

# 調 查 報 告

壹、案由：據訴，國立臺灣大學與臺北市政府共同辦理「臺大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案」，有違國有財產法等相關規定；又臺大未妥適處理該基地內之違占建戶，不當提起拆屋還地訴訟，損及居住權益等情案。

貳、調查意見：

據訴，國立臺灣大學(下稱臺大)於民國(下同)75年間撥用經濟部商品檢驗局<sup>1</sup>經管之臺北市大安區中正段三小段21、22-1、22-2、22-6地號土地(下稱系爭土地)，卻未依撥用計畫使用，嗣該校與臺北市政府共同辦理「臺大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案」，有違國有財產法等相關規定；又該校未妥適處理紹興南街基地之違占建戶，不當提起拆屋還地訴訟，損及居住權益等情，爰陳請本院調查。

本院為瞭解事實，就陳訴之相關疑義，函請教育部、財政部國有財產署(下稱國產署)、臺北市政府、經濟部標準檢驗局(下稱標檢局)及臺大等查復到院；並於109年11月2日邀請該校、國產署及財團法人臺北市都市更新推動中心(下稱都更中心)等相關主管及臺北市紹興權益促進會人員到院簡報座談；嗣於109年11月23日詢問陳訴人等並召開諮詢會議，嗣陳訴人等再於109年11月30日補充陳訴資料到院，復就相關疑義事項，函請該校、臺北市建成地政事務所、臺北市中正區戶政事務所、國產署及內政部等查復到院，業調查竣事，茲綜整調查意見如下：

一、經查臺北市大安區東門段80地號土地，於日據時期即

---

<sup>1</sup> 88年1月26日「經濟部中央標準局」與「經濟部商品檢驗局」業務整合，改制為「經濟部標準檢驗局」。

屬「臺灣總督府」管理之公有土地，民國40年由臺大依法登記接管，雖該地號部分土地於該校接管前即遭居民占用且設有戶籍，但占用人並未曾合法申請取得土地使用權利；該校於接管該地號土地及7棟建物後，係作為教職員宿舍使用，難認有從未使用土地之情事；但臺大數十年來任由部分土地遭人占用，遲未處理排除事宜，核有怠失。

- (一)按36年12月18日公布之土地法第52條規定：「公有土地之登記，由原保管或使用機關囑託該管市縣地政機關為之，其所有權人欄，註明為國有、省有、市縣有或鄉鎮有。」次按臺灣省政府於36年12月18日發布之「臺灣省土地權利清理辦法」第4條規定：「原屬臺灣總督府之公有土地，暨日本陸海空軍之軍事用地，經中央機關依法接管或經行政院核准接管有案者，均為國有土地，其未經人民依法取得所有權之土地亦同。」再按35年11月26日行政院767次會議決議通過之「臺灣地籍釐整辦法」第4條第1項規定：「在光復前日本政府已辦不動產登記之區域，不動產權利人應將所持登記證書向主管地政機關繳驗，經審查公告無異議後，換發土地所有權狀或其他項權利證明書，並編造登記簿。」末按前地政署於35年10月2日發布之「土地登記規則」第14條規定：「登記聲請書及他項權利清摺，自接收之日起，應保存10年。」同規則第54條規定：「未經依土地法登記所有權之土地聲請土地總登記時，提出之聲請書、土地他項權利清摺、契據及其他關係文件，地政機關應派員審查之。」同規則第55條規定：「前條之聲請書，應記載左列事項：一、土地標示：甲、坐落。乙、類目。丙、四至。丁、面積。戊、建築改良物情形。己、申報地價。庚、建築改良物法定

價值。辛、四鄰土地概況。壬、現時使用狀況，使用人姓名及使用人與所有權人之關係。……」。

(二)陳訴人等向本院指訴，臺大於40年4月19日登記為臺北市大安區東門段80地號國有土地(下稱該地號土地)之管理機關，惟依據戶籍資料證明，40年時，該地號土地已有居民設籍，然而該校於聲請土地登記時，未依前地政署35年10月2日所發布之「土地登記規則」第55條規定，於聲請書記載建築改良物情形、使用人姓名及使用人與所有權人關係等事項，僅申請登記該地號土地上之7棟日式宿舍，致其他居民所有之建物「被違建」；又該校於經管該地號土地後，卻從未使用，自當視為用途廢止，將公用財產變更為非公用財產移交國產署接管等語。

(三)經查：

1、臺大紹興南街基地鄰近中正紀念堂，範圍位於臺北市中正區紹興南街以西、仁愛路一段以南、仁愛路一段18巷以東及紹興南街38巷以北所圍之土地。該校於該基地內經管之土地包括奉准接管日產<sup>2</sup>，並於40年4月19日登記為管理機關之該地號土地，該地號土地於68年6月因地籍圖重測改為大安區中正段三小段24地號，嗣於79年3月因行政區調整變更為中正區，並因分割成為24至24-14地號等15筆土地<sup>3</sup>。該校於該基地內經管另一部分國有土地，係75年2月19日奉行政院核准撥用之系爭土地，故該校於該基地內經管之國有土地有接管日產及撥用取得。該校於接管該基地

---

<sup>2</sup> 國立臺灣大學前身為日治時期之「臺北帝國大學」，設立於民國17年(西元1928年)。民國34年，二次世界大戰結束，日本投降，同年11月15日，我政府完成接收臺北帝國大學，改制更名為「國立臺灣大學」

<sup>3</sup> 臺北市中正區中正段三小段24、24-1、24-2、24-3、24-4、24-5、24-6、24-7、24-8、24-9、24-10、24-11、24-12、24-13、24-14地號等15筆土地。

之該地號土地時，坐落於其上之7棟日式建物亦一併奉准接管，並於40年4月19日登記為管理機關。

- 2、臺大接管之該地號土地，依據土地臺帳及土地登記簿所示，於日據時期土地登記名義人為「國庫」，管理者為「臺灣總督府」，即公有土地，光復後因接管為國有土地，依當時土地法第52條及「臺灣省土地權利清理辦法」第4條規定，由原管理機關囑託地政機關辦理登記事宜。至於當時囑託登記之資料，臺北市建成地政事務所查復本院表示，因逾行為時「土地登記規則」第14條規定之10年保存年限，該所已無留存，致無從查調當時申請登記情形等語。
- 3、另臺大於接管該地號土地及7棟建物後，係作為該校教職員宿舍使用，基於醫學院發展空間不足，該校於85年間規劃將該基地作為醫學院發展用地後，即停止配住已損壞不適合居住之建物並陸續拆除，而能使用之建物則配住至106年7月止，復因推動該基地開發案，於108年進行建物全面拆除。
- 4、關於紹興南街基地遭占用興建之建物，經臺大於98年委託「財團法人都市更新研究發展基金會」進行調查，違建物門牌最初編訂時間為43年4月8日，研判於光復初期即開始占用，占用基地中之22-2、24-3、24-4、24-5、24-6、24-12、24-14地號土地，共計137戶違建物。該校對於占用之排除，係於98年9月24日財政部修訂「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」後，始依該原則辦理排除並追收使用補償金事宜。

(四)綜上，經查臺北市大安區東門段80地號土地，於日

據時期即屬「臺灣總督府」管理之公有土地，民國40年由臺大依法登記接管，雖該地號部分土地於該校接管前即遭居民占用且設有戶籍，但占用人並未曾合法申請取得土地使用權利；該校於接管該地號土地及7棟建物後，係作為教職員宿舍使用，難認有從未使用土地之情事；但臺大數十年來任由部分土地遭人占用，遲未處理排除事宜，核有怠失。

二、臺大於75年自經濟部商品檢驗局撥用系爭土地後，未積極編列預算專款補償排除占用，迨至100年始對占用戶提起民事訴訟，期間為完整規劃紹興南街基地作為該校醫學院教學發展使用，雖曾於86年提出都市計畫用地變更案，因未有審議結果而延宕，迄104年始以公辦都更方式辦理開發，是該校為使用系爭土地所為之占用排除、都市計畫用地變更及辦理都市更新等事項，雖屬執行撥用計畫作業之一環，惟使用系爭土地之進展緩慢，實有未洽。

(一)按國有財產法第39條規定：「非公用財產經撥為公用後，遇有下列情事之一者，應由財政部查明隨時收回，交財政部國有財產局接管。但撥用土地之收回，應由財政部呈請行政院廢止撥用後為之：一、用途廢止時。二、變更原定用途時。三、於原定用途外，擅供收益使用時。四、擅自讓由他人使用時。五、建地空置逾一年，尚未開始建築時。」

(二)陳訴人等向本院指訴，臺大於75年撥用經濟部商品檢驗局經管之系爭土地後，未按撥用計畫使用，應依國有財產法第39條規定，廢止撥用移交國產署接管等情。

(三)經查：

1、臺大原經管臺北市城中區成功段三小段101-1地號土地，奉行政院71年1月8日台71經0268號函核

定移交財政部國有財產局<sup>4</sup>接管，供籌建中央聯合辦公大樓及經濟部商品檢驗局使用，致原坐落其上之該校醫學院附設醫院病歷等資料倉庫需要遷移，另覓土地興建使用。因該校醫學院及其附設醫院用地已充分規劃使用，且該校於附近亦無適當土地可供建築，經該校洽請經濟部商品檢驗局於74年5月6日以檢台(74)秘字第10742號函同意，撥用該局經管之系爭土地，並經行政院75年2月19日院台財產二字第75002067號函核准，用以興建該校醫學院附設醫院病歷等資料倉庫。該校於當時撥用系爭土地時，其中22-2地號土地業由47戶違建物占用，在未排除占用前暫無法建築使用。

- 2、嗣臺大醫學院附設醫院於77年間提出於系爭土地興建病歷等資料倉庫案，惟紹興南街基地位於精華地段，且鄰近醫學院區，經該校全盤考量將撥用之系爭土地及毗鄰接收日產土地，完整規劃作為醫學院教學發展使用，因該基地遭違建物占用，該校曾於83年起函請教育部核轉行政院同意以專案方式編列拆遷補償費，惟因政府財政困難無法編列補償費，辦理拆遷騰空基地，迄98年9月24日財政部修訂「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」後，遭占用土地應依該原則辦理排除並追收使用補償金，該校爰於100年5月11日起陸續對該基地之占用戶提起民事訴訟，請求拆屋還地及不當得利。
- 3、臺大對於紹興南街基地之開發，除處理占用事宜外，為完整規劃該基地作為醫學院教學發展使用，曾於86年至94年間向臺北市政府提出「變更

---

<sup>4</sup> 101年2月3日財政部國有財產局改制為財政部國有財產署

臺北市中正區中正段三小段21地號等17筆土地『第二、三之二種住宅區』及『道路用地』為『學校(臺灣大學)用地』及『道路用地』說明書」並檢附變更都市計畫，但因仍有回饋土地面積位置、容積率、日式宿舍古蹟、占用戶處理及道路留設等疑義，無法達成規劃共識，致未有審議結果。復因前揭變更都市計畫用地案範圍內之15筆土地，經該府於89年6月26日公告劃定為「中正區青年日報社東北側更新地區」範圍，該校爰於92年開始規劃採以都市更新(下稱都更)方式開發該基地，採公辦都更方式，與臺北市政府於104年5月1日簽訂合作共同推動「臺大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案」。

- 4、關於本案是否有陳訴人等所訴，臺大於75年撥用系爭土地後，未按撥用計畫使用，應依國有財產法第39條規定，辦理廢止撥用情事，國產署查復本院表示，各級政府機關奉准撥用國有不動產，如有國有財產法第39條規定用途廢止、變更原定用途等情事，應由財政部查明呈請行政院廢止撥用收回。實務上，撥用機關倘為執行撥用計畫辦理相關作業，如環境影響評估、水土保持、用地變更編定、促參前置作業、處理占用或配合都市更新進程之作業等，認屬執行撥用計畫之一環等語。

(四)綜上，臺大於75年自經濟部商品檢驗局撥用系爭土地後，未積極編列預算專款補償排除占用，迨至100年始對占用戶提起民事訴訟，期間為完整規劃紹興南街基地作為該校醫學院教學發展使用，雖曾於86年提出都市計畫用地變更案，因未有審議結果而延宕，迄104年始以公辦都更方式辦理開發，是該校

為使用系爭土地所為之占用排除、都市計畫用地變更及辦理都市更新等事項，雖屬執行撥用計畫作業之一環，惟使用系爭土地之進展緩慢，實有未洽。

三、經查臺大與臺北市政府共同推動「臺大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案」，依實際業務需要變更撥用目的，重新辦理撥用及併案廢止原撥用，依法尚無不符。又依據臺北市都市更新自治條例之規定，由系爭土地中之22-6地號，分割新增22-9地號土地，使相鄰之私有地將來辦理都更時符合都更單元之劃定，亦屬依法有據；又該校於申辦撥用過程中，業已函知國產署22-9地號土地未納入公辦都更計畫案範圍內，將俟訴訟排除占用後，再另案辦理廢止原撥用返還土地事宜，爰難認該校有隱匿22-9地號土地，未併同系爭土地辦理廢止撥用情事。

(一)按臺北市都市更新自治條例第14條第1項規定：「市政府劃定為應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合第12條之規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。」次按「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」第4點規定：「(第1項)國有公用不動產被私人占用，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需要者，應依前點規定處理方式騰空後，循序申請變更為非公用財產，移交國產署接管。但占用案無下列各款情事，且符合第2項各款情形之一者，得檢附證明文件，申請按現狀移交國產署接管：……(七)管理機關就被占用不動產進行排除占用訴訟程序中。……」

(二)陳訴人等向本院指訴，臺大於107年辦理廢止撥用系爭土地及併案申請撥用系爭土地相同之地號土地時，竟隱匿該校於105年由22-6地號分割出之22-9

地號土地，未併同辦理廢止撥用，其目的是為了提供鄰地府前大樓補足最低都更面積規定，有圖利之嫌等情。

(三)經查：

- 1、臺大與臺北市政府於104年5月1日簽訂合作意向書，共同推動「臺大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案」，約定由該校提供國有土地，該府主辦都更，然因各機關經管國有公用土地擬參與都更分配公用房地，應依財政部訂頒「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱都更處理原則)第6點<sup>5</sup>規定，徵得國產署同意後，依都市更新條例(下稱都更條例)參與都更，該署為釐清該校經管國有土地參與都更是否符合規定，爰於105年9月19日邀請教育部、該校、內政部等召開「研商國立臺灣大學經管臺北市中正區中正段三小段21地號等19筆國有土地參與都市更新案」會議，因系爭土地前經行政院75年2月19日核准撥用，係供該校興建醫學院附設醫院病歷等資料倉庫，而都更案係作為該校紹興南街基地整體規劃後興建醫學院第二醫學教學大樓使用，因用途不同，爰決議請該校依實際用途重新申請撥用，併案廢止原撥用。
- 2、茲因臺大紹興南街基地相鄰之私有地(府前大樓社區)，建築基地面積為497平方公尺，未達更新

---

<sup>5</sup> 行為時「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(103年12月4日發布)第6點規定：(第1項)都市更新單元範圍內之國有公用土地，管理機關依下列規定辦理：(一)國有公用土地用途廢止者：應依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。(二)國有公用土地用途未廢止，管理機關確有參與都市更新分配公用房地需要者：1.應敘明理由及需用樓地板面積，報經其主管機關核明屬實，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新，按應有之權利價值選擇分配更新後之房地。2.管理機關分配之樓地板面積，超過前日主辦機關同意之面積，而有留用必要時，應陳報其主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，管理機關應依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。(第2項)前項國有公用土地屬公共設施用地者，依第11點規定辦理。

單元之最小面積500平方公尺，故該校依據臺北市都市更新自治條例第14條第1項規定，於劃定更新單元時，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，故於105年7月11日由系爭土地中之22-6地號土地，分割出私有地南側與道路用地間面積5平方公尺，新增22-9地號土地，使相鄰之私有地將來辦理都更時符合都更單元之劃定。嗣該校辦理系爭土地重新申請撥用及併案廢止原撥用時，於106年6月5日以校總字第1060007027號函及於106年11月7日以校總字第1060063380號函教育部轉知國產署表示，鄰接私有地之22-6地號土地，面積12平方公尺，屬狹長型畸零地，經重新釐清基地範圍，將22-6地號土地分割5平方公尺，新增22-9地號土地，未納入公辦都更計畫案範圍內，惟22-9地號土地遭違建物占用，該校與標檢局共同提起訴訟排除占用，訴訟案件尚在審理中，俟訴訟審理終結完成排除占用作業，再另案辦理廢止原撥用事宜。嗣教育部再於107年3月21日核轉該校申請重新撥用系爭土地(其中22-6地號部分土地經臺大檢討無需使用，於105年7月11日分割出22-9地號予以剔除)及增列申請撥用臺北市中正區中正段一小段446-1地號國有持分(867/1651)土地，供該校整體規劃興建醫學院第二醫學教學大樓，經奉行政院於107年4月23日以院授財產公字第10700093130號函核准無償撥用，併案廢止75年之原撥用。國產署北區分署並於108年4月10日以台財產北接字第10800090700號函該校，於訴訟審理排除占用終結後，儘速依規定辦理22-9地號土地之廢止撥用，以解除列管。

(四)綜上，經查臺大與臺北市政府共同推動「臺大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案」，依實際業務需要變更撥用目的，重新辦理撥用及併案廢止原撥用，依法尚無不符。又依據臺北市都市更新自治條例之規定，由系爭土地中之22-6地號，分割新增22-9地號土地，使相鄰之私有地將來辦理都更時符合都更單元之劃定，亦屬依法有據；又該校於申辦撥用過程中，業已函知國產署22-9地號土地未納入公辦都更計畫案範圍內，將俟訴訟排除占用後，再另案辦理廢止原撥用返還土地事宜，爰難認該校有隱匿22-9地號土地，未併同系爭土地辦理廢止撥用情事。

四、標檢局經管坐落臺北市中正區中正段三小段21-1、22-5、22-7地號土地係光復初期即遭占用，嗣45年5月4日公告臺北市都市計畫圖後始劃定為計畫道路，該等土地係早於被劃定為計畫道路前即遭占用，因未有開闢計畫，且該局非道路之主管機關，故依據「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」規定，進行排除占用訴訟程序後，循序辦理變更為非公用財產，移交國產署接管，尚難認有違誤。

(一)按「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」第4點規定：「(第1項)國有公用不動產被私人占用，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需要者，應依前點規定處理方式騰空後，循序申請變更為非公用財產，移交國產署接管。但占用案無下列各款情事，且符合第二項各款情形之一者，得檢附證明文件，申請按現狀移交國產署接管：……  
(七)管理機關就被占用不動產進行排除占用訴訟程序中。……」

(二)陳訴人等向本院指訴，標檢局經管臺北市中正區中

正段三小段21-1、22-5、22-7地號土地為計畫道路，與該局職掌業務目的不符，故應將該等土地變更為非公用財產移交國產署接管等情。

(三)查標檢局經管臺北市中正區中正段三小段21-1、22-5、22-7地號國有土地，坐落臺大紹興南街基地範圍內，係該局前身臺灣省工業試驗所於40年4月19日接管之日產土地，同為光復初期即遭居民興建違建物占用，該等土地係於45年5月4日公告臺北市都市計畫圖後始劃定為計畫道路。該等土地長期遭違建物占用，且跨占該校經管之土地。該局曾於105年9月間洽國產署就土地現況移交該署接管可能性進行溝通，該署請該局以維持居住可能性及目的性、公地公用優先原則及排除占用處理一致性及公平性為考量，本土地管理權責依規定辦理。嗣該局依據「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」規定，通知占用人限期繳納使用補償金及騰空返還，倘占用人不配合拆除，即以民事訴訟排除占用，該等土地之違建占用戶計有25戶，經該局調解不成提起拆屋還地訴訟者計有5戶，將於訴訟審理終結排除占用後，循序辦理變更為非公用財產，移交國產署接管事宜。

(四)綜上，標檢局經管坐落臺北市中正區中正段三小段21-1、22-5、22-7地號土地係光復初期即遭占用，嗣45年5月4日公告臺北市都市計畫圖後始劃定為計畫道路，該等土地係早於被劃定為計畫道路前即遭占用，因未有開闢計畫，且該局非道路之主管機關，故依據「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」規定，進行排除占用訴訟程序後，循序辦理變更為非公用財產，移交國產署接管，尚難認有違誤。

五、臺大為興建醫學院第二醫學教學大樓，依國有財產法規定申請撥用系爭土地，依都市計畫法第27條第1項規定，辦理都市計畫細部計畫變更，及依行為時都更條例第27條規定，以其中21、22-1、22-6地號土地由出資者設定地上權，辦理產業合作實驗村用地之開發，並奉行政院核准以設定地上權方式取得之權利金，專款作為該教學大樓之興建財源，故該校依該院核准之撥用計畫，採全區土地整體規劃方式興建該教學大樓，尚難認有違誤；惟因該校紹興南街基地再生計畫公辦都更案歷經3次招商無人投標，後續產業合作區域及產業合作實驗村用地將併同教學研究區域由該校自行規劃興建，未再採設定地上權方式開發，併予指明。

(一)按國有財產法第38條第1項規定：「非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。……」次按都市計畫法第27條第1項規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。二、為避免重大災害之發生時。三、為適應國防或經濟發展之需要時。四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」同法第27條之1規定：「（第1項）土地權利關係人依第24條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第26條或第27條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。（第2項）前項土地權利關係人提供或捐贈之項

目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。」再按行為時都更條例<sup>6</sup>第27條規定：「(第1項)都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第25條、國有財產法第7條、第28條、第66條、預算法第25條、第26條、第86條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。……(第3項)前二項公有財產依下列方式處理：……六、其他法律規定之方式。……」另有關都更事業計畫範圍內公有公用土地得否以設定地上權方式參與都更，依內政部99年6月15日台內營字第0990804559號函略以：查都更事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都更，並排除國有財產法第28條規定之適用，為都更條例第27條所明定，意即公有土地無論屬公用或非公用性質，均得依主管機關核定之都更事業計畫規定處分或收益；另查都更單元範圍內國有非公用土地得採公開標售或招標設定地上權方式辦理，為都更處理原則第13點所明定。爰都更事業計畫範圍內公有公用土地之處理方式，除依都更條例第27條第3項前5款辦理外，並得依同條文第6款規定「其他法律規定之方式」，採設定地上權(民法物權編第3章地上權)方式參與都更，並將設定範圍及相關權利義務納入招商文件及都更事業計畫予以規範。

(二)陳訴人等向本院指訴，臺大推動「臺大紹興南街基地再生計畫公辦都市更新案」，撥用基地範圍內之系爭土地，其中21、22-1、22-6地號係作為產業合作實驗村用地，提供出資者設定地上權，與該校申

---

<sup>6</sup> 99年5月12日總統華總一義字第09900116571號令修正公布

請撥用目的為「興建醫學院第二教學大樓」不符，未合該校公務需求，故該校不得撥用土地等情。

(三)經查：

- 1、臺大紹興南街基地為該校醫學院發展用地，因該基地內建築物老舊窳陋，亟待更新活化閒置國有土地，發揮醫療核心區位優勢。該校考量開發經費龐大且需額外容積獎勵始能滿足財務與空間需求，爰與臺北市政府於104年5月1日簽署合作意向書，共同推動紹興南街基地再生計畫，規劃以公辦都更方式引入民間資金，並配合高等教育創新計畫，建立醫療研究產業合作聚落，及該府推動之公共住宅政策於基地內興建公共住宅。該公辦都更案將採全區土地整體規劃，先辦理細部計畫變更，透過容積調派及公共設施用地整併等方式，增加整體開撥效益，以一個更新事業計畫，同時採取設定地上權、權利變換及取得權利金自行興建等3種方式實施。
- 2、臺大與臺北市政府為推動臺大紹興南街基地再生計畫公辦都更案，經內政部104年12月21日內授營都字第1040446571號函，認定符合都市計畫法第27條第1項第4款規定所稱配合「中央興建之重大建設」，同意依該條款規定，申請該基地範圍之都市計畫細部計畫變更，嗣該府於105年3月7日以府都規字第10531654600號公告公開展覽「變更臺北市中正區中正段一小段446-1地號等土地第三種住宅區、第三之二種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)(一)、第三種住宅區(特)(二)、第三之二種住宅區(特)(一)、第三之二種住宅區(特)(二)、社會福利設施用地、公園用地及道路用地細部計畫暨擴大劃定都市

更新地區案」，並經105年5月5日第686次臺北市都市計畫委員會審議通過變更細部計畫，惟尚未進行公告實施。依據變更之細部計畫，臺大紹興南街基地再生計畫公辦都更案區內之空間規劃，分為產業合作區域、產業合作實驗村用地、公共住宅區域、教學研究區域及都市更新權利變換區域。產業合作區域和產業合作實驗村用地採設定地上權方式進行開發；公共住宅區域之社會福利設施用地，則由臺北市政府無償取得並負責興建；教學研究區域由臺大自行興建醫學院第二醫學教學大樓；都更權利變換區域則由該校、臺北市瑠公農田水利會<sup>7</sup>及出資人進行權利變換。

- 3、臺大紹興南街基地再生計畫公辦都更案構想係為全區整體規劃，將仁愛路一段26巷以東、紹興南街以西、紹興南街32巷以南至紹興南街38巷以北所圍校地範圍，規劃興建該校醫學院第二醫學教學大樓。為利整體規劃，將範圍內原道路用地，整併變更為第三種住宅區(特)(二)，並於範圍劃設等面積之社會福利設施用地(22-2地號)，以維持原有公共設施用地及該校原管有可建築用地之面積。
- 4、系爭土地中21、22-1、22-6地號為產業合作實驗村用地，依據細部計畫係規劃採以都更設定地上權方式開發，臺大取得之權利金係用於興建醫學院第二醫學教學大樓，並獲行政院106年6月8日院授主基作字第1060200536號函同意，權利金及土地租金納入校務基金，權利金應專款用於興建該教學大樓，並計入教育經費，大樓興建完成後應列代管資產。

---

<sup>7</sup> 109年10月1日台北市瑠公水利會改制為行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處

5、臺大與臺北市政府共同推動紹興南街基地再生計畫，依據合作意向書之約定，係由該府進行公辦都更之規劃事宜，嗣該府於104年5月29日同意由都更中心擔任該案實施者，經辦理公開徵求出資人，然而自105年9月6日起歷經3次招商均無人投標後，109年10月20日由該校及該府研商確認續辦公辦都更，惟產業合作區域及產業合作實驗村用地等設定地上權區域在基地和招商條件等綜合考量下，對於市場而言較不具吸引力，故變更為併同教學研究區域由該校自行規劃興建，社會福利設施用地仍由該府取得及興建，都更權利變換區域，則續辦招商徵求出資人。

(四)綜上，臺大為興建醫學院第二醫學教學大樓，依國有財產法規定申請撥用系爭土地，依都市計畫法第27條第1項規定，辦理都市計畫細部計畫變更，及依行為時都更條例第27條規定，以其中21、22-1、22-6地號土地由出資者設定地上權，辦理產業合作實驗村用地之開發，並奉行政院核准以設定地上權方式取得之權利金，專款作為該教學大樓之興建財源，故該校依該院核准之撥用計畫，採全區土地整體規劃方式興建該教學大樓，尚難認有違誤；惟因該校紹興南街基地再生計畫公辦都更案歷經3次招商無人投標，後續產業合作區域及產業合作實驗村用地將併同教學研究區域由該校自行規劃興建，未再採設定地上權方式開發，併予指明。

六、臺大雖以拆屋還地訴訟方式排除占用紹興南街基地之違建物，惟因考量居民確屬弱勢，基於居住權之保障，爰共組協商平台後簽訂合作意向書，推動居住實驗計畫，同時循都市計畫細部計畫變更程序及依據都市計畫法第27條之1規定，整併教學大樓基地內之道

路用地並劃設於22-2地號土地後，變更為社會福利設施用地回饋臺北市政府，由該府興建公共住宅安置參與計畫之居民，實已考量居住權之保障；又該校對於校地之整併，係為達成醫學院第二醫學教學大樓興建之整體規劃，亦難謂對於22-2地號土地之使用有違撥用目的。

- (一)按《經濟社會文化權利國際公約》第11條第1項規定：「本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。締約國將採取適當步驟確保此種權利之實現，同時確認在此方面基於自由同意之國際合作極為重要。」政府為實施《公民與政治權利國際公約》及《經濟社會文化權利國際公約》，健全我國人權保障體系，於98年4月22日公布施行公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，依該施行法第2條規定：「兩公約所揭示保障人權之規定，具有國內法律之效力。」又《經濟社會文化權利國際公約》第7號一般性意見指出，受迫遷者應受真誠磋商的程序保障，同時針對不能自給者，應盡一切可能保障其住居與生存的要求。次按都市計畫法第27條之1規定：「(第1項)土地權利關係人依第24條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第26條或第27條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所。(第2項)前項土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，由內政部於審議規範或處理原則中定之。」
- (二)陳訴人等向本院指訴，臺大推動「臺大紹興南街基

地再生計畫公辦都市更新案」，未妥適處理該基地內之違占建戶，不當提起拆屋還地訴訟，損及居住權益；又該校撥用基地範圍內之系爭土地，其中22-2地號土地係變更為社會福利設施用地後，無償移轉臺北市政府興建公共住宅，與該校申請撥用之目的為「興建醫學院第二教學大樓」不符，未合該校公務需求，故該校不得撥用土地等情。

(三)經查：

- 1、臺大紹興南街基地之違建戶係光復初期開始占用，茲因97年12月9日財政部召開研商「強化國有財產管理及運用效益方案」公用財產部分執行作業會議，指示自98年1月1日起，每年處理目標為被占用不動產筆數或面積之10%，嗣該部於98年9月24日修訂「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」及「強化國有財產管理及運用效益方案」，該校爰於99年3月10日組成「仁愛路、紹興南街口校地占用專案小組」研商處理占用問題，經該小組於99年4月8日召開會議決議，依該處理原則排除占用及追收使用補償金，並分11件訴訟案件辦理，於100年5月11日、100年8月25日、100年9月22日陸續向法院提起拆屋還地訴訟。
- 2、臺大於100年起對紹興南街基地占用戶提起拆屋還地訴訟後，紹興社區居民則組成自救會向該校發動陳情，引發社會媒體關注，該校考量該社區老舊窳陋，強制手段恐造成居民流離失所，爰商請該校工學院建築與城鄉研究所老師帶領學生深入社區實際調查並瞭解居民情形，發現大部分確屬弱勢居民，如逕以法律程序強制遷離及追究高額不當得利恐將造成渠等居住及生活困難，因而該校與居民協商，大幅降低不當得利金額，促

成訴訟上之和解。嗣為加強各方溝通，於102年成立紹興南村處理委員會(13人平台會議)，由該校、居民、學生、OURs(中華民國專業者都市改革組織)、民間團體(崔媽媽基金會、消基會房屋委員會)共組溝通平台，正式推動高教創新與社會實驗計畫，解決居民居住問題。嗣居民組成社團法人臺北市紹興權益促進會後，106年6月18日該校與該促進會簽訂合作意向書，以結合弱勢社區居民為對象，推動居住實驗計畫，雙方合作參與計畫之居民可入住租用臺北市政府位於南港區之基河三期國宅(中繼住宅)，參與由老師與學生設計的教學課程，未來臺大紹興南街基地公辦都更後，承租入住該府所興建之公共住宅。

- 3、又臺大紹興南街基地再生計畫公辦都更案構想係為全區整體規劃，該校興建醫學院第二醫學教學大樓，依國有財產法規定申請撥用之系爭土地，其中22-2地號依都市計畫法第27條第1項規定，於辦理細部計畫變更，將興建該教學大樓範圍內原道路用地，整併變更為第三種住宅區(特)(二)，並於22-2地號範圍劃設等面積之社會福利設施用地，以維持原有公共設施用地及該校原管有可建築用地之面積，並依都市計畫法第27條之1規定，由臺北市政府無償取得興建公共住宅安置參與居住實驗計畫之居民。

(四)綜上，臺大雖以拆屋還地訴訟方式排除占用紹興南街基地之違建物，惟因考量居民確屬弱勢，基於居住權之保障，爰共組協商平台後簽訂合作意向書，推動居住實驗計畫，同時循都市計畫細部計畫變更程序及依據都市計畫法第27條之1規定，整併教學大樓基地內之道路用地並劃設於22-2地號土地後，變更為社會福利設施用地回饋臺北市政府，由

該府興建公共住宅安置參與計畫之居民，實已考量居住權之保障；又該校對於校地之整併，係為達成醫學院第二醫學教學大樓興建之整體規劃，亦難謂對於22-2地號土地之使用有違撥用目的。

七、臺大紹興南街基地再生計畫公辦都更案，歷經3次招商徵求出資人均無人投標後，臺大及臺北市府研商仍將續辦公辦都更，其中產業合作區域及產業合作實驗村用地將併同教學研究區域，由該校自行規劃興建，社會福利設施用地仍由該府取得及興建公共住宅，都市更新權利變換區域則續辦招商徵求出資人，臺大與臺北市府應積極推動，俾促進土地合理使用及持續落實對弱勢居民之居住權保障。

(一)臺大與臺北市府共同推動紹興南街基地再生計畫，依據合作意向書之約定，係由該府進行公辦都更之規劃事宜，嗣該府於104年5月29日同意由都更中心擔任該案實施者，都更中心辦理公開徵求出資人招商案，自105年9月至109年3月歷經3次招商無人投標後，109年10月20日由該校及該府研商確認續辦公辦都更，惟產業合作區域及產業合作實驗村用地等設定地上權區域，在基地和招商條件之綜合考量下，對於市場而言較不具吸引力，故變更改為併同教學研究區域由該校自行規劃興建，社會福利設施用地區域仍由該府取得及興建公共住宅，都更權利變換區域則續辦招商徵求出資人。復因該案於細部計畫書內載明以設定地上權方式實施，與目前推動方向有別，爰將再辦理細部計畫變更作業。

(二)綜上，臺大紹興南街基地再生計畫公辦都更案，歷經3次招商徵求出資人均無人投標後，臺大及臺北市府研商仍將續辦公辦都更，其中產業合作區域及產業合作實驗村用地將併同教學研究區域，由該校自行規劃興建，社會福利設施用地仍由該府取得

及興建公共住宅，都市更新權利變換區域則續辦招商徵求出資人，臺大與臺北市政府應積極推動，俾促進土地合理使用及持續落實對弱勢居民之居住權保障。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一、二，函請國立臺灣大學檢討改進見復。
- 二、調查意見七，函請國立臺灣大學及臺北市政府妥處見復。
- 三、調查意見，函復陳訴人。

調查委員：施錦芳

林郁容

林盛豐