

四十二、東勢鎮公所辦理公私有土地交換，未依九二一震災重建暫行條例規定查估土地現值，內政部對其變更面積未詳加審議，均有疏失案

審查委員會：經九十三年五月五日監察院內政及少數民族委員會第三屆第一二一次會議審查通過

糾正案文

壹、被糾正機關：內政部、台中縣政府、台中縣東勢鎮公所

貳、案由：

九十一年間台中縣東勢鎮公所以停車場用地與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換，竟未依九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項規定，參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估，而逕以災前最近一期公告土地現值，作為停車場用地之交換價值；又內政部召開三級都市計畫委員會聯席會議審議變更部分停車

場用地為商業區案，對其變更面積未詳加審議，且對於人民陳情意見，亦未敘明不採納之理由等節，均有疏失及不當。爰依法提案糾正。

參、事實與理由：

一、事實

本案緣於民國（下同）八十八年間坐落台中縣東勢鎮東勢段東勢小段四七九地號土地（原為都市計畫商業區）上之東勢王朝一期大樓因九二一集集大地震倒塌，人員死傷慘重，倒塌建築物經全部剷平後，經台中縣重建推動委員會第一屆第六次會議審議通過將該社區之重建列入台中縣政府公布實施之「台中縣東勢鎮九二一震災重建綱要計畫」之重建方案之一。九十年三月間該大樓管理委員會函請台中縣東勢鎮公所以前揭四七九地號基地與東勢都市計畫內「停一」——鎮有停車場用地（東勢段上新小段四一等地號）辦理交換。案經該公所提經東勢鎮鎮民代表會第十六屆第八次（九十年度第三次）臨時會議決：「請公所依九二一重建暫行條例辦理，其牽涉都市計畫部分，請公所依相關法令辦理。」並報經台中縣政府以九十一年九月十二日府財產字第○九一二五二四三六○○號函復：俟完成都市計畫變更程序後，同意依九二一震災重建暫行條例暨相關規定辦理交換。東勢鎮公所乃擬具變更部分東勢都市計畫草案，報經內政部召集各相關都市計畫委員會聯席會議審議，並經該部九十一年九月十三日台內中營字第○九一○○八六四○○號函核定後，再經台中縣政府以九十一年九月二十日府建城字第○九一二五九五五八○三號公告發布實施。而東勢鎮公所則於九十一年八月十六日與東勢王朝一期大樓基地區分所有權人訂定土地交換契約，九十一年九月二十一日雙方辦竣交換土地所有權登記；亦即東勢段東勢小段四七九地號土地（面積一○○四平方公尺）被變更為停車場用地後，隨即被登記為東勢鎮所有，而東勢段東勢小段五○○之四地號（面積三六平方公尺）及東勢段上新小段四一地號（面積一三九九平方公尺）兩筆土地被變更為商業區後，隨即被登記為徐彩鴻等六十三人持分共有在案。惟陳訴人葉生祥君（渠父及祖父各

為被徵收「停一」用地原所有權人之一）陳訴到院略以：東勢鎮公所所以徵收取得之停車場用地與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換作業涉有違法、失職及圖利他人之嫌等語。案經本院約請相關機關主管人員檢具有關佐證資料到院說明後，調查竣事。

二、理由

(一)九十一年間台中縣東勢鎮公所所以停車場用地與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換，未依九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項規定，參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估，而逕以災前最近一期公告土地現值，作為停車場用地之交換價值，確有疏失：

1.查九二一震災重建暫行條例第三十六條規定：「災區原已建築使用之私有建築用地經變更為非建築用地，且災後未獲配國民住宅或其他政府所興建之住宅者，得申請與鄰近國有非公用建築用地辦理交換，政府應協助完成。……第一項交換應以價值相當為原則，其價值依災前最近一期公告土地現值計算。但供交換之國有土地係經專案變更可供建築用地者，其價值應由財政部國有財產局參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估。……第一項交換作業辦法，由財政部擬訂，報請行政院核定。各級地方政府所管之直轄市有、縣（市）有、鄉（鎮、市）有非公用土地，得準用前項辦法。」為落實執行上開規定，財政部並訂頒九二一震災區國私有土地交換作業辦法。有關九十一年間台中縣東勢鎮公所所以徵收取得並闢作停車場使用之土地與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換之價值計算，依東勢鎮公所主管人員到院說明略以：東勢王朝一期大樓基地八十八年度公告現值為每平方公尺新台幣（下同）四二、八九四元，土地面積為一、〇〇四平方公尺，土地總價值為四三、〇六五、五七六元。而停一—停車場基地總面積為三、八〇〇平方公尺，八十八年度公告現值為每平方公尺三〇、〇〇〇元，計算可交換等值面積為一、四三五平方公尺，剩餘仍做停車場用地部分為二、三六四·五二平方公尺。經計算檢討交換土地總值相當，並無價差，無需找補等語。財政部國有財產局主管人員則到院說明略以：依地方制度法規定，直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）土地之經營及處分，係屬各級地方政府之自治事項，而重建暫行條例第三十六條第六項僅規

定直轄市有、縣(市)有、鄉(鎮、市)有非公用土地得準用九二一地震災區國私有土地交換作業辦法，所謂準用，係指就某一事項所為規定，於性質不相牴觸之範圍內，適用於其他事項之謂，東勢鎮公所因無類似國有財產估價之機制及程序作業，是以各級地方政府辦理公、私有土地交換，應參酌其組織職掌及上述交換作業辦法規定辦理等語。另內政部地政司主管人員到院說明略以：現行中央相關法律並未對地方所有土地與私有土地交換有特別限制，故如地方對其所有土地與私有土地交換有特別規定時，自應從其規定。然而東勢鎮公所並未制定「鎮有財產管理自治條例」，而係比照「台中縣縣有財產管理自治條例」規定辦理等語。

2.查「台中縣縣有財產管理自治條例」雖未就該縣有土地與私有土地交換作業程序加以規定，惟前揭鎮有停車場用地，原非建築用地，既經專案變更為商業區，依前揭九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項規定，東勢鎮公所以之與東勢王朝一期大樓基地交換，即應參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值辦理查估，始為正辦，然而該公所竟逕以災前最近一期公告土地現值作為停車場用地之交換價值，致兩基地間係以一比一·四之比例作為交換價值，因而東勢王朝一期大樓基地區分所有權人交換取得之持分土地面積較原來者為大；導致本案陳訴人質疑東勢鎮公所辦理上開公私有土地交換違反前揭九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項規定交換應以價值相當為原則乙節，非無理由。

3.綜上，台中縣東勢鎮公所辦理前揭交換土地價值之查估作業，確有疏失。

(二)九十一一年間內政部召開三級都市計畫委員會聯席會議審議變更部分東勢都市計畫「停一」——停車場用地為商業區案，對其變更面積未詳加審議，且對於人民陳情意見，並未敘明不採納之理由，洵有欠當：

1.查東勢鎮公所辦理變更本案都市計畫之主要目的係為使鎮有土地得以交換私有土地，其擬定變更都市計畫書內亦列有「以地易地土地面積暨價值檢討」專章內容，並詳列以地易地之計價方式及確定面積之運算過程，故九十一一年間內政部召開兩次三級都市計畫委員會聯席會議審議該變更計畫案時，自當詳細審查公私有土地交換計價方式及變更土地面積，然而據該部營建署主管人員到院坦稱：有關土地交換部分僅由台中

縣政府列席人員於聯席會議中將處理情形提出報告供審議之參考，並未進行實質審查。

2. 又據內政部營建署主管人員到院說明，該部前以八十四年三月二十七日台(八四)內營字第八四〇二三六八號函示：「爲利都市計畫案擬定過程，更具有公信力，主管機關對於類似維持原規劃案之決議事由，應於都市計畫委員會會議紀錄內載明，以昭公信。」前台灣省都市計畫委員會亦曾以八十七年六月二十六日台省都字第三一二六號通函省轄各縣(市)政府以：「各縣(市)都市計畫委員會對於公開展覽內容及鄉鎮市都市計畫委員會決議有所修正時，應詳細敘明理由。」惟查九十一年間前揭變更都市計畫草案公開展覽期間，即有張添元、張錦鈿、張雙隆等人以：彼等原爲上開「停一」停車場用地所有權人，上開土地既經徵收及闢作停車場使用，東勢鎮公所竟予變更都市計畫並以之與私有土地交換，已構成土地法第二百零九條第一項第二款所稱「未依核准徵收原定興辦事業使用者」，顯有圖利東勢王朝一期大樓基地所有權人之嫌爲由，提出異議，並主張買回被徵收土地。案經該部召開三級都市計畫委員會聯席會議兩次審議並未採納上開人民意見，但對於上揭人民陳情意見，並未敘明不採納之理由，洵有欠當。

綜上所述，爰依監察法第二十四條提案糾正，送請行政院轉飭所屬確實檢討並依法妥處見復。

糾正案復文

行政院函

中華民國九十三年八月五日
院臺建字第0930035421號

主旨：貴院函，爲九十一年間，台中縣東勢鎮公所以停車場用地，與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換，竟未

說明：

依九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項規定，參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值，辦理查估，而逕以災前最近一期公告土地現值，作為停車場用地之交換價值；又內政部召開三級都市計畫委員會聯席會議審議，變更部分停車場用地為商業區案，對其變更面積未詳加審議，且對於人民陳情意見，亦未敘明不採納之理由等節，均有疏失及不當。爰依法提案糾正，囑轉飭所屬確實檢討並依法妥處見復一案，經交據內政部函報辦理情形，復請 查照。

一、復 貴院九十三年五月十日（九三）院台內字第○九三一九○○二六七號函。

二、影附內政部九十三年七月二十一日台內中營字第○九三○○八四九七九號函及附件各一份。

院長 游錫堃

內政部函

中華民國九十三年七月二十一日
台內中營字第09330084979號

主旨：關於監察院函，為九十一年間台中縣東勢鎮公所以停車場用地，與東勢王朝一期大樓私有基地辦理交換，竟未依九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項規定，參酌鄰近可供建築用地災前最近一期公告土地現值，辦理查估，而逕以災前最近一期公告土地現值，作為停車場用地之交換價值，又內政部召開三級都市計畫委員會聯席會議審議，變更部分停車場用地為商業區案，對其變更面積未詳加審議，且對於人民陳情意見，亦未敘明不採納之理由等節，均有疏失及不當。爰依法提案糾正，請轉飭所屬確實檢討並依法妥處見復乙案本部辦理情形如說明二，請鑒核。

說明：

註：尚未結案。

一、依據 鈞院九十三年五月十八日院臺內字第○九三○○二二六○一號函辦理。

二、案經本部於九十三年六月二十三日邀集中縣政府、東勢鎮公所及有關機關開會研商且獲致具體結論如下：

(一)東勢鎮公所查估時，確有參酌鄰近住宅區之最近一期公告現值為交換價值，尚符九二一震災重建暫行條例第三十六條第三項之規定，惟該鎮公所未於計畫說明書內詳細說明，造成外界之誤解，確有未盡周延，應請台中縣政府督促東勢鎮公所爾後對於類似案件，應確實依相關法令規定辦理。

(二)東勢鎮公所申請變更都市計畫說明書「以地易地土地面積暨價值檢討」欄內，因未詳細列舉重建實際需求面積，而逕以八十八年度土地公告現值計算後等值交換，並敘明「交換土地總價值相當，並無價差，無找補情形」，致三級都市計畫委員會（鎮、縣及內政部）聯席會議審議時，因資料不夠詳細而影響審議結果，有待檢討改進。

(三)今後應加強檢討都市計畫委員會審議幕僚作業，請各級都市計畫委員會審議計畫案時，對於公民或團體陳情意見，如無法採納決議維持原計畫草案或對公開展覽內容或對下級都市計畫委員會之決議有所修正時，應詳細敘明理由，以昭公信，並杜紛爭。並請本部營建署以此一案例廣為宣導，並作為都市計畫業務講習會之重要教材，以提昇各級都市計畫委員會審議品質。

三、謹檢附本部九十三年七月十四日內授營中字第○九三○○八五三一五號函送九十三年六月二十三日會議紀錄乙份供參。（略）

部長 蘇嘉全