

調 查 報 告

壹、案由：據訴，○○○○寺原為高雄市○○區○○○
○段○○○○、○○○○、○○○○地號國
有土地之合法使用人，財政部國有財產署南
區分署將該等土地以標租方式處理，疑致該
寺未能得標，損及權益等情案。

貳、調查意見：

陳訴人向本院訴稱，○○○○寺（下稱寺方）名下
有高雄市○○區○○○○段○○○，○○○，○○○地
號等3筆土地，另同段○○○○、○○○○、○○○○地
號等3筆國有土地（下稱系爭土地），係寺方依法簽約支
付相當之對價自合法承租人處取得承租權，得以合法使
用。寺方於民國（下同）110年2月2日接獲財政部國有財產
署（下稱國產署）南區分署公文，告知系爭2131地號土地
被通報疑有違規使用情事，寺方知寺院後方一小部分占
用國有土地，乃表明願意向國產署承租；嗣國產署先予
原承租人終止租約，再由寺方於110年5月提出申請標租
系爭土地，以取得合法使用權。惟該標租案係由○○○
○股份有限公司（下稱A公司）得標。A公司竟以威脅拆
除寺院齋堂之方式，同步要求寺方支付高額之價金，顯
與國有非公用不動產出租管理辦法（下稱出租管理辦法）
第36條第1項規定，承租人應依約定用途使用租賃物，且
不得轉租他人使用有違，另國產署南部分署於標租過程
中，是否涉有違失情事，致該公司得以略高於寺方之標
租金得標等情。

案經本院於112年9月26日前往現地履勘，聽取國產
署南區分署簡報並詢問相關人員，同年3月11日詢問國產
署署長、南區分署主管及承辦人員，並向高雄市政府水
利局調卷，業經調查竣事。臚列調查意見如下：

一、系爭○○○○、○○○○地號等2筆土地承租人於84年10月23日、86年6月9日將承租之權利私下讓予寺方之行為，已違反三七五減租條例第16條應自任耕作規定及租約四、其他約定事項（十二）、（十八）約定，分別經南區分署於110年10月8日、同年7月13日函告原訂租約無效，寺方並未合法取得系爭土地承租權；南區分署曾於87年3月26日、88年8月30日至系爭○○○○地號土地辦理抽查，並未查得該筆土地業已轉讓他人使用，直至109年高雄市政府水利局通知該分署知悉為止，長達20年期間未辦理抽查、巡管系爭土地，國產署針對國有非公用農（耕）地租約相關管理策進作為，允應加以檢討並落實執行。

（一）國有財產法（下稱國產法）第46條第1項規定：「國有耕地得提供為放租或放領之用；其放租、放領實施辦法，由內政部會商財政部擬訂，報請行政院核定之。」內政部依上開規定於86年5月7日訂定「國有耕地放租實施辦法」，該辦法第2條規定：「本辦法所稱國有耕地，指下列國有土地：（第1款）依區域計畫法編定之農牧用地。」¹第5條規定：「依本辦法辦理國有耕地放租機關為財政部國有財產局及其所屬分支機構，或受託管理、經營土地之機關、機構。」²第10條規定：「國有耕地放租，其租佃之相關事項，依耕地三七五減租條例規定辦理。非屬耕地三七五減租條例之施行區域，依土地法及其他有關法律規定辦理。」³第12條（96年11月2日修正）規定：「承

¹ 現行條文：「本辦法所稱國有耕地，指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之國有農牧用地。本辦法中華民國96年11月2日修正施行前，已以國有耕地放租或出租，而非屬前項之國有耕地，仍作農作、畜牧使用者，適用本辦法國有耕地之規定」。

² 現行條文：「依本辦法辦理國有耕地放租機關為財政部國有財產署及其所屬分署，或受託管理、經營土地之機關、機構。」

³ 現行條文：「國有耕地放租，其租佃之相關事項，依農業發展條例規定辦理。但於中華民國

租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人使用。承租人違反前項規定，放租機關得依相關法令規定收回耕地，承租人不得請求補償。」

(二)耕地三七五減租條例(下稱減租條例)第16條規定：

「(第1項)承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。(第2項)承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。」依內政部93年3月10日台內地字第0930066140號函示，承租人將承租耕地轉租、轉讓、借與他人使用，或承租人於承租耕地從事非農業使用，如違法建築房屋等情形，無論係耕地之全部或一部，均屬未自任耕作。

(三)另內政部87年2月19日訂定國有耕地放租實施事項

(101年8月7日廢止)第23點規定：「承租人依第22點規定申請換約續租時，應填具申請書並檢附下列有關文件……前項換約案件，得免辦勘查。」國產署101年7月11日訂定國有耕地放租作業注意事項(下稱耕放注意事項)第44點⁴規定：「(第1項)放租機關受理承租人名義變更換約、繼承換約及續租換約案件，經審查符合規定者，簽注意見於簽核表後，核發新約。(第3項)第1項換約案，除續租換約案件得免辦勘查外，其餘換約案件均應辦理勘查。」第56條第5項規定：「租約終止、撤銷、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃耕地，並不得向放租機關要求任何補償。……承租

89年1月28日前已承租國有耕地者，依耕地三七五減租條例規定辦理；非屬耕地三七五減租條例之施行區域，依土地法及其他有關法律規定辦理。」

⁴ 現為第50點，第3項現行條文為「第1項換約案件屬繼承及續租換約案件，得免辦勘查。前開免辦勘查案件換約時，放租機關應於租約特約事項加註：『本案不送勘查，換約後經抽查或檢舉違反法令及租約約定者，放租機關得終止租賃關係或認定租約無效』。」。

人未配合辦理者，以占用列管追收使用補償金，並依租約約定及民法相關規定請求返還租賃耕地。」

(四)另依國產署86年6月4日函⁵送「研商國有出租林、耕、養地換約案件，有關造林成果或使用情形切結事宜會議紀錄」五、結論(一)略以，委託各縣市政府代管之國有出租林、耕、養地收回自行管理後，應換訂國產署租約，基於縮短個案辦理時程，避免承租人不安，以利儘速納入國產署租賃管理，並考量辦事處⁶勘查人力負荷，爰簡化換約案件作業流程，而予免辦勘查，由承租人自行填具切結書後辦理換約，另視實際需要及勘查人力狀況實施抽查。又屬耕地承租者應切結「承租土地，承租人確係自任耕作，種植農作物使用，無擅自變更使用情事，如有虛偽不實，願負法律責任，並認租約無效，交還耕地，絕無異議」。

(五)陳訴人訴稱：系爭○○○○地號土地承租人鄂君於84年10月23日立買賣契約書，將該筆土地承租之權利與同段○○○、○○○、○○○地號等3筆私人土地一起賣予寺方，寺方支付土地價金計新臺幣(下同)875萬元，即開始使用該筆土地，搭建建物⁷或作其他用途使用；系爭○○○○地號土地承租人劉君於86年6月24日立讓渡契約書予寺方，寺方給付承租土地權利讓渡金60萬元⁸，即使用該土地建築⁹或種植各種地上物迄今；系爭○○○○地號土地承租人林君於86年6月9日簽立讓渡契約書讓渡承租權利予

⁵ 國產署86年6月4日台財產局二第86012832號函。

⁶ 102年1月1日組織調整為各分署。

⁷ 大眾浴室、廁所、倉庫、水塔……等。

⁸ 先收取土地讓渡價金58萬元，尾款2萬元待土地得更名過戶寺方承租時再給付。

⁹ 寺院廚房、大眾齋堂。

寺方，承租地權利讓渡金200萬元¹⁰，寺方即使用該土地建築¹¹或種植各種地上物迄今。系爭土地係寺方依法簽約支付價金自承租人處取得承租權，得以合法使用等語。

(六)詢經國產署查復，系爭○○○○地號(面積790平方公尺)、○○○○地號(面積3,670平方公尺)等2筆土地於原高雄縣政府代管期間即分別以耕地出租予鄂君(○○○○地號，租期至89年12月31日)、林君(○○○○地號，租期至90年12月31日)，嗣86年間終止代管移回南區分署接管。鄂君、林君分別檢附臺灣省高雄縣公有耕地租賃契約¹²、自任耕作無擅自變更使用切結書向南區分署申請換訂國有耕地租賃契約書。案經該分署審查符合規定，爰依國有耕地放租實施辦法第10條規定，分與鄂君、林君簽訂適用減租條例之國有耕地租賃契約書，租期分別為86年11月17日至92年12月31日、86年11月18日至92年12月31日。嗣該分署依上開86年6月4日會議結論於87年3月26日至系爭2129地號土地辦理抽查，現場勘查結果，地上為果樹、雜林、通道等使用，現場並無建物¹³。另鄂君於87年10月19日歿，其子檢附自任耕作切結書於88年7月26日申請辦理繼承換約，該分署於88年8月30日勘查結果，地上為種植香蕉、椰子耕作使用，經審查符合規定辦理換約，租期自87年10月19日至92年12月31日。

(七)系爭2129、2131地號土地原承租人均切結自任耕作承租土地，租賃期間並無相關目的事業主管機關查

¹⁰ 先收取土地讓渡價金195萬元，尾款5萬元待土地得更名過戶寺方承租時再給付。

¹¹ 地下水水塔，主體建物後方小部分。

¹² 甲字第351號、第912號。

¹³ 依檔存勘查資料尚無法判斷是否會同承租人抽查。

報該2筆土地有違反土地使用法規之情事(亦未獲悉有轉租情事),依內政部訂定國有耕地放租實施事項第23點及耕放注意事項第44點第3項規定,續租換約案件得免辦勘查,爰經南區分署審查符合規定辦理續租換約,租期均至112年12月31日¹⁴,並於租約特約事項加註:「不送勘查,換約後經抽查或檢舉違反法令及租約約定者,放租機關即終止租賃關係」。另為使承租人知悉國有土地禁止轉租,所訂國有耕地租賃契約書四、其他約定事項(十二)及(十八)已約明,適用減租條例之租約,承租人不任耕作或將耕地全部或一部轉讓或轉租他人時,原訂租約無效。承租人應騰空交還土地,並不得要求任何補償;承租人於申請承租時所附繳證件或切結事項有虛偽不實時,出租機關應撤銷租約,承租人除應負法律責任及交還耕地外,所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。

- (八)另系爭○○○○地號土地租期至89年12月31日,原承租人並非劉君,經南區分署通知原承租人申請換約續租,惟原承租人未申請辦理,該筆土地自始無出租劉君情事。依土地法第109條及減租條例第20條規定,定有期限之契約租用耕地者,於契約屆滿時,除出租人收回自耕外,如承租人繼續耕作,視為不定期限繼續契約。惟○○○○地號土地自南區分署接管後,皆無民眾因繼續耕作申請續租換約紀錄,且依南區分署檔存資料,○○○○地號土地原無人使用,是原承租人租期屆滿後,無不定期限租賃關

¹⁴ 系爭2129地號土地自87年與國產署南區分署換訂契約起至租約無效間共換約4次(86年11月17日~92年12月31日、87年10月19日~92年12月31日、93年1月1日~102年12月31日、103年1月1日~112年12月31日)、系爭2131地號土地自86年與該分署換訂契約起至租約無效間共換約3次(86年11月18日~92年12月31日、93年1月1日~102年12月31日、103年1月1日~112年12月31日)。

係適用，地上已無租賃關係，經南區分署105年間辦理收回。

(九)嗣高雄市政府水利局於109年12月25日¹⁵通報南區分署¹⁶，系爭○○○○及同段○○○○地號土地疑似有違規使用情事。該分署於110年2月19日會同該局辦理現場勘查結果，地上部分非為耕作使用¹⁷。另從勘查資料發現鄂君承租之系爭○○○○地號土地有違規使用情事，該分署於同年7月21日再次辦理勘查發現，亦未自任耕作¹⁸。鄂君、林君違反減租條例第16條應自任耕作規定及租約四、其他約定事項(十二)、(十八)約定，分別經南區分署以110年10月8日、同年7月13日函告原訂租約無效，並請原承租人(繼承人¹⁹)限期騰空地上物返還土地。鄂君、林君之耕地租約無效後，除應騰空交還土地，並不得要求任何補償，且所繳租金及歷年使用補償金不予退還²⁰。倘承租人未配合辦理，依耕放注意事項第56點第5項規定應續依民法相關規定訴請返還租賃物。

(十)國產署另表示，為強化租約管理，該署已訂定國有非公用農(耕)地租約相關管理策進作為，建立各類國有農業用地租約管理及查核作業，各分署每年應抽查一定比例農業用地租約，結合租約巡管作業及訂定查報違約使用案件處理流程，以強化租約管理

¹⁵ 高雄市政府水利局109年12月25日高市水保字第10940963000號函。

¹⁶ 該局依行政院農業委員會水土保持局109年衛星影像交查案件辦理。

¹⁷ 當日係由承租人林君之子領勘，並表示林君已死亡。地上部分為寺方作磚造圍牆及鐵皮圍籬內、寺院建物、鋼構混磚造平房、鐵皮棚架、混凝土製蓄水塔/抽水井、雜草地、擋土牆坡坎、溝渠等。

¹⁸ 部分作為寺院建物、鐵圍欄杆內鋼構混木廁所、鋼構組合屋、鐵棚架、可移動塑膠帆布車棚3座、簡易鋼架(種植蘭花)、水泥地、植栽樹木、草皮，整體為寺廟使用範圍。

¹⁹ 林君之子於110年3月8日檢附繼承系統表、遺產分割協議書、戶籍謄本及印鑑證明等，表明繼承林君之國有土地承租權。

²⁰ 鄂君、林君皆切結確於承租土地自任耕作，種植農作物使用，無擅自變更使用情事，如有虛偽不實及損害善意第三人者願負法律責任，無條件同意出(放)租機關撤銷租約，收回土地，所繳租金及歷年使用補償金不要求退還，絕無異議。

機制。於承租人租賃期間內，除透過前述抽查、巡管查獲承租人是否依約使用外，亦配合各目的事業主管機關通報國有土地承租人違法使用情事及受理民眾檢舉案件即時處理，期以守護國有財產及落實國有土地管理。

(十一)按系爭○○○○、○○○○地號等2筆土地係於86年間終止代管移回南區分署接管並辦理換租（租期分別為86年11月17日至92年12月31日、86年11月18日至92年12月31日）。惟該2筆土地承租人分別於84年10月23日、86年6月9日即已私下將土地承租之權利讓予寺方，嗣南區分署於87年3月26日、88年8月30日至系爭○○○○地號土地辦理抽查，現場雖無建物，惟並未查得該筆土地業已轉讓他人使用；另A公司向臺灣橋頭地方檢察署告發寺方竊佔系爭土地，經檢察官偵查後，認該寺之主建物於89年4月21日前即已建造完成，並於89年4月21日至96年2月1日間，增建其餘不明建物且開始占用到系爭○○○○地號土地（111年度偵字第18854號不起訴處分書）。另據南區分署提供103年彩色正攝影像與地籍套疊圖顯示，系爭○○○○地號土地已有建物占用，迄高雄市政府水利局於109年12月25日通報該分署辦理現勘始知其情，更發現系爭2129地號亦有違規使用情事。

(十二)綜上，系爭○○○○、○○○○地號等2筆土地承租人於84年10月23日、86年6月9日將承租之權利私下讓予寺方之行為，已違反減租條例第16條應自任耕作規定及租約四、其他約定事項（十二）、（十八）約定，分別經南區分署以110年10月8日、同年7月13日函告原訂租約無效規定，寺方並未因此而合法取得承租權；南區分署於87年3月26日、88年8月30日

至系爭○○○○地號土地辦理抽查，並未查得該筆土地業已轉讓他人使用，直至109年高雄市政府水利局通知該分署知悉為止，長達20年期間未辦理抽查、巡管系爭土地，國產署針對國有非公用農(耕)地租約相關管理策進作為，允應加以檢討並落實執行。

二、經查A公司疑似藉由參與投標南區分署（含所屬辦事處）辦理之現狀標租案，並於得標後以轉讓承租權與占用人之方式，牟取高額利益之虞。該公司於系爭土地得標後，即以拆除寺院齋堂等手段，要求寺方支付高額之價金，迫使寺方屈服以高價買斷其承租權，其行為過程有否涉及不法情節，實有查明之必要。

（一）陳訴人稱，寺方於110年2月2日接獲南區分署公文告知系爭2131地號土地被通報疑有違規使用情事，要求現地會勘，寺方到寺院主棟建物後方一小部分占用國土地，即向南區分署表明意願承租，向自110年3月15日起，嗣經國產署先予系爭土地原承租人終止租約，再由寺方於110年5月提出申請標租，以取得合法使用權。惟該標租案於110年11月23日開標，寺方未能得標，由A公司得標。翌日（11月24日）上午，該公司負責人與員工即至寺院要求開門，告知寺方其土地在寺院裡面，要求寺方「買斷20年的土地使用權利」。嗣後更委請工程公司電告寺方，竟以威脅拆除寺院齋堂之方式，同步要求寺方支付高額之價金，造成寺院僧眾無法安心修行，故寺方委請第三人與A公司協調土地讓渡價金，從300萬、150萬、100萬，一直降到50萬，寺方因無法支付對方提出的要求之50萬價金，沒能達成共識等語。

（二）據南區分署提供2年內農地作基地標租標脫得標人非占用人統計資料，A公司參與投標該分署（含所屬辦事處）辦理之標租案，共計得標10案，其中有3案

得標後即棄標，有2案簽約後已轉讓承租權與原占用人，1案則與占用人訴訟中(即本案)，得標案件分別坐落於高雄市、嘉義縣、屏東縣、澎湖縣，A公司疑有藉由參與投標南區分署(含所屬辦事處)辦理之現狀標租案，並於得標後以轉讓承租權與占用人之方式，牟取高額利益之虞。

(三)復據陳訴人提供資料，該公司與寺方沒能達成共識後，即於111年3月5日向臺灣橋頭地方檢察署告發該寺住持，指稱其涉有刑法第320條第2項竊佔國有土地罪嫌，嗣經檢察官為不起訴之處分(111年度偵字第18854號)。該公司明知系爭土地位於偏遠荒蕪之處，已遭寺方建物占用，且系爭土地並無對外聯外之道路，出入均需經過寺院土地，卻仍參與投標，其真正目的是否為使用系爭土地，顯有疑義。且該公司經由標租程序得標取得系爭土地承租權後，翌日即至寺院要求寺方買斷20年的土地使用權利，並陸續以提出拆除寺院齋堂等手段，要求寺方支付高額之價金，種種行為均顯示其目的是為迫使寺方屈服以高價買斷其承租權。

(四)綜上，A公司疑似藉由參與投標南區分署(含所屬辦事處)辦理之現狀標租案，並於得標後以轉讓承租權與占用人之方式，牟取高額利益之虞。該公司於系爭土地得標後，即陸續以提出拆除寺院齋堂等手段，要求寺方支付高額之價金，迫使寺方屈服以高價買斷其承租權，其行為過程有否涉及不法情節，實有查明之必要。

三、國產署各分署(含所屬辦事處)辦理之標租案，投標者其原始投標之目的是否係為依約定用途使用租賃物，抑或得標後轉租(讓)他人使用以謀取利益，允應究明；如認相關事證足證得標人投標目的自始係為

轉讓承租權與占用人以牟取利益，即應依該署111年4月19日會議決議之方式處理。

(一)出租管理辦法(104年6月10日修正發布)第7條規定：

「被占用非公用不動產無下列情形之一者，得逕按現狀辦理標租，其歷年使用補償金，應向實際占用人追收：(第4款)原有合法使用契約關係，因違反約定經出租機關撤銷、終止、解除契約，未騰空返還。」揆諸出租管理辦法104年修正說明，係指非公用不動產原訂有出租、委託經營、設定地上權等合法使用契約關係，因違反契約約定使用經出租機關撤銷、終止、解除契約者，應依約定處理至結案，騰空返還，於結案前，不應按現狀辦理標租。財政部103年5月1日訂定發布「國有非公用不動產標租作業要點」(下稱標租要點)第3點第2項及各款，亦配合出租管理辦法第7條規定而修訂。

(二)另減租條例第16條規定，承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他人。承租人違反該規定時，原訂租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。按內政部92年1月20日內授中辦地字第0910020787號令釋略以，所謂之無效，係指原訂租約無待於另為終止之表示，當然向後失其效力，租賃關係因而歸於消滅而言。因此，租約無效之情形與前述撤銷、終止或解除契約有別。國產署106年12月20日台財產署管字第10600398630號函示，承租人違反減租條例第16條規定致租約無效之情形，非屬出租管理辦法第7條第2項第4款及標租要點第3條第2項第4款規定不得辦理現狀標租情形。故南區分署在系爭土地占用人未騰空地上物返還土地前即辦理標租，尚無違反前開規定。

(三)惟按承租人應依約定用途使用租賃物，且不得轉租

他人使用，出租管理辦法第36條第1項定有明文，另國有非公用不動產標租基地租賃契約書(下稱標租基地租賃契約書)第7點其他約定事項第11項第2款約定，租賃基地不得轉租他人使用。除經標租機關同意外，不得擅自將租賃基地或租賃權之全部或一部轉讓或以其他方式提供他人使用。系爭土地非屬上開第36條規定得轉租他人使用之情形²¹，承租人違反該條第1項轉租規定及標租基地租賃契約書第7點其他約定事項第11項第2款約定時，出租機關應終止租約。

(四)另國產署111年4月19日召開「研商檢討國有非公用不動產標租開標作業程序及現狀標租機制精進事宜」會議紀錄，有關「案由二：中區分署陳報民眾陳情現狀標租案件得標人似有以轉讓承租權予占用人方式以牟取利益情事，爰檢討實務作業情形，及研擬現狀標租之精進措失」之決議五略以：「……本署各分署……可視個案情節有無相關事證足證承租人投標目的自始係轉讓承租權與占用人以牟取高額利益等情，徵詢律師法律意見後，研議朝終止租約方式處理，……。」

(五)據南區分署提供2年內農地作基地標租標脫得標人非占用人統計資料，A公司參與投標該分署(含所屬辦事處)辦理之標租案，共計得標10案，其中有3案得標後棄標，有2案簽約後已轉讓承租權予原占用人，1案則與占用人訴訟中(即本案)，得標案件分別坐落於高雄市、嘉義縣、屏東縣、澎湖縣；另從資

²¹ 出租管理辦法第36條規定：「(第1項)承租人應依約定用途使用租賃物，且不得轉租他人使用。但下列情形之一，其承租人經出租機關同意，得將租賃物全部或一部轉租他人：一、依第9條第2項規定一併標租與包租業之非公用土地及建築改良物。二、依第9條之1規定標租之文化資產。」(第3項)承租人違反第1項轉租規定，除法規另有規定外，出租機關應終止租約。」

料中亦發現有個人參與投標並得標之案件高達16案，其中得標後有10案棄標，另有2案簽約後已轉讓租賃權，得標案件包含高雄市、屏東縣、澎湖縣、臺東縣。就上開二者參與投標之區域及得標後即棄標或轉讓承租權之作法，其原始投標之目的是否係為依約定用途使用租賃物，抑或得標後轉租（讓）他人使用以謀取利益，顯有疑義；其他分署辦理之標租案件，有否類似之情形存在，均應究明。如認足證得標人投標目的自始係為轉讓承租權與占用人以牟取利益等情之相關事證，即應依上開國產署111年4月19日會議決議之方式處理。

（六）此外，陳訴人向本院訴稱：A公司為何會知道國產署所有標租國有土地的公告，並以略高於寺方之標租金得標，南部分署內部有不法情事，通知該公司前來標租，並於低價標租後敲詐占用人等語。依南區分署公告標租資料所載，系爭土地訂約權利金競標底價為325,706元，而A公司與寺方投標金額確實僅相差僅約6,500元；A公司得標後與寺方就「買斷20年的土地使用權利」沒能達成共識，即於111年3月5日向臺灣橋頭地方檢察署告發該寺住持，告發意旨略以：「……自民國89年間起，擅自在本案3筆土地上搭建建築物，並分別於96年、99年及109年間新增建物、水塔等物而予以管領、支配。……。」該公司何以知悉寺院占用系爭國有土地之詳細經過，南部分署內部人員有否洩漏或提供系爭土地相關訊息予投標業者之情事，以及其他分署有否相同之情形存在，均應詳加查明。

（七）綜上，國產署各分署（含所屬辦事處）辦理之標租案，投標者其原始投標之目的是否係為依約定用途使用租賃物，抑或得標後轉租（讓）他人使用以謀

取利益，允應究明；如認相關事證足證得標人投標目的自始係為轉讓承租權與占用人以牟取利益，即應依該署111年4月19日會議決議之方式處理。

四、國產署辦理被占用國有非公用不動產現狀標租，若造成土地承租人與原占用人間之爭執，衍生私人間司法訴訟與迫遷，或藉轉讓承租權以牟取利益之情事，顯與當初立法目的有違。現狀標租既為輔導占用人取得合法使用權，自應以促使承租權與使用權合一為優先考量，如恐引發質疑鼓勵非法占用國有土地之不良社會觀感，允宜選擇其他方式或先排除占用後再辦理標租；為避免現狀標租之投機行為，該署允宜審酌2年內不得轉讓租賃權規定之妥適性，以及提高違約金之可行性；現狀標租之案件如於申租時已發現有違規使用之情形，允應依該署112年1月16日函示辦理，對於已出租之國有土地，應加強宣導及教育承租人依規定使用土地，期以守護國有財產及落實國有土地管理。

(一)按出租管理辦法於90年9月3日訂定發布時，於第7條第2項規定被占用不動產得逕按現狀辦理標租之情形，揆其立法說明，係參照國產法第54條第2項規定，列舉得按現狀辦理標租之情形。被占用不動產除符合第2項規定得逕按現狀辦理標租之情形外，須俟出租機關排除占用後，始得辦理標租。茲考量國有非公用不動產標租係提供使用權，與標售釋出所有權有別，且被占用不動產倘得以現狀標租方式納入正常管理，可提升不動產活化效益，挹注國庫，並同時減少出租機關排除占用所需經費。爰於104年6月10日修正第2項放寬得按現狀標租之情形。惟考量避免產生負面社會觀感等，爰於修正條文第2項列舉不

得按現狀辦理標租之情形²²（104年6月10日修正之立法理由參照）。

（二）據國產署表示，國有非公用不動產被占用處理要點（下稱占用處理要點）第5點規定，係以輔導占用人依國產法及相關法令規定以出租等方式處理。故現狀標租係輔導占用人協助取得合法使用權方式之一²³，故辦理現狀標租之租約類型係按使用現況而定。該署109年2月11日修正標租國有非公用不動產投標須知、國有基地標租租賃契約書及國有房地標租租賃契約書格式，即考量處理占用並協助占用人取得國有土地之合法使用權利，惟承租人不得以取得土地租賃權對抗政府之取締（違反土地使用規定等情），以強化租約管理內容。該署租約均已約明經目的事業主管機關通知應收回或有經目的事業主管機關查明屬法令禁止使用等情形，可由分署依租約約定終止租約，是實務執行應回歸租約管理及目的事業主管機關管制。另依標租要點第28點第1項規定，承租人於標租基地上新建、增建、改建、修建建築改良物、建造（設置）雜項工作物或其他設施，應先向標租機關申請發給土地使用權同意書，憑以向建築管理機關請領建造執照或雜項執照後再行建造或設置。至可否合法做建築使用則由目的事業主管

²² 一、經出租機關排除占用收回後，原占用人再度占用。二、出租機關已知占用人因占用涉有犯罪嫌疑，經司法警察調查、司法機關偵查或審理中，尚未結案。三、依確定判決或與確定判決同一效力之執行名義應返還，尚未完成執行。四、原有合法使用契約關係，因違反約定經出租機關撤銷、終止、解除契約，未騰空返還。五、原依財政部規定辦理1年以下委託經營，委託經營期限屆滿，未經騰空收回。六、影響國土保安或公共安全等占用情節重大。

²³ 依占用處理要點第5點規定，對於被占用之國有非公用不動產，如符合國產法及相關法令規定，可採出租、讓售、專案讓售、視為空地標售、現狀標售或委託經營等方式處理。如無法依前述方式處理者，應通知占用人自行拆除或騰空交還，並得就違反相關法律或土地使用管制者，通知或協調主管機關依法處理、以民事訴訟排除、移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。

機關依權責審認。

- (三)該署111年4月19日研商檢討國有非公用不動產標租開標作業程序及現狀標租機制精進事宜會議，就得標人似有以轉讓承租權予占用人方式以牟取利益情事，進行檢討實務作業及研擬現狀標租之精進措施，會議決議略以，所提增訂占用人優先承租機制及配套措施為提高訂約權利金一節，事涉修正出租管理辦法，及恐引發質疑鼓勵非法占用國有土地之不良社會觀感，尚不宜增訂占用人優先承租機制；請分署輔導占用人申請取得不動產合法使用權並主動通知占用人參與投標；分署原則不介入承租人與第三人之私權紛爭，如個案處理有急迫性時，可視案情有無相關事證足證承租人投標目的自始係轉讓承租權與占用人以牟取高額利益等情，徵詢律師法律意見後，研議朝終止租約方式處理，以維護公開標租機制之公正性及機關形象。
- (四)按被占用之國有不動產，須俟出租機關排除占用後，始得辦理標租，現狀標租應屬例外情形，故出租管理辦法第7條第2項明定其要件，加以限縮，且須經出租機關篩選標的，始得辦理。惟標租係提供使用權，與標售釋出所有權，明顯有別。就土地而言，標售而取得所有權者，尚可與原占用人協商土地使用之方式，惟標租者，僅取得承租權，且須依約定用途使用租賃物，不得轉租他人使用²⁴，故如承租人非原占用人，兩者勢將發生使用爭議。因此，現狀標租雖可減少排除占用所需耗費之人力與經費，惟更有可能造成承租人與原占用人間之爭執，衍生私人間司法訴訟與迫遷，或藉轉讓承租權以牟取利益

²⁴ 出租管理辦法第36條第1項。

之情事，顯與當初立法目的有違。再者，出租管理辦法第7條第2項明定得以現狀標租之要件，且現狀標租係為輔導占用人取得合法使用權，自應以促使承租權與使用權合一為優先考量，如恐引發質疑鼓勵非法占用國有土地之不良社會觀感，允宜選擇其他方式或先排除占用後再辦理標租。

(五)另為降低非占用人藉參與投標得標後即轉讓租賃權牟利之投機心態，財政部111年9月16日修正發布標租要點增訂第31點，限制現狀標租基地之得標人自簽訂租約起租日起算2年內不得轉讓租賃權之規定²⁵。惟事實上得標人仍可私下先提供土地予原占用人使用，並約定2年後再轉讓租賃權，以規避該項規定。該項規定無疑成為投機者轉讓承租權並以此牟取利益之合理藉口。因此，為避免現狀標租之投機行為，允宜審酌2年內不得轉讓租賃權規定之妥適性，且一旦發現承租人有轉讓承租權與占用人以牟取利益之情事，即應終止租約。

(六)再者，據南區分署表示，系爭○○○○地號土地自86年南區分署接管至110年租約無效，僅收取租金15,816元及違約金708元，惟承租人鄂君將其所有3筆私人土地一起賣予寺方時，一併將承租權利併入計價轉讓，高達875萬元；系爭○○○○地號土地，自86年南區分署接管至110年租約無效，僅收取租金156,440元及違約金332元，惟承租人林君向寺方收取之權利讓渡金竟高達200萬元；另劉君並非系爭2130地號土地承租人，竟冒名承租人向寺方收取權

²⁵ 租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，除依第3點及第4點第1項第3款辦理現狀標租基地，得標人自簽訂租約起租日起算2年內不得轉讓者外，應敘明受讓人之名義，並檢附受讓人符合第11點之資格證明文件，徵得標租機關同意後，始得辦理。違者，由標租機關通知承租人於1個月內繳納轉讓當月租金額2倍之違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

利讓渡金60萬元。而A公司標得系爭土地承租權後，亦要求寺方50萬之土地讓渡價金。可見，承租人確實以轉讓承租權之方式獲取高額利益，惟因違約而收取之違約金卻相對偏低。據此，國產署允應審酌提高違約金之可行性，以降低藉轉讓承租權獲取利益之誘因。

- (七)又國產署於112年1月16日²⁶函囑各分署及辦事處略以：「……二、貴分署(辦事處)受理申租國有土地案件及轄管已出租之國有土地案件，請依下列方式辦理：(一)申租之國有土地：貴分署(辦事處)發現承租人地上建物有疑似違規已涉社會輿論關注、影響國土保安或公共安全情節重大者，得移請目的事業主管機關依規查處，如經目的事業主管機關通知查處違法使用情事，並表明涉影響公共安全等情節重大，或建議不予出租國有土地者，配合目的事業主管機關意見，不予出租。(二)已出租之國有土地：1、經相關目的事業主管機關查報承租人有違法使用情形者，貴分署(辦事處)配合目的事業主管機關通知改正事項，發函通知承租人限期改正。倘承租人未配合改正或無法改正，已構成得終止租約之事由者，終止租約。2、相關目的事業主管機關依規定行使公權力裁處結果，產生阻卻承租人占有使用事實致喪失管領力之情事(如違章建築經執行拆除一部或全部)，已構成得終止租約之事由者，終止租約。」故現狀標租之案件如於申租時已發現有違規使用之情形，允應依該函示辦理，另對於已出租之國有土地，應加強宣導及教育承租人依規定使用土地。
- (八)綜上，國產署辦理被占用國有非公用不動產現狀標

²⁶ 112年1月16日台財產署管字第11240000430號函。

租，若造成土地承租人與原占用人間之爭執，衍生私人間司法訴訟與迫遷，或藉轉讓承租權以牟取利益之情事，顯與當初立法目的有違。現狀標租既為輔導占用人取得合法使用權，自應以促使承租權與使用權合一為優先考量，如恐引發質疑鼓勵非法占用國有土地之不良社會觀感，允宜選擇其他方式或先排除占用後再辦理標租；為避免現狀標租之投機行為，該署允宜審酌2年內不得轉讓租賃權規定之妥適性，以及提高違約金之可行性；現狀標租之案件如於申租時已發現有違規使用之情形，允應依該署112年1月16日函示辦理，對於已出租之國有土地，應加強宣導及教育承租人依規定使用土地，期以守護國有財產及落實國有土地管理。

參、處理辦法：

- 一、抄調查意見一、三、四，函請財政部國有財產署確實檢討改進見復。
- 二、抄調查意見二，函請法務部轉相關檢察機關針對涉及不法部分查處見復。
- 三、抄調查意見，函復陳訴人。
- 四、調查報告案由、調查意見及處理辦法上網公布（不含附表、附圖、附錄）。

調查委員：施錦芳

林郁容

中 華 民 國 1 1 3 年 4 月 3 日

案名：○○○○寺未能標租國有土地損及權益案。

關鍵字：○○○○寺、現狀標租、占用、轉讓承租權、權利金、投機。