

104 年度自行研究成果報告

題目：精進單身亡故榮民遺留不動產處理之研究－以
基隆市榮民服務處為例

年度：104 年

編號：1

單位：基隆市榮服處

研究人員：輔導員張億

基隆市榮服處 104 年度自行研究成果報告摘要表

研 究 題 目	精進單身亡故榮民遺留不動產處理之研究－以基隆市榮服處為例
研究單位及人員	基隆市榮服處 張億
研 究 期 程	104 年 01 月至 104 年 12 月
內 容 摘 要	
<p>一、研究緣起與目的</p> <p>業務涉及人民權益，如遺落疏失易生陳情或爭議，造成人民權益損傷外尚影響承辦人受挫求去業務更迭頻繁，造成經驗無法累積及傳承。另業務分配不當，承辦人身兼數項業務，力不從心而左支右絀，時間分配不及於合理、可行之作業行為，如何期許業務之完善。</p> <p>希望有依循參考之辦理模式，避免方向錯誤而傷害，或不斷地修正造成行政損失，在原有模式架構下，依承辦過程發生之新變數，自行修正作業模式，期使基礎架構完善，以符合不動產處理之合法性、合理性。</p> <p>二、研究方法與過程</p> <p>根據現行法規及原有業務交接內容，初步擬整作業模式原型架構，另參照輔導會行政業務網所提供之相關資料，建立作業模式架構，並依累積之行政經驗，檢討作業模式架構分析變數，採回授控管修正作業流程，提升行政效能。</p> <p>本研究採質化研討，分為處理概念、實務作法、變數分析及結論與建議四個階段。</p>	

三、研究發現與建議

業務迄今仍有多數已逾繼承期限未處理案件，且屋況日益毀損之情形，概因相關法規變革及限制、承辦人員更迭頻繁、承辦人員業務能量及時間、維護及拆除經費等因素造成。

建議業務能量公平劃分、建立 SOP、績效評估及彙整結案資料，俾利提升效能及傳承交接。

目次

第一章 緒論

- 第一節 研究動機
- 第二節 研究目的
- 第三節 研究範圍
- 第四節 研究方法
- 第五節 研究架構
- 第六節 研究流程
- 第七節 研究限制

第二章 概念說明

- 第一節 變賣
- 第二節 解繳
- 第三節 移交
- 第四節 拆除

第三章 現行不動產處理業務實作

- 第一節 變賣
- 第二節 解繳
- 第三節 移交
- 第四節 拆除

第四章 單身亡故榮民遺留不動產處理之變數分析

- 第一節 變賣處理之變數
- 第二節 解繳處理之變數
- 第三節 移交處理之變數
- 第四節 拆除處理之變數

第五章 結論與建議

- 第一節 結論
- 第二節 建議

參考文獻

精進單身亡故榮民遺留不動產處理之研究—以基隆市榮民服務處為例

第一章 緒論

第一節 研究動機

- 一、依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條，及退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法第 4 條，規定亡故退除役官兵遺產，除設籍於輔導會所屬安養機構者，由該安養機構為遺產管理人外；餘由設籍地輔導會所屬之退除役官兵服務機構為遺產管理人。
- 二、不動產處理為遺產管理之一部，從建案列管開始進行管理，直到不動產於公示催告期間屆滿後依法辦理變賣、移交完成等，才算是結案解除管理。嚴格來說，不動產處理係屬不動產管理之後段作業，前段作業為建案列管，中段作業為不動產維護，而後段的處理作業細分有標售、解繳國產署、移交或拆屋還地等辦理內容。
- 三、不動產管理業務涵蓋於遺產管理之內，管理過程涉及人民權益，倘若有遺落或疏失現象發生，往往易生陳情或爭議情形，多有涉訟前例因素，致本項業務承辦人受挫求去更迭頻繁，造成業務經驗無法累積及傳承而頻生斷層。
- 四、另組織業務分配不當，常由承辦人身兼數項業務，而導致承辦不動產業務過程力不從心而左支右絀，時間分配不及於合理、可行之作業行為，如何期許業務之完善。
- 五、鑑此，需有不動產處理豐富之承辦，由其累積經驗中，彙整出作業模式，並從作業模式中分析相對變數，予以控管，始稱上精進研究，本研究由基隆市榮民服務處編寫，就實務經驗而言，不及其他大型榮民處承辦，遂僅能就本處承辦案例加以彙整分析，惟俾使基礎型案件亦能有處理參考之向。

第二節 研究目的

- 一、作業模式之建立：面對各種不動產處理，有依循參考之辦理模式，誠如標準作業程序（SOP）之精神，避免方向錯誤而造成傷害，或不斷地修正方向而造成行政損失。

二、 分享經驗之累積：採開放式的流程架構，提供不動產承辦人在原有模式架構下，依個人承辦過程中發生之新變數，自行修正作業模式，期使基礎架構更為完善，以符合不動產處理之合法性、合理性。

三、 依基隆市榮民服務處為例，不動產管理業務原屬遺產管理承辦人統籌辦理，基於業務能量及職務架構考量，遂分割不動產管理業務交由獨立承辦人進行，期望能發揮更多的作業時間及能量，俾使提升不動產業務的管理效能，進而達到提升處理案件數量。

第三節 研究範圍

一、 基隆市榮民服務處目前管理的不動產案件，多屬單純類型案件，除平時維護管理作業外，後段的處理大多按規定進行標售、解繳、移交或拆屋還地，至於特殊或複雜類型等可遇不可求之個案，因無承辦案例，遂無法提供經驗難免遺珠，惟願此研究說明作為分享，略盡棉薄，野人獻曝。

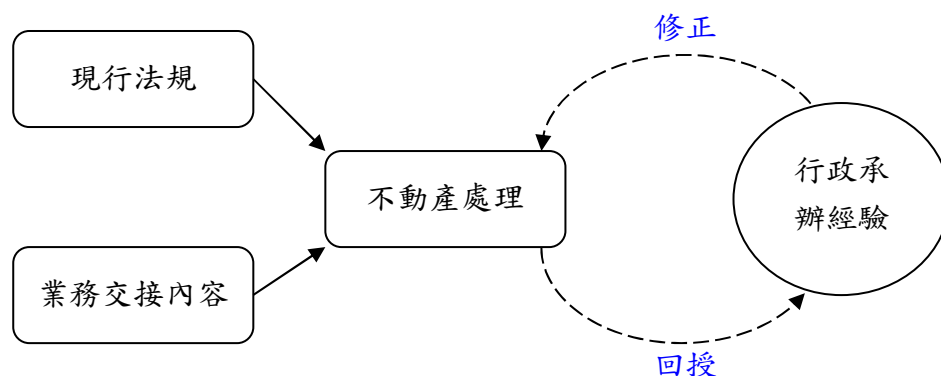
二、 本研究範圍以基隆市榮民服務處 103 年 9 月起至 104 年 10 月止，有關不動產處理之標售、解繳、移交及拆屋騰空返還之案例，作為本研究的範疇。

第四節 研究方法

一、 觀察研究法：根據現行法規及原有業務交接內容，初步擬整作業模式原型架構，另參考輔導會行政業務網「善後服務暨遺產管理」之「問與答 (Q&A) 專區」所提供之相關函示及說明，建立作業模式架構。

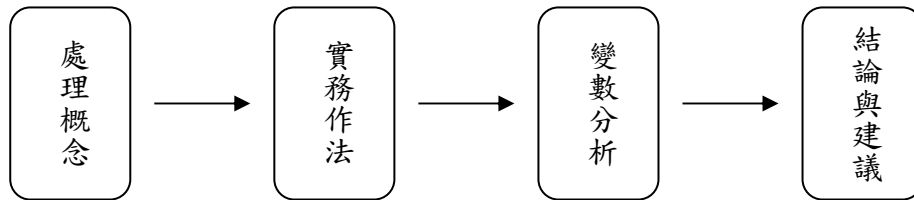
二、 分析研究法：依據承辦累積之行政程序經驗，檢討作業模式架構，分析其中重大變數，採行回授控管修正作業流程，提升不動產處理作業之行政效益。

第五節 研究架構



第六節 研究流程

本研究採質化研討，分為處理概念、實務作法、變數分析及結論與建議四個階段。



第七節 研究限制

- 一、近年來基隆市榮民服務處人員調動頻繁且承辦人員數量不足，形成不動產業務承辦人數度調整，或為兼任數項業務，檔案資料傳承有斷層現象。
- 二、基隆市榮民服務處代管不動產較屬單純類型，僅依現任承辦人一年內所承辦案件為例進行研究分析。

第二章 概念說明

本研究重點著力於不動產處理，即法定遺產管理人（榮民服務處）承辦單身亡故榮民遺留不動產業務之後段作業，此一階段係指不動產於公示催告期間屆滿後，依法進行的處理變賣、解繳、移交及拆除等行政作為。

第一節 變賣

- 一、輔導會 102 年 10 月 21 日修頒退除役官兵死亡遺留不動產管理作業規定（以下簡稱不動產管理作業規定），第七點訂定不動產於公示催告期間屆滿，且有下列各款情形之一者，遺產管理人應向法院聲請准予變賣：
 - （一）為清償債權或交付遺贈物。
 - （二）確認有大陸地區繼承人於期限內承認繼承時，為交付遺產之必要。
 - （三）其他依法應變賣者。
- 二、依前揭規定，不動產處理首先考慮的作為就是變賣之可能，故辦理變賣有四種前提：
 - （一）清償債權：單身亡故榮民生前發生債務關係，經債權人提出合法的債權文

件申請償還，其遺款不足支付之情形，得透過變賣不動產方式併入遺款予以償還債務，惟遺款剩餘款項仍須辦理解繳國庫。

(二) 交付遺贈物：單身亡故榮民生前立有遺囑或遺贈契約，經公示催告期間屆滿，統籌合併辦理遺產繼承及遺贈交付事宜，如遺贈大陸地區人民、法人、團體或其他機構者，其總額不得逾新臺幣二百萬元，得透過變賣不動產方式併入遺款予以交付，惟遺款剩餘款項仍須辦理解繳國庫。

(三) 有大陸地區繼承人辦理繼承：現行法規訂定每位繼承人有二百萬元繼承上限，如遺款不足交付前提下，被繼承人亦留有不動產，得辦理不動產變賣後併入遺款，按二百萬元繼承上限作為交付，惟繼承剩餘款項仍須辦理解繳國庫。

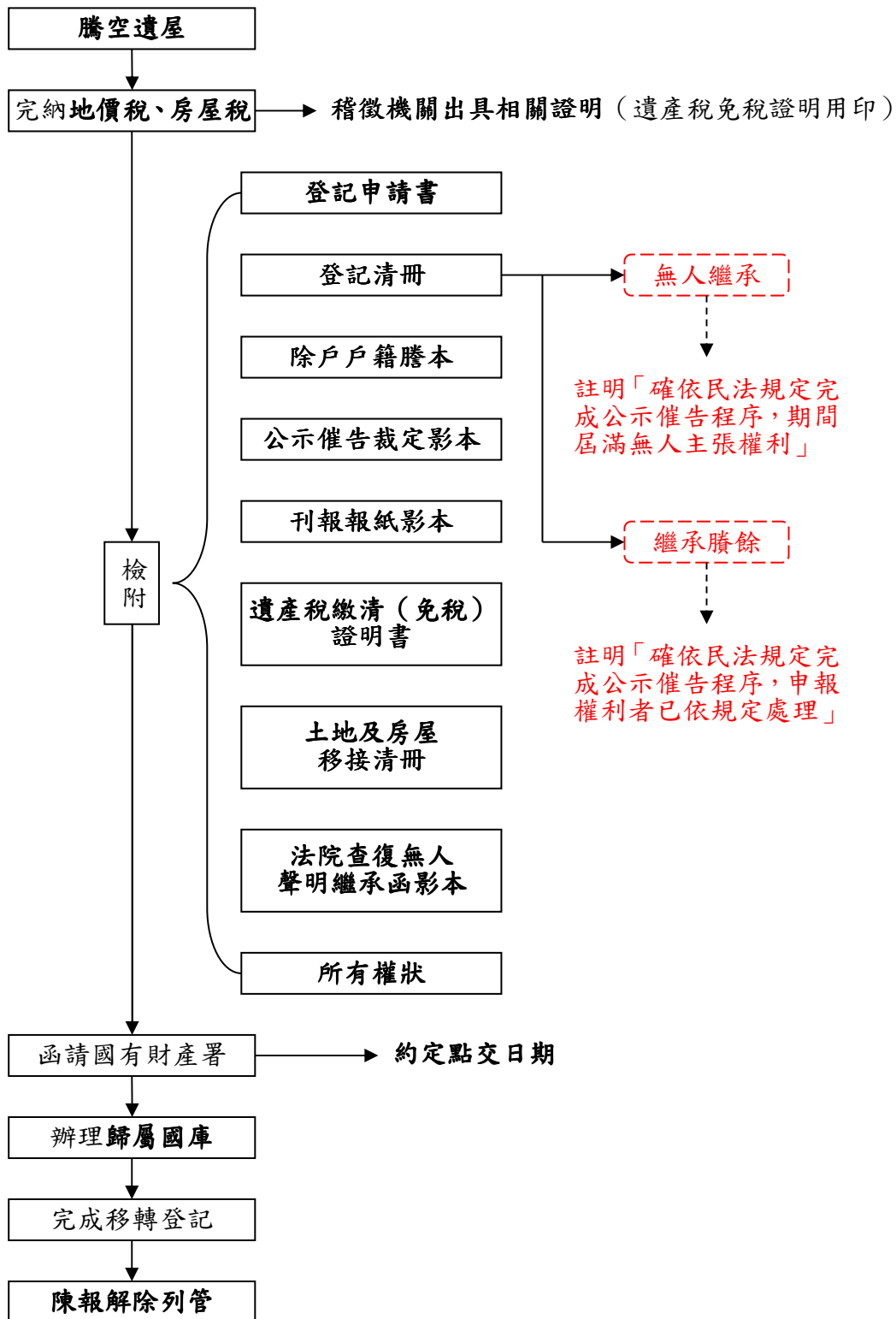
(四) 依法變賣：非屬上開要件，惟法律訂定或經法院裁定准予變賣之情形。

第二節 解繳：

一、 不動產業務承辦人於管理不動產過程中，平時配合遺產管理承辦人，應能事先掌握單身亡故榮民有無繼承或遺贈情形，預判所代管的不動產能否拍賣，如無拍賣之可能，平時即作好不動產維護確保其狀況良好，俾利將來辦理解繳事宜。

二、 不動產管理作業規定第十二點訂定不動產無須變賣者，應依程序辦理現況移交。第二種處理方式，係排除變賣之可能性後，即採行解繳國庫的作為。

三、 不動產管理作業規定中解繳之流程：



四、辦理解繳不動產之作業原則：

- (一) 依據輔導會 101 年 5 月 3 日輔壹字第 1010033981 號書函，檢送與國有財產局（現改國有財產署）研商亡故退除役官兵無人繼承遺產交付事宜，其中會議紀錄之結論詳細記載移交作業模式。
- (二) 前揭會議結論之(二)記明為利退輔會管理之被繼承人移交國有財產局（現改國有財產署）接管，依移交標的訂定下列作業原則，由雙方據以執行：

1、房屋（含坐落土地）

(1) 房屋及坐落土地同屬被繼承人所有

- a. 由退輔會釐清有無他人使用及使用權源，倘係空置，於清理屋內雜物後，由本局配合接管。
- b. 若他人有使用權源（如租賃、使用借貸、法院判決有權占有等），本局配合接管。
- c. 若遭無權占用，由退輔會排除占用並清理屋內雜物後，移交本局接管。

(2) 房屋坐落於他人土地

- a. 房屋若遭無權占用，由輔導會排除占用。
- b. 由退輔會釐清有無他人使用及使用權源。
 - (a) 若有使用權源（如租賃、使用借貸、法院判決有權占有等），本局配合接管。
 - (b) 若屬無權占用：
 - i. 土地所有權人未請求使用補償金或拆屋還地者，得於清理屋內雜物後，移交本局接管。
 - ii. 占用之土地為本局經管之國有土地，因房屋歸屬國庫後，房地權屬合一，不生占用問題，已無拆屋必要，得於清理屋內雜物後，移交本局接管。至無房屋接管前，占用土地應繳之使用補償金，如遺產有現金者，仍應繳納。

- (3) 房屋有老舊、破損毀壞等情形者，由輔導會本於遺產管理人權責予以修繕維護及封閉門窗，以保存遺產。如房屋於移交本局前，經當地地方政府主管機關認定屬建築法第 81 條規定需拆除之危險建物者，由輔導會拆除，避免肇致公共危險。
- (4) 未辦建物所有權第一次登記之房屋，經輔導會確認屬遺產範圍，且符合上述移交原則者，不論有無設立房屋稅籍，於移接清冊內載明門牌、面積及坐落位置，併附房屋範圍及位置圖說後，本局配合接管。惟收歸國有後，若產生權屬爭議，由輔導會配合釐清。
- (5) 房屋如與他人共有，免附分管協議，以現況移交。

2、 土地

- (1) 由輔導會釐清有無他人使用及使用權源，倘係空地，由本局配合接管。
- (2) 若他人有使用權源（如租賃、使用借貸、法院判決有權占有等），本局配合接管。
- (3) 若遭無權占用，由輔導會排除占用及清空地上雜物、廢棄物後，再移交本局。

3、 其他財產

以列於遺產稅繳清（免稅）證明書內者為限，由輔導會逐一清點移交。

第三節 移交

- 一、 捐助榮民榮譽基金會：臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 4 項，本條例中華民國八十五年九月十八日修正生效前，大陸地區人民未於第六十六條所定期限內完成繼承之第一項及第二項遺產，由主管機關逕行捐助設置財團法人榮民榮譽基金會，辦理下列業務，不受第六十七條第一項歸屬國庫規定之限制。
- 二、 違建屋移交地主：違建屋坐落於市地、國有林地或私人土地，且未有租約或租約到期，經地主請求拆屋還地時，惟故榮民已無遺款或無有拆除經費，透由協商以地上物現況返還方式，達到歸還土地之效果，為保障故榮民權益，

視情況向地主爭取補償金，以善盡遺產管理人之責。

第四節 拆除

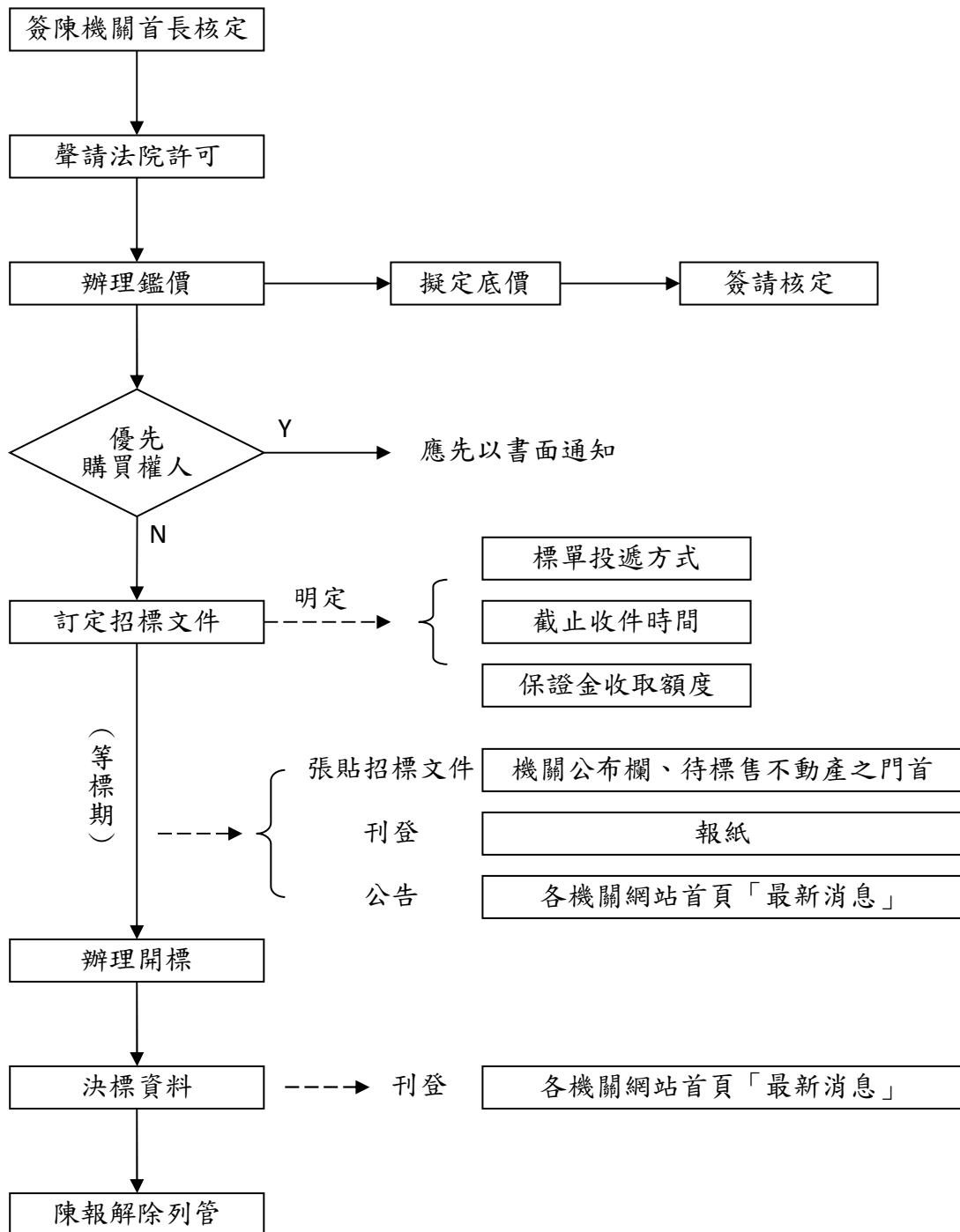
- 一、依本處承辦案例分析，均屬列管多年之違建屋，並已有屋頂坍塌、屋況嚴重毀損情形。
- 二、按民法第 66 條第 1 項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地而達一定經濟上目的，不易移轉其所在之物而言。房屋得否為獨立之不動產及房屋所有權存在與否，以該屋現狀是否足避風雨而達經濟上使用之目的，倘其已不足避風雨而達經濟上使用之目的，即難謂其仍為獨立之不動產及房屋所有權仍屬存在，猶未喪失（最高法院 71 年 04 月 09 日 71 年台上字第 1557 號判例參照）。
- 三、此類型案件，已無法達到避風雨而達經濟上使用之目的，基於遺產管理必要處分宜逕行拆除處理，俾利洽辦返還土地事宜。
- 四、拆除經費：
 - （一）單身亡故榮民遺款。
 - （二）單身亡故榮民遺款不足時，提供報價單函報輔導會申請善後作業費預算辦理。

第三章 現行不動產處理業務實作

第一節 變賣

- 一、依據不動產管理作業規定第七點，規定不動產變賣之公開標售程序：
 - （一）簽陳機關首長核定。
 - （二）聲請法院許可。
 - （三）委託經政府合法立案之鑑定機構辦理鑑價，擬定不動產標售底價後，簽請機關首長或其授權人員核定底價。
 - （四）查明有無優先購買權人，並應先以書面通知。
 - （五）訂定招標公告及投標須知等招標文件。投標文件應明定標單投遞方式、截止收件時間及保證金收取額度等，等標期間不得少於十四天。

- (六) 等標期間張貼招標文件於機關公佈欄、待標售不動產之門首或明顯處，並刊登報紙及公告於各機關網站首頁「最新消息」。
- (七) 依招標文件所定時間、地點辦理開標作業。
- (八) 將決標資料刊登於各機構網站首頁「最新消息」，並陳報本會解除列管。



二、 前揭程序係法定作業原則，現依此原則架構下，參照本處實務辦理經驗，增加詳細作業內容說明如後。

三、 簽陳機關首長核定：

當遺產管理承辦人辦理繼承案件過程中，發現遺款不足支付每位繼承人二百萬元，且單身亡故榮民留有不動產，即可簽陳機關首長，說明聲請法院許可後採行變賣不動產方式，以補足繼承額度，此階段之簽文僅屬前置作業，尚非正式辦理標售作業之簽文，通常作業時間於公示催告期間屆滿前，即可準備辦理。

四、 聲請法院許可：

- (一) 前揭簽文附件包括變賣聲請書，簽稿併陳方式，簽准後函請地方法院裁定變賣。
- (二) 地方法院裁定准予變賣，裁定書先陳機關首長，核簽後先併善後案卷存查。
- (三) 俟確定證明書送達，再陳機關首長，核簽後同併善後案卷存查。
- (四) 特殊說明：法院裁定准予變賣之考慮，遺產管理人須提供故榮民持有該不動產之證明文件，如屬違建屋且無房屋稅籍登記，通常法院會駁回聲請，至於人死後依稅務機關規定，一般已難再申請房屋稅籍登記，能否申請通過，各地稅務機關做法不同，端賴各榮服處提供單身亡故榮民生前持有該違建屋之起造資料、水電申裝記錄資料、土地租約或土地使用補償金繳納證明等資料，加上榮服處切結保證，或能再申請房屋稅籍登記成功。

五、 辦理鑑價：

鑑價作業會產生支出費用及結報之問題，是故按照一般行政程序必須簽准後執行，費用支付依輔導會輔壹字第 0990000462 號書函釋，由榮民遺款支付，若無遺款或遺款不足以支付者，以負數表列由遺款墊支。

- (一) 洽不動產估價師聯合事務所索取鑑價估價單。
- (二) 申請鑑價作業簽（附件：鑑價估價單）陳核機關首長。
- (三) 核簽後，提供不動產估價師聯合事務所下列資料，進行鑑價事宜：

1、有權狀不動產：土地及建物權狀影本。

2、違建屋：房屋稅籍證明書影本。

(四) 鑑價完成後，不動產估價師聯合事務所提供鑑價報告書及請款單據。

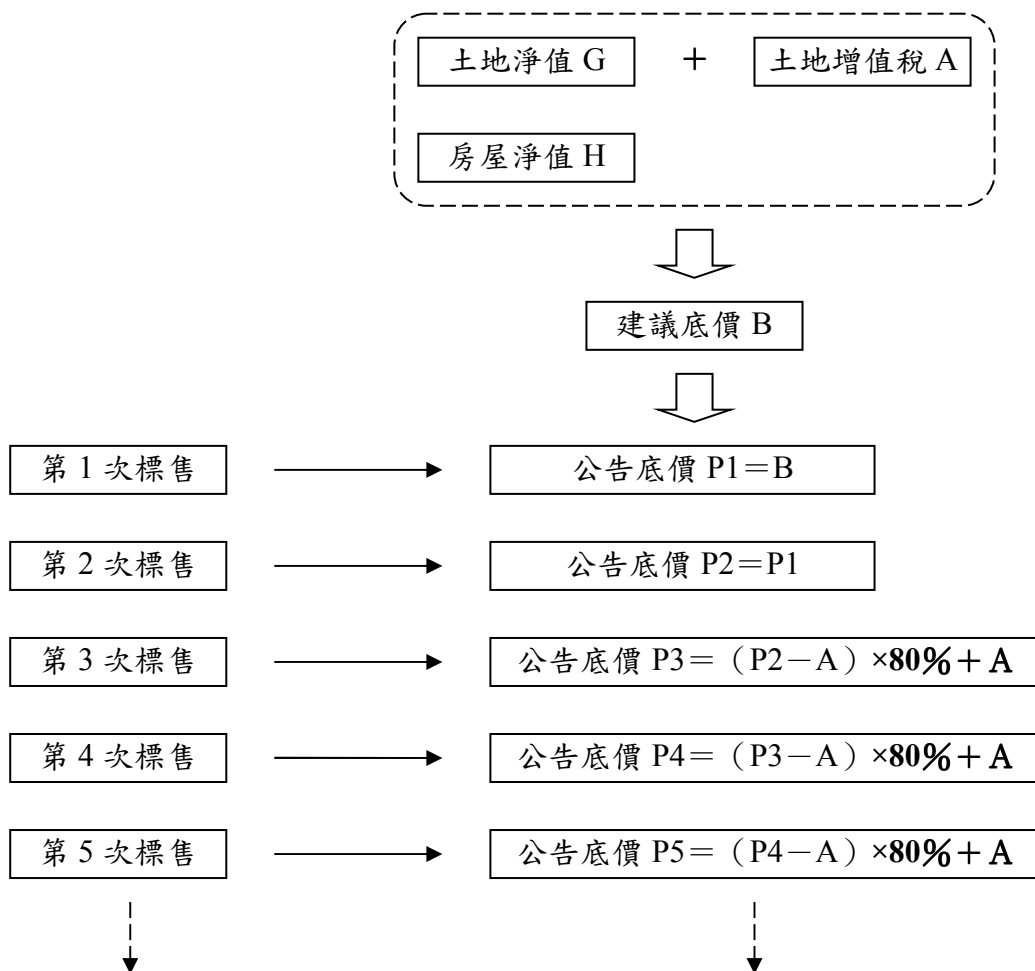
(五) 簽辦召開底價審訂會議，訂定標售底價。

1、底價減價概念：依不動產管理作業規定第八點。

2、底價減價過程：每次不得逾減 20%。

3、依 104 年 7 月 17 日輔服字第輔服字第 1040057189 號書函，為律定統一做法，請各機構核定底價時需含土地增值稅，且招標公告及投標須知等文件，不得約定由得標人（買方）自行負擔。

(六) 另依不動產管理作業規定，進行減價程序時，應注意土地增值稅不在減價範圍。



(七) 支付鑑價費用及底價報會備查：

- 1、 簽稿併陳方式，簽屬底價訂定及費用結報性質，稿屬底價報會性質。
- 2、 行政業務網中「善後服務暨遺產管理」內「遺產收支」之「現金收支維護作業」，登鍵支出鑑價費用後，列印作為附件。
- 3、 支出憑證黏存單貼上鑑價單據作為附件。
- 4、 彙整不動產標售審核表作為附件。

六、 輔導會備查回文：

不動產標售審核表經輔導會備查後，回文榮民服務處陳核機關首長簽核，即可開始辦理不動產公開標售事宜。

七、 通知優先購買權人：

採行書面通知方式，正式函文給優先購買權人，通知榮民服務處訂期辦理不動產標售之時間及地點，並告知開標 10 日內有優先購買權。

八、 訂定招標文件：

(一) 提供領標文件：

- 1、 不動產標售投標須知：依輔導會 100 年 12 月 28 輔壹字 1000077437 號書函，所提供的範本進行修訂內容。
- 2、 投標文件自主檢查表。
- 3、 投標文件審查表。
- 4、 投標單。
- 5、 不圍標切結書。
- 6、 委託代理授權書。
- 7、 退還保證金申請書。
- 8、 標單封。

(二) 公告作業文件：即標售公告，依輔導會 100 年 12 月 28 輔壹字 1000077437

號書函，所提供的範本進行修訂內容。

九、 辦理招標：

- (一) 依據輔導會備查回文簽辦招標作業，說明公告領標時間、投標截止時間、標售公告方式、決標方式、開標時間地點及開標作業編組表。
- (二) 不動產標售招標文件作為附件。
- (三) 標售公告作為附件。
- (四) 開標作業編組表作為附件。

十、公告作業：

招標作業核簽後，及準備投標文件數份待領標用，並進行公告作業。

- (一) 門首公告：分別張貼於榮服處公佈欄及待標售不動產門首顯目位置，張貼完成拍照列印併善後案卷存查。
- (二) 網路公告：標售公告電子檔於榮服處網頁首頁，發布於最新消息供民眾知悉，將網頁列印併善後案卷存查。
- (三) 刊報公告：
 - 1、 標售公告電子檔提供報社，視案件特性刊登天數，請報社於公告第 1 日當天刊登公告。
 - 2、 後由報社提供報紙及請款文件。
 - 3、 同前揭結報鑑價費用方式辦理結報。
 - 4、 報紙併善後案卷存查。

十一、辦理開標：

- (一) 迄開標時間，承辦單位先說明開標程序，並提醒為了程序進行不混亂，得標人相關文件簽署及未得標人「退還保證金」會在所有「標號」開標完畢，統一辦理，請投標人耐心等待。
- (二) 開標程序：
 - 1、 取出投標箱所有標封，分類後按「標號」(標案編號)進行開標。
 - 2、 審查投標文件合乎本處投標規定者，依序進行唱標，採最高標價決標。最高標價如 2 人以上相同，採競標方式當場加價，最高報價者決標，競標加價方式共有 3 次機會。

3、完成第1標號開標後，再進行第2標號開標，依此類推。

(三) 得標人簽署相關文件：即產權移轉合約書一式2份，雙方各執1份，約定得標人於期限內繳清價款，機關提供相關不動產文件，由得標人完成契稅及過戶等事宜。

(四) 未得標人辦理退還保證金，填註退回保證金記錄表併善後案卷存查。

(五) 填寫標售紀錄。

(六) 簽陳標售結果，說明決標、流標或廢標情形，並以簽稿併陳方式，檢送產權移轉合約書給得標人。

1、標售記錄作為附件。

2、開標照片作為附件。

3、得標人投標文件作為附件。

十二、刊登決標資料：標售結果公告電子檔於榮服處網頁首頁，發布於最新消息供民眾知悉，將網頁列印併善後案卷存查。

十三、產權移轉：

(一) 投標時保證金暫時存入榮服處行政專戶列管（出納提供承辦人收據），而得標人繳納標餘款同樣先存入行政專戶，俟得標人繳納標餘款後，請提供匯款單影本。

(二) 簽辦標餘款繳清及提供產權移轉文件，文中須說明將標售金額（保證金、標餘款）請主計、出納由行政專戶改匯至遺款專戶收納列管。

(三) 機關首長核簽後，備齊產權移轉文件提供得標人辦理產權移轉。

(四) 行政業務網系統資料登鍵：「善後服務暨遺產管理」內「遺產收支」之「不動產維護作業」，其「變（拍）賣裁定」須登鍵標售情形。如有決標情形，登鍵在「變（拍）賣裁定」中之決標金額，本筆資料經長官覆核後，會自動移轉入「現金收支維護作業」，必須請長官於「現金收支維護作業」再覆核後，主計人員才能作業。

(五) 違建屋產權移轉，提供得標人下列文件：

- 1、遺產稅免稅證明正本（蓋無欠稅印信後歸還）。
- 2、除戶謄本正本。
- 3、法院准予變賣裁定書影本。
- 4、不動產權利移轉證明書正本。
- 5、讓渡契約書 2 份（用印後歸還 1 份）

（六）有權狀不動產產權移轉，提供得標人下列文件：

- 1、遺產稅免稅證明
- 2、除戶謄本正本
- 3、法院准予變賣裁定書影本
- 4、不動產權利移轉證明書正本
- 5、土地權狀
- 6、建物權狀
- 7、土地登記申請書
- 8、登記清冊
- 9、讓渡契約書 2 份（用印後歸還 1 份）

十四、陳報解除列管：

（一）期限內得標人完成產權移轉，歸還下列文件：

- 1、違建屋：遺產稅免稅證明、讓渡契約書及房屋稅籍證明影本。
- 2、有權狀不動產：遺產稅免稅證明、讓渡契約書、權狀（已更名）影本。

（二）收訖前揭文件，採簽稿併陳方式，簽辦不動產報會解除。

第二節 解繳

一、前置作業

- （一）不動產於公示催告期間屆滿前，確定無須變賣者，即可著手準備辦理解繳所需文件，依據輔導會 101 年 5 月 3 日輔壹字第 1010033981 號書函，檢送與國有財產局（現改國有財產署）研商亡故退除役官兵無人繼承遺產交付事宜，會議紀錄之結論（三）應檢附之文件及書面確認如下：

- 1、 土地及房屋移接清冊、未登記房屋範圍及坐落位置圖說各 2 份（接管單位、移交單位各 1 份）。
- 2、 登記申請書（含登記清冊）。
- 3、 土地及房屋所有權狀（未保管者，請附切結書）。
- 4、 被繼承人死亡除戶謄本。
- 5、 公示催告裁定影本及登報證明。
- 6、 法院函復無人繼承證明。
- 7、 遺產稅完稅（免稅）證明正本。
- 8、 其他稅費完納證明。
- 9、 戶政機關出具之房屋設籍情形。倘有他人設籍，併由退輔會說明有無居住使用事實。
- 10、 房屋斷水、電、瓦斯、電話及無欠費證明。
- 11、 移交之房地有他人使用，或移交之房屋使用他人土地，附使用權源證明文件（如租約、法院判決書等）。

（二）按前揭移交文件分析，均可於平時遺產管理作好準備，亦即在不動產公示催告期間屆滿前，逐項檢查並補齊文件，是故平時除對不動產進行巡勘及維護等例行作業外，亦須訂定管制表提前彙整資料。

二、 辦理解繳：

以稿代簽方式簽辦，核稿後即檢附前揭移交文件，函送國有財產署所屬分署之地方辦事處辦理解繳事宜。

三、 通知會勘：

經由該地方辦事處辦理移交事宜，經初步審查文件無重大錯誤情形後，函復榮服處訂定日期進行現地會勘。

四、 補正資料：

會勘結束後，如仍有移交文件需補正者，會函知榮服處補正文件，一般新任承辦人不諳業務，移交文件不齊或填寫有誤，常會在此階段發生多次補正資

料之情形。

五、 交接：

依基隆市榮民服務處及國有財產署北區分署基隆辦事處辦理過程為例，如移交文件審查無誤後，該處會以電話方式通知至該處辦公室交接遺屋鑰匙，並當場填寫交接單。

六、 收歸國有登記：

- (一) 完成交接事宜後，該辦事處會函請地政機關辦理不動產收歸國有登記，地政機關辦理完成後，函復該辦事處，並副知榮服處。
- (二) 地政機關隨函檢還遺產稅免稅證明書。
- (三) 如為違建屋移交案，則無此階段，遺產稅免稅證明書將於下階段併函檢還。

七、 納稅義務人變更登記：

- (一) 該辦事處完成收歸國有登記後，賡續函請稅務機關辦理房屋納稅義務人變更，並副知榮服處。
- (二) 該辦事處隨函檢還土地移接清冊及房屋移接清冊。

八、 報會解除：

- (一) 完成不動產收歸國有登記及納稅義務人變更登記，即以簽稿併陳方式，辦理系統登鍵及報會解除。
- (二) 行政業務網系統資料登鍵：「善後服務暨遺產管理」內「遺產收支」之「不動產維護作業」鍵入「移交國產署」。

第三節 移交

一、 移交榮民榮基金會

- (一) 82年9月17日前亡故之退除役官兵遺留不動產，屬無人繼承者，依法應捐助財團法人榮民榮眷基金會。
- (二) 依輔導會102年8月9日輔壹字10二百56918號書函，說明各機構列管屬應捐助財團法人榮民榮眷基金會之亡故榮民不動產相關規定，書函主旨開宗明義係以實物方式捐助為作業模式。

(三) 屬捐助基金會之不動產移轉程序：

階段	項目	遺產管理機構工作內容	基金會工作內容	備考
資料 整 備	一、程序確認	逐案檢視公示催告、函詢法院確屬無人繼承、遺贈或債權聲明，遺產申報及完(免)稅證明等項文件。		
	二、繕造清冊	繕造移交清冊(含不動產類別並註明個案管理費用支出情形)及應繳納稅規費清冊(含土地增值稅、契稅及登記規費)		稅費試算 請洽各地 區稅務機 關查詢
	三、遺屋整備	遺屋清空，無權占用排除		
移 轉 登 記	一、申請資料	填寫申請書、登記清冊、土地增值稅及契稅申報書(範例如附件)送基金會用印後申報	用印及檢附法人身分登記證明文件	範例僅作 參考，標準 仍以各地 政機關要 求為準
	二、繳納稅費	至稅務機關領核定之增值稅及契稅繳納書後繳納稅費、並蓋核無欠稅章	支付稅費	由遺產管 理機構先 行墊付後 報會向基 金會申請

				歸墊
	三、登記及繳納規費	檢附繳納證明書(正、副本)併同附表一應附文件,向地政機關送件辦理登記。	支付規費	由遺產管理機構先行墊付後報會向基金會申請歸墊
	四、領取權狀	登記後領取權狀函送基金會並副知本會。		
	五、解除列管	於不動產管理系統登註解除列管(遺贈基金會)。		
移轉後	基金會自行處理		得委託公正第三人拍賣或自行處理	

二、移交林務局

基隆市榮民服務處代管單身亡故榮民所遺不動產，部分不動產坐落位置非屬國有土地，如採解繳方式需屋況良好且有土地使用權源證明，若屋況嚴重毀損經修復不符經濟情形，僅得以拆屋還地或地上物現況返還方式處理。茲以基隆市榮民服務處個案說明：

- (一) 通知拆屋還地：榮服處代管故江君遺屋坐落林務局土地，惟租賃契約已逾租賃時效，依該契約書規定，應拆除違建屋騰空返還國有林地，因此林務局函請榮服處拆屋還地。
- (二) 洽商現況移交：考量該遺屋毀損且故江君遺款已不足辦理拆除事宜，先行

親洽林務局承辦人，說明遺屋現況並建議以地上物現況返還方式歸還國有林地，後正式行文林務局表達返還方式。

- (三) 同意移交回函：經林務局同意後函復榮服處，並約定日期進行現地會勘。
- (四) 現地會勘及點交：經雙方於約定日期進行現地會勘後，作成點交紀錄。
- (五) 點交紀錄函及解除：林務局函檢點交紀錄後，以簽稿方式辦理行政業務網系統資料登鍵「返還」，並報會解除。

第四節 拆除

基隆市榮民服務處代管單身亡故榮民所遺不動產，多數屬違建屋且屋況嚴重毀損經修復不符經濟情形，僅能拆屋還地方式處理，惟大多數單身亡故榮民已無遺款或不足辦理拆除事宜，唯一途徑只能向輔導會申請經費進行拆屋還地事宜，因預算逐年刪減，每年進行拆除數量有限。

一、 評估

- (一) 計畫拆除之遺屋，首選嚴重毀損對鄰居有安全疑慮者，或地主已提出拆屋還地者。
- (二) 如屋況外觀尚佳，有輕微損壞現象，則透過平時維護，並考量有否房屋稅籍及土地使用權源後，採解繳方式處理。

二、 訪價報價

- (一) 洽請廠商現地會勘後提供報價單，按經驗拆屋費用依人員車輛能否到達、獨棟或相連、坐落位置環境而不同，本處遺屋拆除規模一般費用約為五至十萬元之間。
- (二) 如單身亡故榮民遺款足以支付，則以個案方式辦理拆除事宜。

三、 陳報輔導會申請經費

- (一) 單身亡故榮民無遺款或遺款不足，則考量承辦作業能量，取得遺屋拆除報價單，先行洽輔導會現行預算能否支援，取得共識。
- (二) 正式行文陳報輔導會申請經費。

四、 核撥經費

- (一) 輔導會函知核撥預算後，先行簽陳機關首長。
- (二) 依採購法規定，預算 10 萬元以下，逕洽廠商採購。
- (三) 如預算超過 10 萬元，則必須辦理招標。

五、 招標作業

- (一) 按基隆市榮民服務處承辦案例，拆除規模採購預算不超過 100 萬元，故以中央機關未達公告金額採購招標辦法規定辦理招標。
- (二) 擬製招標文件，除依採購法規定外，並按採購特性及內容採行勞務採購。
- (三) 招標文件完成，招標作業簽訂定招標方式、決標原則、等標期、開標時間及地點，陳機關首長簽核後，進行上網公告事宜。
- (四) 由電子採購網查詢各機關類案決標公告，參考其招標金額及底價金額訂定底價。
- (五) 按時開標並決標。

六、 履約管理

- (一) 契約簽訂後，依契約規定進行拆除遺屋事宜，按基隆市榮民服務處承辦案例，每間遺屋拆除時間約為 1 至 3 日即可完成。
- (二) 拆除過程，現場照相存查，並作為將來辦理門牌註銷、房屋稅即解除及拆屋還地之正文文件。

七、 驗收及結報

- (一) 拆除完成後簽辦驗收事宜，訂定日期現地會勘，確認拆除內容符合契約要求，現場照相並作成驗收記錄。
- (二) 請施作廠商提供請款單據，簽稿併陳方式連同驗收紀錄上陳機關首長，簽核後正式單據陳報輔導會，俾利辦理下授預算事宜。
- (三) 輔導會下授預算至榮服處行政專戶後，再行簽辦契約價金匯款給施作廠商。

八、 門牌註銷

- (一) 以稿代簽方式並檢附拆屋照片，函請所屬戶政事務所辦理門牌註銷。

(二) 戶政事務所辦理完成函復榮服處，簽陳機關首長後併善後案卷存查。

九、 房屋稅籍註銷

(一) 以稿代簽方式並房屋使用情形變更申請書及檢附拆屋照片，函請所屬稅務機關辦理房屋稅籍註銷。

(二) 稅務機關辦理完成函復榮服處，簽陳機關首長後併善後案卷存查。

十、 函知地主拆屋還地

(一) 以稿代簽方式並檢附拆屋照片，函知地主（國產署）說明已騰空地上物返還。

(二) 地主（國產署）函復榮服處，約定日期進行現地會勘，確認騰空地上物情形，並作成會勘紀錄。

十一、 解除管理

(一) 地主（國產署）檢附會勘紀錄回文榮服處，正式完成拆屋還地辦理事宜。

(二) 以簽稿方式辦理行政業務網系統資料登鍵「返還」，並報會解除。

第四章 單身亡故榮民遺留不動產處理之變數分析

第一節 變賣處理之變數

一、 優先購買權

(一) 土地法第 34 條之一第四項規定，共有土地或房屋之共有人，於他共有人出賣其應有部分時，得以同一價格優先承購。另依土地法第 104 條：「基地出賣時，地上權人，典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人依同樣條件優先購買之權。」

(二) 法定優先承買權就是由法律規定優先於其他承買人而先買之權力。因此房地買賣時，應確實查明有無優先承買權存在，否則出賣人須負損害賠償責任，甚至導致買賣契約無效，不動產移轉登記有被塗銷之危險。

(三) 上述之優先承買權，出賣人依法必須定 10 日期間使優先承買人行使優先權。亦即優先承買人未於收到通知後 10 日內表示意見者，不得依土地登記規則第 81 條第二項請求登記機關駁回申請。而出賣人未依法通知優先

承買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先承買權人。亦即優先承買權人可以訴請確認優先權存在，進而訴請註銷登記。

二、土地增值稅

- (一) 土地增值稅係政府按土地所產生之自然增值，所課徵之賦稅，以歸人民共享，實踐漲價歸公、地利共享的精神。
- (二) 輔導會 104 年 7 月 17 日輔服字第 1040057189 號書函，統一律定各榮服處辦理標售不動產，核定底價時需含土地增值稅，且招標公告及投標須知等文件，不得約定由得標人(買方)自行負擔。此舉避免遭民眾誤解，衍生陳情、興訟等情事。另依退除役官兵死亡遺留不動產管理作業規定，進行減價程序時，應注意土地增值稅不在減價範圍。

三、房屋稅籍登記

- (一) 榮服處辦理標售不動產之前，依不動產作業規定第七點，必須聲請法院許可，該不動產有所有權狀，自當證明係屬故榮民所有，法院大多裁定准予變賣；若不動產為違建屋且未有房屋稅籍，曾有案例無法經法院裁定准予變賣。
- (二) 另房屋稅籍申請登記，一般由房屋所有人檢附起造證明文件向稅務機關辦理，而基隆市榮服處代管遺屋中，多數為違建屋且榮民生前未辦理房屋稅籍登記，是故辦理變賣作業時，初步即無法通過法院裁定准予變賣，法院回復因無法證明係故榮民持有，反向思考，既然連法院都認定無法證明不動產為榮民所有，可否解除管理？
- (三) 榮服處多年服務照顧榮民的過程中，明明知道該違建屋為榮民所有，惟未有房屋稅籍登記，於「法」造成一種看不見的事實現象難以處分，於「理」又擺脫不了遺產管理之道義責任，落入兩難局面。

四、行政業務網系統特性：

- (一) 辦理不動產標售開標後，流標之不動產可立即上行政業務網系統作資料登鍵。

- (二) 如脫標之不動產，在得標人繳完標餘款後，通常會簽辦將標售金額（保證金、標餘款）請主計、出納由行政專戶改匯至遺款專戶收納列管。此後，才將產權移轉文件交給得標人辦理產權移轉事宜。
- (三) 惟此時的系統作業，不能在行政業務網中「善後服務暨遺產管理」內「遺產收支」之「現金收支維護作業」登鍵收入金額，必須在「遺產收支」之「不動產維護作業」中登鍵「變（拍）賣裁定」登鍵標售情形及決標金額，經長官覆核後，會自動移轉入「現金收支維護作業」，再請長官於「現金收支維護作業」再覆核後，主計人員才能作業。
- (四) 前揭系統設計上出現以下問題：
- 1、 標餘款收受後，為配合主計、出納作業，勢必及早簽辦決標金額改匯至遺款專戶，因此必須進行行政業務網登鍵事宜。又因系統設計因素，不能登鍵於「現金收支維護作業」，否則將來於「不動產維護作業」中登鍵「變（拍）賣裁定」登鍵標售情形及決標金額，則會發生重複收入之記錄。
 - 2、 惟因產權移轉尚未完成，徒然在「不動產維護作業」中登鍵「變（拍）賣裁定」登鍵標售情形及決標金額，似無道理。
- (五) 「不動產維護作業」狀態欄位之「解除列管」表示係資料誤繕後修正解除之意，與不動產作業規定第七及十二點之「解除列管」表示完成處分解除之意不同，兩者文字相同易造成新進承辦人混淆。

第二節 解繳處理之變數

一、 不動產作業規定第十二點

- (一) 該條文訂定相關之繳解文件，與實務上輔導會 101 年 5 月 3 日輔壹字第 1010033981 號書函，檢送與國有財產局（現改國有財產署）研商亡故退除役官兵無人繼承遺產交付事宜，會議紀錄之結論所訂有所差異。
- (二) 該條文（一）騰空遺屋之「騰空」表示遺屋內部清理淨空之意，與一般國產署要求土地占用人拆除地上物騰空返還之「騰空」之意不同，易生混淆。

二、水、電、瓦斯及電信之停止

- (一) 一般不動產建案列管時，已將水、電、瓦斯及電信辦理停止，實務上辦理解繳時，仍發現尚有未辦理之個案。
- (二) 進行上開揭事務辦理停止查詢或繳納欠費時，公文主旨以房屋地址為辦理標的，建議勿以榮民姓氏為辦理標的，因水、電、瓦斯及電信單位承辦人員未明瞭解繳業務，查詢回文如以榮民姓氏為辦理標的，或遭國產署解繳審查退件之因。

三、國產署完成移交後相關公文提供之問題

- (一) 行政業務結案需有效力之證明文件，一般榮服處辦理解繳案時，公文副知輔導會表示已解除報會，惟實際上經國產署審查、會勘、點交、收歸國有登記及納稅義務人變更登記尚有一段時間。
- (二) 惟取得收歸國有登記及納稅義務人變更登記之公文副本，算是正式辦理解繳完成，此時再行文報會解除為宜。

第三節 移交處理之變數

- 一、依基隆市榮民服務處案例，林務局要求違建屋拆屋還地，後經協商同意以地上物現況返還方式歸還國有林地，惟該違建屋上有房屋稅籍問題，雖林務局表示會編列預算進行拆除後，通知榮服處再辦理房屋稅籍解除事宜，此為點交協商當時由林務局出錢，榮服處出力合意處理房屋稅籍解除事宜，此案雖已從行政業務網登鍵移交結案，實際上仍有房屋稅籍未解除之情形。
- 二、地上屋返還要求補償金之問題
違建屋若坐落私人土地，經地主要求拆屋還地，故榮民又無遺款拆除時，經協商同意地上物現況返還方式，惟考慮屋況情形，依慣例向地主爭取補償金，其額度訂定實務上相當困難，金額過大不易爭取，金額過低又怕落入圖利嫌疑，對於不動產業務承辦人是一大考驗。

第四節 拆除處理之變數

- 一、確定拆除範圍

當選擇以拆除方式處理不動產時，務必確認先行確定拆除範圍，必要時函請地主現地會勘，俾利清楚界定範圍，避免拆除後地主刁難。

二、經費來源

誠如前述，基隆市榮民服務處代管不動產中，多數為違建屋，該類房屋又多屬屋況毀損嚴重情形，且故榮民又已無遺款辦理拆除，是故需向輔導會申請經費，每年經費有限，能進行處理件數亦受限，故實務上難以有績效之要求，現實環境只能逐年辦理逐年減少代管數量。

三、相關機關作業模式與習性

遺屋拆除後，進行門牌註銷函請戶政事務所辦理，行文主旨均註明「請查照惠復」，惟某些戶政事務所天才型承辦人辦畢不回文，令榮服處遲遲無法獲得門牌註銷完成之公文，經電話洽詢竟回答該所習慣辦畢不回文，幾番溝通後再行回文。

第五章 結論與建議

第一節 結論

不動產處理係遺產管理過程中之後段作業，即遺產管理人於公示催告期限屆滿後，對於所代管不動產之處置，不動產作業規定僅有變賣及移交（國產署）二種處理，後相關函示增添移交榮民榮眷基金會作法，實務上進行又有地上物現況返還地主及拆除之方式。檢討該項業務迄今為何尚有多數已逾繼承期限未處理案件，且屋況日益毀損之情形，其中不外業務相關法規變革及限制、承辦人員更迭頻繁、承辦人員業務能量及時間、維護及拆除經費等等因素造成，今日再行追究過往已無意義，現行承辦人僅能盡量熟悉法規，幸運的話在沒有太多其他業務干擾下，全心全意投入辦理業務，惟現今行政環境或有困難。

第二節 建議

一、業務能量公平劃分

不同組織有不同的重點業務，亦隨領導者意向作出業務分配及執行，承辦人

員能否專一心思單純辦理業務，或身兼數種不同業務而捉襟見肘，端賴領導者重視該項業務之程度。

二、 建立 SOP

長久以來觀察組織運作情形，總會發現相同業務由不同人承辦時，皆有不同之辦理作法，導致好的無法傳承，壞的無法改進，因領導者不重視遂不要求作業程序之建立，是故每個新任承辦人都有從頭開始的感覺，對於行政效率而言，真是一大致命傷。

三、 僅注重績效

績效的呈現靠數字，而數字有時會騙人，有些業務可以做量化之努力，但有些業務僅能在質化上提昇，公務作業並非樣樣都能有數字績效之表現，受制於現行法規及現實環境等因素，無法在某個期限內達到某種效果，一味注重績效，表面上處理了多數案件，也可能埋下問題之種子而不自知，還是老老實實穩紮穩打辦理，才是真正對問題的處理及解決。

四、 彙整結案資料

問題處理完畢後，令人容易鬆懈，往往不會彙整辦理過程中相關檔案及資料，而現行環境似乎也沒有太多時間允許這樣做，而產生一個可惜的現象，就是檔案沒有串連，除了將來類案辦理時從頭再來而事倍功半外，亦無法經驗傳承給新任承辦人，造成業務辦理效能無法進步因素之一。

參考文獻

一、 相關法規

- (一) 土地法
- (二) 臺灣地區與大陸地區人民關係條例
- (三) 退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法
- (四) 退除役官兵死亡無人繼承遺產管理作業程序
- (五) 退除役官兵死亡遺留不動產管理作業規定

二、 網站資料

- (一) eLAW 網址 www.elaw.com.tw (資料來源：陳守文律師)
- (二) <http://www.houseol.com.tw/newsPrint.asp?Cid=7&Nid=1107> (資料來源：大台灣房仲網)