

107 年度自行研究報告

如何落實遺產管理之精進研究－以機關榮民遺屋之 不動產管理個案為例

年度：107

編號：853

單位：花蓮縣榮民服務處

研究人員：張益琪、辛忠儒

花蓮縣榮民服務處 107 年度自行研究成果報告摘要表

研 究 題 目	如何落實遺產管理之精進研究－以機關榮民遺產之不動產管理個案為例
研究單位及人員	花蓮縣榮民服務處 張益琪、辛忠儒
研 究 期 程	107 年 1 月至 107 年 12 月
內 容 摘 要	
<p>花蓮縣榮民服務處做為轄內大陸來台單身亡故榮民法定之遺產管理人，其遺產管理範圍中，又以不動產管理具有較高的複雜性、管理成本及困難度，易肇生管理窒礙或缺失。為精進榮民遺產之不動產管理作為，本研究試以機關所管理遺屋違建屋為例，依類型及處理情形為據抽取部分個案，探討其案由、管理情形及後續辦理方式，並嘗試從中歸納出不動產管理策略，期望能使當前及未來之不動產管理，以更為有效之途徑進行。</p> <p>關鍵字：大陸地區來台單身亡故榮民、遺產管理、違建屋、策略</p>	

目錄

摘要	I
目錄	II
圖表目次	IV
第一章 緒論	1
第一節 研究緣起	1
第二節 研究目的	2
第三節 研究方法	3
第四節 研究過程	3
第五節 預期成果	4
第六節 研究限制	4
第二章 文獻探討	5
第一節 最常見不動產類型	5
第二節 較難處理不動產類型	6
一、 現有未處理不動產筆數比例	6
二、 平均處理日數	7
第三節 案例之選取方式—依未處理態樣分類	9
第三章 概念說明	11
第一節 不動產類別	11

第二節	違建屋未處理原因	12
一、	遭人占用	12
二、	毀損待修或待拆	13
三、	無使用土地權源	14
第四章	不動產處理實務個案分析	15
第一節	遭人占用	15
個案一：	遭人占用—故榮民 <u>陳○保</u>	15
個案二：	排除佔用—故榮民 <u>李○海</u>	15
第二節	毀損待修或待拆	16
個案三：	毀損待修或待拆—故榮民 <u>文○</u>	16
個案四：	毀損待修或待拆—故榮民 <u>陳○祥</u>	16
第三節	無使用土地權源	17
個案五：	無使用土地權源—故榮民 <u>石○南</u>	17
個案六：	調解價購返還—故榮民 <u>彭○柱</u>	17
第五章	結論與建議	19
參考文獻		20

圖表目次

圖 1	1
圖 2	3
表 1	5
表 2	5
表 3	5
表 4	6
表 5	7
表 6	8
表 7	10
表 8	12
表 9	13
表 10	13
表 11	14

第一章 緒論

第一節 研究緣起

所謂「遺產管理」之形成，一般係指被繼承人遺產無人承認繼承時，依據民法第 1177 條及第 1178 條之規定，經親屬會議選定或由法院選任遺產管理人執行相關職務（如圖 1）。惟當被繼承人為「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第 68 條所稱之「退除役官兵」，其死亡而①無繼承人、②繼承人之有無不明或③繼承人因故不能管理遺產者，則由「國軍退除役官兵輔導委員會」（以下簡稱退輔會）管理其遺產；且依「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」第 4 條規定，由退輔會所屬安養及服務機構擔任遺產管理人，是以本機關（花蓮縣榮民服務處，以下簡稱本處）當屬轄內大陸來台單身亡故榮民法定之遺產管理人。

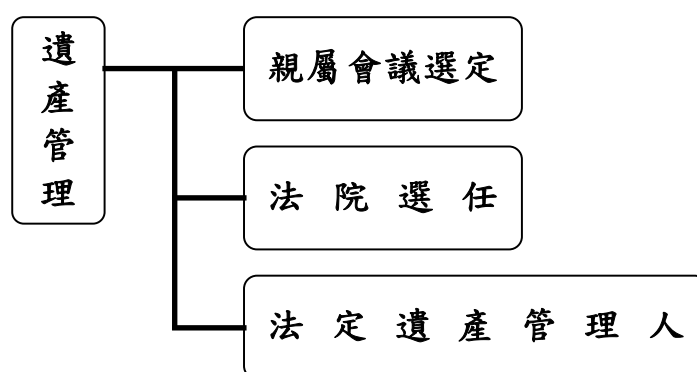


圖 1

一般而言，遺產之類別主要包括有①「遺款」、②「動產」及③「不動產」等三大類，遺款包含現金及存款，動產包含金銀條塊、飾品、金銀幣、外幣、有價證券或其他有價值物品，不動產則大致包括①土地及②建物兩大類。簡而言之，亡故榮民所遺留之有價物均應審酌列入遺產，並且予以審慎處理及管理。

有關遺產管理人之職務，除依據民法等相關法規之辦理，退輔會亦訂有「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」、「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理作業程序」、「退除役官兵死亡遺留不動產管理作業規定」及「退除役官兵死亡遺留股票管理作業程序」等相關法規，詳細規範遺產管理執行作為，亦使執行過程有所準據。

然而，實務上遺產管理仍然存有相當之困難有待解決，其中不動產之管理因具有下列特點，以致管理過程常遭窒礙：

- 一、不動產案件之處理，類型多元且程序繁複：不僅依個案其處理方式有所不同，並且所應完成之相關程序亦複雜許多。例如一般處理方式大致便可區分為解繳國有財產署歸屬國庫、標售變賣、捐助財團法人榮民榮譽基金會，其餘尚有如訴訟（或調解）拆屋還地（或返還）、因滅失（或拆除）註銷稅籍等其他解除列管情形，種類繁多且程序複雜，往往導致許多案件處理期間曠日廢時。
- 二、不動產管理維護成本相對較高：不動產管理自建案列管起，迄處理結案以前，均須定期及不定期巡勘，以維護其現況；且亦須有執行清理、修復或拆除等維護管理作為之情形。因須投注大量人力及時間進行維護管理，亦常須面臨外部因素之挑戰，例如天災及人為損害、遭人占用以及自然滋生之環境衛生問題，均須設法解決，無法避免地排擠其他相關業務的執行。
- 三、不動產較易發生有爭議之狀況，且須持續協調，排除過程相對困難：最常見的問題為遭人占用，凡遇有此情形，必須先釐清占用之原因，查明有無合法使用權源，有則按一般處理程序進行，如無則須加以排除占用。排除過程中必須持續地進行溝通與協調，包含正式及非正式的途徑，最後達成占用之排除。其不乏有占用人不願配合或陳情境況等情況發生，甚至占用人本身即具有榮民、榮譽及遺眷等身分，係為本處服務照顧對象，肇生一定程度之競合，均須耐心溝通及嘗試其他可行辦法，以協助其搬遷。其次，排除占用過程如終不能達成共識時，最後更須以訴訟及強制執行方式來處理，是為最後手段。另外，亦常有遺屋占用公、私有土地的情形，須加以協調；以及發生產權糾紛，須加以釐清，必要時進行訴訟；另有危屋因礙於缺乏經費無法拆除等問題。
- 四、綜上所述，處理不動產具有複雜性、較高的成本及困難度，以至於處理期程冗長，需要長時間之努力。為克服在遺產管理中所面臨的種種為題，需要聚焦檢討管理之困難及缺失，以尋求精進之道。

第二節 研究目的

本處做為轄內大陸來台單身亡故榮民法定之遺產管理人，對故榮民的遺產進行遺產範圍的釐清以及後續管理工作，其中又以不動產管理較易肇生管理窒礙及缺失。為提供不動產管理一些經驗分享及幫助，本研究主要係以本處所列管不動產案件為例，從中擇取重要且具代表性之違建屋個案，深究其列管之歷程、檢討管理之窒礙與缺失，並嘗試歸納共通性原則及提出建言。

有關本研究何以決定以不動產違建屋為例，又個案之選取係以何種方式進行，將在下一章文獻探討中進一步闡明。

第三節 研究方法

本研究主要採質化研究之個案研究法 (Case Study)，如前章第二節末段所述，依據本處現有列管違建屋未處理原因之統計，挑選其中為大宗之案例，原因包括如遭人占用、毀損待修或待拆及無土地使用權源等，概述其案由，分析其處理情形，最後總結其後續可辦理之方向及方式。希望針對本處不動產管理違建屋之處理情形，作深刻而周詳的探討，最後統整出一般性之管理通則。

第四節 研究過程

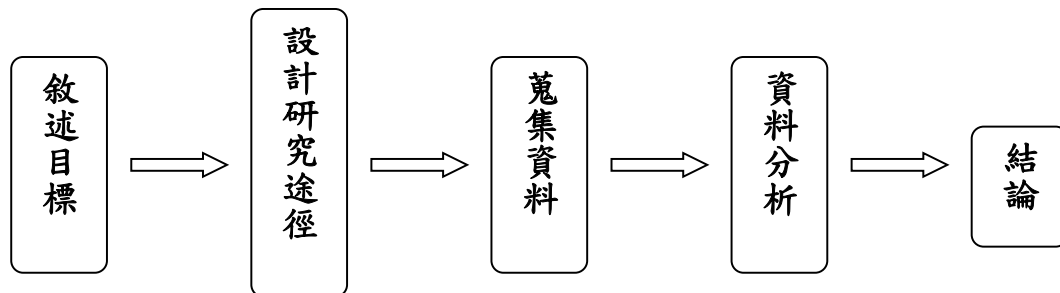


圖 2

- 一、敘述目標：以本處列管遺屋不動產違建屋為研究主軸，選取部分個案為例。
- 二、設計研究途徑：個案之選取係依據現有列管違建屋未處理原因之統計，檢視其重要性、代表性及特殊性而得。
- 三、蒐集資料：資料之獲取包括：
 - (一) 善後專卷文件。
 - (二) 退輔會所建置行政業務服務網之資料，如善後服務暨遺產管理系統、退除役官兵及遺眷訪視服務系統及退除役官兵資料等。
 - (三) 遺屋勘查記錄。
- 四、資料分析：透過對各個個案之剖析，與現行管理情形統合出一般性原則。
- 五、結論

第五節 預期成果

- 一、透過個案研究，檢討出違建屋管理過程中，可強化精進之作為。
- 二、嘗試解決個案本身及相似個案之問題，亦考量管理上之困難，提出建言。

第六節 研究限制

- 一、本研究僅限本處遺屋不動產中違建屋管理之現況及經驗之探討，尚無法完成整合性之研究。
- 二、依據本研究計畫，研究著重於個案本身之研討；本研究之後，如何進一步探討管理上之問題，可嘗試使用其他研究途徑如問卷法、調查法及觀察法等，以獲得較一般性之資料，來分析佐證，係後續研究可加以應用者。

第二章 文獻探討

第一節 最常見不動產類型

本研究之文獻探討，均以本處不動產管理案件統計報表及彙整後之資料為範疇，資料統計至 107 年 3 月底止，總共有故榮民善後案件 50 件，合計有 82 筆不動產。在這些故榮民不動產案件筆數中，經統計以不動產類型屬於土地及違建屋者占最多數，分別為 41 筆（內含房屋基地 11 筆）及 31 筆（如表 1），此統計大致顯示：本處列管之不動產最常見的類型為「土地」及「違建屋」兩類。

單位：不動產筆數

土地	房屋	違建屋	未辦保存登記房屋	合計
41	4	31	6	82

表 1

然而，在不動產管理上，房屋及其向下基地經常是一併處理的，於是乎如再細分土地及基地為不同類別，則表 1 可修正為表 2，其統計如下：

單位：不動產筆數

土地	房屋	違建屋	未辦保存登記房屋	含地上物之基地	合計
30	4	31	6	11	82

表 2

由上表可知，土地及違建屋仍屬於最常見的不動產類型，惟兩者數量以相差無幾。

另外，同樣為了解何者為本處最常見不動產類型，如另依故榮民善後案件數統計（如表 3），與表 1 相比之下則數量略有不同，然而其中土地類型出現極大落差，這是因為有一案多筆的情形，所以當改以案件數統計時，造成土地類型數量銳減；但在另一方面，「違建屋」仍屬於較多數的不動產類型。

單位：故榮民善後案件數

土地	房屋	違建屋	未辦保存登記房屋	合計
9	4	31	6	50

表 3

綜上所述，統計顯示：本處列管之不動產最常見的類型為「違建屋」。土地雖有實際更多筆數，但在細分出基地的類型後，其筆數即已低於違建屋；如再另以善後案件數做統計時，土地則已無明顯的數量優勢。

第二節 較難處理不動產類型

一、現有未處理不動產筆數比例：

前一小節整理出本處最常見不動產類型為違建屋，試究其常見之主要原因，可能與區域特性有關，原因包括本地榮民普遍僅得在一些坐落公、私有土地上的違建屋落腳，能購屋置產者較為少見。然而前一小節裡所統計整理出的數據，僅得說明違建屋為本處不動產管理之主要標的，為明確指出可能存在較難處理之不動產類型，本研究嘗試其他統計方式，以獲得進一步的資訊。

前一小節僅統計現有未處理不動產之數據，除此之外尚有「累計」不動產數據，可以加以應用計算，例如：如計算未處理之各類不動產筆數占其各類不動產累計總數之比例可得知：「土地」、「未辦保存登記房屋」及「違建屋」現有未處理筆數占其類型類計總數之比例為較高，分別為 21.4%、17.1%及 15.2%（如表 4）。

如進一步去比較三者，雖然可以注意到：（一）土地有一案多筆之情形；（二）未辦保存登記房屋可統計的數據量較少。兩者於不同時期統計，其比例亦應有所落差，亦即將可預測其數據會有較大的變動幅度；反之，違建屋於不同時期統計，其比例應較為持平穩定。

簡而言之，依此數據雖可大致判斷，違建屋可能存有較多的窒礙難題，以至於一些案件延續至今；土地及未辦保存登記房屋雖也有較高比例未處理，但可能變動幅度較大，其嚴重性並未如違建屋來得大。

然而如為明確指出較難處理不動產類型，此數據恐仍不足，還需要進一步討論其他數據方能得知。

現有未處理				累 計				各類不動產現有未處理筆數占其累計總數比例			
土地	房屋	違建屋	登記未辦保存房屋	土地	房屋	違建屋	登記未辦保存房屋	土地	房屋	違建屋	登記未辦保存房屋
41	4	31	6	192	52	204	35	21.4%	7.7%	15.2%	17.1%

表 4

二、平均處理日數：

為了進一步指出確實可能存在較難處理之不動產類型，除了在本節前段比較了各類不動產現有未處理筆數占其累計總數之比例，在此處亦嘗試統計現有列管各類別未處理不動產平均處理日數（距故榮民死亡時間），可知：以土地及違建屋平均日數較多，分別為 6,123 日及 5,377 日（如表 5）。

不動產類別	土地	房屋	違建屋	未辦保存 登記房屋	合計
案件數	5	2	25	6	38
距故榮民死 亡時間日數	8,068	2,244	8,694	7,203	
	7,950	1,213	8,428	6,298	
	5,588		8,312	4,955	
	5,575		8,242	4,727	
	3,436		7,612	3,408	
			7,573	1,498	
			7,213		
			6,211		
			6,179		
			5,887		
			5,653		
			5,569		
			5,167		
			5,016		
			4,874		
			4,723		
			4,283		
		4,221			
		4,089			
		3,883			
		3,617			
		3,607			
		2,525			
		1,631			
		1,207			
合計	30,617	3,457	134,416	28,089	196,579
平均日數	6,123	1,729	5,377	4,682	5,173

表 5

上表係以故榮民「死亡日期」為基準，且已排除①早期亡故為「待捐助財團法人榮民榮眷基金會」案件以及②新近亡故為「繼承期限尚未屆滿」案件等狀況。惟考量實際狀況亦有漏未列管之情形，是以另統計相類似之數據，但係以不動產新增「建檔

日期」為基準，則平均日數減少的幅度以土地最高，違建屋未處理平均日數超過土地（如表 6）。

不動產類別	土地	房屋	違建屋	未辦保存登記房屋	合計
案件數	5	2	25	6	38
距不動產新增建檔日數	4,120	2,174	6,122	7,203	
	7,950	1,129	8,428	6,298	
	134		8,312	4,899	
	5,575		8,242	1,780	
	3,412		7,612	3,396	
			7,573	679	
			7,213		
			6,115		
			6,115		
			5,887		
			5,653		
			5,569		
			5,167		
			4,990		
			4,838		
			4,687		
			4,218		
		4,156			
		4,037			
		135			
		3,558			
		3,581			
		2,524			
		1,529			
		1,152			
合計	21,191	3,303	127,413	24,255	176,162
平均日數	4,238	1,652	5,097	4,043	4,636
增減幅度	-30.8%	-4.5%	-5.2%	-13.6%	-10.4%

表 6

簡言之，違建屋平均處理日數無論自死亡日或自建檔日起算，均較為高，可以推論為違建屋常有較多的問題存在，以至於案件處理上困難重重，一延再延；或者進一步解讀，違建屋可能存在某些問題，導致歷來承辦人寧可花同等量的人力或時間去處理其他案件。

綜上所述，違建屋為本處現存列管不動產中最常見之類型，且未處理之比例及平均處理日數偏高，亦即違建屋恐屬較難處理者；是以本研究將以違建屋之管理為研究主軸，檢討其相關案例，以歸納總結通則。

第三節 案例之選取方式－依未處理態樣分類

本研究以本處不動產管理案件統計報表及彙整後之資料為範疇做統計分析，發現違建屋為本處最常見且較難處理之不動產類型，可能係因其存在某些問題；然而前部分之統計，僅係單純的數據分析，為了了解究竟存在什麼樣的問題，在本小節即針對列管違建屋，依據其未處理之態樣做分類，並依其出現之次數作統計，結果發現：那些未處理之態樣係以「遭人占用」為大宗，其次為「無土地使用權源」，「毀損」則佔第三（如表 7）。

有關這些態樣所指為何，將在下一章節進行說明；並且為了更明確達成本研究之目的，更將就這三大態樣，分別選取個案 2 例，探討其案由、管理情形及後續辦理方式。

故榮民姓名	未處理態樣			備註
賴○和	遭人占用			排除中。
黃○泰	遭人占用	民事檔案銷毀	未對大陸地區以外繼承人公示催告	已補辦公示催告。排除中。
嚴○昌	遭人占用	無土地使用權源	民事檔案銷毀	
陳○富	未對大陸地區以外繼承人公示催告			1. 已補辦公示催告。 2. 已經調解移轉稅籍。
張○祥	遭人占用	無土地使用權源		
李○海	遭人占用	共用門牌		1. 已查明面積尺寸，經量測比對確認。 2. 已協調占用人清空搬離。
唐○德	毀損			地主未請求使用補償金及拆屋還地。
陶○發	遭人占用			已清空。
陳○祥	毀損			列入年度拆屋名冊。
陳○和	共用門牌	毀損		
曾○吉	遭人占用			已協調占用人清空搬離。
林○養	無土地使用權源			
江○才	遭人占用			社區發展協會。
施○昌	遭人占用			已清空。
唐○	遭人占用	毀損		已拆除。
彭○柱	無土地使用權源			已經調解移轉稅籍（價購）。
宋○生	遭人占用	無土地使用權源		
陳○保	遭人占用			
石○南	共同共有	無土地使用權源		調解中。
劉○清	無土地使用權源			列入年度拆屋名冊。
褚○標	毀損			列入年度拆屋名冊。
文○	無土地使用權源	毀損		1. 坐落縣有河川地，同意縣府予以拆除，縣府尚未辦理。 2. 評估列入年度拆屋名冊。
吳○明	毀損	無土地使用權源		列入年度拆屋名冊。
王○照	遭人占用	無土地使用權源		調解中。

未處理態樣	次數
遭人占用	13
無土地使用權源	11
毀損	7
民事檔案銷毀	2
未對大陸地區以外繼承人公示催告	2
共用門牌	2
共同共有	1

表 7

第三章 概念說明

第一節 不動產類別

不動產類別大致可區分為建物及土地，其中建物依據有無合法使用權源，可分為合法建物房屋及違建屋兩大類；另合法建物之房屋依據有無辦理產權登記，又可區分為房屋及未辦保存登記房屋兩類。各類不動產之定義條列簡述如下：

- (一) 房屋：係指已向地政事務所申請登記完成之合法建築物。
- (二) 土地：已向地政事務所申請登記完成之土地；另土地有屬於房屋及未辦保存登記房屋所座落之「基地」者。
- (三) 未辦保存登記房屋：指坐落自有土地上，未向地政事務所申請完成登記之合法建築物。房屋如無稅籍，應向所在地地方政府稅務機關申請新設稅籍。
- (四) 違建屋：坐落公、私有土地上之違法建物，雖無產權，惟可依房屋稅籍資料列為遺產，並予以列管。

不同類別之不動產管理上及處理方式，會有相異及相似之處，例如：房屋一般所有權明確，較無遭人占用情形；反之，未辦保存登記房屋及違建屋則常有占用情形，須先排除。又如遺屋拆除之情形，房屋及未辦保存登記房屋因多有項下基地，即使無遺款及其他遺產，必要時仍可拆除；反之，違建屋則顯窒礙。

又如違建屋常有占用公、私有土地之情形，於解繳歸屬國有前，須先釐清有無合法使用權源（坐落土地為國有財產署管理者除外），如無法取得，必須採取訴訟、調解或其他協商方式，與公、私地主達成共識。而土地亦常有遭地上物占用之情形，同理須先釐清地上物所有人有無合法使用權源及達成共識。

第二節 違建屋未處理原因

如前章第二節之統計，本研究發現違建屋未處理原因以「遭人占用」、「無土地使用權源」、「毀損」為三大原因（如表 8），以下分別就三大原因進行概念說明。

未處理原因	次數
遭人占用	13
無土地使用權源	11
毀損	7
民事檔案銷毀	2
未對大陸地區以外繼承人公示催告	2
共用門牌	2
共同共有	1

表 8

一、 遭人占用

所謂遭人占用係指房屋遭他人占用，他人並無合法使用權源，或係因產權尚未釐清。遇有此情形，於確認他人並無合法使用權源後，即應採取適當措施加以排除。經統計占用之常見原因以及占用人與故員之關係（如表 9），其中無故占用者，如無存在其他因素，即屬於應立即加以排除之類型；其次，生前共住者，嚴格而言，亦屬無故占用，惟考量占用人與故員生前共住之關係，可試以訂定協議方式輔導搬離；此外，違建屋常有占用私地的問題，私地主為維護權利而占用房屋，應可以調解或訴訟方式解決。

至占用人與故員之關係，除無任何關係者外，鄰人、地主、與故員生前共住之未收養家屬、承租人及共有人等，均有可能為占用人。

故榮民姓名	占用原因	占用人與故員關係	備註
賴○和	生前共住	未收養家屬	排除中
黃○泰	無故占用	無	占用人為榮民
嚴○昌	無故占用	鄰人	1. 占用人為遺眷 2. 共用門牌
張○祥	地主使用	地主	
李○海	無故占用	無	已排除
陶○發	無故占用	無	已排除
曾○吉	生前共住	未收養家屬	排除中
江○才	無故占用	鄰人	社區發展協會
施○昌	無故占用	無	已排除
唐○	無故占用	鄰人	已拆除
宋○生	地主使用	地主	
陳○保	生前出租	承租人	1. 占用人為遺眷 2. 租約已屆滿
石○南	生前共住	共有人	1. 共同共有 2. 調解中
王○照	地主使用	地主	調解中

占用原因	次數
無故占用	7
生前共住	3
地主使用	3
生前出租	1

占用人與故員關係	次數
無	4
鄰人	3
地主	3
未收養家屬	2
承租人	1
共有人	1

表 9

二、毀損待修或待拆

遺產管理人應善盡不動產管理，盡可能維護不動產現況；惟部分不動產因老舊破損，已難以維護，即便持續管理維護，維護成本高。

違建屋老舊毀損之情形更為常見，其屋齡（以房屋稅籍起課年計算）經常達 40 年以上（如表 10）；此外，房屋結構及材質不佳、地段偏遠以及容易有草木孳生等均為主要因素。此類不動產修復成本過高，無法解繳，可處理之辦法僅得予以拆除；若要拆除，又常因地處偏遠，難覓拆除商或須花費龐大拆除成本及招標作業繁瑣且限制多，致令承辦人怯於處理。

故榮民姓名	屋齡	處理情形
唐○德	42	列入年度拆屋名冊。
陳○祥	48	解繳退回，列入年度拆屋名冊。
陳○和	51	共用門牌，房屋位置釐清中。
唐○	43	已拆除。
褚○標	48	列入年度拆屋名冊。
文○	43	坐落縣有河川地，同意縣府予以拆除，縣府尚未辦理。評估列入年度拆屋名冊。
吳○明	48	列入年度拆屋名冊。

表 10

三、無土地使用權源

違建屋多無土地使用權源，如占用之土地屬國有財產署所管理之國有土地，則解繳後即無占用情形；如非為國有財產署所管理之國有土地，則有占用問題，多會被要求使用補償金或拆屋還地；惟除有支付補償金或拆除之處理方式，經調解或訴訟程序，協議由地主價購亦為可行之辦法。經彙整統計違建屋無土地使用權源之情形（如表 11）如下：

故榮民姓名	土地公私類別	處理方式	備註
嚴○昌	私有	調解或訴訟	尚未取得未請求使用補償金或拆屋還地之表示
張○祥	1. 私有 2. 公有-國有(國產署)	調解或訴訟	尚未取得未請求使用補償金或拆屋還地之表示
林○養	1. 公有-國有(軍備局) 2. 公有-國有(國產署)	拆除	要求拆屋還地
彭○柱	私有	調解或訴訟	經調解價購已移轉
宋○生	私有	調解或訴訟	尚未取得未請求使用補償金或拆屋還地之表示
石○南	私有	調解或訴訟	調解中
劉○清	私有-台糖	拆除	要求拆屋還地
文○	公有-縣有	拆除	評估列入年度拆屋名冊
吳○明	公有-縣有	拆除	列入年度拆屋名冊
王○照	私有	調解或訴訟	調解中

處理方式	次數
調解或訴訟	6
拆除	4

表 11

第四章 不動產處理實務窒礙個案分析

第一節 遭人占用

個案一：遭人占用－故榮民陳○保

1. 案由：

故員於民國 95 年亡故，留有坐落國有土地（原民會轄管）違建屋 1 筆，生前訂有租約，惟至 99 年 10 月 31 日已約期屆滿，本處當即函告承租人應清空搬離，惟承租人仍持續占用至今。

2. 處理情形：

本處多次函告占用人限期提出合法使用權源或自行清空搬離，均未能達成目的；占用人亦兩度陳情，請求本處體恤，予以續住，近期甚有請託立委服務處協助之情事。

3. 後續辦理方式：

本案因持續占用而無法解繳，僅得持續溝通並協助占用人清空、另覓住所或嘗試尋求其他辦法達至得以解繳之目的。

另外，遺屋坐落土地屬於原住民保留地，對於業管執行單位是否請求拆屋還地，業管執行單位承辦人表示於現行實務上，似尚無該項業務之執行案例可循；惟似尚可僅針對是否請求使用補償金一事，函請其告知，以取得地主未請求使用補償金之表示，俾能順利解繳。

個案二：排除占用－故榮民李○海

1. 案由：

故員於民國 86 年亡故，留有坐落國有土地（國產署轄管）違建屋 1 筆，因與 3 棟鄰屋共用同一門牌，且均有獨立稅籍，難以確認確切位置。雖由查訪可探尋故員生前所居住之房屋坐落，然生前曾變更居住地之情形實為常見，常導致居所與稅籍所載房屋不符，如任意擇一處理，將藏有風險，肇生後續問題；簡而言之，違建屋之列管既以稅籍為依據，則應以稅籍資料所載為準。

2. 處理情形：

因稅籍資料屬個資保護範圍，實務上無法獲得他人所有之稅籍資料，無法進一步相比對；且即使為故員所有房屋，要向稅務單位查明稅籍所載房屋面積及尺

寸，亦屬困難，僅得以非正式方式獲知房屋稅籍面積及尺寸。

3. 後續辦理方式：

本案查知房屋稅籍面積及尺寸後，經實際量測比對，已確認遺屋位置。惟該屋有人占用，經協調告知占用人應限期搬離清空，並自行辦理斷水、斷電等，現已排除占用；屋況良好，內外整潔，待辦理解繳。

第二節 毀損待修或待拆

個案三：坐落縣有河川地—故榮民文○

1. 案由：

故員於民國 97 年亡故，留有坐落縣有河川地（未編地號）違建屋 1 筆，本處曾派員會同縣府進行現場會勘指界，後續縣府要求追繳使用補償金，如不繳納則應拆除夷平。因遺屋腐朽毀損，且亦被要求拆屋還地，是以本處即函知縣府同意由其逕予拆除。

2. 處理情形：

近期函詢縣府有關遺屋拆除夷平事宜，縣府仍表示要求追繳使用補償金，但暫無經費辦理拆除。

3. 後續辦理方式：

後續縣府如仍未能予以拆除，評估由本處自行拆除；惟該屋坐落河川地，周邊土地崎嶇，主要進出路線不利於大型機具通行，將影響拆除工程之進行，且恐所費不貲。

個案四：解繳退回—故榮民陳○祥

1. 案由：

故員於民國 90 年亡故，留有坐落國有土地（國產署轄管）違建屋 1 筆，本處曾辦理解繳，惟遭退回，理由係因認房屋腐朽坍塌傾斜，無法修復屬危屋。

2. 處理情形：

依規定係類危屋，須經地方政府主管機關認定，屬建築法第 81 條規定須拆除之危險建物；惟本處曾彙整此類案件，函請縣府協助，該府復文表示其非專業檢查鑑定機構，無法協助做出鑑定。然究其原因，係因本處彙整之案件屬於違建屋，縣府不同意協助認定。

3. 後續辦理方式：

針對此類案件之危屋認定，雖無法取得縣府之協助，筆者認為仍須經審慎之評估後，如拆除及修復之成本考量、國產署之意見以及現況勘查等綜合評估下予以拆除。

第三節 無土地使用權源

個案五：無土地使用權源－故榮民王○照

1. 案由：

故員於民國 102 年亡故，留有坐落私有土地之違建屋 1 筆，現有地主居住使用，刻正進行調解中。

2. 處理情形：

目前調解朝協調地主價購方式進行，為使與地主協調價購買回過程中，對於價金之擬訂有所依據，本案經委託不動產估價師事務所進行鑑價完成；於第二次調解時，仍未能針對價金達成共識，且地主提出請求未來能給予分期付款方式付清。

3. 後續辦理方式：

仍朝協調由地主價購方式進行，惟針對價金之協議已達最低金額（即鑑價金額），地主仍不同意，因地主有實際居住使用遺屋，尚應負擔不當得利返還，本處難以擅自同意扣減價金，當持續協調溝通。

個案六：調解價購返還－故榮民彭○柱

1. 案由：

故員於民國 94 年亡故，留有坐落私有土地違建屋 1 筆，地主居住外縣市，聯繫不易，因久未對有地上物占用其土地表示請求使用補償金或拆屋還地，尚無法以解繳方式處理。

2. 處理情形：

至本年度(107)5 月份本案終有進展，地主主動向當地調解委員會提出調解，為使與地主協調價購買回過程中，對於價金之擬訂有所依據，本處委託不動產估價師事務所進行鑑價；於進行第三次調解時，地主終同意價購遺屋，現已付清價款，本處將依調解結果協助將房屋稅籍移轉地主。

3. 後續辦理方式：

經調解移轉房屋稅籍仍符合契稅之課徵範圍，另因地主居住外地，為能掌握處理進度，儘速完成稅籍移轉，本處同意協助申報契稅事宜，刻正辦理中，完成後即可解除列管。

第五章 結論與建議

不動產之處理具有較高的複雜性、管理成本及困難度，一案自開案列管至結案解除列管，許多案件均須要與民眾及相關單位經歷無數次的溝通與協調，難度雖各不相同，然而處理過程中如何兼具善盡遺產管理人之責以及處理效率，經常是承辦人所面臨最大的難題。

為了克服如此重要的問題點，歷來不動產承辦人都需要仔細地研析案件狀況，思考可行之辦法，並考量時間及人力成本，為每一個案件訂下處理的優先順序。這種方法可以確保案件能以最有效的方式結案完成，使得處理成效獲得彰顯；然而這種方式勢必對案件有所取捨，必然造成某些影響。例如在本研究中，統計本處列管不動產中，違建屋的數量佔最多數，且處理期程最為冗長；其意謂在處理違建屋時，所遭遇到的困難可能是最多的，以至於許多案件的處理期程一再拖延，事實上各類型不動產均有同樣的問題存在。

相反地，如果能嘗試對所有案件的處理採取全般性的、一致性的策略，實為不動產管理最理想的狀態；這種方法可以掌握每一個案件都能達到它應有的進度落點，然而必定需要遭遇人力及時間成本的壓力，面臨極大的考驗。

簡而言之，各階層管理者因為遭遇困難，所以才需要策略，而策略確確實實地影響著行動執行。筆者於本章粗略地類比上述兩種策略，雖排除了其他混合型策略的可能性，仍也希望對當前及未來的不動產管理，能產生一些幫助。

另外，「源頭管理」亦是相當有助於案件處理的重要環節之一，所謂源頭，係自單身榮民的服務照顧起，便已開始；其次，榮民新亡故時，對於不動產之列管及巡勘工作，亦屬之。詳言之，如能自服務照顧起，便能蒐集到榮民較完整的不動產資訊，以便及早準備，如預立遺囑、契約及協辦登記等事宜，方能有效避免有生前移轉而未做移轉登記以及未能於遺囑中交代清楚等情形發生。此外，榮民新亡故時，能不能對故員家屬、不動產共有人或承租人等相關人士及時說明清楚權利義務關係，並持續且確實掌握不動產現況，避免被占用、出租及毀損等情形發生，亦係對後續不動產之處理至關重要。

筆者承接不動產業務近二年來，從無知至今粗淺略懂，本研究於有限的時間中盡可能去完成，但仍於研究方法上及論述上，存有大量的瑕疵與不足，甚至是內容上可能多有謬誤，誠摯希望能獲得更多的回饋及指教。

參考文獻

鍾倫納，《應用科學社會研究法》，台北：台灣商務，1993。

黃光雄等，《教育研究法》，台北：師大師苑，1991。

潘翰伯、楊明禎、范家榮、李明煌，「精進單身亡故榮民殯葬事務採購作業之研究－以花蓮縣榮民服務處為例」，國軍退除役官兵輔導委員會 105 年度自行研究成果報告，編號：730，2016 年。

張億，「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」，國軍退除役官兵輔導委員會 104 年度自行研究成果報告，編號：1，2015 年。

黃炯龍，「就法定遺產管理人身分，對中國公證書之審認、防弊與應變方式之研究－以屏東縣榮民服務處為例」，國軍退除役官兵輔導委員會 102 年度自行研究成果報告，2013 年。