房舍，並向當時臺灣省政府爭取國民住宅貸款，故該等房舍非屬國宅，且土地權屬國有，依「國軍在臺軍眷業務處理辦法」相關規定，該等房舍既屬營產列管，嚴禁出租、轉讓或營商；惟查本案眷舍係政府於民國早期為因無法提供有眷無舍官兵住宅，故而由當時之土地管理機關空軍司令部、陸軍第一營產管理所提供土地使用權同意書由官兵依國宅辦法規定，向臺灣土地銀行貸款自行興建、申請建築執照並向臺北市地政事務所登記取得建物所有權，雖國防部認為非屬國宅，然並未於相關地籍登記資料公示禁止買賣移轉等情事，況依前開國宅辦法第31條第6款後段規定「建物移轉時得繼續使用，不受影響」，上開6棟建物既已取得所有權，且分別於63、68、72、74、85、89年間即已陸續因買賣或拍賣轉讓建物所有權予第三人，之後部分建物尚有再次移轉所有權之情形，而國防部及所屬非但未適時通知改善處理，甚而對上開住戶撤銷其眷舍居住權逕行起訴拆屋還地追討不當得利，而致善意第三人因信賴登記取得產權之權益受損，國防部及所屬長期以來未善盡營產土地、眷舍管理及眷籍清查工作，實有怠失。

二、國防部於98年11月24日起依修正後眷改條例重新啟動本案眷村改建說明會，因未於三個月內取得三分之

二眷戶改建之同意承諾書，本案眷村已列為不辦理改建之眷村在案。又眷改條例第23條對占建戶也訂有補償機制，對本案建物國防部既無使用該房舍土地之急迫性，未考量本案房舍興建之歷史背景，竟以「公法遁入私法」之手段選擇性對上開房舍所有人訴請拆屋還地，有違行政處分之平等原則，應予改進，故有關陳訴人等陳情暫緩執行及免除不當得利追償等情事，宜由國防部研議妥處。

(一)本案臺北市松山區○○段○小段407、19、15、83、69、42建號等6棟建物，分別於61年7月12日、57年8月27日、57年8月27日、57年12月10日辦竣建物所有權第一次登記，之後並經陸續移轉所有權分別登記予郭○○等9人。惟嗣因營商等情事，經國防部訴請拆除及返還土地，其中3棟建物已於108年12月27日、108年1月28日滅失登記。已如前述。

(二)雖據國防部表示：

1、該部於92年12月26日辦理「劉○、姚○等散戶」改建意願法院認證說明會，認證期限於93年3月25日屆期，惟均未繳交認證書同意配合改建，經後備司令部調查渠等意願，同意者56戶、不同意者60戶、其他14戶，未達四分之三（96年1月3日修正為三分之二）以上改建門檻，按眷改條例第22條規定，列為「不同意改建眷村」。復經提請「國軍老舊眷村改建推行委員會」第13次會議審議通過刪除該改建基地，報請行政院94年6月14日院臺防字第0940026955號函同意刪除。

2、因應眷改條例於96年1月3日修法，於98年11月24日重新啟動再次辦理「劉○、姚○等散戶」改建意願法院認證說明會，因原眷戶未於期限內提交同意改遷建認證書，另168戶現住戶身分待釐清

且拒絕配合，該部遂依眷改條例第22條規定：未於三個月內取得三分之二以上同意或完成認證之眷村，不辦理改建。

- 3、郭○○君前於89年間向郭○購買臺北市民權東路○段○○○號房屋，該址位於「劉○、姚○等散戶」眷地範圍，因遭檢舉違規經營「○○汽車有限公司」，經列管單位後備指揮部多次溝通請其改善未果，始依法提起拆屋還地訴訟，經各級法院審理，均判決郭員敗訴，三審定讞，復於107年完成強制執行。
- 4、郭員雖持有建物所有權狀；惟該房舍位於後備指揮部列管「劉○、姚○等散戶」眷地範圍，依「國軍軍眷業務處理作業要點」第8條第2款規定：「在公有土地自費興建之建築物經列管有案者，該建築物比照公產管理，不准出租、頂讓、轉賣及為抵押處分或經營工商業」，於國有土地違規營商，已違背早年軍方撥用土地予「有眷無舍官士」自費興建住宅以為自住之美意，確實有違國有土地使用之規定等語。

(三)惟經核，國防部於98年11月24日起依修正後眷改條例重新啟動本案眷村改建說明會，因未於三個月內取得三分之二眷戶改建之同意承諾書，本案眷村已列為不辦理改建之眷村在案。又眷改條例第23條對占建戶也訂有補償機制，對本案建物國防部既無使用該房舍土地之急迫性，未考量本案房舍興建之歷史背景，竟以「公法遁入私法」之手段選擇性對上開房舍所有人訴請拆屋還地，有違行政處分之平等原則，應予改進，故有關陳訴人等陳情暫緩執行及免除不當得利追償等情事，宜由國防部研議妥處。

調查委員：施錦芳