審計部專案審計報告

政府徵購已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形



民國104年12月

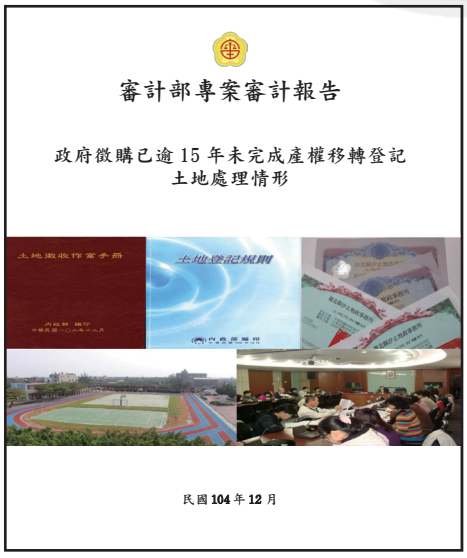
審計部　印

中華民國審計部及其所屬機關民國104年度審計人力計有729人(預算員額)，隸屬於監察院，獨立行使審計職權，監督政府及其所屬機關預算之執行，並就其運用資源之經濟性、效率性及效果性進行考核。

審計部及其所屬機關民國103年審計結果可量化財務效益約240億2千5百萬餘元，平均每花費政府預算1元至少可節省政府支出或增加收入18.55元。

本專案審計報告揭露各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形，核有處理績效欠佳、未能全面清理列管、未積極謀求解決方案等未盡職責及效能過低情事，經審計部函請行政院研謀改善，已獲具體回應與改善，有效提升各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地整體清理作業成效。

更多有關審計部之資訊，請參閱審計部全球資訊網(www.audit.gov.tw)



目　　錄

壹、總述 …… 1
一、調查原委 …… 1
二、調查範圍 …… 1
三、調查方法及限制 …… 2
四、主要調查發現 …… 2
五、調查意見及監察院糾正情形 …… 3
貳、專案調查辦理情形 …… 3
一、前言 …… 3
二、調查重點及發現 …… 4
三、調查意見及建議 …… 6
四、監察院糾正內容 …… 13
參、行政機關回應情形 …… 13
肆、後續改善及整體效益情形 …… 18
伍、結語 …… 19

圖目錄

圖1 各級政府截至民國97年及103年底止徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地清理作業處理率比較圖 …… 18

表目錄

表1 各級政府截至民國97年底止徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形表 …… 4
表2 中央政府截至民國97年底止徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形表 …… 8
表3 縣(市)政府截至民國97年底止徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形表 …… 9
表4 鄉(鎮、市)公所截至民國97年底止徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形表 …… 10
表5 各級政府截至民國97年及103年底止徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地清理成果彙整表 …… 18

政府徵購已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形

壹、總述

一、調查原委

土地法第72條規定[1]，土地權利移轉應為變更登記。同法第73條規定[2]，土地權利變更登記，應於土地權利變更後1個月內聲請。各級政府早年於徵收或購置土地後，未確實依土地法相關規定及時辦理產權移轉登記(未能在民法第125條所規定請求權時效15年內完成產權移轉)，衍生司法訴訟、人民陳情抗爭，引發政府與民爭地或無權占有之爭議，嚴重損害政府整體形象及國家財產權益。

依審計法第2條第5款、第65條第2款及第67條第3款至第5款規定，審計機關職司政府財務效能之考核，辦理各計畫實施進度、收支預算執行經過及其績效之審計，並應注意各計畫已成與未成、經濟與不經濟及其效能之程度。審計部為瞭解各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形，爰於民國(下同)87年第一次辦理調查及90年賡續追蹤調查，發現有未能確實清理、缺乏統一事權等缺失，經通知行政院督促改善。嗣再於98年4月辦理專案調查，深入瞭解後續辦理情形，期能發掘遲未能解決之原因，提出適切之建議意見，促請研謀改善措施，俾提升政府施政效能，以善盡審計職責。

二、調查範圍

財政部於98年3月31日函送「中央政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形彙整統計表」及內政部於同年4月3日函送「地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形彙整統計表」所載截至97年底止資料。

---

[1] 土地法第72條規定：「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。」

[2] 土地法第73條規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同聲請之。…前項聲請，應於土地權利變更後1個月內為之。…」

三、調查方法及限制

(一)調查方法

審計部於調查前廣泛蒐集與專案有關之法律命令、行政規則及函釋、檢視以前年度查核情形、審核意見及受查機關聲復情形等，並參酌報章媒體輿論報導，運用「小組討論」（Small-Group Discussion）、「腦力激盪」（Brainstorming）等方法，研析存在之問題及風險，規劃審計重點，以設計書面調查表函請中央政府各主管機關及地方政府查填；復於就地抽查時，輔以訪談受查人員及實地勘查等方式，瞭解各機關實際辦理情形。另參閱財政部（負責中央政府部分）及內政部（負責地方政府部分）各次定期召開有關督促並協助各級政府辦理已逾15年未完成產權移轉登記土地清理作業之檢討會議紀錄，檢視財政部專案小組及內政部清理計畫之執行情形，暨其專案列管各機關未結案件之清理作業進度，彙整研析調查結果，俾提出具體之審計意見，促請研謀改善。

(二)調查限制

各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地，多係早年取得，迄今年代久遠，相關資料因人員更替、業務移交及檔案管理作業未盡健全，未能及時完整提供，審計事證蒐集受限，僅就歷次(87、90及98年)調查資料暨主管機關督促所屬全面澈底清查逾15年未完成產權移轉登記之未結案件及其處理情形等予以查核，並專案列管賡續追蹤其後續清理進度。

四、主要調查發現

經審計部專案調查結果，發現各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形，核有下列情事：

(一)中央政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地待處理案件仍多，處理績效欠佳，各主管機關復未善盡督導之責。

(二)地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地之處理，未於土地清理計畫規定期限內清理完竣，尚待處理案件仍多，處理績效不彰。

(三)地方政府對於徵收或購置土地

未完成產權移轉登記之案件，仍未能確實全面清理、列管並即時處理，致錯失完成產權移轉登記之時機。

(四)各級政府對於徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地之處理，未積極謀求解決方案。

五、調查意見及監察院糾正情形

本案查核所見缺失，經審計部依審計法第69條規定，於98年10月29日函請行政院查明妥處及督促研謀改善，並報告監察院。案經監察院調查竣事，就各級政府徵收及購置逾15年未完成產權移轉登記之土地，截至99年3月底止，尚有2,612筆、面積132.94公頃，足見各級政府早年於徵收或購置土地後，未確實依規定及時辦理產權移轉登記，嚴重損及國家財產權益，核有違失。又各級政府對於該等土地之清理未盡確實，處理績效不彰，而各該主管機關復未盡督導之責，確有未盡職責情事，依監察法第24條規定提案糾正行政院，並函請行政院轉飭所屬確實檢討改進，為適當之改善與處置見復。（100年2月16日監察院公報第2743期）

貳、專案調查辦理情形

一、前言

各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地案件，審計部於87年及90年間先後進行調查，調查結果核有各級政府對於徵收或購置土地未完成產權移轉登記案件，未能確實清理、列管並加強處理，甚有因人員異動，未妥為列入交代，致全案無資料可考；未於期限內成立專案小組，針對個案所涉問題積極謀求解決；對於未完成產權移轉登記且尚未罹於時效之土地，缺乏統一事權之通盤性規定等缺失，經審計部於90年4月26日函請行政院督促檢討改善，行政院指示由財政部協調內政部處理，財政部續於民國90年7月24日邀集內政部等機關研商「奉交辦審計部函，為該部再調查各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地處理情形應行改善事項，核有待研酌事項案」會議(下稱土地清理研商會議)，其會商結論二(三)：「各級政府徵收或購置已逾15年未

完成產權移轉登記之土地，應由其主管機關列管及督促所屬積極辦理，並於每年度結束後 1 個月內，依附表格式填具處理情形，彙送財政部(中央政府部分)及內政部(地方政府部分)…各級政府處理徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地，應於 2 個月內成立專案小組，針對個案所涉問題積極謀求解決方案…。」惟據審計部追蹤結果，仍有未完成產權移轉登記土地，為瞭解前揭土地處理情形及其遲未能解決之原因，爰於98年辦理「各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形」專案調查。

二、調查重點及發現

審計部依據財政部及內政部函送截至97年底止「各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形彙整統計表」等相關資料，就有無依案情不同及筆數多寡，擬訂年度處理計畫逐筆清理；是否詳為查明未結案件之原因及處理情形；有無蒐集相關憑證，並就個案所涉問題積極評估處理方案等項調查重點深入查核，茲將查核發現摘述如次：

(一)中央政府辦理情形

財政部函送之「中央政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形彙整統計表」資料所列，截至97年底止，尚未處理結案案件共計土地319筆、面積32.90

表1　各級政府截至民國97年底止徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形表

政府別	項目	列管案件	已處理結案		尚未處理結案	
			數量	比率(%)	數量	比率(%)
合　計	筆數	3,592	2,391	66.56	1,201	33.44
	面積(公頃)	152.18	95.85	62.99	56.32	37.01
	帳列金額(千元)	308,674	168,386	54.55	140,288	45.45
中央政府	筆數	828	509	61.47	319	38.53
	面積(公頃)	54.56	21.66	39.70	32.90	60.30
	帳列金額(千元)	136,464	28,421	20.83	108,042	79.17
地方政府	筆數	2,764	1,882	68.09	882	31.91
	面積(公頃)	97.61	74.19	76.01	23.42	23.99
	帳列金額(千元)	172,210	139,964	81.28	32,245	18.72

註：1.列管案件係緣自87年第一次辦理調查之未完成產權移轉登記土地數額，嗣後因賡續清查增加或因更正誤列而減少，累計至97年底之統計數據。
2.帳列金額係依財政部及內政部統計各機關查報填表當時帳列土地價值。
3.資料來源：整理自財政部國有財產署及內政部地政司統計資料。

公頃、帳列金額1億804萬餘元(詳表1)。依據上開財政部於90年7月24日召開之土地清理研商會議，其會商結論二(三)：「…各級政府處理徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地，應於2個月內成立專案小組，針對個案所涉問題積極謀求解決方案，其經查明確有礙於時效及現行土地登記規則之限制，無法繼續辦理產權移轉者，應速洽內政部協助辦理完成產權移轉登記等相關事宜。倘經評估的確無法解決者，各機關應查明業務主管人員及承辦人員疏失責任後，報請主管機關同意結案，…解除列管。」經查中央政府部分機關對於徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地案件，經評估礙於時效及現行土地登記規則之限制，或未依前揭會議結論洽內政部協助處理；或早期徵收或購置時，因使用分區不符(如農業區、農地等）無法辦理移轉、土地所有權人死亡未辦繼承、早期承辦人員不諳法令規定等因素，致原徵收或購置之土地，未能在民法所規定請求權時效（15年）內完成產權移轉，而仍在司法訴訟或處理中，未能完成產權移轉登記，亟待積極尋求解決方案，以維護政府權益。

(二)地方政府辦理情形

內政部函送之「地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形彙整統計表」資料所列，截至97年底止，尚未處理結案案件共計土地882筆[3]、面積23.42公頃、帳列金額3,224萬餘元(詳表1)，經查核有缺失情形如次：

1. **未於規定期限內完成土地清理**：依據內政部於91年4月8日訂頒「地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地清理計畫」(下稱土地清理計畫)伍、清理期限，各級地方政府至遲應於93年底完成徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地之清理。惟截至97年底止，仍有869筆、面積22.94公頃、帳列金額1億214萬餘元之土地未能清理完竣。

[3]地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地882筆，經按其缺失分類為未於土地清理計畫規定期限內完成土地清理或訂定年度處理計畫，及未依土地清理研商會議結論積極尋求處理方式等3項，因部分案件兼有2項以上缺失，致上開3項缺失合計筆數大於882筆。

2. **未訂定年度處理計畫**：依據土地清理計畫陸、清理程序五、擬訂處理計畫：「地方政府或專案小組，應依案情不同及筆數多寡，擬訂年度處理計畫逐筆清理，辦理產權移轉登記…。」經查截至97年底止，彰化縣北斗鎮公所、新竹市政府、臺東縣綠島鄉公所、花蓮縣新城鄉及光復鄉公所、南投縣水里鄉、國姓鄉、魚池鄉公所等8個管理機關，計有218筆、面積7.84公頃，未依前揭規定擬訂年度處理計畫積極清理。

3. **未積極尋求處理方式**：上開財政部於90年7月24日召開之土地清理研商會議，其會商結論二(三)及土地清理計畫陸、清理程序四、評估處理方案（二）均規定，倘經評估確實無法解決者，應敘明原因，依地方自治權責，報經該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所同意結案，並副知內政部；鄉（鎮、市）公所應副知縣政府及內政部。經查截至97年底止，計有129筆、面積1.04公頃，經評估礙於時效及現行土地登記規則之限制，未依前揭土地清理研商會議結論洽內政部協助處理，未能完成產權移轉登記，亟待積極尋求解決，以維護政府權益。

三、調查意見及建議

前述各項調查發現缺失，審計部依審計法第69條規定，於98年10月29日通知行政院查明妥適處理，並報告監察院。茲將查核發現擇要分述如下：

(一)中央政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地待處理案件仍多，處理績效欠佳，各主管機關復未善盡督導之責

各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地案件，自審計部於87年第一次辦理調查及於90年賡續追蹤調查，核有各級政府對於徵收或購置土地未完成產權移轉登記案件，未能確實清理、列管並加強處理，甚有因人員異動，未妥為列入交代，致全案無資料可考；未依財政部87年12月1日會

議結論成立專案小組，針對個案所涉問題積極謀求解決；對於未完成產權移轉登記，且尚未罹於時效之土地，缺乏統一事權之通盤性規定等缺失，經審計部於 90 年 4 月 26 日函請行政院督促所屬全面澈底清查，並予專案列管、督促其儘速處理或檢討改善。嗣再就本案未結案件列管之督促權責、暨財政部與內政部之權責劃分等問題，於 90 年 6 月 28 日函請行政院研酌妥處。嗣經行政院指示由財政部協調內政部處理，財政部續於 90 年 7 月 24 日召開上開土地清理研商會議，其會商結論二(三)：「各級政府處理徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地，應於2個月內成立專案小組，針對個案所涉問題積極謀求解決方案，其經查明確有礙於時效及現行土地登記規則之限制，無法繼續辦理產權移轉者，應速洽內政部協助辦理完成產權移轉登記等相關事宜。倘經評估的確無法解決者，各機關應查明業務主管人員及承辦人員疏失責任後，報請主管機關同意結案，…解除列管。」惟依據財政部於 98 年 3 月 31 日函送之「中央政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形彙整統計表」資料，截至 97 年底止，中央政府徵收或購置已逾15年仍未完成土地產權移轉登記情形者，計有臺灣省諮議會等 12 單位，尚待處理土地共計 319 筆、面積 32.90 公頃、帳列金額 1 億 804 萬餘元，相較於截至90年底止，原列管待處理土地828筆、面積54.56公頃，7年來已處理結案土地 509 筆、面積約 21.66 公頃，處理率依筆數計約 61.47%，依面積計約 39.70%。其中前行政院國軍退除役官兵輔導委員會(102 年 11 月 1 日更名為國軍退除役官兵輔導委員會)所屬屏東榮譽國民之家、行政院海岸巡防署、教育部國立海山高級工業職業學校等 8 單位，迄無處理完竣之案件；另雖有處理件數惟處理率(依筆數計)低於 5 成者，有臺灣省諮議會、國防部軍備局等 2 單位，處理績效不彰。復查教育部、前行政院國軍退除役官兵輔導委員會、行政院海岸巡防署、國防部、國家安全會議、財政部、經濟部及

交通部等復未能善盡主管機關督導之責，督促所屬積極辦理，均核有未盡職責情事。中央政府處理績效情形，詳表 2。

(二)地方政府徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地之處理，未於土地清理計畫規定期限內清理完竣，尚待處理案件仍多，處理績效不彰

有關地方政府徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地之處理，除依據上開財政部於 90 年 7 月 24 日召開之土地清理研商會議之結論辦理外，內政部為加速清理前述土地，於 91 年 4 月 8 日訂頒土地清理計畫，俾供各地方政府依循辦理。依據土地清理計畫伍、清理期限規定，地方政府徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地之案件，依其於 90 年底尚未處理結案筆數，訂定清理期限自 91 至 93 年底不等，鄉（鎮、市）公所亦比照縣（市）政府之清理期限辦理。惟依據內政部於 98 年 4 月 3 日函送之「地方政府徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地處理情形彙整

表 2　中央政府截至民國 97 年底止徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地處理情形表

管理機關	列管案件筆數	已處理結案		尚未處理結案		
		筆數	處理率(%)	筆數	面積(公頃)	帳列金額(千元)
合　　計	828	509	61.47	319	32.90	108,042
國防部軍備局	233	40	17.17	193	18.17	4,152
交通部臺灣鐵路管理局	199	153	76.88	46	5.41	2,988
前行政院國軍退除役官兵輔導委員會屏東榮民之家	30	-	-	30	0.78	549
行政院海岸巡防署	22	-	-	22	5.90	1,036
教育部國立海山高級工業職業學校	7	-	-	7	0.15	97,325
臺灣省諮議會	8	2	25.00	6	0.44	64
國家安全會議國家安全局	5	-	-	5	0.22	1,736
前行政院國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場	3	-	-	3	1.19	30
經濟部臺灣自來水公司	23	21	91.30	2	0.13	30
教育部國立新竹高級中學	2	-	-	2	0.36	12
教育部國立豐原高級中學	2	-	-	2	0.08	76
財政部臺灣土地銀行	1	-	-	1	0.01	39
原列管案件已處理結案	293	293				

註：1.處理率係已處理結案筆數除以列管案件筆數之比率。
2.已處理結案筆數及處理率為「-」者係表示無處理完竣之案件。
3.原列管案件已處理結案筆數為業已完成處理結案機關之案件合計數。
4.資料來源：整理自財政部國有財產署統計資料。

表」資料，截至 97 年底止，直轄市、縣（市）政府尚未處理結案（含新增）者，計有前臺北縣(99 年 12 月 25 日改制為新北市，前臺北縣所轄鄉(鎮、市)公所同時改制為新北市各區公所)等 7 縣（市）政府，尚待處理土地共計 214 筆、面積 4.61 公頃、帳列金額 1,521 萬餘元；鄉（鎮、市）公所尚未處理結案者，計有前臺北縣新店市公所等 29 鄉（鎮、市）公所，尚待處理土地計有 668 筆、面積 18.80 公頃、帳列金額 1,702 萬餘元。查截至 90 年底止，地方政府原列管待處理土地 2,764 筆、面積 97.61 公頃，經清理結果，截至 97 年底止，距土地清理計畫規定清理期限（93 年底）已逾 4 年，尚待處理土地共計 882 筆、面積 23.42 公頃、帳列金額 3,224 萬餘元；7 年間（91 至 97 年度）已處理結案土地 1,882 筆、面積約 74.19 公頃，處理率依筆數計約 68.09%、依面積計約 76.01%。其中前臺北縣泰山鄉等 14 鄉(鎮、市）公所，均無處理結案案件；有處理件數惟處理率低於 5 成之縣（市）政府計有嘉義市、新竹市、前臺北縣等 3 縣(市)政府，鄉（鎮、市）公所計有前臺北縣新店市公所等 8 鄉（鎮、市）公所，處理績效不彰。各地方政府處理績效情形，詳表 3、4。

表 3　縣(市)政府截至民國 97 年底止徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地處理情形表

縣(市)政府	列管案件筆數	已處理結案		尚未處理結案		
		筆數	處理率(%)	筆數	面積(公頃)	帳列金額(千元)
合　計	714	500	70.03	214	4.61	15,215
嘉義市	166	15	9.04	151	1.30	-
前臺北縣	60	26	43.33	34	1.37	14,407
新竹市	21	3	14.28	18	1.78	-
彰化縣	37	31	83.78	6	0.007	-
新竹縣	103	100	97.09	3	0.07	163
原臺南市	10	9	90.00	1	0.06	587
基隆市	3	2	66.67	1	0.0004	57
原列管案件已處理結案	314	314				

註：1.處理率係已處理結案筆數除以列管案件筆數之比率。
2.帳列金額為「-」者係因該地方政府無法提供帳列金額。
3.原列管案件已處理結案筆數為業已完成處理結案機關之案件合計數。
4.資料來源：整理自內政部地政司統計資料。

表 4　鄉(鎮、市)公所截至民國 97 年底止徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地處理情形表

鄉(鎮、市)公所	列管案件筆數	已處理結案		尚未處理結案		
		筆數	處理率(%)	筆數	面積(公頃)	帳列金額(千元)
合　　計	2,050	1,382	67.41	668	18.80	17,029
前臺北縣新店市	202	43	21.29	159	0.31	-
前臺北縣中和市	88	28	31.82	60	2.13	-
前臺北縣永和市	18	2	11.11	16	0.63	-
前臺北縣泰山鄉	15	-	-	15	2.95	-
前臺北縣瑞芳鎮	2	-	-	2	0.02	154
前臺北縣石碇鄉	2	-	-	2	0.01	205
前臺北縣新莊市	1	-	-	1	0.22	274
前臺北縣汐止市	1	-	-	1	0.001	-
前臺北縣烏來鄉	4	3	75.00	1	0.03	230
前臺北縣三峽鎮	2	1	50.00	1	0.06	-
新竹縣竹東鎮	10	-	-	10	0.01	4,242
苗栗縣西湖鎮	1	-	-	1	0.08	5
前臺中縣新社鄉	22	-	-	22	1.80	813
前臺中縣大雅鄉	2	-	-	2	0.00008	-
彰化縣北斗鎮	53	2	3.77	51	0.92	-
彰化縣和美鎮	27	3	11.11	24	0.32	-
彰化縣田中鎮	134	116	86.57	18	0.10	9,498
彰化縣芬園鄉	15	13	86.67	2	0.002	-
南投縣國姓鄉	45	37	82.22	8	0.26	-
南投縣魚池鄉	8	-	-	8	0.06	-
南投縣水里鄉	2	-	-	2	0.01	210
雲林縣斗南鎮	1	-	-	1	0.003	103
嘉義縣溪口鄉	15	8	53.33	7	0.03	27
前高雄縣鳳山市	55	-	-	55	0.29	1,046
前高雄縣大社鄉	3	2	66.67	1	0.008	190
屏東縣恆春鎮	58	4	6.90	54	0.33	-
花蓮縣光復鄉	149	70	46.98	79	2.57	-
花蓮縣新城鄉	65	3	4.62	62	2.67	-
臺東縣綠島鄉	3	-	-	3	0.01	27
原列管案件已處理結案	1,047	1,047				

註：1.處理率係已處理結案筆數除以列管案件筆數之比率。

2.已處理結案筆數及處理率為「-」者係表示無處理完竣之案件。

3.帳列金額為「-」者係因該公所無法提供帳列金額。

4.原列管案件已處理結案筆數為業已完成處理結案機關之案件合計數。

5.資料來源：整理自內政部地政司統計資料。

(三)地方政府對於徵收或購置土地未完成產權移轉登記之案件，仍未能確實全面清理、列管並即時處理，致錯失完成產權移轉登記之時機

審計部前於90年追蹤調查各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地案件，發現自87年第一次辦理調查及後續書面調查，其間地方政府所填報之筆數、面積、帳列金額等資料，均有與前次不符，甚有逐年擴增之情事，顯示對於徵收或購置土地已逾15年未完成產權移轉登記案件，仍未能確實清理、列管並加強處理，爰於90年4月26日函請行政院督促所屬全面澈底清查，並予專案列管、督促其儘速處理，以維政府權益。

案經內政部於90年5月16日函請各地方政府，並轉知所轄鄉（鎮、市）公所，積極檢討改善。惟依據內政部於98年4月3日函送之「地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形彙整表」資料顯示，97年度新增而尚未處理案件計有83筆，分別為前臺北縣中和市公所14筆、三峽鎮公所1筆；新竹縣竹東鎮公所10筆、彰化縣田中鎮公所5筆、前高雄縣鳳山市公所53筆，係因民眾陳情或函詢，經各該公所重新清查，於97年度始納入列管。顯示審計部雖早於90年間即函請行政院督促所屬全面澈底清查，並予專案列管、督促其儘速處理，並經內政部於同年轉知各地方政府積極檢討改善，惟各級地方政府對於徵收或購置土地未完成產權移轉登記之案件，仍未能確實全面清理、列管並即時處理，以致錯失完成產權移轉登記之時機。

(四)各級政府對於徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地之處理，未積極謀求解決方案

有關各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地之處理，審計部前於87年第一次辦理調查及90年賡續追蹤調查，並於87年10月19日及90年4月26日先後就調查結果函請行政院研謀改善，案經

行政院交由財政部協調內政部處理，財政部嗣分別於87年12月1日及90年7月24日召開會議研商，並將會商結論轉知各相關機關積極處理，內政部亦於91年4月8日訂頒土地清理計畫，俾利地方政府加速清理。

嗣審計部再於98年辦理「各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形」專案調查，核有：未依上開財政部於90年7月24日召開之土地清理研商會議之結論積極處理，致未完成產權登記；案情複雜，處理多年仍無法結案；未於土地清理計畫規定期限內完成土地清理或訂定年度處理計畫等缺失，經審計部於98年6月29日分別函請財政部督促本案中央相關機關儘速查明積極辦理，及請內政部督促各級地方政府儘速查明積極辦理。嗣財政部於98年7月3日函請各機關依上開財政部於90年7月24日召開之土地清理研商會議之結論積極檢討辦理。內政部於98年7月2日函請地方政府確實檢討改進，並針對尚未處理結案之案件辦理情形及所遭遇問題，研謀因應措施，俾能協助地方政府儘速完成清理工作。

惟查財政部及內政部除依上開財政部於90年7月24日召開之土地清理研商會議之結論（一），於每年度定期彙整各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地處理情形(中央政府部分由財政部彙整，地方政府部分由內政部彙整)，另內政部業於92年8月及10月間辦理本案各地方政府執行情形檢查及工作檢討會，並於土地清理計畫期限屆滿(93 年底)，針對新增及未處理結案部分，於94年5月11日函請各地方政府仍請依清理程序繼續辦理外，僅循例對於本案查核缺失，函請各級政府確實檢討改進，未予主動積極督導考核清理成果，且對於未結案件僅限於數據之彙整，未能全盤掌握積極有效之指導作為，以加速處理本案無法辦理產權移轉登記之問題。查各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記案件之清理，自審計部於87年度第一次辦理調查函請積極處理，迄97年已歷十載，截至97年底止，仍有1,201筆(中央及地方

政府分別為 319 筆、882 筆)、面積 56.32 公頃(中央及地方政府分別為 32.90 公頃、23.42 公頃) 、帳列金額 1 億 4,028 萬餘元(中央及地方政府分別為 1 億 804 萬餘元、3,224 萬餘元)尚未處理結案，且多數機關處理進度停滯。而各級政府已辦理徵收或購置處理欠當之土地，多係早年漠視徵收或購置作業程序，坐失辦理產權移轉登記之良機，復因承辦人交接不確實或資料散失等因素，致無法完成產權移轉登記。爾後每因人民陳情、抗爭，引發政府與民爭地或無權占用之爭議，損及政府形象，且逾 15 年未辦妥產權登記，因已罹於 15 年請求權時效，增加後續處理之難度，影響政府權益甚巨。各級政府未積極辦理，致各級政府辦理徵收或購置迄未完成土地產權移轉登記案件，無法迅速有效處理，均核有未盡職責情事。

四、監察院糾正內容

本案經監察院於 100 年 1 月 5 日提案糾正行政院(監察院公報第 2743 期)，其內容共計 3 項，茲摘述如次：

(一)各級政府徵收及購置逾 15 年未完成產權移轉登記之土地，截至 99 年 3 月底止，尚有 2,612 筆、面積 132.94 公頃，足見各該政府早年於徵收或購置土地後，未確實依土地法、國有財產法及省（市）、縣（市）財產管理自治法規相關規定及時辦理產權移轉登記，嚴重損及國家財產權益，核有違失。

(二)各級政府對於徵收及購置逾 15 年未完成產權移轉登記土地之清理未盡確實，處理績效不彰，而各該主管機關復未盡督導之責，確有未盡職責情事。

(三)截至 99 年 3 月底止，各級政府徵收及購置逾 15 年未完成產權移轉登記土地之筆數、面積，又大幅增加，顯見對於徵收及購置逾 15 年未完成產權移轉登記土地之清理未盡確實，處理績效不彰，而各該主管機關復未盡督導之責，確有未盡職責情事。

參、行政機關回應情形

本案相關缺失情事，經行政院於 100 年 3 月 14 日函復監察院有關財政部及內政部檢討改善情形。茲將其研

擬改進措施摘述如次：

一、財政部業邀集中央政府相關機關開會研商，確定中央機關徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地之處理方式，並請中央各主管機關列管督促所屬積極處理

(一)財政部為督促各級政府處理徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地，於87年12月1日召開研商會議，獲致結論略以，請各級政府成立專案小組，針對個案所涉問題，積極謀求解決方案，其經查明確有礙於時效及現行土地登記規則之限制，無法繼續辦理產權移轉登記者，應速洽內政部協助辦理完成產權移轉登記等相關事宜。嗣續於90年7月24日召開上開之土地清理研商會議，請中央政府各主管機關及各直轄市、縣(市)政府列管及督促所屬積極辦理，於每年度結束後1個月內填具處理情形彙送財政部及內政部，定期召開工作檢討會。財政部並對於中央機關徵收或購置之土地是否已完成國有登記並開帳列管之情形列入檢核項目，派員前往被列管機關實地訪查，協助解決，及透過座談會加強輔導各該機關積極處理。

(二)為研議中央機關未處理結案案件之處理方式，財政部再於99年1月15日邀集行政院第四組、內政部、各中央主管機關及管理機關等研商，獲致結論略述如次：

1. 中央機關徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地，截至97年底止，尚待處理共計319筆，依各該機關查報之辦理情形及與會代表說明，分為已報經主管機關同意結案者、報請主管機關同意後結案者、持續協調辦理案件、非屬列管案件等類型個別處理。
2. 請中央各主管機關列管並督促所屬機關積極處理徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地，謀求解決方案，針對個案所涉土地分割、登記等問題，應速洽內政部協助辦理。

經評估無法解決者，請儘速查明業務主管人員及承辦人員疏失責任後，報請主管機關同意結案並副知財政部後，解除列管。

二、內政部業邀集相關地方政府開會研商，確定地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地之處理方式及期限，並定期召開工作檢討會督促各地方政府積極辦理

(一)為清理地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地，內政部於91年4月8日研訂「地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地清理計畫」，並分別於92年8月及10月間辦理各地方政府執行情形檢查及工作檢討會。截至97年底止，已清理結案計1,882筆，面積74.19公頃；尚未處理結案計有882筆，面積23.42公頃。以筆數計，完成率為68.09%；以面積計，完成率為76.01%。

(二)該等土地之清理，如因欠缺辦理移轉登記之原因證明文件（如徵收發放補償印領清冊），或因購置已逾民法第125條規定之15年請求權時效期間，土地所有權人可依法主張時效抗辯而不配合辦理土地所有權移轉登記，處理上有其困難，部分地方政府因此未能如期完成清理，亦有因重新清查而新增之案件。故雖清理計畫期限屆滿，針對新增及未處理結案部分，內政部前於94年5月11日函請地方政府仍依清理程序繼續辦理。

(三)嗣為再督促地方政府積極清理未結案件，內政部於98年7月2日函請尚未結案之縣(市)政府，確實依土地清理計畫清理，並針對尚未處理結案之案件辦理情形及所遭遇問題，研謀因應措施。該部復於98年10月28日邀請尚未辦結之直轄市、縣(市)政府召開本案土地清理工作檢討會，並作成決議略以，請該等直轄市、縣(市)政府依該部訂頒土地清理計畫所訂清理程序辦理，並請縣政

府確實督導所轄鄉(鎮、市)公所儘速辦理；另為加速清理工作，除確有具體可行措施，可繼續處理並報經內政部同意展期者外，其餘案件應於99年底前，全數清理結案。截至99年2月底止，除新竹縣政府查明其列管3筆，面積0.07公頃係誤列外，已陸續新增原臺南市政府、前臺中縣(99年12月25日與原臺中市合併改制為臺中市，前臺中縣所轄鄉(鎮、市)公所同時改制為臺中市各區公所)新社鄉、大雅鄉公所、彰化縣芬園鄉公所、雲林縣斗南鎮公所、前高雄縣(99年12月25日與原高雄市合併改制為高雄市，前高雄縣所轄鄉(鎮、市)公所同時改制為高雄市各區公所)大社鄉、鳳山市公所等7機關清理完成結案計84筆、面積2.17公頃，以97年度列管面積計，完成率增至78.23%。

(四)內政部定期邀集各相關機關召開工作檢討會，以督促各地方政府儘速完成清理工作，並藉由檢討會之召開，提供各相關地方政府處理經驗交流。

三、內政部業函請各直轄市、縣(市)政府，確實清查處理地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地案件；並請縣政府轉知、督導所轄鄉(鎮、市)公所辦理

(一)內政部所訂土地清理計畫陸、清理程序一、清理及造冊(一)規定：「地方政府對於徵收或購置已逾15年未辦理產權移轉登記之土地，應積極清理並造冊列管。」至地方政府清理時如有發現徵收或購置未逾15年未辦理產權移轉登記土地之案件，自當本於財產管理自治權責掌握時效，即時依財產管理規定補行處理[4]。惟該等逾15年未辦理產權移轉登記土地多為陳年案件，且涉各地方政府承辦人員異動之業務交接、內

[4] 各直轄市、縣(市)政府自治條列多訂有徵購不動產應於一定期限辦理產權登記之規定，如新竹縣縣有財產管理自治條例第13條規定略以，該府暨所屬各機關學校因徵收、購置之不動產，應於取得後1個月內依第9條規定辦理登記，並依前條規定建卡列管；另同條例第77條規定，該縣鄉(鎮、市)公所未訂財產管理法規者，得比照該自治條例規定辦理。

部案件控管及財產管理自治權責，實有賴該地方政府自行確實清查發現。

(二)內政部業再行函請各市、縣政府確實依內政部所訂土地清理計畫陸、清理程序積極確實清查處理；又如有發現徵收或購置未逾15年未辦理產權移轉登記土地案件，並應掌握時效，即時依財產管理規定補行處理，以維護公產權益；並請縣政府轉知、督導所轄鄉(鎮、市)公所辦理。

四、財政部及內政部業召開座談會或工作檢討會，督導考核並加強輔導各單位積極處理各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地案件

(一)督導考核中央政府部分：財政部於100年2月10日邀集各中央主管機關及管理機關等研商中央機關未處理結案案件之處理方式，依各機關查報之辦理情形及與會代表說明，獲致處理結論：有關中央機關徵收或購置已逾15年未完成產權移轉部分，應請各機關依財政部會商後之處理方式加強辦理，並請主管機關切實列管督導處理，每年彙整處理情形送財政部召開工作檢討會，財政部並於辦理國有財產管理業務檢核時，就此類案件加強了解其處理情形。

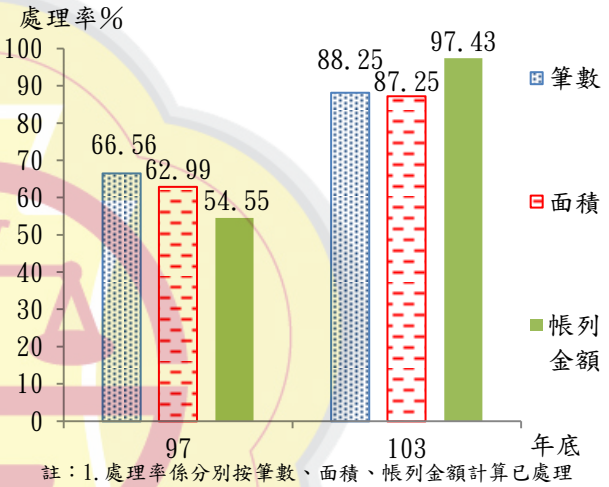
(二)督導考核地方政府部分：內政部業已訂定土地清理計畫，並辦理各地方政府執行情形檢查及於數次工作檢討會研商地方政府未處理結案案件之處理方式，獲致處理結論：該部於99年4月19日、7月19日、10月15日、100年1月14日邀集各相關機關召開工作檢討會，督促各地方政府辦理，另決議請各地方政府儘速於100年3月底清理結案，其屬已清理結案惟尚未辦理所有權移轉登記案件者，亦依個案繼續列管協調處理，早日完成所有權移轉登記。並持續每年定期邀請相關地方政府召開工作檢討會，以督促其辦理本案清理工作。

肆、後續改善及整體效益情形

本案經審計部追蹤各級政府後續辦理情形，已獲致具體清理成果。茲分述如次：

一、整體清理成果

經彙整財政部國有財產署及內政部地政司統計資料，各級政府徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記之土地，經各級政府逐年清理，雖陸續發現有未完成產權移轉登記土地予以補行列管而增加列管案件筆數，惟經採行積極協調地主辦理移轉登記、排除占用收回土地，及財政部、內政部協助輔導處理等措施，截至 103 年底止，已處理結案筆數計 4,898 筆，占列管案件筆數(5,550 筆)88.25%；面積計 221.31 公頃，占列管案件面積(253.65 公頃)87.25%；帳列金額計 33 億 5,772 萬餘元，占列管案件金額(34 億 4,619 萬餘元)97.43%（詳表 5、圖 1），已處理結案比率均較 97 年底明顯提升，已獲致具體清理成效。



註：1.處理率係分別按筆數、面積、帳列金額計算已處理結案數量除以列管案件數量之比率。
2.資料來源：整理自財政部國有財產署及內政部地政司統計資料。

圖1 各級政府截至民國97年及103年底止徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地清理作業處理率比較圖

表 5 各級政府截至民國 97 年及 103 年底止徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記土地清理成果彙整表

政府別	項目	列管案件		已處理結案			
				數量		比率（%）	
		97 年	103 年	97 年	103 年	97 年	103 年
合計	筆數	3,592	5,550	2,391	4,898	66.56	88.25
	面積(公頃)	152.18	253.65	95.85	221.31	62.99	87.25
	帳列金額(千元)	308,674	3,446,193	168,386	3,357,721	54.55	97.43
中央政府	筆數	828	1,345	509	1,123	61.47	83.49
	面積(公頃)	54.56	93.33	21.66	74.01	39.70	79.30
	帳列金額(千元)	136,646	60,455	28,421	53,682	20.83	88.80
地方政府	筆數	2,764	4,205	1,882	3,775	68.09	89.77
	面積(公頃)	97.61	160.32	74.19	147.30	76.01	91.88
	帳列金額(千元)	172,210	3,385,738	139,964	3,304,038	81.28	97.59

註：1.列管案件係緣自 87 年第一次辦理調查之未完成產權移轉登記土地數額，嗣後因賡續清查增加或因更正誤列而減少，累計至 97 及 103 年底之統計數據。
2.帳列金額係依財政部及內政部統計各機關查報填表當時帳列土地價值。
3.資料來源：整理自財政部國有財產署及內政部地政司統計資料。

二、中央政府清理成果

據財政部國有財產署統計資料，中央政府徵收或購置已逾 15 年未完成產權移轉登記之土地，截至 103 年底止，已處理結案筆數計 1,123 筆，占列管案件筆數(1,345 筆) 83.49%；面積計 74.01 公頃，占列管案件面積(93.33 公頃)79.30%；帳列金額計 5,368 萬餘元，占列管案件金額(6,045 萬餘元)88.80%（詳表 5），已處理結案比率均較 97 年底明顯提升，已獲致具體清理成效。

三、地方政府清理成果

據內政部地政司統計資料，地方政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地，截至103年底止，已處理結案筆數計3,775筆，占列管案件筆數(4,205筆)89.77%；面積計147.30公頃，占列管案件面積(160.32公頃)91.88%；帳列金額計33億403萬餘元，占列管案件金額(33億8,573萬餘元)97.59%（詳表5），已處理結案比率均較97年底明顯提升，已獲致具體清理成效。

伍、結語

國際最高審計機關組織(International Organization of Supreme Audit Institutions，簡稱 INTOSAI)於西元 1977 年利瑪宣言(Lima Declaration)指出，政府審計為任何管理制度下不可或缺的一環，審計本身並非最終目的，而是為了及早發現違反法令規定，及財務管理未具經濟、效率、效果性等情事，俾利及時督促採取改正行動、促使相關人員負責、督促研謀預防措施，或至少降低發生的可能性。

為瞭解各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形，審計部於87年第一次辦理調查及90年賡續追蹤調查，調查發現各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地清理作業效能不彰，嗣再於98年4月辦理專案調查，並於98年10月29日函請行政院查明督促研謀改善並報告監察院，嗣經監察院於100年1月5日糾正行政院。爰財政部及內政部依行政院指示督促並協助各

級政府積極檢討改進，於每年定期召開檢討會議，列管各級政府辦理清理工作執行情形。據財政部國有財產署及內政部地政司統計資料，截至103年底止，各級政府徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記之土地，已處理結案筆數、面積及帳列金額，占列管案件之比率，均較97年底明顯提升，已獲致具體清理成效。

審計機關除持續追蹤本案辦理成效外，對於政府其他重要施政工作，亦將持續扮演監督(oversight)、洞察(insight)及前瞻(foresight)的治理角色，並促進行政機關之透明與確保課責機制之建立，暨針對計畫之經濟、效率及效果性，提出改進意見，以協助行政機關聚焦於未來的挑戰，並本「獨立、廉正、專業、創新」之核心價值，持續審核監督，發掘問題癥結，提出建議意見，期實踐優質審計服務，創造最大審計價值，並提升政府施政績效，促進政府廉能治理。

審計部專案審計報告

政府徵購已逾15年未完成產權移轉登記土地處理情形

編　者：審計部
發行人：林慶隆
查核團隊：審計部第三廳林日清、許瑞真、鄭惠峰、陳子儀
出版者：審計部
地　址：臺北市杭州北路1號
電　話：(02)2397-1366
網　址：http：//www.audit.gov.tw
印刷者：禾泰印刷設計有限公司
地　址：台北市懷寧街76號3樓
電　話：(02)2314-0386
經銷處：五南文化廣場
地　址：臺中市中山路6號
電　話：(04)2226-0330
國家書店松江門市
地　址：臺北市松江路209號1樓
電　話：(02)2518-0207
出版年月：中華民國104年12月初版
定　價：新臺幣100元整
GPN：1010403236　　ISBN：9789860475326

著作權管理訊息：
著作權人：審計部
＊欲利用本書或部分內容者，須徵求著作權人同意或書面授權

回饋單

您好：

審計部為持續提升審計工作之價值與效益，誠摯地邀請您填寫這份回饋單，讓我們瞭解您對本專案審計報告的想法與建議。填寫完後，請傳真至 02-23977883。您所填寫的資料不會對外公開，請安心作答。

- 報告名稱：NAO-104-23 政府徵購已逾 15 年未完成產權移轉登記土地處理情形
- 性別：□男 □女
- 您的身分：□公部門(□行政機關□立法機關□監察院□審計機關) □媒體工作者 □私部門 □學術單位 □一般民眾 □其他：_____
- 從何處取得此份報告：□審計機關或人員贈閱 □審計部全球資訊網 □圖書館 □書店 □其他：_____

1. 您覺得此份報告是否具有價值：□是 □否

   _____

2. 您覺得此份報告對您幫助最大的地方是：

   _____

3. 您覺得此份報告可以再增加或減少哪些內容，使其更具可讀性：

   _____

4. 您認識對此份報告可能有興趣的人（請提供電子郵件信箱）：

   _____

5. 其它建議：

   _____

審計機關之使命、願景及核心價值

使命(Mission)

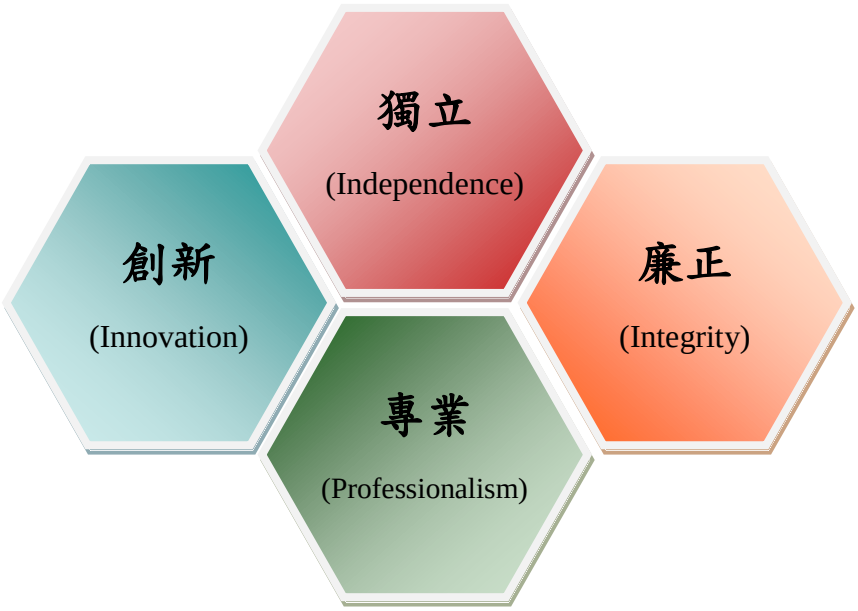
善盡審計職責　發揮監察功能

願景(Vision)

實踐優質審計服務　創造最大審計價值

提升政府施政績效　促進政府廉能政治

核心價值(Core Value)





獨立．廉正．專業．創新

ISBN 978-9-86047-532-6
9 789860 475326

GPN：1010403236
定價：新台幣100元
NAO-104-23