



土地稽查發掘問題 解決糾紛維護機關權益

交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所政風室

為促進鐵道運輸與鐵道資產互益互榮，提升資產活化效益，交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所（下稱貨運總所）依據鐵路法、國有財產法、國營鐵路機構辦理附屬事業規則以及「交通部臺灣鐵路管理局經管公用不動產出租及利用作業要點」等規定辦理機關不動產房地之租賃規劃、招商及經營管理。辦理標租業務時有承租人要求順延契約期間、違反租約使用、欠繳租金或土地建物被違法占用等情形，為瞭解所轄各服務所標租作業執行履約管理現況，年度均由貨運總所政風室主辦「督導查核各所履約管理土地巡查」，抽選所屬各服務所出租標的，進行書面審核，再赴現場實地查訪，以瞭解有無依規定落實國有財產使用及收益。

壹、案情摘要

「雨棚爭議案」緣辦理土地會勘業務時，發現地方宮廟長期佔用臺鐵路土地，經發現該宮廟向臺鐵路繳納土地使用補償金，辦理承租後又違反土地租賃契約搭設雨棚，經長官交辦政風室釐清協處；另「站房遭拆除新建案」係於巡查稽核時發現出租地上有非屬本局所有之新建物，經現場對照審視「出

租標的物點交紀錄」一點交時現況照片有舊車站站房，經查發現該舊站房於契約製作期間疑遭承租人乙拆除並另行新建他建物。

貳、發掘之風險與缺失

- 一、「雨棚爭議案」租賃標的位處宮廟活動範圍，即使終止契約，仍難避免承租人繼續使用事實，且違約金計算期日恐有爭執，勢必影響本局產權收益。且因承租背景敏感，地方介入關切，承租人認為係行政疏失造成其利益受損，為抗議處置手段不符民意，恐衍生陳抗行動之風險。
- 二、「站房遭拆除新建案」：有關辦理不動產管理或出租業務，應本「資訊充分揭露」將標租現狀條件詳實於投標須知、契約範本及點交紀錄載明，並「審慎處理」相關維管或督考履約工作，以減少民怨及履約爭議。經土地稽查結果發現，貨運總所未訂定會勘（點交）作業流程或注意事項，致部分標的紀錄現況記載不清楚、拍攝照片非逐項，抑或未作點交紀錄等情形，承租人於租賃期間拆除機關財產另建新物，衍生出租標的現況爭議及後續履約或損賠之問題。

參、廉政作為化解危機

一、研提建議，協助解決紛爭

上開案件屢經催告改善，並多次協商未果，為掌握瞭解案情發展，貨運總所政風室主動提請並參與機關主持召開之協商會，表達依約執行之立場。嗣後多次往來公文會辦查該案依契約執行已難有彈性，便研提意見，邀集財政部國有財產署(註1)(下稱國產署)、臺鐵局相關單位及承租人召開協調會，協處承租人主張之爭執點及規劃土地變更非公用移交國產署等事宜。會中國產署表達臺鐵局依前開公用不動產作業要點所為之行政作為洵屬有據。另如臺鐵局檢討該地已無公用需要，得依法檢送相關證明文件送國產署辦理。另有關「站房拆除遭新建案」，亦於協調會中作成決議：違約事項應依契約規範執行辦理，租賃土地上興建建物或設施之產權歸屬臺鐵局，上開協調會均有效達成共識，積極整合意見並解決問題。

二、提報廉政會報，提供借鑑集體策勵

貨運總所政風室於年度廉政會報，請權責管理單位進行專題報告提供他所借鑑，獲機關首長口頭嘉勉，表示辦理開發及租賃業務，時時面臨地方政府與民意代表意見，影響機關未來成敗至為重要，如能依法依約提供解套方法，方能避免爭議處理曠日費時。「站房遭拆除新建案」納入上級臺鐵局廉政會報報告專題之一，彰顯「經營國有房產未善盡管理責任、產管單位與標租單位間之業務銜接與橫向聯繫未臻完備」等問題，決議列為追蹤管考事項，強化內控制度效能。

三、完善標租規章，精進辦標租品質

貨運總所辦理標租作業偏向商業、私經濟行為，合約屆期或不續約者，雙方須依據訂約時之點交資料來釐清權責，並辦理回復原狀返還作業，經政風單位主動簽奉核准移請改善辦理，獲業務單位採納訂定函頒「不動產出租點交作業注意事項」，將點交相關作業流程及點交條件：租賃標的物之現狀、非屬租賃標的物地上物之維管或使用情形等相關作業標準予以規範，使所屬各服務所依憑辦理，全面促進租賃契約的公平合理。

肆、具體成效

一、解決民怨增加公益

臺鐵局經管之公用不動產為配合業務、公益、公用需要或增加營利收益，於不違背事業目的及原定用途原則下得辦理出租，此屬「行政營利行為」，租賃雙方均受契約規範限制，履約過程爭議處理若有不當，恐須採取法律途徑以訴訟方式解決，或可能引起民代關切或陳抗事件，對行政效能及機關形象皆可能造成影響。透過貨運總所政風室適時研提相關預警作為，迅速處理因應，透過內外部協調方式順利解決，並獲得承租人、民意代表及其他行政機關之採納，平和化解不必要之衝突，避免引發爭訟及陳抗破壞事件，杜絕浪費公帑之可能並有效處理爭議。

二、維護機關權益增裕收入

「雨棚爭議案」經妥適溝通，承租人由強硬立場轉而同意依約並自行拆除，並將該土地依法變更為非公用財產，由國產署接管辦理讓售，該地於109年4月已標脫，標售金額約新臺幣166萬元整，悉數撥交臺鐵局運用。

「站房遭拆除新建案」於貨運總所政風室及時性發現承租人違約未依約處理事實後，協助機關釐清爭點，並提出就違約情事後續處置與承租人召開協調會之作法，周全維護機關權益且增裕收入財產，目前刻正辦理建物所有權登記與門牌申請作業，後續將登記納入機關財產。

伍、結語

貨運總所辦理標租收入案雖非適用政府採購法，惟為全面促進租賃契約的公平合理、提升機關廉潔形象，政風單位積極協助機關，透過主動發現問題、及時導正缺失、陳報機關首長、協調溝通業務單位、多次來回簽辦研提策進建議、提報廉政會報、辦理廉政宣導、修訂標租規章與契約規範等作為，積極解決履約糾紛，呼應機關資產活化政策，爭取首長與同仁攜手廉政，形塑機關廉能形象，有效擴大發揮本預警案之效益。

註釋

註1：依據「國有財產法」與交通部臺灣鐵路管理局「經管公用不動產出租及利用作業要點」規定，臺鐵局經管不動產屬國有公用財產，財政部國有財產署則經管國有非公用財產。