

111 年度自行研究成果報告

精進單身亡故榮民遺留不動產處理之研究

年度：111 年

編號：MLVSD111-001

單位：苗栗縣榮民服務處

研究人員：邱于禎

苗栗縣榮民服務處 111 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
研究單位及人員	苗栗縣榮民服務處 邱于禎
研究期程	111 年 1 月至 111 年 12 月

內容摘要

一、研究動機與目的

輔導會辦理照顧榮民的工作，提供之服務種類多元，榮民遺產管理也是其中一環。遺產管理業務多樣且複雜，處理過程中需要費時、費心及相當專業性，又因涉及人民權益，須讓流程正確合法或將疏漏降至最低，以追求事半功倍。

本次研究，期許能透過探討相關文獻，並以本處所承辦之個案進行分析，將本處承辦過程中產生之新的可行方式，滾動式修正原有作業模式，使之更為完善，符合不動產處理之合法性與合理性，作為實務參考依據，健全單身亡故榮民不動產處理作業。

二、研究方法

本研究採文獻分析法及個案研究法，透過蒐集遺產管理相關資料，以及實務個案之分析，探討出後續可行之辦理方式。

三、研究發現與建議

不動產之處理，程序繁瑣，需耗費相當心力與時間，無法一蹴可幾，個案從開始到解除列管，需與民眾及有關單位無數次的溝通與協調，而如何兼具遺產管理人之責與處理效率，常是承辦人所面臨最大的挑戰。

透過研究發現，「源頭管理」有利於遺產管理之推行，資料的建立，與現況的掌握，均能協助業務承辦人更佳的承擔遺產管理人之責，更妥適的處理相關業務。

目次

第一章 緒論(研究動機、背景).....	1
第一節 研究動機.....	1
第二節 研究目的.....	2
第三節 研究方法.....	2
一、 文獻分析法(Document Analysis).....	3
二、 個案研究法(Case Study).....	3
第二章 文獻探討.....	4
第一節 單身亡故榮民遺產管理之界定.....	4
一、 單身榮民之定義.....	4
二、 單身亡故榮民遺產管理.....	4
第二節 不動產之探討.....	7
一、 不動產之定義.....	7
二、 不動產之種類.....	7
三、 不動產物權.....	8
四、 不動產所有權.....	9
第三節 單身亡故榮民之不動產現況.....	12
一、 本處列管不動產之種類.....	13
二、 現行不動產之處理方式.....	14
三、 現行不動產處理遭遇之困難.....	20
第三章 不動產處理實務個案分析.....	24
第一節 遭人占用.....	24

一、個案一：遭人占用	24
二、個案二：生前同住	24
三、個案三：地主使用	25
第二節 無土地使用權源	26
第三節 毀損	27
第四節 共同共有	27
第四章 結論與建議	29
參考文獻	30

第一章 緒論(研究動機、背景)

第一節 研究動機

為照顧民國 38 年隨中央政府來臺，曾參與東征、北伐、抗戰、戡亂諸役，半生戎馬，功在國家的退除役官兵，能夠於離營後，在政府的妥善照顧下，投入社會，繼續貢獻國家，於民國 43 年成立，並定名為「行政院國軍退除役官兵就業輔導委員會」，統籌規劃辦理退除役官兵就業輔導及安置事宜，嗣後由於服務層面擴大，不再局限於就業輔導，自民國 55 年更名為「行政院國軍退除役官兵輔導委員會」(簡稱輔導會)，統籌辦理輔導榮民就學、就業、就醫、就養及一般服務照顧等工作。¹

而當年來臺的青壯官兵，隨著時間逐漸年老、凋零，並因為不同的原因，在台灣毫無親屬，成為輔導會所定義之單身榮民²。其身後遺產，產生國家公權力延伸至私領域之必要。

程立民(2002)³指出，這種行政機關介入司法領域事務者，與國庫行政不同，係屬社會國原則(Grundsatz des Sozialstaates)之體現，旨在衡平及處理社會正義(Sozialgerechtigkeit)等社會安全問題。揆諸司法院大法官會議解釋第 485 號解釋理由書中，即載有「國家應提供各種給付，以保障人民得維持合乎人性尊嚴之基本生活需求，扶助並照顧經濟上弱勢之人民，推行社會安全等民生福利措施。」等語。此外，英國社會學家 T. H. Marshall 所提出的「公民社會學」(Sociology of Citizenship)，主張現代公民需具備民權、政治及社會三個因素，而認為國家或社會需具備相應的機制，以貫徹或實現這些條件，社會安全制度即從福利國(the welfare state)理論出發而來。是以，國家對榮民之照顧有憲法，乃至社會學理論上之基礎。

¹ 國軍退除役官兵輔導委員會簡介：<https://www.vac.gov.tw/cp-1779-1728-1.html>

² 國軍退除役官兵輔導委員會所屬榮民服務處訪視服務作業要點第二點：(三)單身：指配偶、直系血親及二親等旁系血親均未居住於臺灣地區者。

³ 單身亡故榮民遺產管理制度之研究，東海大學公共行政學系碩士論文，台中市。

國軍退除役官兵輔導委員會(以下簡稱輔導會)，依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 3 項規定，訂定「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」，輔導會依法擔任單身亡故榮民之遺產管理人，除將前述原則具體化外，實質上亦有國家保護義務之意涵，將國家任務擴張於亡故者。

不動產處理為遺產管理一環，其態樣多元，並且因各案性質差異而涉及不同處理方式，牽涉之法律及行政規則繁雜，包含民法、繼承法及土地法等相關規定，處理期程冗長，需要花費相當時間釐清、排除問題點。

因此希望透過本次探討，釐清不動產管理窒礙之處，增進處理效率。本次研究由苗栗縣榮民服務處編寫，實務經驗尚不及其他大型榮服處，僅就本處承辦案例加以彙整分析，希望可以提供類似案件之參考處理方式，共同精進不動產處理。

第二節 研究目的

隨著時代演進，不動產處理的法令、作業規定亦不斷的修正，行政機關對於遺產管理所涉及之法令規定，也持續有不同的見解，產生許多的函釋與判決，值得同為遺產管理之執行單位參考。輔導會辦理照顧榮民的工作，提供之服務種類多元，榮民遺產管理也是其中一環。遺產管理業務多樣且複雜，處理過程中需要費時、費心及相當專業性，又因涉及人民權益，須讓流程正確合法或將疏漏降至最低，以追求事半功倍。

本次研究目的，期許能透過探討相關文獻，並以本處所承辦之個案進行分析，在基礎模式上，將本處承辦過程中產生之新的可行方式，滾動式修正原有作業模式，使之更為完善，符合不動產處理之合法性與合理性，作為實務參考依據，健全單身亡故榮民不動產處理作業。

第三節 研究方法

為深入釐清不動產處理之問題，精進單身亡故榮民不動產之遺產管理，本研究採

文獻分析法及個案研究法，透過蒐集遺產管理相關資料，以及實務個案之分析，探討出後續可行之辦理方式。

一、文獻分析法(Document Analysis)

文獻分析法係指「蒐集與某項問題有關的期刊、文章、書籍、論文、專書、研究報告、政府出版品及報章雜誌的相關報導等資料，進行靜態性與比較性的分析研究，以瞭解問題發生的可能原因，解決過程及可能產生的結果」(吳定，2003)⁴。

本次研究透過蒐集國內遺產管理及不動產等相關資料，包含書籍、期刊、官方文件、學者論文，以及本處歷年遺產處理專卷等，並運用網際網路，查詢輔導會官網、臺灣博碩士論文學術網、法律網等相關網站，作為分析資料的來源。

二、個案研究法(Case Study)

「個案乃許多相關事實的說明，它提供問題的狀況，尋求解決問題的可行方案。它所描述的事實或事件必須真切，不可杜撰，且對一個或數個中心問題，進行客觀描述」(陳萬淇，1992)⁵。而個案研究，係針對個案在特定情境脈絡下的活動性質，用以瞭解其獨特性與複雜性，學者 Gall、Borg&Gall(1996)亦指出個案研究，係以實際參與者的觀點瞭解研究對象的事件、人事及活動過程。學者 Yin⁶提過，個案研究有以下三個情況便適合使用：

1. 所要研究的問題呈現「How」及「Why」的形態時。
2. 所要研究的事件無明顯的控制力，甚至無法控制時。
3. 針對目前情況來做研究，而非過去的事件。

本次研究以本處列管之不動產為研究主軸，藉著概述案由、分析所

⁴ 吳定(2003)，《政策管理》，臺北。

⁵ 陳萬淇(1992)，《個案研究法》，臺北。

⁶ Robert K. Yin (1987), Case Study Research: Design and Methods, Sage Publication.

遇困境，探討後續可行之解決方式，透過個案分析法的進行，建立並修正管理通則，提升處理效能。

第二章 文獻探討

第一節 單身亡故榮民遺產管理之界定

一、單身榮民之定義

「榮民」一詞，為「榮譽國民」之簡稱。依據國軍退除役官兵輔導條例及施行細則，榮民的類別包含早期大陸隨軍來台之退除役官兵、軍士官服役滿十年者、志願服役士兵期滿退伍者、曾參加民國 47 年八二三台海戰役之官兵及金馬民防自衛隊、服軍士官兵役因作戰或因公致病傷殘需長期醫療或就養者等等。截至 111 年 11 月底，榮民計有 32 萬 2 千 7 百餘人⁷。

又依據「國軍退除役官兵輔導委員會所屬榮民服務處訪視服務作業要點」第二點(三)，單身係指配偶、直系血親及二親等旁系血親均未居住於臺灣地區者。

是以所謂單身榮民，係指在臺無親屬之退除役官兵，此類型榮民以大陸來臺者為主，因為在臺灣地區無法律上定義之親屬，因此亡故後，輔導會成為其遺產管理人，協助管理遺留之財產，其中不動產之部分，即為本次探討之標的。

二、單身亡故榮民遺產管理

根據現行民法第 1177 條「繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於一個月內選定遺產管理人，並將繼承開始及選定遺產管理人之事由，向法院報明。」惟單身榮民亡故後，因時空或其它因素，在臺灣既無親屬也無法召開親屬會議，為避免遺產狀態懸宕不明，造成榮民財產損失，故臺灣與大陸大區

⁷ 現行榮民人數資料參考輔導會行政業務網之統計資料。

人民關係條例制訂相關法規，並授權主管機關管理其遺產，制定相關管理辦法。

(一) 法源：

1. 臺灣與大陸大區人民關係條例

依據臺灣與大陸人民關係條例第 68 條規定，「現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人之有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，由主管機關管理其遺產。」

是以，輔導會依據該條例，針對退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人之有無不明或繼承人因故不能管理遺產，訂定「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」及「退除役官兵死亡遺留不動產管理作業規定」等相關管理辦法，並依規定辦理單身亡故榮民善後作業、遺產管理作業、相關標售作業，及解繳國庫作業。

2. 輔導會現行管理作法

輔導會依據臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十八條第三項規定訂定「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」，依該辦法第 3 條，其所稱退除役官兵死亡無人繼承遺產，係指退除役官兵死亡，無繼承人、繼承人有無不明或繼承人因故不能管理之遺產，其現行管理作法大致如下：

- (1)遺物清點：單身榮民亡故之起二日內，由善後服務小組會同村里長、派出所警員、親友等實施遺物清點。
- (2)遺產清查及處理：遺物清點時發現亡故退除役官兵存款帳戶，於清點完畢後發函、傳真等方式通知相關金融機構止付，並於十五日內檢附相關證明文件，向金融機構辦理存款結清。
- (3)確認亡故榮民遺留財產之種類：於單身榮民亡故日起三十日內，查詢財產總歸戶清單及綜合所得資料清單，以確認亡故榮民遺留財產種類，並賡續辦理公示催告、編製遺產清冊及申報遺產稅。

(二) 遺產管理人產生及職務

1. 遺產管理人之產生方式

依據輔導會「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」第4條，亡故退除役官兵遺產，除設籍於行政院國軍退除役官兵輔導委員會所屬安養機構者，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。

2. 遺產管理人之職務

依據民法第1179條，遺產管理人之職務如下：

- (1) 編制遺產清冊。
- (2) 為保存遺產必要之處置
- (3) 聲請法院依公示催告程序，限定一年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權及為願受遺贈與否之聲明，被繼承人之債權人及受遺贈人為管理人所已知者，應分別通知之。
- (4) 清償債權或交付遺贈物。
- (5) 有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時，為遺產之移交。

前項之遺產清冊，管理人應於就職後三個月內編製之；第四款所定債權之清償，應先於遺贈物之交付，為清償債權或交付遺贈物之必要，管理人經親屬會議之同意，得變賣遺產。

遺產管理人非於公示催告程序所定期間屆滿後，不得對被繼承人之任何債權人或受遺贈人，償還債務或交付遺贈物。

(三) 遺產之類型

1. 遺款

包含現金、金融帳戶存款等，並於遺物清點後存入國庫帳戶無息保管。

2. 動產品

包含貴重金屬、小型有價票券或物品，以及大型有價物品如家電、車輛等；前者原物封妥後，每人專袋存放國庫保管箱保管，後者依堪用情形

辦理公開標售，所得價款併入遺款。

3. 不動產

包含房屋及土地；查明不動產權屬，辦理水、電、天然氣及電信等之停止使用作業，更換門鎖及張貼封條公告，並申請遺產管理人登記。

第二節 不動產之探討

本次研究重點在於不動產處理，針對法定遺產管理人辦理單身亡故榮民遺留不動產作業，以下就不動產進行探討。

一、不動產之定義

我國有關不動產之定義，相關法規如下：

- (一) 民法第 66 條，「稱不動產者，為土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。」
- (二) 土地法第 1 條，「本法所稱土地，謂水陸及天然富源。」
- (三) 大法官會議釋字第 93 號，「輕便軌道除係臨時敷設者外，凡繼續附著於土地而達成其一定經濟上之目的者，應認為不動產。」

二、不動產之種類

依據不動產種類不同，所定義的範圍也有所不同，以下就不動產種類分別說明：

- (一) 土地：指人力所能支配之地表及其一定範圍內之上空與地下。
- (二) 定著物：指非土地之構成部分，繼續密切附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物，依大法官會議釋字第 93 號，定著物具有三種特質，獨立性、固定性及永久性。
- (三) 未分離前之土地出產物：屬土地之一部分，與土地分離後不屬於不動產。

三、不動產物權

(一) 物權之定義

物權，係指直接支配特定物，而享受其利益之權利。其中以標的物種類為標準的區分，存在於不動產之上者即稱為「不動產物權」，如不動產所有權、地上權、不動產役權、典權及抵押權。

(二) 不動產變動之要件

物權變動是物權之「發生、變更及消滅」之合稱，是物權的動態現象，其變動原因可分為基於「權利人之意思」，及基於「法律之規定或其它事實」者。其中民法就物權變動之要件，分為不動產與動產，以下就不動產部分論述之。

1. 因法律行為之不動產物權變動

依民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」換言之，不動產物權行為需具以下要件，始生效力：

- (1)須有處分權：物權行為為處分行為之一種，處分人對標的物必須具有處分權，如無處分權時，不能發生物權變動之效力。
- (2)須有物權變動之意思表示：物權行為須有意思表示並應健全無瑕疵，而意思表示係以物權變動為標的。
- (3)須訂立書面：不動產物權行為應以書面為之(§758II)。不動產物權行為為具要式性，除有證據作用外，也有使當事人注意其後果，必須慎重之警告作用。因此，物權變動之法律行為如為單獨行為時，須為物權單獨之書面意思表示，倘物權變動之法律行為為契約行為時，則須為物權變動之書面契約。至於該項書面不拘一定形式，其內容有不動產

物權變動之意思表示者，即為足以⁸。

(4)須經登記：不動產物權之辦理登記為不動產物權行為生效要件之一(§ 758I)，依法律行為使不動產物權發生變動者，絕對需辦理登記，不因為該不動產是否能辦理登記(如違章建築)而有異，亦不因為是否購自政府機構(如國有財產署)而有不同，倘無辦理登記，無法僅憑一紙證明文件，即認已取得不動產物權⁹。

2. 非因法律行為之不動產物權變動

依民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」依此規定可知：

- (1)非因法律行為而取得不動產物權者，不待登記即可取得不動產物權，換言之，該物權變動，不須經登記即發生變動效力，故無第 758 條之適用。
- (2)依此方式取得之物權，仍須經過登記，使得處分。本項乃是以程序登記為要求，與實體之處分權相連結，使其處分時，先履行不動產之變動登記，回歸公示原則，維持登記之連續性。

四、不動產所有權

(一) 土地所有權

依民法第 773 條規定：「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。」本條法規可知，土地所有權的範圍原則上不限於地表，並及於土地之上下，使土地不失其功用，而能盡其利，但仍受三項限制：

1. 法令上之限制。
2. 以行使所有權利益之範圍即上下高深之限度。

⁸ 32 年上字第 4349 號

⁹ 60 年台上字第 1317 號

3. 他人之干涉無礙所有權之行使者，雖在行使有利益之範圍內，仍不得排除。換言之，因他人之行為導致所有權之干涉，基於所有權之絕對性，自屬所有權之妨害，但此項行為如無礙其所有權，必予排除，不僅有害社會之經濟利益，也與促進社會共同進步之本質有違。

(二) 建築物所有權

不動產除土地外，另有定著物(§66I)，於民法物權編則為「建築物」，以建築物為名敘述其所有權之範圍。依民法第 799 條第 1 項規定，「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」準此可知：

1. 區分所有建築物乃為以專有部分及共同部分方式存在之建築物，準此，縱使建築物主體結構相連，若無共同使用之共有部分，即非區分所有建築物。
2. 區分所有建築物上有兩種所有權，一種是以區分一棟建築物之「一部」，成為專有部分，以此為客體成立之單獨所有權，另一種以建築物之共有部分，以此為客體成立之共有所有權。
3. 區分所有建築物是一棟建築物由數人區分，而各有其專有部分。

又區分所有建築物之所有權關係可分為三大部分，以下分別說明：

1. 專有部分

所為專有部分，係指數人區分一建築物而各專有其一部(§799I)，又依第 799 條第 2 項前段明定：「前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。」

建築物係土地之定著物，與土地密切連結，換言之，建築物是土地所有權所支配一定之空間，劃定可供人利用之一定空間，作為所有權支配客體之建築物。

因此，建築物之特定部分要成為專有部分，需具備三個成立要件

(1) 需具構造上之獨立性

指建築物經區分之特定部分，以牆壁、樓板等構造物，與建築物之其他部分隔離，客觀上足以明確劃分其範圍。

構造上之獨立性可由兩項基準作為判斷：

- A. 建築物之特定部分必須與建築物之其他部分，在外觀上具有可資明確區別之境界標示或區分點存在，學說上稱為「區分之明確性」。
- B. 該特定部分與建築物之其他部分或外界需有牆壁、屋頂、地板、門窗等隔離之構造物存在，學說上稱為「遮斷性」。其確保客體機能之實現，故嚴密程度因客體用途不同而有異。

(2) 需具使用上之獨立性

建築物之特定部分必須可作為一建築物單獨使用，其獨立性之有無首要決定因素在於建築物之特定部分需可直接與外界相通行，或利用共有部分，如共有之樓梯、大門與建築物之外界相通，學說上稱為「與外部通行之直接性」¹⁰；其次決定要素是共有部分之不存在，亦即建築物特定部分需無此類設備存在，方能具使用上之獨立性；再次之決定要素係專用設備之存在。

(3) 需得為單獨所有權標的

此項要件為明定於第 799 條第 2 項中，建築物之特定部分除具備前述兩項要件，仍須綜合判斷，足認該特定部分已達適合為所有權支配客體獨立物之程度，亦即不伴隨建築物之其他部分，亦具有獨立之經濟效用，可單獨作為交易之客體。

2. 共有部分

係指區分所有建築物之專有部分以外之其他部分，及不屬於專有部

¹⁰ 108 年台上 2241 判決

分之附屬物(§799II 後段、公寓§3④、⑥)。並具有以下特性

- (1) 不能單獨所有，即必為共有(§799I)，不能約定為專有部分。
- (2) 依其使用目的不得分割，具有必須依共有狀態永續使用之特性。
- (3) 不得與專有部分分離而為處分(§799V、公寓§4II、土登§94)。
- (4) 區分所有人不得予以拋棄，性質上雖係分別共有，然其應有部分處分及分割之自由均受限制。
- (5) 共有部分係以不具獨立性之標的物為客體，惟標的物常為多數，法律上將其作為一獨立物，成立一個共有之所有權狀，乃係物權客體獨立性及一物一權主義之例外。

3. 基地之使用權

建築物與基地乃兩個獨立之不動產，然建築物必須建築於基地上，建築物對於其基地必須有使用權方能合法存在。而依建築法第 11 條第 1 項前段，公寓大廈管理條例第 7 條第 1 款及其施行細則第 4 條規定來看，基地係指建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，係法定之當然基地¹¹，當事人得就前述基地以外之土地，約定為區分所有建築物所需利用之土地，該者可稱為約定基地。

第三節 單身亡故榮民之不動產現況

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，資料統計 110 年 1 月至 111 年 12 月底止，共有 86 筆不動產，當中以土地及違建屋為大宗，分別為 63 筆(含房屋基地 6 筆)及 17 筆，如表 1。

¹¹ 99 台抗 332 裁定

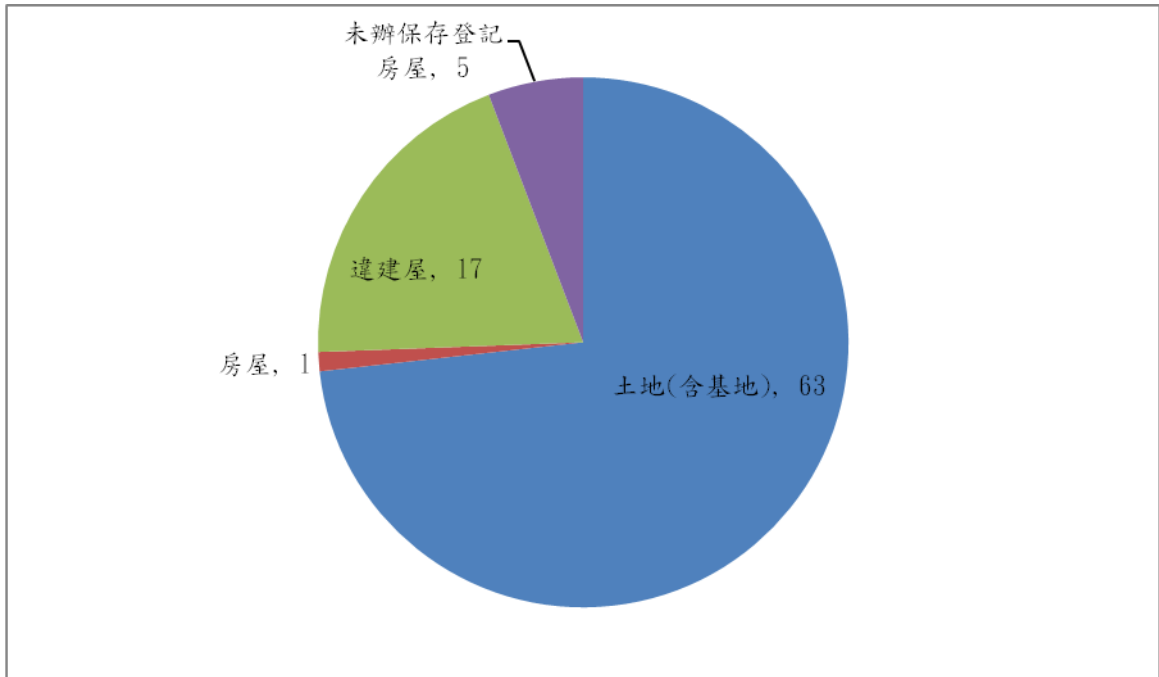


表 1：本處不動產按件數量

一、本處列管不動產之種類

- (一) 土地(含基地)：係指於地政事務所完成申請登記之土地；本處列管之土地有 19 筆，其中包含遭人占用、共同共有之窒礙難行個案。
- (二) 房屋：係指於地政事務所完成申請登記之合法建築物；本處列管之房屋有 1 筆，惟該筆房屋實際是靈骨塔位(僅有塔位使用權，而未有實際塔位)，係本處為善盡遺產管理人之責所列管，非一般所稱之房屋。
- (三) 違建屋：係指座落於公、私有土地上之違法建物，雖無產權，但可依房屋稅籍資料予以列管；本處列管之違建屋有 17 筆，其中除占用他人土地、共同共有之個案外，亦有房屋與鄰人相鄰、門牌共用之窒礙難行個案。
- (四) 未辦理保存登記房屋：係指座落自有土地上，未向地政事務所申請完成登記之合法建築物，倘房屋無稅籍，則向所在地地方政府稅務機關申請新稅籍；本處列管之未辦理保存登記房屋有 5 筆，其中包含遭強制執行、基地遭人占用之窒礙難行個案。

二、現行不動產之處理方式

(一) 變賣

1. 依據輔導會退除役官兵死亡遺留不動產管理作業規定第 6 條規定，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：

- (1) 為清償債權或交付遺贈物。
- (2) 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。
- (3) 其他依法應變賣者。

2. 換言之，不動產得辦理變賣有四種前提：

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

(二) 解繳國產署

1. 依據輔導會退除役官兵死亡遺留不動產管理作業規定第 12 條規定，不動

產無須變賣者，應依下列程序辦理現況移交：

- (1) 騰空遺屋。
- (2) 完納地價稅、房屋稅，並請稽徵機關出具相關證明文件。
- (3) 附登記申請書、登記清冊、被繼承人死亡除戶戶籍資料證明文件或內政部戶役政資訊查詢系統資料、公示催告裁定影本、刊報報紙影本、遺產稅繳清（免稅）證明書、經管國有非公用土地及房屋移接清冊（填妥並蓋妥關防）、法院查復無人聲明繼承函影本、所有權狀等文件，函請不動產所在地財政部國有財產署各區分署或所屬辦事處約定點交日期，辦理歸屬國庫事宜。
- (4) 不動產屬無人繼承者，於登記申請書備註欄註明「確依民法規定完成公示催告程序，期間屆滿無人主張權利」；屬繼承贖餘者，於登記申請書備註欄註明「確依民法規定完成公示催告程序，申報權利者已依規定處理」。
- (5) 完成移轉登記後，陳報本會解除列管。

2. 辦理解繳不動產之作業原則：

- (1) 依據輔導會 101 年 5 月 3 日輔壹字第 1010033981 號書函，有關與國有財產署研商亡故退除役官兵無人繼承遺產移交事宜之會議紀錄，辦理相關移交事宜。
- (2) 按會議記錄結論(二)，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：

A. 房屋（含坐落土地）

(A) 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。

(B) 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。

(C) 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。

(D) 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。

(E) 房屋如與他人共有，免附分管協議，以現況移交。

B. 土地

(A) 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。

(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，由輔導會排除占用及清空地上雜物、廢棄物後，再移交本局。

C. 其他財產

以列於遺產稅繳清(面稅)證明書內為限，由退輔會逐一清點移交。

(3) 按會議記錄結論(三)，移交被繼承人遺產時，應檢附以下文件及書面確認事項：

A. 應備文件

(A) 土地及房屋移交清冊、未登記房屋範圍及座落位置圖說各 2 份(交管單位、移交單位各 1 份)。

(B) 登記申請書(含登記清冊)。

(C) 土地及房屋所有權狀(未保管者，附切結書)。

(D) 被繼承人死亡除戶謄本。

(E) 公示催告影本及登報證明。

(F) 法院函復無人繼承證明。

(G) 遺產稅完稅(免稅)證明正本。

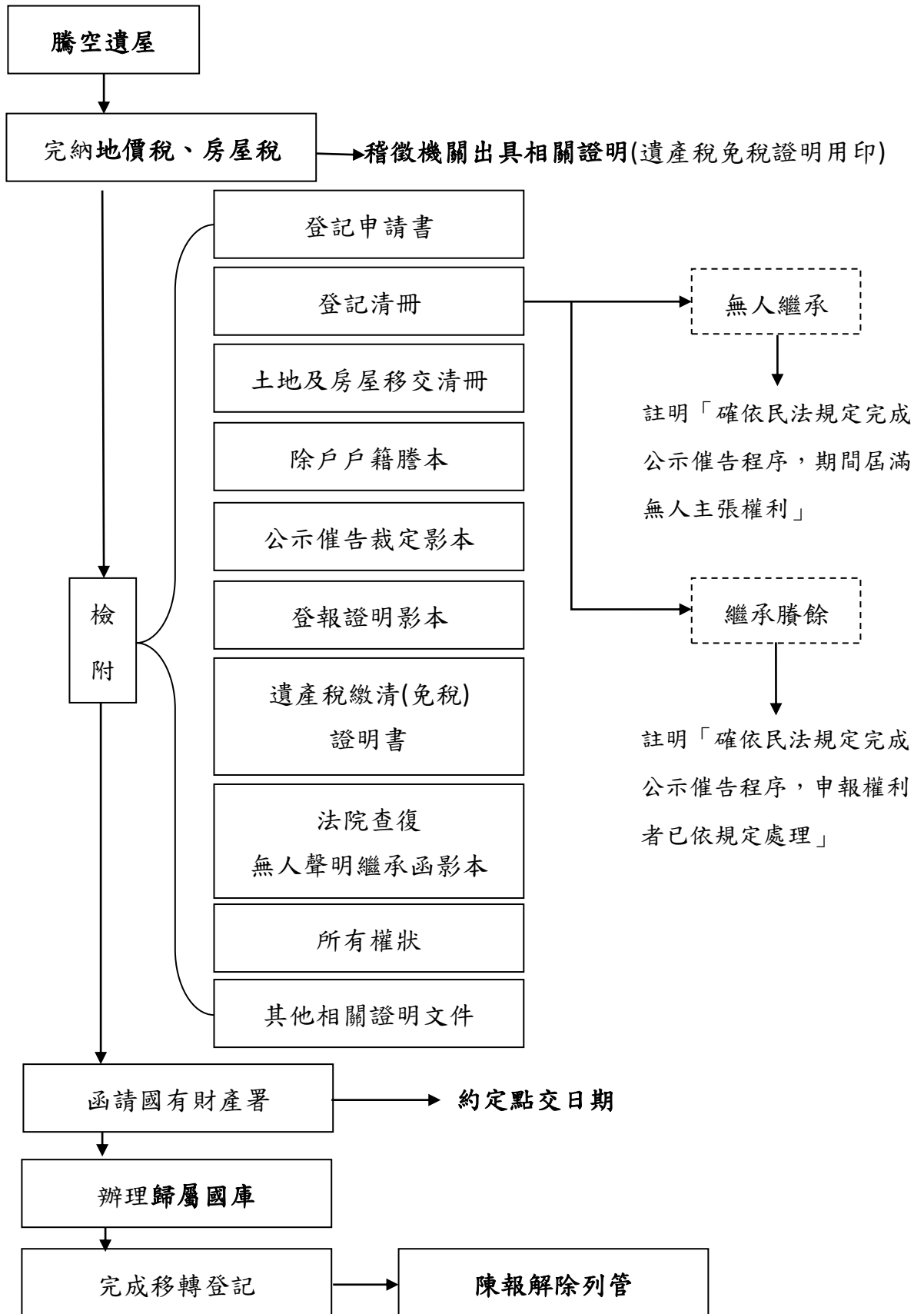
(H) 其他稅費完納證明。

- (I) 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。
- (J) 房屋斷水、電、瓦斯、電話及無欠費證明。
- (K) 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)。

B. 書面確認事項

- (A) 確依民法規定完成公示催告程序、清償債權及交付遺贈物等遺產管理人職務。
- (B) 房屋所掛門牌與點交建物門牌號相符。
- (C) 房屋門窗完好或已作封閉處理。
- (D) 房屋有無附停車位。
- (E) 移交之土地或房屋內外堆置之雜物、廢棄物等已清除騰空。
- (F) 房屋管理費、土地租金等已繳納至點交當日。
- (G) 遺產應收之租金、使用補償金等，已收取至點交當日。

3. 不動產解繳之流程：



(三) 捐助榮民榮眷基金會：

依據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眷基金會，不受第六十七條第一項歸屬國庫規定之限制。

(四) 拆除：

按民法第 66 條第 1 項所謂定著物，如前面第二節不動產種類所說明，「非土地之構成部分，繼續密切附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物」；至於房屋得否為獨立之不動產及房屋所有權存在與否，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¹²。

因此倘若房屋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，並賡續辦理後續註銷稅籍及返還土地事宜。

三、現行不動產處理遭遇之困難

有關現行不動產管理作業，輔導會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等相關規定，詳細規範遺產管理執行準據。

惟實務上，遺產管理仍然遭遇相當困難有待解決，以下分別說明現行不動產處理所遭遇之困難。

(一) 遭人占用

係指房屋或土地遭他人占用，他人並無合法使用權源，或產權尚未釐清。倘確認他人無合法使用權源後，則採取適當措施加以排除。經統計本處常見占用原因，有「生前同住」、「無故占用」及「地主使用」。

¹² 最高法院 71 年度台上字第 1557 號判例。

(二) 無土地使用權源

多為違建屋有該情事發生，其土地公私性質不同而有不同處理方式，且多需支付使用補償金或辦理拆屋還地，惟實際占用狀況，更為複雜。以本處列管違建屋為例，不乏有同時占用公私土地，或占用多方私人/公有土地之情形。

(三) 毀損

遺產管理人應善盡管理人之責，維護不動產現況，惟部分不動產因老舊破損，難以維護，即使持續管理維護，維護成本亦過高，不符維護用意。

以本處列管之違建屋為例，其屋齡(以戶籍地址變動計算)不少超過20~30年者；此外，早期的房屋結構及材質不佳、地段偏遠或位於狹窄巷弄內，其修復成本過高，無法解繳，僅得以拆除方式處理之。惟若要拆除，常因違建屋座落地點偏僻或狹窄，難覓廠商或需花費龐大拆除費用。

(四) 分別共有

簡單來說，就是數人共同享有一物之所有權，而分別共有物之各共有人，在外觀上，皆有明確的應有部分(亦俗稱持分)，並對該部分，可以自由處分。以本處列管之不動產來說，在解繳過程中，最常面臨的困難是所持有部分遭共有人占用，而需花費時間與佔用人協調，甚至走上法律途徑。

(五) 遭強制執行

亡故榮民生前因債務致名下不動產遭法院強制執行，遺產管理人依管理人之責賡續列管，惟強制執执行程序繁瑣且耗時，其流程如下¹³：

1. 聲請強制執行：債權人取得執行名義後，遞狀聲請法院強制執行債務人名下的不動產。
2. 現場查封揭示：法院會先通知地政機關辦理查封登記，並排定日期後，由書記官、執達員、債權人會同前往現場查封不動產，作查封筆錄地政

¹³ 法務部行政執行署台北分屬：<https://www.tpy.moj.gov.tw/234661/234678/234685/664933/>

機關也可能至現場測量增建部份。

3. 不動產鑑價：由法院行文通知其指定之不動產估價機構或不動產估價師對執行標的之不動產作鑑價。
4. 不動產詢價：法院收到不動產鑑價報告後，發函通知債權人及債務人詢問對鑑價結果是否有意見。
5. 拍賣：
 - (1) 拍賣公告：詢問底價後，即指定第一次拍賣期日，並訂定拍賣的最低價格，將不動產現況，於拍賣公告中予以載明。
 - (2) 拍賣、減價拍賣：拍賣不動產，如無人應買或應買人所出最高價未達拍賣最低價額而告流標，應再減價拍賣，如再拍賣不成則再減價拍賣。此時債權人可按原拍賣條件應買或承受。
 - (3) 特別拍賣程序：經二次減價拍賣而未拍定，債權人不願承受或依法不得承受，則進行特別拍賣程序。
6. 承受、撤回強制執行：特別拍賣程序中，無人應買，債權人得聲請停止拍賣，而另行估價或減價拍賣，如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於三個月內聲請另行估價拍賣或減價拍賣，視為撤回強制執行。
7. 通知行使優先承買權：不動產經拍定或交債權人承受時，如依法有優先承買權人者，應通知優先承買人於法定期限或指定期限內表示確認其是否優先承買，如表示不為承買後，則通知拍定人繳納尾款或債權人繳足差額。
8. 核發權利移轉證書：拍定人拍定繳足價金或債權人承受抵繳價款後，應核發權利移轉證書，函地政事務所塗銷不動產查封登記或地上權登記。

命債務人於指定期日，將拍定或承受的不動產權利書狀交出。

9. 訂分配期日、發款：於拍定人或承受人繳交價金，如有應抵繳土地增值稅，於稅捐稽徵機關查復增值稅額後，書記官應製作分配表，指定分配期日進行發款。
10. 點交。
11. 不動產执行程序終結。

第三章 不動產處理實務個案分析

第一節 遭人占用

一、個案一：遭人占用

(一) 案由：

故員於民國 95 年亡故，留有土地 2 筆及違建屋 1 筆，於公示催告期間無人聲明繼承，辦理解繳國產署作業，其中房屋面積資料與位置圖與勘查結果不符，土地部分範圍遭占作停車場使用，本處依國產署函復說明，賡續處理。

(二) 處理情形：

有關勘查結果不符部分，函請地政事務所辦理建物位置測量；而有關土地部分範圍遭占作停車場使用部分，函請地政事務所辦理土地鑑界，確認是否遭占用，經鑑界結果，係隔壁地號所有人，佔用故員部分土地供停車場使用。

經本處詢問鄰人得知占用人為數人，並由其中一人為代表(社區主委)與本處進行多次協商，最終雙方同意由占用人自費拆除停車場。

(三) 後續處理情形：

本案在占用人拆除完畢後，賡續辦理解繳國產署事宜，現已完成移轉作業，本處解除列管。

二、個案二：生前同住

(一) 案由：

故員於民國 107 年亡故，留有座落國有土地(林務局)違建屋 1 筆，生前與占用人一家同住，因故員生前未立遺囑，故本處依遺產管理人之責，告知占用人應於公示催告期滿前清空搬離，惟占用人仍持續占用。

(二) 處理情形

本處多次與占用人聯繫，因占用人未具合法使用權源，請其於期限前自行清空搬離，占用人亦口頭同意會在期限內搬離。

但在本處於公示催告期滿，辦理停水停電作業時，接獲占用人陳情，請求本處體恤家中清苦，暫緩搬離，予以續住；本處為有效解決，亦親赴現場，並與占用人及里長協調說明本處困難之處，考量占用人經濟狀況，最後協調同意再延長搬離時間，讓占用人另覓住所；而期間亦有請託里長、民代服務處之情事發生。

(三) 後續處理情形

本處接獲占用人通知已搬離該屋，並希望在移交國產署後，得以承租方式搬回來，本處表示後續承租之決定權在於國產署，本處能協助的部分，只有加速移交作業；目前已排除佔用，並完成解繳作業，待與國產署進行現場點交。

三、個案三：地主使用

(一) 案由：

故員於 94 年亡故，留有座落國有土地(原住民保留地)違建屋 1 筆，占用人於 96 年函本處存證信函，表示該遺屋係他無償借用故員，欲索還借用之土地，本處於同年進行協調，惟雙方未達成共識。

又本處 107 年函請佔用人將佔用物品清空，但佔用人以該遺屋為其所有之理由而佔用，亦未提出其所有之相關證明文件，並佔用至今。

(二) 處理情形

本案於 109 年協調鄉公所，與佔用人共同於現場會勘，確認遺屋權屬及合法性，經現場協調後，由佔用人另案陳情解決辦法，惟經本處多次電話聯繫，尚未遞交陳情信予本處。

(三) 後續處理情形

因本案違建屋坐落山區，周邊土地崎嶇，大型機具不易通行，拆除工程艱難，且可能所費不貲，故目前按先前與佔用人協調之解決辦法：由佔用

人支付遺屋使用補償金、同意免除故員土地使用補償金，並願意自費拆除遺屋及註銷稅籍；惟 111 年與佔用人聯繫，又表示有其疑問，後續處理過程恐生變化，尚需賡續溝通協調。

第二節 無土地使用權源

(一) 案由：

故員於 91 年亡故，留有違建屋 1 筆，本處為善盡遺產管理人之責，依地政事務所土地複丈成果圖，調閱土地登記謄本，該屋同時坐落 3 筆地號，分別為國有土地 2 筆(國產署、公路總局)及私人土地 1 筆，查本處善後卷內無合法使用他人土地之資料或記錄，函詢土地所有權人或管理機關，請其說明地上物之權利關係。

惟土地登記謄本上登記之住址多未更新，甚至是日治時期地址，尋人不易，有時會有函寄後遭郵局退回之情形，這時可能需要運用其他方法找到所有權人，俾利瞭解不動產使用關係。

(二) 處理情形

本案經土地所有權人及管理機關回復表示，未成立合法使用關係，其中私人土地所有權人陳請本處拆屋還地；又本處函詢苗栗縣政府，這幾筆地號之分區使用為何，經回復表示位於河川保護區，依水利法係禁止建造工廠或房屋，本處依所有權人之請求及法規辦理拆除清運作業。

(三) 後續處理情形

本案違建屋坐落狹小巷弄內，主要進出路線不利大型機具通行，只能採取人工方式拆除清運，經尋多間廠商訪價，終於有廠商願意承包；現已完成拆除並註銷房屋稅籍，解除列管。

第三節 毀損

(一) 案由：

故員於 98 年亡故，留有坐落國有土地(國產署)之違建屋(磚石造)1 筆，故員生前與國產署訂有基地租約，並於 108 年終止租賃契約。

該遺屋於 105 年移交國產署，惟函復表示該屋可能涉危險建物，需由地方政府認定後辦理移交或拆除事宜，又房屋如已逾使用年限，移交已無實益，請本處逕為拆除。

本處於 108 年函詢縣政府，縣政府函復表示如有諮詢服務，可攜帶相關資料，向縣府駐點建築師進行免費諮詢；經詢駐點建築師表示，依所提供之照片所示，可能已達危屋之情形，其鑑定費用約 5 萬元以上。

(二) 處理情形：

經本處查調善後卷，遺屋建築時間已不可考，惟依戶籍謄本記載，故員於 71 年即遷入該屋，遺屋建築時間至少近 40 年，按使用年限，「磚石牆木柱¹⁴」最低使用年限 25 年，確有已逾房屋使用年限，移交無實益之可能性。

又依稅務局提供該遺屋現值金額，其鑑定或補強修復費用，均超過遺屋現值甚多而無實質利益，應考慮拆除之可能性。

(三) 後續處理情形：

故員遺屋經本處現場勘查，屋頂瓦片部分掉落，屋樑部分腐朽，確有危害公共安全之虞，並參考國產署及縣政府之建議，辦理拆除清運作業。

第四節 共同共有

(一) 案由：

故員於 85 年亡故，留有坐落國有土地(國產署)之違建屋 1 筆，該屋與共

¹⁴ 依行政院 108 年 1 月 30 日函頒「財物標準分類」房屋建築及設備分類明細表。

有人分別持有 1/2，故員生前與國產署訂有基地租約，並於 90 年終止租賃契約。

共有人(同為榮民)長期居住該屋，並對人相當有防備心，經常對本處輔導員及社區組長破口大罵，拒絕承辦人員對該屋進行相關的拍照記錄，亦無法協調，導致解繳作業困難。

(二) 處理情形

依輔導會與國產署於 101 年「研商亡故退除役官兵無人繼承遺產移交事宜會議記錄」六、結論(二)1、(5)房屋如與他人共有，免附分管協議，以現況移交，讓本案之解決有一線曙光；又經過本處社區組長長期與共有人培養情感，終突破心防，得以嘗試解繳國產署。

(三) 後續處理情形

本案目前解繳國產署，並進行點交，目前待國產署函復點交結果。

第四章 結論與建議

輔導會近年來針對善後及遺產管理業務上，投入大量心力，甚至實地至各單位訪查討論窒礙難行案件，希望透過實地研討方式，探討出可行之方向，惟不動產之處理，程序繁瑣，需要花費相當時間、心力，無法一蹴可幾，一個案子從開始列管到解除列管，需要與民眾及有關單位無數次的溝通與協調，而在處理過程中，如何兼具遺產管理人之責與處理效率，常是承辦人所面臨最大的挑戰。

歷年來不動產承辦人都需要先行瞭解研析案件現況，並思考可行之處理方法，考量時間及管理成本，為列管案件訂下處理優先順序，以確保案件能有效結案解管，但政府預算緊縮及人力精簡政策，處理上仍備感吃力，而相關法規變革及限制、承辦人員更迭頻繁與業務能量有限等等因素，更造成許多案件的處理期程延宕。

在探討文獻及個案時，可以發現，如果能從源頭即開始管理，對案件之處理具相當的幫助，所謂的「源頭」，不只是第二階段的不動產列管及巡勘作業，更包含單身榮民的服務照顧階段。換言之，倘能於服務照顧時，即蒐集到榮民比較完整的不動產資訊，便能預先準備，如預立遺囑、協辦登記等等事宜，方能有效避免未做移轉登記或未能於遺囑交代清楚等情事發生；此外，於單身榮民亡故時，對故員之家屬、不動產共有人或使用人等相關人員，即時說明清楚權利義務、掌握聯絡方式，並持續更新不動產現況，避免被佔用、出租或毀損情形發生。這些前置作業，都有助於在第二階段擔任遺產管理人時，更有效率的管理與處理，達到事半功倍的效果。

筆者承接不動產業務近一年，從無知到粗淺略懂，本研究於有限時間內盡可能完成，但在文獻探討及個案分析論述上，仍有許多不足與瑕疵，甚至可能存有不少謬誤，也懇請不吝指教。

參考文獻

一、參考書籍

- (一) 謝在全(1989)，民法物權論(上)，七版，新學林出版社。
- (二) 陳立夫(2022)，土地法規，二十二版，新學林出版社。

三、 論文期刊

- (一) 王景明(2019)，「國軍退除役官兵輔導委員會組織變革之研究」，國立臺北大學公共行政暨政策學系碩士論文，台北市。
- (二) 程立民(2002)，「單身亡故榮民遺產管理制度之研究」，東海大學公共行政學系碩士論文，台中市。
- (三) 彭錦鵬(2004)，〈退輔會五十週年之回顧與展望—退伍軍人輔導體系之建置與發展〉，「行政院國軍退除役官兵輔導委員會五十週年回顧與展望研討會」論文，臺北市。
- (四) 黃詩淳(2014)，「涉訟榮民遺囑之特徵與法律問題」，台大法學論叢，第43卷第3期。
- (五) 張憶(2015)，「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」，基隆市榮民服務處自行研究成果報告。
- (六) 張益琪、辛忠儒(2018)，「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」，花蓮縣榮民服務處自行研究成果報告。
- (七) 黃左源(2019)，「遺產管理人產生及職務之研究」，高雄市榮民服務處自行研究成果報告。
- (八) 潘柏蒼(2020)，「如何落實遺產管理精進研究」，臺中市榮民服務處自行研究成果報告。

四、 網站資料

- (一) 國軍退除役官兵輔導委員會- <https://www.vac.gov.tw/>
- (二) 全國法規資料庫- <https://law.moj.gov.tw/>
- (三) 個案研究法-
 1. <https://researcher20.com/2012/06/12/%E4%BB%80%E9%BA%BC%E6%98%AF%E5%80%8B%E6%A1%88%E7%A0%94%E7%A9%B6%E6%B3%95-what-is-case-study-research/>
 2. <https://nccur.lib.nccu.edu.tw/bitstream/140.119/35465/9/240309.pdf>
- (四) 文獻分析法-
 1. https://www.ncc.gov.tw/chinese/files/08012/687_4951_080125_4.pdf
 2. <https://ah.nccu.edu.tw/bitstream/140.119/33515/8/500408.pdf>