



退輔會所屬農場經管土地疑遭 長期占用及委託經營土地違規 使用等情案

調查委員

范巽綠
林文程
鴻義章



調查緣起及過程

- 審計部為確保退輔會所屬農場有效管理運用經管土地及強化委託經營內部控制機制，對其轄管土地管理情形進行查核。

1

查核背景

截至112年底止，農場經管國有土地計有22,827筆，面積為6,228餘公頃，其中委託民間團體或個人經營者，計有11,131筆，面積為2,807餘公頃。

2

經營收益

110至112年度，委託經營收益逐年上升。

3

查核目的

確保有效管理土地及強化內部控制。



➤ 審計部查核重點：

一、農場辦理轄管土地巡查作業情形

土地巡查

檢視農場是否**確實**依年度巡管計畫**執行土地巡查作業**。

占用處理

檢查農場是否有效**處理土地被占用**情況。

二、農場辦理委託經營土地之使用管理情形

委託經營管理

依規定審查**委託經營**土地使用是否**符合規定**。

許可證照

確認委營人是否**依法取得相關經營許可**。

➤ 審計部查核發現：

一、土地巡查不實

在土地巡查方面，部分農場人員存在嚴重違失，未落實土地巡查作業，福壽山、彰化和臺東農場的巡查記錄與實際情況嚴重不符，多筆土地遭占用或被傾倒廢棄物的巡查結果被錯誤記錄為「符合規定」，違反退輔會土地管理作業要點第40點、第41條規定，及廢棄物清理法相關規定。

福壽山農場

6筆土地遭占耕。土地巡查紀錄，或無記載土地被占用、或雖有註記遭占耕，惟未積極排占、或登載「符合規定」

清境農場

8筆經管土地遭占用，僅4筆土地有辦理巡查，惟結果均登載「符合規定」

彰化農場

3筆委託經營土地遭占用，112年土地巡查紀錄均登載「符合規定」

臺東農場

5筆經管土地遭占用。112年土地巡查紀錄均登載「符合規定」

➤ 審計部查核發現：

二、委託經營管理不當

在委託經營管理方面，農場管理人員存在明顯疏失，武陵和臺東農場的管理人員未能有效監督委託經營情況，導致實際經營項目與契約規定不符，違反退輔會所屬農場辦理委託經營管理作業規定第5點、第13點規定，及委營案契約所訂經營內容。

1

契約規定

明確指定經營項目和期限

2

實際情況

經營項目不符

3

管理問題

監督不足，未及時糾正

➤ 審計部查核發現：

三、未依法取得使用許可

武陵和彰化農場大量委託經營土地長期未取得必要的養殖登記證、設施容許使用同意書，違反申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第4條、第5條規定、畜產法第4條、第5條規定，以及各市縣地方政府陸上魚塢養殖漁業登記及管理規則規定。

農場	問題類型	涉及土地數
武陵	未取得設施容許使用同意書	7筆
彰化		72筆
武陵	未取得養殖或畜牧場登記證	7筆
彰化		132筆



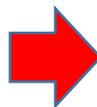
一、排占改善情形（一）福壽山農場

序號	地號	占用時間	發現時間	處理方式	最新辦況
1	福壽山段 42地號	112年下旬	112年9月11日	已排占	112年10月排除占用。
2	福壽山段 109地號	112年下旬	112年9月11日	土地已排占， 竊占部分移請 司法辦理	112年10月排除占用，114年6月3日與 林業保育署臺中分署合作造林。
3	福壽山段 112-4地號	108年前	108年間	協調未果移請 司法機關辦理	114年6月12日鑑界確認占用，俟地政 單位鑑界成果圖繪製完畢後提起訴訟
4	福壽山段 155-2地號	114年2月	114年2月	因再度被占用 移請司法機關 辦理	114年土地巡查發現界線遭拔除占耕， 6月12日鑑界後俟地政單位鑑界成果圖 繪製完畢後提起訴訟。
5	福壽山段 278地號	112年下旬	112年9月11日	因再度被占用 移請司法機關 辦理	114年4月14日臺中市地檢署召開偵查 庭，被告不願返還故待司法判決。
6	福壽山段 380地號	112年下旬	112年9月11日	已排占	112年10月排除占用，114年6月3日與 林業保育署臺中分署合作造林。



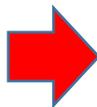


① 福壽山段42地號原遭占耕短期作物，已於112年10月排占完畢。



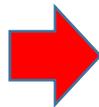


- ② 福壽山段109地號原遭占耕短期作物，已於112年10月排占完畢，為避免再次占用於114年6月3日與林保署臺中分署合作造林。



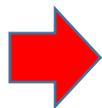


- ③ 福壽山段112-4地號遭占耕蘋果樹(161平方公尺)，於114年6月12日鑑界確認占用且與占用人協調未果，俟地政單位鑑界成果圖繪製完畢後提起訴訟。



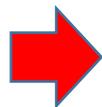


- ④ 福壽山段155-2地號遭占耕(2,335平方公尺)，前於112年10月排占插牌並拉界線，惟114年土地巡查發現界線遭拔除再次占用，經6月12日鑑界後俟地政單位鑑界成果圖繪製完畢後提起訴訟。



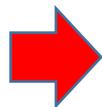


- ⑤ 福壽山段278地號遭占耕(3,164平方公尺)，該案於114年4月14日經臺中市地檢署召開偵查庭，因被告不願返還故待司法判決後再依判決結果處理。





- ⑥ 福壽山段380地號原遭占耕，已於112年10月排占完畢，為避免再次占用於114年6月3日與林保署臺中分署合作造林。





一、排占改善情形（二）清境農場

序號	地號	占用時間	發現時間	處理方式	最新辦況
1	幼獅段216-5、222-2地號	民國95年前	未知	已收回無占用	現況為收回老舊房屋，目前規劃做為農場倉儲使用。
2	幼獅段306-15地號	82年7月21日前	114年5月12日	變更非公用財產	114年5月12日鑑界發現部分遭私人占用且道路經洽公所撥用未果，以本會114年6月11日輔行字第1140041113號函送國產署辦理變更非公用財產。
3	松岡段560-45地號	如說明	114年4月21日	撥用及協調占用人返還	公眾使用廣場將洽公所撥用，114年4月21日鑑界發現部分遭私人房舍占用，農場114年4月29日清農產字第1140001513號函限期9月底前返還。
4	松岡段725-2、739-13地號	如說明	如說明	變更非公用財產	公眾使用之廟宇，循變更非公用財產程序移交接管。
5	春陽段1032-19地號	113年10月23日	113年10月23日	排占作業	114年5月27日現場勘查尚未完全拆除，考量已拆除部分故再次限期占用人於9月底前騰空返還。
6	春陽段1032-122地號	113年10月23日	113年10月23日	協調未果將提起訴訟	發現占用後農場經多次協調並於114年2月6日辦理鑑界確認界址，未獲善意回應，預計於114年7月提起訴訟。



① 幼獅段216-5及222-2地號現況為收回老舊房屋，目前規劃整理做為農場倉儲使用。





② 幼獅段306-15地號，經114年5月12日鑑界發現除公眾使用道路外，部分遭私人占用(19平方公尺)，道路部分經洽公所撥用未果，退輔會114年6月11日函請國產署辦理變更非公用財產。



占用建物



地籍線



本場經管



- ③ 松岡段560-45地號，公眾使用廣場將洽公所撥用，另114年4月21日鑑界發現部分遭私人房舍占用(10平方公尺)，農場114年4月29日函限期占用人於9月底前返還。



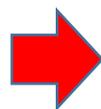


- ④ 松岡段725-2及739-13地號，為公眾使用之廟宇慶安宮(363平方公尺)，前已於113年9月4日函請南投縣仁愛鄉公所撥用未獲回應，後續將循變更非公用程序移交國產署接管。





- ⑤ 春陽段1032-19地號，為民宿業者做員工宿舍及停車場使用(464平方公尺)，114年5月27日現場勘查尚未完全拆除，考量占用人已拆除占建主體，已再次限期占用人於9月底前騰空地上物返還土地。





- ⑥ 春陽段1032-122地號，為私人之建物及水塔占用(4平方公尺)，發現占用後農場經多次協調並於114年2月6日辦理鑑界確認界址，經114年5月土地巡查確認未拆除，農場114年8月4日移送法務部調查局南投縣調查站審理中。





一、排占改善情形（三）彰化農場

序號	地 號	占 用 時 間	發 現 時 間	處 理 方 式	最 新 辦 況
1	彰化縣芳苑鄉北漢寶段285地號	112年7月	113年3月26日	限期委營人改善	113年6月28日排占完畢
2	嘉義縣東石鄉洲仔段洲仔小段413地號(分割為413-5地號)	80年1月	113年3月27日	變更非公用財產	財政部114年5月9日台財產接字第11400151720號函同意接管
3	嘉義縣東石鄉洲仔小段529地號	81年間	110年	限期委營人改善	113年8月13日終止契約 占用部分114年1月15日排占完畢
4	嘉義縣東石鄉洲仔段洲仔小段380 381地號	113年3月初	113年3月27日	限期委營人改善	113年6月24日排占完畢



① 彰化縣芳苑鄉北漢寶段285地號遭委營人新建鐵皮建物已於113年6月28日排占完畢，後續賡續履約管理。



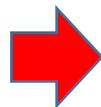


- ② 嘉義縣東石鄉洲仔段洲仔小段413地號旁遭私有鄰地地主作為後院，財政部114年5月9日台財產接字第11400151720號函同意接管。



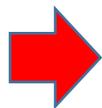


- ③ 嘉義縣東石鄉洲仔段洲仔小段529地號既有建物遭委營廠商擴建，已與廠商終止契約，占用建物則於114年1月15日排占完畢。





- ④ 嘉義縣東石鄉洲仔段洲仔小段380、381地號委營人於113年3月初因魚池土堤下塌於委營地上堆砌廢棄物，112年6月24日排占完畢。





一、排占改善情形（四）臺東農場

序號	地號	占用時間	發現時間	處理方式	最新辦況
1	牧野段 458地號	108年10月18 日前	108年10月18 日	109年12月15 日排除占用	1棟未登記且破損不勘使用之咖啡色倉庫，經再次前往現場比對確實非坐落於農場土地，另棟白色鐵皮已排占完畢
2	萬福段 1062地號	早期農舍	113年3月6日	辦理變更非 公用財產	土地上房舍占用人已於114年6月11日提供陳情書及空照圖等資料，刻正彙整資料於114年9月底前報會
3	瑞豐段 954地號	104年前	113年3月6日	協調撥用、 辦理變更非 公用	自行車道部分現地方政府評估自行車道拓寬工程作業，將配合需地機關撥用。另房屋占用部分請占用人提供82年7月21日前使用證明予農場審核預計10月底前報會
4	大原段 4591-3地 號	早期農舍	110年間	辦理變更非 公用財產	本案使用人前申請增劃編原住民保留地，經鹿野鄉公所114年4月25日函復未符合原住民保留地開發管理辦法第17條規定，農場將請占用人提供82年7月21日前使用證明文件，預計10月底前報會
5	萬朝段 542地號	早期農舍	109年間	辦理變更非 公用財產	依財政部國有財產署會勘意見查處重新辦理變更非公用作業，預計7月底前重新送件



① 牧野段458地號，占用房舍已於109年12月15日排除，目前辦理短期作物委託經營。





- ② 萬福段1062地號土地上有私人房舍占用(300平方公尺)，占用人已於114年6月11日提供陳情書及空照圖等82年7月21日前使用證明資料，刻正彙整資料於114年9月底前函報退輔會。





- ⑤ 萬朝段542地號上方私人房舍占用(1,034.59平方公尺)，農場依國產署會勘意見辦理變更非公用土地作業，將函請占用人限時提供繳交使用補償金及變更非公用文件，占用人若無提供即依國有被占用不動產處理原則辦理排占事宜。





二、委營管理不當改善情形（一）武陵農場

宜蘭縣三星鄉大埔段(經重測為新大埔段)7筆土地為特定農業區農牧用地，因委營人未依契約約定項目經營，經請委營人限期改善未果，故以113年9月19日函終止契約收回管理。





二、委營管理不當改善情形（二）臺東農場

- ① 花蓮縣壽豐鄉榮光段67筆土地委託經營畜牧養殖，實際提供馬匹體驗騎乘活動、馬術課程及招募會員提供服務：
 - 113年3月8日實地勘查委營戶表示，馬匹體驗騎乘活動、馬術課程及會員入會方式係屬短期體驗活動已無辦理，主要營運項目為以飼養與訓練馬匹及飼主馬術訓練。
 - 經委營人提送經營改善計畫，農場與委營人簽訂補充協議書，明確經營項目包括：農產品展售、花卉栽培、牲畜飼養、草藥植物栽種推廣、農特產品加工體驗、自然環境體驗（如露營區或露營車）、畜牧導覽活動等。
 - 其中，自然環境體驗相關活動，應依規定向地方主管機關申請，並取得設施及營運核准後始得營運，不得有違法經營情事，否則將依契約之違約終止條款辦理。農場亦將持續加強履約管理，確保契約落實執行。



② 7件委託經營土地面積**11**餘公頃，委託經營人實際未取得有機認證資格仍給予契約期限**8**年，得續約**1**次租期優惠：

- 本案7件委託經營案皆位於農場規劃之有機栽培區域，且周邊土地均為有機栽培農田。農場為促進農業友善耕作及避免既有有機耕作環境遭破壞等因素，招標時即以有機作物生產為委營標的。
- 委營人得標後應依契約規定辦理有機認證，尚未取得有機認證或認證失效者，依契約第16條第1項第11款規定，無權利金優惠且到期後不予續約。
- 農場後續辦理類此案件將確實依委託經營管理作業規定第5點規定核予契約期限。



二、委營管理不當改善情形（三）清境農場

委託○○公司經營清境農場小瑞士花園(含旅遊服務中心)及遊客休閒中心休閒觀光業務，未依約獨立設帳供農場查核：

- 清境農場於113年12月11日及114年1月21日召開履約管理會議，○○公司表示因第1~3季財務報表於契約未有明訂，由403報表統合製作之雙月份損益表，既經該公司會計師簽章審核在案，是以更貼近實際經營情形，爰報農場同意在案。
- ○○公司已於今(114)年5月29日函報由會計師事務所簽證之年度財務報表，以清境商場及小瑞士商場兩個分支機構報農場審核。



三、委營未取得使用許可改善情形（一）武陵農場

宜蘭縣五結鄉季新段5筆及三星鄉新大埔段7筆土地委託經營，經營現況未符規定：

- 季新段5筆經114年4月辦理「第2類：水產養殖」委營招標無人投標，將續辦招標作業。
- 新大埔段20、21及37地號於114年4月辦理「第3類：畜牧養殖」委託經營並決標，農場於契約規定1年內需取得養殖登記證。
- 新大埔段46、70、82及83地號於114年6月12日辦理「第1類：林業、農作物栽培」委託經營公告招標。

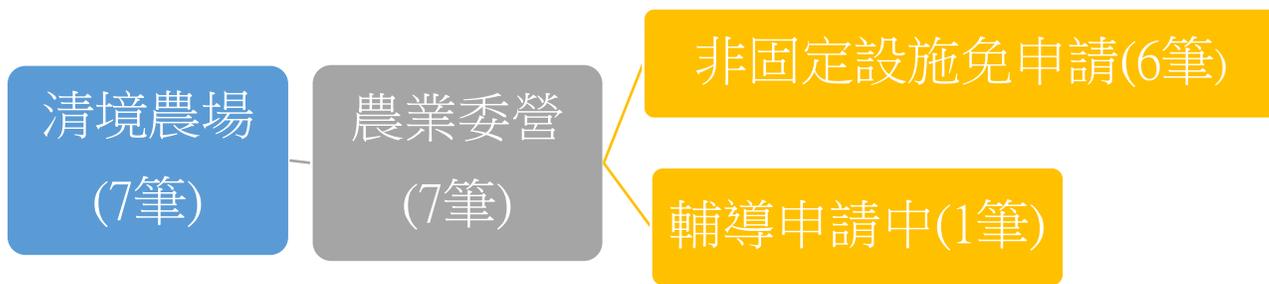




三、委營未取得使用許可改善情形（二）清境農場

委託經營農業用地未取得容許使用同意書：

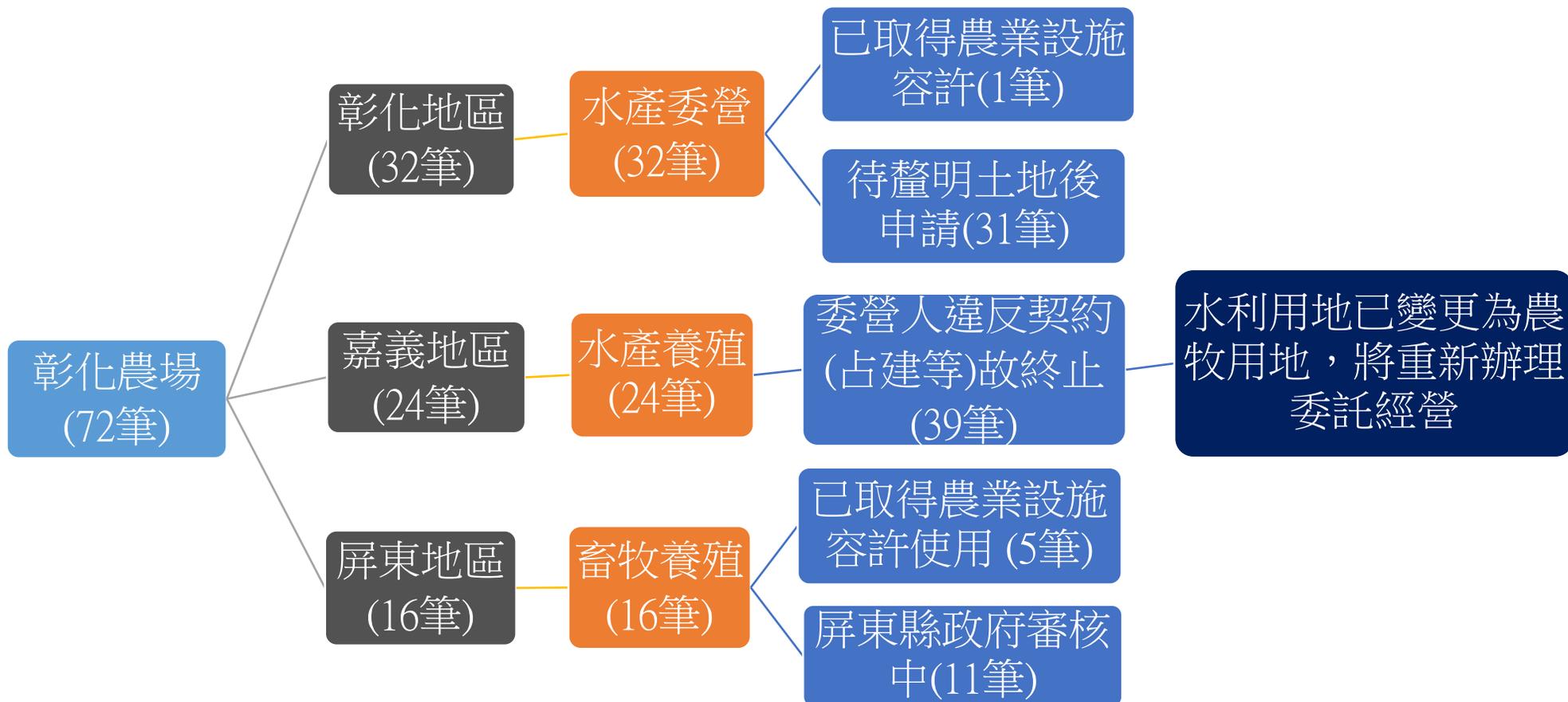
- 7筆委營農牧用地，其中6筆土地為非固定簡易溫室依規免申請，另1筆(春陽段1032-207地號)有少部分水泥面，農場持續輔導委營人依規向南投縣政府申請。





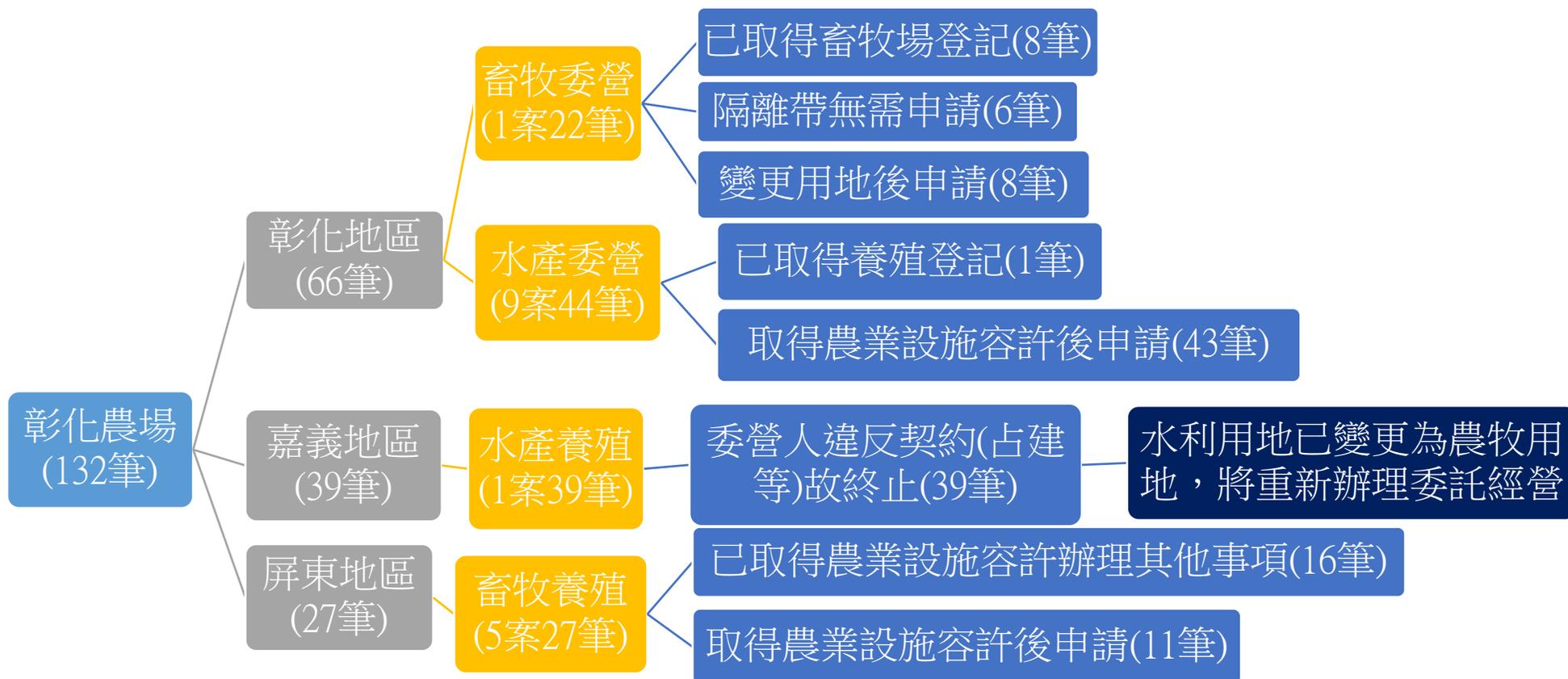
三、委營未取得使用許可改善情形（三）彰化農場

① 72筆委營農牧用地，農業用地作農業設施未取得容許使用證明：





② 132筆辦理水產養殖、畜牧養殖委託經營，未取得養殖登記證或畜牧場登記證案：





調查意見一

- ❖ 退輔會要求所屬農場依規定按各場實際狀況訂定土地管理巡查實施計畫，據以執行土地巡查作業。惟111年至113年部分農場對經管土地之巡查筆數及面積均未達100%，巡查實施計畫仍有未盡落實之處。

退輔會所屬農場土地管理巡查實施計畫

農場	巡查方式	備註
武陵	每月巡查2次，每年經管土地至少巡查1次。	含宜蘭分場
清境	每月例行至少1次土地巡查筆數或面積達10%以上；另不定期土地巡查，防止新占建、占用情事發生。	
福壽山	每月赴各地段至少巡視2次。	
彰化	委託經營土地，每半年至少1次；非委託經營土地，每半年至少1次。	含嘉義、屏東分場
臺東	營運土地每半年1次；非營運土地每年1次。	含知本、花蓮分場

退輔會所屬農場經管土地巡查統計表（111年-113年）

單位：筆、公頃、%

農場	年度	土地筆數	巡查筆數	比率	土地面積	巡查面積	比率
武陵	111	1,734	1,734	100	779.93	779.93	100
	112	1,772	1,772	100	785.25	785.25	100
	113	1,775	1,476	83.15	785.30	654.42	83.37
清境	111	509	469	92.14	383.81	326.24	85
	112	509	509	100	383.81	383.81	100
	113	500	465	93	383.79	328.12	85.49
福壽山	111	1,427	1,427	100	476.32	476.32	100
	112	1,420	1,420	100	472.70	472.70	100
	113	1,417	1,417	100	472.36	472.36	100
彰化	111	5,129	5,129	100	1,222.90	1,222.90	100
	112	5,118	5,118	100	1,222.26	1,222.26	100
	113	5,135	5,135	100	1,223.29	1,223.29	100
臺東	111	13,760	11,659	84.73	3,371.35	2,954.41	88
	112	13,769	12,782	92.83	3,371.35	2,810.78	83
	113	13,783	13,281	96.36	3,371.35	3,273.15	97



退輔會所屬農場取得無人機操作證
(專業操作證) 人數統計表

- ❖ 所屬農場經管土地因幅員廣闊，乃引入無人機等設備辦理科技巡查，惟部分農場土地管理人員仍未取得無人機操作證，不利巡查業務執行。
- ❖ 所屬農場土地管理人員中，僅有少數具有土地管理方面之專業背景以及受過國有財產管理之專業訓練，相關專業智能，顯有不足。

農場	土地管理人數	取得無人機操作證人數	備註
武陵	2	1	普通操作證
武陵 宜蘭分場	3	2	
清境	2	2	
福壽山	5	4	取得操作證者，有2位非土地管理人員
彰化	1	1	
彰化 嘉義分場	2	2	
彰化 屏東分場	5	0	
臺東	1	1	
臺東 知本分場	5	2	
臺東 花蓮分場	5	3	
臺東 池上場部	4	0	





調查意見二

- ❖ 退輔會所屬部分農場經營之土地遭長期占用，惟農場土地管理人員巡查時：
 - 或因界址不明而未能及時發現。
 - 或雖已發現卻未能積極處理。
- ❖ 經審計部查核發現後，始依規定進行排除占用程序，或辦理撥用、變更非公用財產移交相關機關接管事宜，所屬農場辦理土地巡查作業及對於被占用土地之相關處置，均有未盡妥恰之處。

退輔會所屬農場
被占用土地統計表
(110年-114年6月)

年度	被占用土地	
	筆數	面積
110	65	25.51
111	63	25.47
112	18	9.61
113	11	3.59
114 (6月)	21	4.65



調查意見三

- ❖ 退輔會所屬部分農場委託經營土地實際經營項目與契約約定未合，農場對於委託經營案之訪查作業，顯有疏漏之處。
- ❖ 又對於需取得有機農業認證之委託經營案，允宜究明其契約期限是否妥適。
- ❖ 委託經營休閒觀光相關業務，允應要求廠商提供能反映其實際營業情形之財務報表，以符實情。



調查意見四

- ❖ 退輔會所屬部分農場委託經營土地 下列缺失，均有未當：
 - 未依規定取得農業用地作農業設施容許使用同意書。
 - 未依規取得經營登記許可。
 - 委託經營項目與土地使用分區與用地類別不合。



處理辦法

- ❖ 調查意見一至四，函請退輔會確實檢討改進見復。
- ❖ 調查意見，函請審計部參考。
- ❖ 調查意見（不含附表），經委員會討論通過後公布。



簡報結束

感謝聆聽



監察院

THE CONTROL YUAN

REPUBLIC OF CHINA (TAIWAN)