

調 查 報 告

壹、案由：據悉，部分低價購得板橋浮洲合宜住宅之承購人，疑假造不實之債務證明，經第三人向臺灣新北地方法院聲請強制執行拍賣，以謀取暴利，並規避限制移轉所有權之規定等情，究內政部與原行政院經濟建設委員會對於合宜住宅之政策規劃、計畫審議及督導考核有無違失，有深入調查之必要案。

貳、調查意見：

本案緣於民國（下同）109年5月間，有媒體報導：「【扶弱變套利】法拍驚見合宜宅比例大增？業者：8成假欠錢真套利」等情。案經本院向臺灣新北地方法院（下稱新北地院）、內政部、國家發展委員會（下稱國發會）調閱「板橋浮洲」合宜住宅強制執行資料、「機場捷運A7站」及「板橋浮洲」二處合宜住宅之政策規劃與審議經過情形等卷證資料，詳查比對後，於110年9月1日詢問內政部、內政部營建署（下稱營建署）、國發會等機關人員，調查發現，「板橋浮洲」合宜住宅自107年大量交屋後，確有多起法拍案件疑似「假債權、真買賣」，利用法拍規避「閉鎖期」限制，負責「合宜住宅」政策規劃之內政部與負責計畫審議及督導考核之原行政院經濟建設委員會（下稱經建會，於103年1月22日與原行政院研究發展考核委員會合併改制為國發會），均有行政疏失。茲臚列調查意見如下：

- 一、98年間，民調顯示都會區房價過高為民怨之首，內政部於99年7月及100年4月分別報經行政院核定「機場捷運A7站」及「板橋浮洲」二處「合宜住宅」招商投資興建計畫，以低於周邊市價行情讓民眾便宜購屋。惟查，內政部規劃「合宜住宅」時，已研議制定住宅

法草案多年，住宅政策朝向「只租不售」之「社會住宅」規劃，換個名稱的出售式「合宜住宅」僅為紓解民怨之臨時性措施，缺乏整體住宅政策規劃，不利政府住宅資源循環使用，且無有效抑制炒房之配套措施，「板橋浮洲」合宜住宅自107年大量交屋後，部分承購人急於利用法拍規避「閉鎖期」轉售套利，中籤者猶如抽中樂透宅之報導甚囂塵上。案經本院深入調查，截至109年底止，距107年交屋未及3年，「板橋浮洲」合宜住宅已有高達55件法拍移轉案，其中39件疑涉「假債權、真買賣」（占比約71%），內政部坦言難以防止投機炒作。內政部為住宅政策之主管機關，事前政策規劃失周，事後監管作為消極，有失職責。

(一)內政部94年報經行政院核定「整體住宅政策」迄今，政策上不再以「住者有其屋」為主要協助目標，推動住宅法立法，興辦「只租不售」之社會住宅：

1、我國住宅政策，長期以來以輔助人民購置住宅為主要施政方向，並分別辦理國民住宅、勞工住宅、軍眷住宅、公教住宅及無自有住宅者首次購屋貸款等項住宅補貼措施。從46年「興建國民住宅貸款條例」政府提供低利貸款給民眾興建或承購住宅，64年「國民住宅條例」政府開始直接興建國民住宅，並輔以貸款人民自建、獎勵業者興建、軍眷村合建等措施，及興建中低收入住宅方案，88年房屋市場不景氣，空餘屋甚多，政府宣示暫緩直接興建及獎勵投資興建，此後政府政策協助人民自民間購屋，諸如協助人民貸款利息購屋、中低收入家庭低利購屋、優惠購屋專案、青年購屋低利貸款。惟對於整體住宅發展的掌握及展望尚有不足，內政部檢視整體住宅發展現況及課題，制定「整體住宅政策」報經行政院於94年

5月24日核定，首項「政策作為」，即為「制定住宅法，並由內政部研訂實施方案」¹。96年間，政府有鑑於補貼之公平性，不再以職業身分別辦理住宅補貼，函頒整合住宅補貼資源實施方案，政府補貼較低所得無自有住宅民眾修繕、購屋貸款利息補貼，及租金補貼。至此，政府住宅政策已有所調整，不再以「住者有其屋」為主要協助目標²。

- 2、94年「整體住宅政策」核定後，內政部著手研議住宅法草案事宜。住宅法於100年12月30日公布，國民住宅條例於104年1月7日廢止。住宅法第3條第2款明定：「社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅」，明文確立「社會住宅」只租不售原則。
- 3、經查，內政部報經行政院於96年11月21日、100年10月26日、104年9月15日核定之「民國97年至民國100年整體住宅政策實施方案」、「民國101年至民國104年整體住宅政策實施方案」及「整體住宅政策」，均以興辦只租不售的「社會住宅」為政策推動主軸。

(二)98年間，民調顯示都會區房價過高為民怨之首，內政部於「社會住宅」政策外，另以「合宜住宅」為名，採取短期性措施，於99年7月及100年4月分別報經行政院核定「機場捷運A7站」及「板橋浮洲」二處「合宜住宅」招商投資興建計畫，以低於周邊市價行情讓民眾便宜購屋，兩處基地分別興建4,463戶、4,455戶合宜住宅：

¹ 參見行政院94年5月24日院臺建字第0940021921號函核定之「整體住宅政策」。

² 參見行政院104年9月15日院臺建字第1040049577號函核定之「整體住宅政策」。

- 1、經查，行政院99年3月10日核定由內政部所研擬之「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7站區開發案興辦事業計畫」第壹項「開發目的」項下之「緣起」敘載：「98年間，原行政院研究發展考核委員會運用網路辦理『十大民怨』民調，發現『都會地區房價過高』為民怨之首。為政策性供給合理價格之房屋，爰規劃於機場、捷運周邊尚未開發完成之土地，透過都市計畫變更並採取區段徵收或土地重劃等方式取得建築用地，經民間業者競標或其他方式建屋，讓民眾可以便宜購屋。」案經原經建會納入「健全房屋市場方案」，並報經行政院於99年4月22日核定。
- 2、內政部依據行政院核定之上開方案，推動都會地區規劃興建合宜住宅，該部會同地方政府及相關機關勘選可能開發基地後，擇定「機場捷運A7站周邊」及「板橋浮洲地區」兩處作為合宜住宅預定基地，分別報經行政院於99年7月7日及100年4月22日核定「機場捷運A7站區平價住宅招商投資興建計畫」及「新北市板橋浮洲榮民公司及周邊地區興建合宜住宅投資興建計畫」後，該部據以執行後續招商投資興建事宜。
- 3、「機場捷運A7站」及「板橋浮洲」二處「合宜住宅」之興辦模式，由內政部分別以「區段徵收」、「徵收前協議價購」方式取得土地後，由該部訂定售價上限、住宅規格、住宅品質及承購人資格³，辦理土地公開標售，由得標廠商提供資金、技

³ 內政部100年11月29日台內營字第1000810103號公告合宜住宅承購資格，略以：申請人須年滿20歲以上，申請人及其配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅，且低於公告受理申請當年度之臺北市百分之五十分位點家庭之平均所得者。據內政部查復本院，即100年度家

術興建合宜住宅，協助一定所得以下之無自有住宅家庭取得合宜住宅。承購人資格由直轄市、縣市政府審查及核發資格證明，得標廠商取得建造執照後，由得標廠商辦理承購登記作業，公開抽籤選位。

- 4、「機場捷運A7站」合宜住宅計4處基地，於100年4月28日辦理公開招標，決標予遠雄建設事業股份有限公司、皇翔建設股份有限公司、名軒開發股份有限公司及麗寶建設股份有限公司等4家廠商，規劃興建4,463戶合宜住宅，其中4,238戶（95%）為出售住宅，225戶（5%）為出租住宅。「板橋浮洲」合宜住宅，於100年6月27日辦理公開招標，決標予日勝生股份有限公司，規劃興建4,455戶合宜住宅，其中4,009戶（90%）為出售住宅，446戶（10%）為出租住宅。
- 5、「機場捷運A7站」合宜住宅主建物及共有部分每坪平均售價15萬元，陽台每坪售價6萬元；「板橋浮洲」合宜住宅主建物及共有部分每坪平均售價19.5萬元，陽台每坪售價6.43萬元。兩處合宜住宅平均售價與當時區域行情之落差，據內政部函稱：「100年板橋浮洲地區周邊地區成屋市場行情約26-28萬元及31-33萬元不等，板橋浮洲合宜住宅平均售價約周邊房屋市場行情約6~7折不等」；至於「機場捷運A7站」合宜住宅案平均售價低於當時區域行情為何，內政部未明確說明，僅引述該部100年間陳報行政院核定平均售價時之說明略稱：「林口地區目前大樓市場行情，仍不乏18萬元/坪以下之價位，該部地政司查定98年12月

庭年收入低於158萬元。

該地區房屋實際成交價格僅12.2萬至13.79萬元」等語⁴。

6、內政部為防止不當炒作房價，採取預告登記，承購人取得產權後一定期間內禁止移轉。「機場捷運A7站」合宜住宅承購戶，自所有權移轉之日起5年內不得出售、出典、贈與或交換；「板橋浮洲」合宜住宅承購戶，自所有權移轉之日起10年內不得出售、出典、贈與或交換。「機場捷運A7站」合宜住宅自105年3月起陸續辦理產權登記等交屋作業，預告登記不得處分期限為5年，預計於110年3月起預告登記限制陸續屆滿。「板橋浮洲」合宜住宅之「閉鎖期」（即預告登記禁止處分期間），依基地不同，時程如下，最快自114年3月起陸續屆至：

- (1) 第一區A2基地：104年3月起陸續辦理產權登記等交屋作業，其預告登記不得處分期限為10年，預計於114年3月起預告登記限制陸續屆滿，可辦理塗銷預告登記。
- (2) 第一區A3基地：106年7月起陸續辦理產權登記等交屋作業，其預告登記不得處分期限為10年，預計於116年7月起預告登記限制陸續屆滿，可辦理塗銷預告登記。
- (3) 第二區A6基地：107年3月起陸續辦理產權登記等交屋作業，其預告登記不得處分期限為10年，預計於117年3月起預告登記限制陸續屆滿，可辦理塗銷預告登記。

(三)「板橋浮洲」合宜住宅自107年交屋後，法拍移轉

⁴ 內政部110年4月6日台內營字第1101055840號函、同年6月25日台內營字第1100810528號函。

案件頻傳。案經本院深入調查，截至109年12月底，已有高達55件法拍移轉案，其中39件「債權人即為拍定人」（占比約71%）、「均訂有租約，法拍不點交」，39件中有38件「債權人不要求債務人（即承購戶）設定抵押權供擔保即同意借款」，「多起案件由同一位地政士代為法拍」，「均為清償票款強執案件」，諸多情狀綜合判斷，實有違常情且手法相同，對照媒體採訪合宜住宅買賣仲介人員之報導，確實涉有「假債權、真買賣」：

- 1、本院函請內政部清查提供原承購人於「閉鎖期」內法拍移轉案件之債權人、拍定人、法拍前抵押權設定情形等資料，進而比對新北地院提供本院上開強制執行案件中「訂有租約而法拍不點交」之情形。經查，內政部提供，截至109年12月底止之「板橋浮洲合宜住宅經強制執行案件清冊」，原承購人於「閉鎖期」內法拍移轉計55件，其中：
 - （1）「債權人與拍定人為同一人」（亦即「由債權人承受」）計39件，占比高達71%；
 - （2）39件「拍定人與債權人為同一人」案件中，除序號1，其餘案件債權人，法拍前均未要求債務人設定抵押權擔保借款，占比高達97%；
 - （3）39件「拍定人與債權人為同一人」案件中，有15件委託同一位地政士（李○○）代為法拍，占比高達38%；
 - （4）39件「拍定人與債權人為同一人」案件均「訂有租約，法拍不點交」；
 - （5）據內政部提供新北地院核發上開法拍案件「不動產權利移轉證書」，39件「拍定人與債權人為同一人」案件多為「清償票款」。
- 2、上開39件法拍移轉案件，拍定人即為債權人，其中38件債權人法拍前均不要求提供擔保即同意借

款，原承購人（即債務人）均訂有租約致法拍不點交，多起案件由同一位地政士代為法拍，諸多情狀綜合觀察，實有違常情且手法相同。

- 3、又本院上網搜尋相關媒體報導，有媒體採訪仲介雙方買賣之掮客，報導「板橋浮洲」合宜住宅涉及炒作問題。107年6月19日，《信傳媒》一篇名為「**內幕》浮洲合宜住宅陸續交屋中 不過檯面下的交易才剛要開始……**」的報導⁵，轉述掮客說法：「我們目前正在進行的案子大概就有20幾件，老實講，這根本無法杜絕的啦」、「我從民國80幾年做到現在，做很久了，我以前專門搞國宅、軍宅，這對我們來講是一個很簡單的……術業有專攻嘛，這個我專業的啦」、「中年男子直言，即使內政部營建署懷疑拍賣是『做出來的』，但因為無法確定真假，最後也只能睜一眼、閉一眼」、「所以我都會交代買方，在完成交易之前，即使先搬進去住了，只要遇到鄰居，都說是跟人租的，不然就是跟親人借住的，千萬不要大刺刺去說自己買的，要儘量低調再低調」。108年6月13日，「今週刊」一則「**合宜住宅變『樂透宅』抽到就賺到？揭密投資客如何破解轉售限制**」⁶之報導，亦揭露：「有投資客利用法拍合宜住宅賺取暴利」、「從浮洲合宜宅的法拍案件來看，拍賣的原因多為清償票款或是清償債務，利用法拍方式躲過轉售的閉鎖期限限制，的確是有可能的」、「賣家可能私下與買家先議約，談妥價格後，買家先利用人頭簽訂租賃契約，再與賣家簽訂本票後，以

⁵ 瀏覽網頁<https://www.cmmedia.com.tw/home/articles/10455>。

⁶ 瀏覽網頁

<https://www.businesstoday.com.tw/article/category/161153/post/201906130038>

償還票款為由，故意讓房子被法拍」、「『買賣不破租賃』這一點，讓其他想投標的民眾對於有租約、不點交的房子有所顧忌，不太會有興趣參與競標，債權人反而可以優先承受，不用等到一般法拍案要到3、4拍才成交」。

- 4、依據「閉鎖期」內法拍移轉案件之實際清查情形，對照媒體採訪仲介之報導內容，「板橋浮洲」合宜住宅確實有部分法拍案件疑涉「假債權、真買賣」，買賣雙方恐以本票裁定、支付命令作為執行名義，利用執行法院僅為形式審查，並簽訂「假租約」，以法拍不點交，降低第三人競標誘因，透過法拍規避「閉鎖期」限制，轉售牟取暴利，據內政部提供之「板橋浮洲合宜住宅經強制執行案件清冊」顯示，法拍金額已較原承購金額高出近1倍。

(四)內政部主管住宅政策，對於「合宜住宅」之租售規劃應力求審慎周延。惟查，「合宜住宅」招商投資興建計畫係為紓解民怨之臨時性措施，缺乏整體住宅政策規劃，且無有效防止投機炒作之配套措施，該部雖已採取預告登記，禁止一定期間內轉售，惟查，以往早有軍眷宅於「閉鎖期」內轉售案例，「合宜住宅」政策規劃中，外界亦建議採「只租不售」，此外，土地法第79條之1第3項明定，預告登記對於強制執行而為新登記，無排除效力。內政部事前未能審慎評估，致招商投資計畫淪為套利工具，政策規劃核有失周。又，爆發法拍案件疑涉炒作弊端後，內政部遲遲未見有效因應作為，任令事態發展，影響公權力威信，難認妥適：

- 1、經查，合宜住宅政策核定前，以往即有軍眷宅承購人規避國軍老舊眷村改建條例第24條第1項「閉

鎖期」規定⁷轉售案例(見諸輿論案件,例如,王○○買賣軍眷宅案,案例事實參見臺灣臺北地方法院102年度簡字第1號行政訴訟判決;其餘100年前買賣簽約案例,例如,臺灣臺北地方法院100年度重訴字第590號、100年度重訴字第889號、101年度重訴字第29號等民事判決),預告登記難以發揮成效。

- 2、另查,內政部陳報行政院於94年5月24日核定「整體住宅政策」後,即著手研議住宅法草案,朝「只租不售」之「社會住宅」立法。「健全房屋市場方案」草案研議過程中,亦有學者建議合宜住宅採取「只租不售」原則。惟查,原經建會於99年4月8日向馬前總統簡報「健全房屋市場方案(草案)」時,時任內政部長江宜樺於會中表示:「有關學者建議平價住宅只租不售部分,考量出租住宅涉及後續管理維護事宜,囿於政府目前人力有限,無專責單位負責,宜再審酌」。顯見內政部當時規劃出售式合宜住宅之重要考量,係因擔心出租住宅後續衍生專責管理人力問題。
- 3、又據內政部提供之卷證資料,在行政院核定內政部所提合宜住宅投資興建計畫前,時任行政院公共工程委員會主任委員范良鏘曾於99年6月22日以個人名義寫信給內政部時任部長江宜樺,質疑「……貴部營建署現行所提開發方式,係將政府取得之建築用地以標售方式處分,由標售價金高之民間業者得標並自行規劃、興建及出售。該土地標售方式恐有下列不利於『平價』及『優質』

⁷ 國軍老舊眷村改建條例第24條第1項規定:「由主管機關配售之住宅,除依法繼承者外,承購人自產權登記之日起未滿5年,不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。」

政策目標之疑慮：（一）鑒於以往精華地區公有土地標售案件，以標售價金高者之決標方式，易造成外界質疑政府帶頭炒作房地產之負面觀感，因此行政院於99年3月已指示停止標售精華地區國有土地……。（二）以標售價金高者得標之決標方式，勢必墊高民間業者成本，進而併入開發成本加計其預估之報酬率轉嫁購屋者。縱設定每建坪的售價上限，但得標廠商將本求利的考量下，恐降低興建品質。（三）將土地標售予民間業者後，土地及建物所有權均屬民間業者，政府部門對於興建品質、實際承購戶條件及政策目標達成之監督管理強度有限」，建議內政部參卓。惟內政部提供本院影卷資料內，查無內政部對於上開行政院公共工程委員會主委質疑問題之後續檢討評估，內政部與營建署於本院110年9月1日詢問時，亦未能對此提出說明。

- 4、內政部雖已採取預告登記，禁止於一定期間內轉售。惟土地法第79條之1第3項明定，預告登記對於強制執行而為新登記，無排除效力。經查，內政部於媒體報導合宜住宅法拍案件疑涉炒房弊端後，雖曾函請法院及地政事務所不予塗銷預告登記，禁止移轉，然未獲同意。按土地法第79條之1第3項規定，預告登記並無排除強制執行之效力，又因預告登記保全之請求權係為債權，非屬物權性質，無物權之追及效力，拍定人依強制執行法規定取得不動產，不待登記即已取得不動產物權，其原存在之預告登記之內容，對拍定人已無任何約束力，拍定人並不繼受該預告登記之限制，得依限制登記作業補充規定第21點規定塗銷預告登記。

- 5、內政部主管住宅政策，又為地政業務之中央主管機關，對於「合宜住宅」之租售規劃應力求審慎周延，合宜住宅招商投資興建計畫，僅為紓解民怨之臨時性措施，缺乏整體住宅政策規劃，又無有效防止投機炒作之配套措施，該部政策規劃時，未能確實檢討評估以往即有軍眷宅承購人於「閉鎖期」內轉售案例，又未就外界建議事項確實研謀因應之道，致耗費大量資源取得土地標售給建商興建之「合宜住宅」，淪為少數人套利工具，實不符合居住正義之旨，政策規劃核有失周。
- 6、另查，內政部於「板橋浮洲」合宜住宅爆發法拍案件涉及炒作弊端後，本應亡羊補牢，本於興建合宜住宅之政策目的及預告登記請求權人身份，善盡一切行政調查處理之能事，以發揮遏阻成效。惟查，該部函請金融機構提供法拍案件承購人資金狀況等資料，礙於銀行負有保密義務，未能取得資料後，即以無調查權為由，束手無策，任憑事態發展。本院調查前，內政部並未深入分析法拍案件違常情形，就相關人員所涉刑責，評估是否依刑事訴訟法第241條：「公務員因執行職務知有犯罪嫌疑者，應為告發。」之規定提出刑事告發，亦未見該部發布警示性新聞稿，宣導諸如：目前市場盛傳有合宜住宅承購戶利用法拍「假債權、真買賣」，已經涉及刑責，政府將蒐集事證，移送法辦等訊息。內政部未能迅即評估或跨部會商議對策，致行為人有恃無恐，影響公權力威信，恐使投機者持續利用法拍規避「閉鎖期」轉售牟利，該部事後監管作為消極，難認妥適。

(五)綜上，98年間，民調顯示都會區房價過高為民怨之首，內政部於99年7月及100年4月分別報經行政院

核定「機場捷運A7站」及「板橋浮洲」二處「合宜住宅」招商投資興建計畫，以低於周邊市價行情讓民眾便宜購屋。惟查，內政部規劃「合宜住宅」時，已研議制定住宅法草案多年，住宅政策朝向「只租不售」之「社會住宅」規劃，換個名稱的出售式「合宜住宅」僅為紓解民怨之臨時性措施，缺乏整體住宅政策規劃，不利政府住宅資源循環使用，且無有效抑制炒房之配套措施，「板橋浮洲」合宜住宅自107年大量交屋後，部分承購人急於利用法拍規避「閉鎖期」轉售套利，中籤者猶如抽中樂透宅之報導甚囂塵上。案經本院深入調查，截至109年底止，距107年交屋未及3年，「板橋浮洲」合宜住宅已有高達55件法拍移轉案，其中39件疑涉「假債權、真買賣」，內政部坦言難以防止投機炒作，該部事前政策規劃失周，事後監管作為消極，有失職責。

二、原經建會負責研擬「健全房屋市場方案」，且為「板橋浮洲」合宜住宅投資興建計畫之審議機關，「板橋浮洲」合宜住宅標售土地之決標金額高達149億餘元，攸關經濟建設及整體住宅政策發展至鉅，該會於外界質疑「合宜住宅」能否達成政策目標之際，仍未確實促請內政部提出有效抑制炒房之配套措施，本為實現居住正義、抑制房價而提出之重大計畫，執行結果反而衍生承購人急於「閉鎖期」內轉售牟利問題，該會難辭計畫審議不周及督導考核未落實之責。

(一)按行政院經濟建設委員會組織條例(104年5月20日廢止)第1條、第2條、第7條規定，行政院為從事國家經濟建設之設計、審議、協調及考核，特設經建會，該會設有綜合計劃處、經濟研究處、都市及住宅發展處等單位，掌理「中期、長期經濟建設計

畫之研擬」、「國家經濟建設政策與措施之研擬、審議及協調」、「住宅建設計畫之審議及協調」、「其他都市及住宅發展建設問題之研究及規劃」等事項。

(二)經查，原經建會依時任行政院長吳敦義指示研擬提出「健全房屋市場方案」草案，報經行政院於99年4月22日核定。該方案內容敘載，97年9月金融風暴重挫全球景氣，連帶影響內需產業發展，造成房地產市場量能萎縮，為有效振興景氣，促進房地產業發展之考量，該會於99年3月17、18日與業界、專家學者及相關中央部會召開研商會議討論後，就住宅供需、總體財政、經濟、金融、國土空間發展、社會與環境等面向，綜整提出該方案。該方案第肆項「具體措施與分工」之課題一「臺北都會區住宅供給與需求均衡」，處理原則(四)敘載「持續推動都會地區規劃興建合宜住宅」。內政部依上開方案推動都會地區規劃興建合宜住宅，研擬「板橋浮洲」合宜住宅招商投資興建計畫陳報行政院，行政院將相關計畫交由原經建會依據「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」辦理審議工作，行政院於100年4月22日核定招商投資興建計畫。

(三)行政院94年核定「整體住宅政策」後，內政部已著手研議住宅法立法，住宅政策上朝向「只租不售」原則之社會住宅推動多時。原經建會研擬「健全房屋市場方案」草案過程中，亦有學者建議「合宜住宅」採取「只租不售」原則。原經建會審議「板橋浮洲」合宜住宅招商投資興建計畫時，雖曾於100年4月12日會商相關機關後，提出審議意見指出：「為利後續個案推動，建請內政部對住宅興建售價、承購(租)戶資格條件、出售(租)方式及程序等內容，建立通案性制度，作為後續推動參據」、「內

政部刻正分別規劃推動『社會住宅』及『合宜住宅』，建請該部將兩方案進行整合及整體規劃，以達政策目標，並建請依『健全房屋市場方案』措施內容，儘速完成整體規劃構想報院」⁸。惟查，該部並未確實追蹤內政部後續辦理情形，行政院旋於同年4月22日核定上開招商投資興建計畫。

(四) 國發會於本院詢問時，對於原經建會於計畫審議有無疏失或待檢討改善之處，雖辯稱：合宜住宅之規劃興建，主管部會係為內政部，浮洲合宜住宅法拍案件涉及似有高度可能係為「假債權、真買賣」一節，係屬主管機關內政部業務執行與督導權責範圍等語，認為原經建會並無疏失之處。

(五) 惟依前揭行政院經濟建設委員會組織條例規定，經建會對於重大住宅建設計畫，依法負有審議、協調及考核職責，另查，時任行政院公共工程委員會主任委員范良鏐99年6月22日以個人名義寫信給內政部時任部長江宜樺質疑合宜住宅興辦模式，恐難達成政策目標，該信件副本亦曾送原經建會時任主委劉憶如。「板橋浮洲」合宜住宅標售土地決標金額，據內政部查稱，高達149億3,200萬元。合宜住宅為中長程重要計畫，攸關經濟建設及整體住宅政策發展至鉅，原經建會未能依其職掌，確實促請內政部提出有效抑制炒房之配套措施，計畫執行結果反而衍生承購人急於「閉鎖期」內轉售牟利問題，該會難辭計畫審議不周及督導考核未落實之責。

三、內政部於本院詢問時雖稱：出售式「合宜住宅」，政府住宅資源無法有效循環利用，業停止辦理，並自105年起積極推動興建「社會住宅」。惟查，目前仍有部

⁸ 參見原經建會100年4月12日都字第1000001507號函。

分地方政府以各式名義興建出售式「合宜住宅」，且均採預告登記作為抑制炒房之配套措施。住宅業務雖屬地方自治事項，然中央主管機關負責整體住宅政策之擬訂及負督導之責，為遏止投機炒作歪風蔓延，並維護整體住宅政策之一致性，使住宅資源有效運用，內政部除應持續關注「板橋浮洲」與「機場捷運A7站」法拍移轉案件外，該部宜提醒興辦出售式合宜住宅之地方政府注意「閉鎖期」內有無異常法拍移轉案件，並宜持續精進中央督管措施，以達整體住宅政策之預期目標。

- (一) 針對「板橋浮洲」合宜住宅交屋後，疑似利用法拍規避「閉鎖期」轉售牟利，預告登記未能發揮成效之問題。內政部於本院詢問時檢討表示：「為協助國民解決居住問題，本部刻正積極推動多元居住協助措施，對於收入較低之無自有住宅家庭，原則上政府係以提供租金補貼及只租不售的社會住宅來協助租屋」、「由於合宜住宅係出售予民眾，以致政府住宅資源無法循環利用，該部業已停止辦理合宜住宅，自105年起積極推動8年20萬戶社會住宅，社會住宅一般戶最長可居住6年，6年後又可換下一批民眾入住，使更多人可以享受政府照顧」。
- (二) 惟查，出售式「合宜住宅」，除中央興辦之「板橋浮洲」與「機場捷運A7站」兩處合宜住宅外，據該部調查，目前仍有花蓮縣、臺東縣、彰化縣、連江縣等地方政府以「花蓮縣青年安心成家住宅」、「臺東縣幸福住宅」、「彰化縣伸港鄉青年住宅」、「連江縣仁愛示範住宅」等各式名稱規劃興建出售式住宅。案經本院函詢上開地方政府，據復，均以預告登記，限制承購人於取得產權後一定期間內不得移轉，作為抑制炒房之配套措施。

- (三)雖依地方制度法規定，住宅業務屬地方自治事項，且各地住宅市場及居住問題樣態不同，或有因地制宜之必要。惟查，內政部陳報行政院於104年核定之「整體住宅政策」明載，為落實各項政策內涵，採取「中央引導地方主導的模式」，「中央政府視全國性之住宅發展趨勢及政策需求，適度引導及協助地方政府推動住宅建設」。又依住宅法第2條第2項規定，「住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行」、「直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理」、「全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布」俱屬內政部權責。
- (四)是以，住宅業務雖屬地方自治事項，然中央主管機關負責整體住宅政策之擬訂及負督導之責，為遏止投機炒作歪風，並維護整體住宅政策之一致性，使政府住宅資源有效運用，內政部除應持續關注「板橋浮洲」與「機場捷運A7站」法拍移轉案件外，該部宜提醒興辦出售式合宜住宅之地方政府注意「閉鎖期」內有無異常法拍移轉案件，並應持續精進中央督管措施，以達整體住宅政策之預期目標。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一、二，提案分別糾正內政部、國家發展委員會。
- 二、調查意見三，函請內政部確實檢討改進見復。
- 三、抄調查意見一，檢附調查報告附表一、附表二及新北地院提供「板橋浮洲合宜住宅法拍不點交39件租約影本」等資料，函請法務部轉所屬偵查「由債權人拍定的39件法拍移轉案」相關行為人是否涉有偽造文書等罪嫌，並將偵查結果函復本院。

調查委員：施錦芳

王麗珍

中 華 民 國 110 年 10 月 19 日