

調 查 報 告

壹、案由：據訴，南投縣福興段434、407-1、406-2地號等3筆國有土地疑遭違法占用並興建私人招待所等情案。

貳、調查意見

本案緣於陳訴人向本院訴稱：南投縣長許○華家族疑以「福興社區發展協會」名義，申請政府補助經費興建社區活動中心；另「三玄宮」為許○○先生所開設之宮廟，該廟右方4樓建物為許○華之招待所。該宮廟及招待所分別占用南投縣南投市福興段434、407-1、406-2地號等3筆國有土地（下稱系爭國有土地）。案經本院於民國（下同）112年11月6日前往現地履勘，聽取財政部國有財產署（下稱國產署）中區分署南投辦事處簡報並詢問相關人員，113年6月6日詢問南投縣政府相關單位、國產署中區分署及南投辦事處相關主管人員，嗣後再分別向南投縣政府及國產署調閱相關卷證資料，業經調查竣事。茲臚列調查意見如下：

- 一、南投縣南投市公所以該市「福興社區發展協會為舉辦各項大型活動及供民眾集會使用」為由，擬於系爭434地號國有土地上興建社區活動中心，於83年間報經南投縣政府轉陳原臺灣省政府同年10月22日函准依都市計畫法第27條第1項第4款規定將該筆土地由農業區土地專案變更為社教用地，並經原臺灣省政府地政處84年4月24日函復該所辦竣都市計畫變更後依土地法第26條規定申辦撥用。惟南投市公所嗣後提出都市計畫送經各級都市計畫委員會（下稱都委會）審查通過，並於85年7月17日公告實施後，該所卻未依規定申辦撥用系爭434地號國有土地，亦未依都市計畫興建社區活動中心，任由私人於該筆土地上興建寺廟「三玄

宮」及其他附屬建物，顯有怠失。

(一)都市計畫法第27條第1項：「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：（第4款）為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」第42條：「都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四、本章規定之其他公共設施用地。前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。」

(二)據國產署提供地籍資料，重測前南投市小半山段119之1地號，屬都市計畫農業區土地，面積55,861平方公尺，土地所有權原為臺灣省，管理機關為原臺灣省政府地政處。另依南投縣政府提供資料，南投市公所因該市福興社區發展協會為舉辦各項大型活動及供民眾集會使用，擬興建社區活動中心，案經臺灣省社會處80年7月12日社五字第31840號函復該府同意備查在案。惟因119之1地號屬都市計畫農業區土地，與原臺灣省訂定都市計畫法施行細則第27條規定不符，同時為配合臺灣省基層建設第二期四年計畫重大建設，南投市公所遂以興建社區活動中心需要為由，於83年間報經南投縣政府轉陳¹原臺灣省政府同年10月22日函准依都市計畫法第27條第1項第4款規定，專案變更南投（南崗地區）都市計

¹ 南投縣政府83年9月23日八三投府建都字第124805號函。

畫內農業區部分土地（即119之1地號內部分土地）為社教用地，案經原臺灣省政府83年10月22日准予照辦²，並經原臺灣省政府地政處84年4月24日³函復南投市公所同意依法定程序辦理變更為機關（即社教）用地，並請該所辦竣都市計畫變更後依土地法第26條規定申辦撥用。

（三）嗣南投市公所依都市計畫法第27條第1項第4款規定及上開原臺灣省政府83年10月22日函辦理「變更南投（南崗地區）都市計畫（部分農業區為社教用地案）」，迭經南投市都委會83年11月10日第2次會議、南投縣都委會84年8月31日第146會議、原臺灣省都委會85年1月10日第500次會議審查通過後，於85年2月公告實施，並由119之1地號分割出同段119之8地號（面積1491.63平方公尺）土地，變更為社教用地，於87年2月2日完成登記，嗣因臺灣省政府功能業務與組織調整，於88年9月14日登記為中華民國所有，管理機關為國產署，復因辦理地籍圖重測於95年1月3日改編為系爭434地號國有土地。惟據南投縣政府表示，上開都市計畫公告實施後，南投市公所並無依程序申辦撥用系爭434地號國有土地，亦未依計畫興建社區活動中心，當時沒有辦理撥用及興建社區活動中心之原因，因為年代久遠，人事更迭，無法得知。

（四）此外，南投縣政府同樣以「因應南投市福興社區發展協會舉辦各項大型活動及提供社區民眾集會使用之需」為由，於87年6月10日陳報⁴原臺灣省政府依都市計畫法第27條第1項第4款規定，專案變更南

² 原臺灣省政府83年10月22日八三府建四字第85642號函。

³ 臺灣省政府地政處84年4月24日八四第三字第24500號函。

⁴ 南投縣政府87年6月10日八三投府建都字第79766號函。

投（南崗地區）都市計畫內農業部分土地（即119之1地號部分土地，面積6,527平方公尺）為機關用地，興建社區活動中心，案經原臺灣省政府87年7月18日准予照辦⁵並經南投市都市計畫委員會88年2月2日第1次會議審查通過，惟歷經921地震後未再依程序辦理，未完成都市計畫法定程序，故仍為農業區。嗣因臺灣省政府功能業務與組織調整，119之1地號於88年9月14日登記為中華民國所有，管理機關為國產署，復因辦理地籍圖重測於改編為南投縣南投市福興段407地號，該地號再於97年5月23日分割出系爭407-1地號國有土地（面積6,265.90平方公尺）。系爭407-1地號毗鄰未登錄土地，嗣於95年7月間完成登記為同段406地號後，再分割為系爭406-2地號國有土地（面積444.52平方公尺）。

(五)系爭國有土地上現況有寺廟「三玄宮」、構造物、廁所等。其中寺廟「三玄宮」做為選舉投開票所使用。依現存檔案資料，無法查知當時是否有建物存在及做何使用。又據南投縣政府表示，寺廟「三玄宮」係依據內政部90年9月28日台（90）內民字第9073805號令發布「未辦理登記寺廟補辦登記作業要點」規定，於91年3月29日向南投市公所申請寺廟登記，經該所轉陳南投縣政府於91年4月11日核發（91）投民廟補字第016號寺廟登記證。依91年3月29日南投縣寺廟登記表，三玄宮建築時間為82年元月，有關寺廟登記表上所載建築時間係承辦人員依廟方自行填寫時間登錄，並無三玄宮建築時間之證明文件。南投市福興社區發展協會成立於82年3

⁵ 原臺灣省政府87年7月18日八七府建四字第162113號函。

月12日，會址原為南投縣南投市吉利路126號⁶。而南投市列管社區活動中心計16所，惟並未設置南投市福興社區活動中心。另系爭407-1地號國有土地上原有1棟4層建物並無申請建築執照，據「三玄宮」廟方表示，該建物於82年3月興建，111年2月28日自行拆除。

(六)另依南投市公所112年3月25日市工字第1120007478號函說明，該所無相關財產登記，亦即系爭407-1地號上原有1棟4層建物非該所財產，亦無該案件相關補助經費。南投縣社區活動中心有少部分是過去地方仕紳為設立集會及活動場所，自行籌措經費興建，多為無建、使照建物，多年後捐給各鄉(鎮、市)公所作為公有社區活動中心使用；近年新建之社區活動中心則全數為公部門籌措經費於公有土地興建，列為各鄉(鎮、市)公所財產。該建物並非南投市公所興建。該所查無私人新建社區活動中心案例，也沒有因此變更都市計畫案。

(七)綜上，南投市公所以該市「福興社區發展協會為舉辦各項大型活動及供民眾集會使用」為由，擬於系爭434地號國有土地上興建社區活動中心，於83年間報經南投縣政府轉陳原臺灣省政府同年10月22日函准依都市計畫法第27條第1項第4款規定將該筆土地由農業區土地專案變更為社教用地，並經原臺灣省政府地政處84年4月24日函復該所辦竣都市計畫變更後依土地法第26條規定申辦撥用。惟南投市公所嗣後提出都市計畫送經各級都市計畫委員會(下稱都委會)審查通過，並於85年7月17日公告實施

⁶ 第5屆第2次會員大會變更會址為南投縣南投市彰南路三段945號(福興里集會所)，聯絡地址為南投縣南投市吉利路342-9號。

後，該所卻未依規定申辦撥用系爭434地號國有土地，亦未依都市計畫興建社區活動中心，任由私人於該筆土地上興建寺廟「三玄宮」及其他附屬建物，顯有怠失。

二、南投縣南投市公所依行為時國有非公用不動產出租管理辦法第21條有關租用國有土地需繳納之使用時間證明文件規定，出具系爭434地號、407-1地號等2筆國有土地實際使用時間之證明文件，雖非無據，惟該所僅憑該市福興里辦公處函送申租人提供之不實切結書及里辦公處證明書，未要求當事人出具航照圖或自行調閱航照圖進行套繪比對，確認該2筆土地實際使用之時間，即予以草率核發該2筆土地係於「82年7月21日前即已建築使用」之證明文件，自有未洽。

(一)國有財產法(89年1月12日修正)第42條第1項：「非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，得逕予出租：(第1款)原有租賃期限屆滿，未逾6個月者。(第2款)民國82年7月21日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。(第3款)依法得讓售者。」財政部90年9月3日訂定「國有非公用不動產出租管理辦法」第18條第1項：「依本法第42條第1項各款規定逕予出租之對象如下：(第1款)第1款為逕予出租或接管前已出租之原承租人或其繼承人。(第2款)第2款為現使用人。但地上有非國有建築改良物時，為該改良物所有人。」第21條第1項：「依本法第42條第1項第2款規定申請租用非公用不動產者，應檢附下列實際使用之時間證明文件。但出租機關得審認實際使用時間者，免予檢附：(第1款)租用建築基地：戶籍證明、房屋稅繳納證明、水電費收據或其他政

府機關、公營事業機構出具之證明文件。」⁷

(二)依南投縣政府查復，許○○於90年6月6日檢具南投市公所90年5月23日90投市民字第11984號函作為時間證明文件，並具結其為系爭434地號土地上鋼筋加強磚造樓房及系爭407-1地號土地上磚造平房建物所有權人，向國產署中區分署南投辦事處申請承租該2筆國有土地。南投市公所出具90年5月23日函作為時間證明文件，是依據國有非公用不動產出租管理辦法租用國有土地「需繳納的時間證明文件」相關規定辦理，但其並非唯一條件，尚有其他可資證明的文件，所以該所是被動接受民眾提出申請。另該所係依該市福興里辦公處90年5月10日函送許○○90年5月10日之切結書及里辦公處90年5月10日投市福興字第51號證明書辦理，但因年代久遠及留存的檔案資料並無法得知當時是否有進行現場查證。而該所查無為其他民眾出具證明文件，俾向國產署承租國有土地之案例。

(三)經查許○○所附切結書載明：「一、本人現使用座落南投縣南投市小半山段119之8、119之2地號國有土地2筆，……已建磚造平房及鋼筋加強磚造樓房各乙棟，……，該2棟房屋係立切結書人於民國82年7月21日前自建……。」另福興里辦公處證明書亦載明：「本里里民許○○先生……所有座落本市小半山段119之1、119之8地號2筆土地上之房屋確係該員所有自建，且於民國82年7月21日前即已建築使用，屬實無誤，……。」南投市公所90年5月23

⁷ 本條文迭經修正並移列為第22條，110年3月3日修正最新條文為：「依本法第42條第1項第2款規定申請租用非公用不動產者，應檢附下列實際使用之時間證明文件。但出租機關得審認實際使用時間者，免予檢附：(第1款)租用建築基地：戶籍證明、房屋稅繳納證明、水電費收據、建物所有權狀影本、建物登記謄本、門牌證明書、政府機關於中華民國82年7月21日前攝製之圖資或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。」

日函略以：「許○○先生為承租國有基地申請核發證明乙案，……所有座落本市小半山段119之1、119之8地號土地上之房屋，據其切結及貴辦公處證明係為許先生自建，且於民國82年7月21日前即已建築使用，爰為證明……。」

(四)本院為釐清事實，爰請南投縣政府提供系爭國有土地於82年前後5年內攝製之航照圖進行比對發現，82年(含)以前拍攝之航照圖中，系爭434地號國有土地上並無建物，而依83年以後拍攝之航照圖，系爭434地號國有土地上始有出現建物(即現今之「三玄宮」)，再依84年拍攝之航照圖，於上開建物左側之系爭407-1地號國有土地上另有新建之4層樓建物。據此，許○○90年5月10日之切結書及福興里辦公處證明書所載，系爭434、407-1地號等2筆國有土地係於82年7月21日以前即已建築使用之事實，存有疑義。

(五)為求審慎，本院復請國產署比對上開南投縣政府提供之航照圖，經該署查復略以：「本署中區分署南投辦事處……比對該等航照圖結果……，83年9月27日(83P084_3120)拍攝之航照圖本案土地始明顯有建築使用。是承租人申請承租時所附時間證明文件(南投縣南投市公所90年5月23日90投市民字第11984號函，……)與航照圖套繪結果不符，無法審認主體建築改良物三玄宮於82年7月21日前已建築使用本案土地，未符國有財產法第42條第1項第2款規定……。南投辦事處將於113年8月31日前依國有非公用不動產出租管理辦法……第45條規定及國有基地租賃契約書五、其他特約事項(十五)約定撤銷或終止本案土地基地租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還……。」

(六)綜上，南投市公所依行為時國有非公用不動產出租管理辦法第21條有關租用國有土地需繳納之使用時間證明文件規定，出具系爭434地號、407-1地號等2筆國有土地實際使用時間之證明文件，雖非無據，惟該所僅憑該市福興里辦公處函送申租人提供之不實切結書及里辦公處證明書，未要求當事人出具航照圖或自行調閱航照圖進行套繪比對，確認該2筆土地實際使用之時間，即予以草率核發該2筆土地係於「82年7月21日前即已建築使用」之證明文件，自有未洽。

三、系爭國有土地於83年起遭私人興建寺廟「三玄宮」，嗣後並陸續興建4層樓建物及其他附屬設施等大型違建，明顯違反都市計畫法第51條、農業發展條例第3條第12款及建築法第25條第1項規定，南投市公所明知卻未主動查報，任其長期違規使用；南投縣政府於111年9月22日函請南投市公所查報系爭國有土地上之違建未獲回報，卻未予續追，嗣本院立案調查並通知該府於112年11月6日現勘後，該府始於同年10月26日再函請南投市公所查報，期間相隔已逾1年；南投市公所嗣於112年11月8日完成查報予南投縣政府，該府僅於113年1月10日函送違章建築拆除裁處書予「三玄宮」，嗣後即未採取相關積極作為，迄本院通知該府於同年6月6日到院接受詢問後，該府乃於同年6月3日依都市計畫法第79條第1項規定裁處「三玄宮」新臺幣（下同）6萬元整罰鍰。南投縣政府及南投市公所就系爭國有土地遭違規使用之查處作業，均有怠失。

(一)都市計畫法第51條：「依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」第79條第1項：「都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從

事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣（市）政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。」

(二) 農業發展條例第3條：「本條例用辭定義如下：(第12款) 農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。」第32條第1項：「直轄市或縣（市）政府對農業用地之違規使用，應加強稽查及取締；並得併同依土地相關法規成立之違規聯合取締小組辦理。」第69條第1項：「農業用地違反區域計畫法或都市計畫法土地使用管制規定者，應依區域計畫法或都市計畫法規定處理。」

(三) 建築法第25條第1項：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……」第86條：「違反第25條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。二、擅自使用者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第58條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。三、擅自拆除者，處1萬元以下罰鍰，並勒令

停止拆除補辦手續。」第97條之2：「違反本法或基於本法所發布命令規定之建築物，其處理辦法，由內政部定之。」

(四)內政部101年4月2日修正發布違章建築處理辦法第2條：「本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。」第3條第1項：「違章建築之拆除，由直轄市、縣（市）主管建築機關執行之。」第5條：「直轄市、縣（市）主管建築機關，應於接到違章建築查報人員報告之日起5日內實施勘查，認定必須拆除者，應即拆除之。認定尚未構成拆除要件者，通知違建人於收到通知後30日內，依建築法第30條之規定補行申請執照。違建人之申請執照不合規定或逾期未補辦申領執照手續者，直轄市、縣（市）主管建築機關應拆除之。」第11條之1：「（第1項）既存違章建築影響公共安全者，當地主管建築機關應訂定拆除計畫限期拆除；不影響公共安全者，由當地主管建築機關分類分期予以列管拆除。（第3項）既存違章建築之劃分日期由當地主管機關視轄區實際情形分區公告之，並以1次為限。」

(五)南投縣政府為確立土地違反使用管制案件，訂有「南投縣政府處理土地違反使用管制案件權責劃分及作業要點」。依該作業要點第7點規定，主政單位經調查結果，無違反主管法令者，得予以結案；已違反主管法令，應逕予裁處或移送裁罰單位裁處。另依「南投縣政府違章建築處理計畫」第1點規定，違章建築之查報依違章建築處理辦法由各鄉（鎮、市）公所指定人辦理。第3點規定列管拆除違章建築之拆除優先排序，第一優先執行拆除案件為：

(1) 配合中央（國土規劃）或該府政策（含縣長列管重大案件）或專案性計畫，應立即拆除之違章建築。(2) 妨害公共安全或公共交通，有發生立即重大危險之虞之違章建築。(3) 配合司法機關執行拆除之違章建築（含檢調單位及監察院列管案件）。

(4) 施工中經制止不從且依法不得補辦建築許可之新違章建築。(5) 嚴重破損、有礙觀瞻或有立即影響公共安全之違章招牌廣告或樹立廣告。第二優先執行拆除案件為：(1) 經消防主管機關認定有妨害消防避難設施之違章建築。(2) 配合高速公路主管機關，拆除高速公路兩側大型樹立廣告物。

(六) 詢據南投縣政府表示，系爭國有土地上現況有寺廟「三玄宮」、構造物、廁所等，因未至該府申請建築執照，查無興建日期。上開地上物不符農業發展條例第3條第12款農業使用暨都市計畫法臺灣省施行細則第29條第1項：「農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施。……。」之規定，惟因無民眾檢舉情事，尚無列管違章建築資料可稽。另依都市計畫法第51條規定，公共設施保留地不得為妨礙其指定目的之使用，但得繼續為原來之使用。系爭434地號國有土地作寺廟「三玄宮」使用已違反都市計畫法第51條規定，南投縣政府111年9月22日函請南投市公所查報違章建築，然當初是以該土地上之4層樓建物招待所為查報標的物，該所承辦人於同年9月底至現場勘查時未見該4層樓建物，認為該建物已拆除便未回報南投縣政府。嗣南投縣政府再於112年10月26日函請該所查報系爭土地上之違章建築，該所遂於同年11月8日查報完成並檢送

查報通知單予南投縣政府及國產署。

- (七)南投縣政府接獲南投市公所違章建築查報通知單後，即於112年11月22日函送「南投縣政府違章建築補照通知單」通知「三玄宮」違反建築法第25條規定，擅自建造建築物，請廟方於收到通知後30日內，依建築法令規定，申請補辦建造執照或雜項執照，如取得使用執照請向該府辦理結案，逾期不辦或補辦建造執照手續不合規定，依違章建築處理辦法第5條規定，依法通知拆除。嗣該府於113年1月10日函送「南投縣政府違章建築拆除裁處書」予「三玄宮」，同年6月3日依都市計畫法第79條第1項規定裁處6萬元整罰鍰。有關違章建築之後續拆除，該府將依「南投縣政府違章建築處理計畫」第3點列管拆除違章建築之優先排序規定辦理。另因「三玄宮」為該府登記有案之寺廟，存在已久，為南投市福興里信仰中心，具有教化勸善，安定人心作用，該府（民政處）將依「南投縣都市計畫宗教專用區檢討變更處理原則」規定積極輔導其合法化。
- (八)按南投縣政府雖表示，系爭國有土地上現況有寺廟「三玄宮」、構造物、廁所等，因未至該府申請建築執照，查無興建日期；又依91年3月29日南投縣寺廟登記表，三玄宮建築時間為82年元月，有關寺廟登記表上所載建築時間係承辦人員依廟方自行填寫時間登錄，並無「三玄宮」建築時間之證明文件等語。然依該府提供系爭國有土地於82年前後5年攝製之航照圖比對結果，83年以後拍攝之航照圖，系爭434地號國有土地上始有出現建物（即現今之「三玄宮」），再依84年拍攝之航照圖，於上開建物左側之系爭407-1地號國有土地上另有新建之4層樓建物。顯見系爭國有土地於83年起即遭私人興

建寺廟「三玄宮」，嗣後並陸續興建4層樓建物及其他附屬設施等大型違建。

(九)系爭國有土地遭私人興建大型違建，顯已違反建築法第25條第1項規定，應依同法第86條及違章建築處理辦法相關規定處理，惟南投縣政府卻表示「因無民眾檢舉情事，尚無列管違章建築資料可稽」等語。惟該2筆國有土地係經南投市公所興建社區活動中心為由報經南投縣政府於83年9月23日轉陳原臺灣省政府同意後辦理後續都市計畫變更相關事宜，系爭國有土地在辦理都市計畫變更期間(82-88年)遭占用興建大型違建，該所卻毫無所悉，顯不合理；況該所曾於90年5月23日出具系爭國有土地於82年7月21日前即已建築使用之證明文件，供許○○向國產署中區分署南投辦事處申請租用，縱「無民眾檢舉情事」，該所亦早已知悉系爭國有土地遭私人興建大型違建之情事。

(十)另南投縣政府表示，該府於111年9月22日函請南投市公所查報違章建築，該所稱當初是以該土地上之4層樓建物招待所為查報標的物，該所承辦人於同年9月底至現場勘查時未見該4層樓建物，認為該建物已拆除便未回報南投縣政府等語。然依南投縣政府111年9月22日函主旨：「為辦理貴轄(南投市)福興段434地號、407-1及406-2等地號土地疑涉違章建築一案，如涉違反建築法等情事，惠請貴所依規查處……。」係函請南投市公所就系爭國有土地如涉違反建築法情事，依該違建違規樣態查處報府；系爭國有土地合計面積高達8,202.05平方公尺，遭大型違建占用超過20年，除上述4層樓建物外，尚有「三玄宮」及其他附屬之大型違建，該所當時未能確實予以查報，洵有未當。

(十一)此外，系爭國有土地遭私人興建寺廟「三玄宮」4層樓建物及其他附屬設施等大型違建，該等違建並未捐給南投市公所作為公有社區活動中心使用，卻占用社教用地及農業區土地，明顯違反都市計畫法第51條及農業發展條例第3條第12款規定，應依都市計畫法第79條第1項規定辦理，惟南投縣政府111年9月22日函請南投市公所查報違章建築，經該所承辦人於同年9月底至現場勘查時未見4層樓建物，即認為該建物已拆除便未回報南投縣政府。該府未接獲南投市公所回報亦未採取相關作為，嗣本院立案調查並通知該府於112年11月6日辦理現場履勘，該府始於同年10月26日再函請南投市公所查報系爭土地上之違章建築，期間相隔已逾1年。南投市公所嗣於同年11月8日查報南投縣政府，該府僅於113年1月10日函送違章建築拆除裁處書予「三玄宮」，迄本院113年5月22日通知南投縣政府於同年6月6日到院接受詢問後，該府乃於同年6月3日依都市計畫法第79條第1項規定裁處6萬元整罰鍰。

(十二)綜上，系爭國有土地於83年起遭私人興建寺廟「三玄宮」，嗣後並陸續興建4層樓建物及其他附屬設施等大型違建，明顯違反都市計畫法第51條、農業發展條例第3條第12款及建築法第25條第1項規定，南投市公所明知卻未主動查報，任其長期違規使用；南投縣政府於111年9月22日函請南投市公所查報系爭國有土地上之違建未獲回覆，卻未予續追，嗣本院立案調查並通知該府於112年11月6日現勘後，該府始於同年10月26日再函請南投市公所查報，期間相隔已逾1年；南投市公所嗣於112年11月8日完成查報予南投縣政府，該府僅於113年1月10日函送違章建築拆除裁處書予「三玄宮」，嗣後即未採取相

關積極作為，迄本院通知該府於同年6月6日到院接受詢問後，該府乃於同年6月3日依都市計畫法第79條第1項規定裁處「三玄宮」6萬元整罰鍰。南投縣政府及南投市公所就系爭國有土地遭違規使用之查處作業，均有怠失。

四、國產署中區分署南投辦事處依南投縣政府提供系爭434、407-1地號國有土地82年前後5年攝製之航照圖比對結果，承租人申請承租時所附時間證明文件與航照圖套繪結果不符，無法審認主體建物「三玄宮」於82年7月21日前即已建築使用土地，未符國有財產法第42條第1項第2款規定，並於113年8月29日通知「三玄宮」因申租時附繳證件虛偽不實，依原租約約定自113年8月29日起終止租賃關係；另申租中之系爭406-2地號土地於82年7月21日以前亦無建築使用之情形，併案辦理註銷申租案，南投辦事處允應依規定確實辦理後續事宜。

- (一) 國有非公用不動產出租管理辦法第45條：「承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。」另國有土地於82年7月21日前實際作建築使用，地上建築改良物經國產署各分署（辦事處）審核符合逕予出租規定後，訂定國有基地租賃契約，並於簽訂之國有基地租賃契約書五、其他約定事項第15點約定，承租人於申請承租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基地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還。
- (二) 據國產署表示，系爭407-1地號及434地號土地均為原臺灣省有土地，於87年12月21日由國產署接管；依90年6月6日列印之產籍資料，該2筆土地管理區

分均為待勘查，並無載明占用相關註記，是原管理機關移交時無提供該2筆土地使用現況資料，該署中區分署南投辦事處無從得知接管時土地使用情形，又因接管自臺灣省政府之土地數量龐大，接管後尚未辦理該2筆土地之勘查或巡查。該署中區分署南投辦事處為辦理許○○90年6月6日送件申請之國有基地申租案，於同年7月4日至系爭土地現場辦理勘查，始知該2筆土地遭「三玄宮」占用。故系爭434、407-1地號國有土地辦理出租予「三玄宮」前，該寺廟確實未取得國有土地合法使用權，另依南投辦事處檔存資料尚無法得知地上建物是否為私人招待所。

- (三)系爭407-1地號及434地號土地，由許○○於90年6月6日出租管理辦法第22條規定，檢具南投縣南投市公所90年5月23日90投市民字第11984號函作為時間證明文件，並具結為系爭434、407-1地號土地上建物所有權人，申請承租該2筆國有土地。南投辦事處90年7月4日現場勘查結果，始發現系爭434、407-1地號土地及毗鄰未登錄土地（嗣於95年7月間完成登記為同段406地號後，再分割為同段406-2地號土地）地上物狀況為磚造樓房、鐵皮棚房、磚造平房、鐵架棚、金爐、水泥廣場、「三玄宮」正殿、水泥地使用，使用人為「三玄宮」（屬寺廟用房屋）。
- (四)為茲慎重，南投辦事處於90年8月30日⁸函告知南投市公所，若前述90年5月23日函係經查證屬實，請將申請人原送資料送南投辦事處續處，嗣該所同年9月4日⁹函送南投市福興里辦公處證明書、切結書影

⁸ 國產署中區分署南投辦事處90年8月30日台財產中投字第0900008086號函。

⁹ 南投市公所90年9月4日90投市民字第21782號函。

本，南投辦事處基於信任南投市公所公函所敘情事，審查土地現況及時間證明文件符合逕予出租規定，另依許○○90年5月10日、23日切結書，系爭434地號等2筆土地及毗鄰未登錄土地之地上物係由其自建並提供磚造平房予「三玄宮」廟會及福興里民宗教信仰活動中心、福興里辦公處行政中心、福興社區發展協會社會福利中心（社區媽媽教室、老人長春俱樂部）使用，鋼筋加強磚造樓房供福興社區發展協會辦公及地方辦理廟會活動場所之用，爰准予訂定系爭國有土地國有基地租賃契約。

(五)嗣南投縣政府於112年11月13日函知南投辦事處民眾檢舉疑似違章建築案，涉已出租之系爭434、407-1地號土地及申租中之406-2地號土地，南投辦事處於112年11月16日提供承租人資料，並請南投縣政府查告系爭406-2地號土地地上建物是否涉影響公共安全情節重大，或建議不予出租國有土地。嗣南投縣政府依違章建築處理辦法第5條規定，以112年11月22日函限期三玄宮申請補辦建築執照、再以113年1月10日函通知三玄宮應拆除地上建物，執行拆除時間另行通知，並仍請三玄宮依程序完成相關建築許可補正事宜。該2函同時副請該府農業處、建設處都市計畫科主管機關，查處有無違反土地使用管制規定；惟南投辦事處迄未獲相關主管機關查報有不符農業發展條例第3條第12款農業使用之規定暨都市計畫法臺灣省施行細則第29條規定（下稱農地農用）等違規情形或執行拆除地上物時間相關函文，爰先通知「三玄宮」補辦建築執照申請核發土地使用權同意書之相關規定，及告知承租人不得以租約對抗主管機關取締。

(六)嗣南投辦事處經洽本院提供南投縣政府檢附之系爭

434、407-1地號國有土地於82年前後5年攝製之航照圖，並比對該等航照圖結果，83年9月27日（83P084_3120）拍攝之航照圖該2筆土地始明顯有建築使用。是承租人申請承租時所附時間證明文件（南投縣南投市公所90年5月23日90投市民字第11984號函）與航照圖套繪結果不符，無法審認主體建物「三玄宮」於82年7月21日前已建築使用本案土地，未符國有財產法第42條第1項第2款規定。南投辦事處業於113年8月30日台財產中投二字第11325021210號函通知「三玄宮」因申租時附繳證件虛偽不實，依國有非公用不動產出租管理辦法第45條規定、及租賃契約書五、其他特約事項第15點約定自113年8月29日起終止租賃關係，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。另比對南投縣政府提供之航照圖結果，申租中之系爭406-2地號土地於82年7月21日以前亦無建築使用情形，併案辦理註銷申租案事宜。

- (七)綜上，系爭434、407-1地號國有土地既經國產署中區分署南投辦事處依南投縣政府提供82年前後5年攝製之航照圖比對結果，承租人申請承租時所附時間證明文件與航照圖套繪結果不符，無法審認主體建物「三玄宮」於82年7月21日前即已建築使用土地，未符國有財產法第42條第1項第2款規定，並於113年8月29日通知「三玄宮」因申租時附繳證件虛偽不實，依原租約約定自113年8月29日起終止租賃關係；申租中之系爭406-2地號土地於82年7月21日以前亦無建築使用之情形，併案辦理註銷申租案，南投辦事處允應依規定確實辦理後續事宜。

參、處理辦法：

- 一、調查意見一、三，提案糾正南投縣政府及該縣南投市公所。
- 二、抄調查意見三，函請南投縣政府及該縣南投市公所議處相關失職人員見復。
- 三、抄調查意見二，函請南投縣南投市公所確實檢討改進見復。
- 四、調查意見四，函請財政部國有財產署確實檢討改進見復。
- 五、調查報告之案由、調查意見（不含附表、附件、附錄）及處理辦法，上網公布。

調查委員：林郁容

施錦芳

中華民國 113 年 11 月 6 日

案名：南投縣福興段3筆國有土地疑遭違法占用案。

關鍵字：三玄宮、福興社區發展協會、違章建築、國有土地、
占用、都市計畫法、土地使用管制。