

# 112 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

年度：112 年

編號：CYVSD112-001

單位：嘉義榮民服務處

研究人員：林佐慈

## 嘉義榮民服務處 112 年度自行研究成果報告提要表

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	嘉義榮民服務處 林佐慈
研究期程	112 年 01 月至 112 年 12 月
內容摘要	<p>一、研究緣起與目的</p> <p>嘉義榮民服務處在處理轄區單身亡故榮民善後遺產業務時，其不動產部分問題較多，因早期亡故單身榮民所遺留不動產，大部分沒有造冊登錄，以致後接承辦人無法處理此不動產，甚至被佔用，而榮民違建屋更易生陳情或爭議問題，遺產管理人承辦人異動頻繁，造成經驗無法累積及傳承，加上所涉法令眾多繁雜，承辦人必須交互參照法規，有如瞎子摸象，徒勞無功。</p> <p>二、研究方法與過程</p> <p>本文研究方法，將視搜集現行法規及業務內容，建構有依循參考之辦理模式，並依現場作業採取回授控制修正作業流程或個案分析法進行研究。</p> <p>三、研究發現與建議</p> <p>處理業務迄今發現許多單身榮民所遺留不動產未登錄及違建屋，其維護及拆除經費，造成問題，更有不動產所有權是兩位榮民共有，會影響後續處理較繁雜。建議能建構作業 SOP、績效分析及統整結案資料，以便提升效能，也能讓後續承接的承辦人立即可接手及明瞭案件處理過程。</p>

## 目次

第一章 緒論-----	004
第一節 研究動機-----	004
第二節 研究目的-----	007
第三節 研究方法-----	008
第二章 調查區域及對象-----	009
第一節 調查區域-----	009
第二節 調查對象-----	009
第三章 不動產處理實務窒礙個案分析-----	011
第一節 遭人占用-----	011
第二節 無土地使用權源-----	012
第三節 毀損待修或待拆-----	013
第四章 研究發現與建議-----	014

# 第一章 緒論

## 第一節 研究動機：

一、在現今社會，似乎很難發現有毫無親屬，致無人繼承者。惟1949年隨國府播遷來台的國軍袍澤，尚有為數不少是類隻身獨居之人。當年年輕力壯的小夥子們，現多年逾八旬，淪為社會忽視的一群，孑然一生。就其身後遺產，國家公權力應有延伸至該私領域之必要。對於退伍軍人的照顧，兩岸皆然。1992年9月18日「台灣地區與大陸地區人民關係條例」的施行，使兩岸人民的關係有了法制化的依據，而不再是隨政策搖擺。其遺產管理人分為：

### (一)法定遺產管理人

法定遺產管理人之依據源於「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第68條制訂現役軍人或退除役官兵遺產之管理，其中第1項規定，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；其中第3項規定，第一項遺產管理辦法，由國防部及行政院國軍退除役官兵輔導委員會分別擬訂，報請行政院核定之。國軍退除役官兵輔導委員會依「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」，該辦法第4條規定，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（以下簡稱輔導會）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)非法定遺產管理人

#### (1)選定遺產管理人

民法第1177條規定，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。

#### (2)選任遺產管理人

民法第1178條第2項規定，無親屬會議或親屬會議未於前條所定期限內選

定遺產管理人者，利害關係人或檢察官，得聲請法院選任遺產管理人，並由法院依前項規定為公示催告。

二、一般而言，遺產之類別主要包括：「遺款」、「動產」及「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物品，不動產則大致包括土地及建物兩大類。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。嘉義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，是依「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第68條第1項及「國軍退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」規定，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。依輔導會善後服務暨遺產管理系統有關繼承類別之區分為：未繼承、待繼承、繼承、無人繼承狀況。

(一)未繼承：依「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第66條規定，大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起3年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。是以單身亡故榮民自亡故之日起未滿3年之期間，尚無法確定是否有大陸地區繼承人向法院聲明繼承，此階段善後服務暨遺產管理系統將之歸類於未繼承狀況。

(二)待繼承：大陸地區繼承人於單身亡故榮民亡故日3年內，向被繼承人住所地之法院為繼承之表示，經法院准予備查者；及單身亡故榮民生前預立遺囑，內容書明遺產贈與第三人之情形者，在尚未完成繼承（遺贈）審核及遺產交付繼承人或受遺贈人前，此階段善後服務暨遺產管理系統將之歸類於待繼承（待遺贈）狀況。

(三)繼承：依「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第67條規定，被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣200萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人。遺囑人以其在臺灣地區之財產遺贈大陸地區人民、法人、團體或其他機構者，其總額不得逾新臺幣200

萬元。是以單身亡故榮民之遺產已清償債權、交付遺贈或交付繼承後，尚有剩餘遺產且尚未解繳國庫者，此階段善後服務暨遺產管理系統將之歸類於繼承（遺贈）剩餘狀況。

(四)無人繼承：依「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第 67 條第 1 項後段規定，臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。又民法第 1185 條規定，第 1178 條所定之期限屆滿，無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫。再依「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理作業程序」第 5 點第 1 款規定，屬民國 82 年 9 月 18 日以後亡故之無人承認繼承遺款，應定期造冊陳報本會解繳國庫，是以單身亡故榮民亡故屆滿 3 年之際，若法院函復無大陸地區人民聲明繼承，也無第三人報明債權或願受遺贈之聲明者，此階段善後服務暨遺產管理系統將之歸類於無人繼承狀況。

三、本研究之對象係以大陸來台單身亡故榮民為主，以其遺產處理為本研究之範圍，單身亡故榮民遺產種類包羅萬象，然而，實務上遺產管理仍然存在相當之困難有待解決，其中不動產之管理過程常會遭遇阻礙：

(一)不動產案件之處理，類型多元且程序繁複：個案處理方式有所不同其所牽涉法律程序也複雜許多。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眷基金會。更依輔導會作業程序規定，違建屋得逕行讓售，價款併亡故榮民遺款處理，承租地可轉讓者，轉讓其承租權收取轉讓費；不可轉讓者，協商土地管理機關給予地上物合理補償後歸還土地，轉讓費或補償金併亡故榮民遺款處理，地上有價作物於補償或變賣後金額併亡故榮民遺款處理，有權狀土地及建築改良物須於公示催告所定期間屆滿向法院聲請核准後，始得變賣，所得價款應繳送國庫帳戶無息保管。其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，如欲房屋標售

時還另請仲介鑑價房屋價值之費用，且流標數次後又要重新鑑價其費用花費頗大。

- (三)不動產發現遭人佔用且有爭議時之狀況，且須持續協調，排除過程相對困難：最常見的就是房屋遭人佔用，凡遇有此情形，必須先釐清佔用之原因，查明有無合法房屋使用權利，有則與共同持有人進行溝通，並等房屋拍賣時請共有人順利購買，如無則須加以來排除佔用，排除過程中必須與佔有人持續地進行溝通與協調，包含正式及非正式的途徑，來達成排除房屋之佔用。其不乏有佔用人不願配合或陳情等情況發生，甚至佔用人本身即具有榮民、榮眷及遺眷等身分，係為本處服務照顧對象，均須耐心溝通及嘗試其他可行辦法，以協助其搬遷。如果，排除佔用過程中所有辦法都用過均不能達成共識時，最後之手段，只能透過法律程序以訴訟及強制執行方式來處理。

## 第二節 研究目的：

- 一、嘉義榮民服務處在辦理單身亡故榮民遺產及善後事務，已累積豐富之經驗及能力，然因遺產處理過程涉及人民權益及諸多法律規定，倘若有作業程序疏漏或引用法條不慎，常會導致當事人陳情案件或爭訟情事，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，不斷地深入熟悉法令規定，謹慎細心審案。鑑此，希望能藉由本研究資料的蒐集整理，彙整分析出有關遺產繼承及遺贈作業中承辦人須具備之基礎知識，遂僅就承辦業務之所見所學，及本處承辦案例加以彙整分析，俾使日後處理類案能有參循之例。
- 二、善後遺產業務內容涵蓋善後一階、善後二階及善後三階等階段，看似業務工作各自獨立運作，實質上是彼此相互密切關聯，且各階段所涉及之法規命令繁多，如何利用有限的時間資源，整理出有效的精進業務作法，實屬不易。本研究僅著重在關單身亡故榮民遺產繼承部分之處理，藉由蒐集、整理重要相關法令與判例，並提出一些案例討論分析，期使能拋磚引玉，提供新進者一些基礎知識，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。

三、鑑此，希望能藉由本研究資料的蒐集整理，彙整分析出有關遺產繼承及遺贈作業中承辦人須具備之基礎知識，利用解決個案本身及相似個案之問題，及考量管理上之困難，提出建言。

### 第三節 研究方法：

(一)本研究主要採質化研究之個案研究法，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：土地共同持有人、持分比例過低、毀損待修或待拆及土地佔有人行蹤不明等，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。

(二)蒐集資料包括：

(1) 善後專卷文件。

(2) 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。

(3) 遺屋勘查記錄。

## 第二章 調查區域及對象

### 一、調查區域

以本處服務區內單身榮民亡故之不動產為調查範圍。

### 二、調查對象

本研究對象以嘉義榮民服務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。

(一)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：

(1)房屋：係指已向地政事務所申請登記完成之合法建築物。

(2)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。

(3)辦保存登記房屋：指坐落自有土地上，已向地政事務所申請完成登記之合法建築物。

(4)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。

(二)本處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」為三大原因以下分別就三大原因進行概念說明。

(1)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。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。占用人與故員之關係，除無任何關係外，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。

- (2)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。
- (3)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，其屋齡經常達40年以上；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。

### 第三章 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○發

(一)案由：

故員於民國 85 年亡故後，留有土地及房屋個 1 筆，其土地及房屋是繼承其配偶所得，但其繼承人有陳員及子等 2 人，目前房屋係由土地持分 1/2 共有人家屬居住中，本處經函文查稅籍沿革地上未辦保存登記房屋如無分管協議其應可繼承 1/2。

(二)處理情形：

1. 本處於 110 年 12 月 3 日假嘉義市西區調解委員會調解，占有人之子承諾至國稅局申請原始遺產稅申報文件，惟迄今仍未處理。
2. 本處於 111 年 09 月 27 日先行拜會國稅局，該局於 111 年 11 月 8 日函復無繼承人相關資料。
3. 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，目前占有人行蹤不明，至本案陷入膠著。

個案二：共同持有人占用－故榮民潘○林

(一)案由：

故員於民國 84 年亡故後，留有土地 3 筆及房屋 1 筆，未辦理保存登記房屋 1 筆，故員立有遺囑表示房屋讓戰友住到終老，但有一筆土地，其戰友家屬向法院提出訴訟，表示榮民本身也有出 1/3 錢，並提出相關購買資料證明向法院申請土地共同持有存在，且經法院判決其戰友配偶及其 2 個兒子共同持有土地 1/3 權利。

(二)處理情形：

1. 故員之土地建物，因靠路邊涉及嘉義縣政府道路拓寬工程，待其清查建物權屬後拆除。

2. 目前遺屋法拍以現況拍賣不點交方式辦理標售。

3. 112年11月24日第9次公開標售已完成脫標，俟土地共有人確定是否行使優先承購權後，辦理不動產移轉登記作業，本案解除列管。

112年11月24日

### 個案三：遭現役軍人占用-陳○法

(一)案由：故員於民國87年亡故，在桃園縣留有土地3筆，其中一筆土地上有一違建屋，侵占陳員所有之土地，其房屋所有權人徐○田。

(二)處理情形：

1. 經查詢徐○田為現役軍人，並於民國69年亡故，其房屋未辦理保存登記，及名下不動產迄今無人辦理繼承登記，依「現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法」遺產管理人為國防部後備指揮部，本處函文給國防部後備指揮部，先辦理故徐員遺產管理員登記後，續與國產署桃園辦事處協商解繳方式。
2. 目前國防部後備指揮部正進行辦理登記作業，俟完成後會把完整資料寄至本處以解繳國產署。

## 第二節 無土地使用權源：

### 個案一：無土地使用權源-故榮民易○林

(一)案由：

易員於民國92年亡故後，留有違建屋1筆，且坐落國有土地，屬繼承案，標售不易。

(二)處理情形：

1. 易員與國產署南區分署嘉義辦事處訂有國有基地租賃契約，其門牌整編前後均無登記房屋稅籍納稅義務人。
2. 本處於112年4月17日函詢大陸繼承人是否願意放棄不動產繼承權，迄今尚未回覆本處。

3. 本案係屬繼承案，且故榮民無遺款無法辦理拆屋還地事宜。

### 第三節 毀損待修或待拆：

個案一：房屋半毀－故榮民胡○凱

#### (一)案由：

胡員於民國 94 年亡故後，留有土地三筆(共計 10,053 平方公尺，持分 996 分之 4)，房屋 1 筆(已半毀)，且大陸有繼承人，屬繼承案，標售不易。

#### (二)處理情形：

1. 胡員不動產房屋一筆因幾近全毀無法居住，本處函文嘉義縣財政稅務局民雄分局，協助辦理房屋稅籍註銷，也已獲准解除房屋列管。
2. 胡員之大陸家屬透過台灣友人向法院聲請被繼承人胡員之遺產為繼承人，後因其兩位聲請人相繼亡故，其聲請人兒子是否願意放棄不動產繼承權，迄今尚未回覆本處。
3. 三筆土地均持分 996 分之 4，共同持有人過多，本案脫標困難，持續依法辦理標售。

## 第四章 研究發現與建議

國家基於歷史及對榮民「崇功報勳」予以特殊照顧，符合現代社會法治國原則。在此前提之下，單身亡故榮民遺產管理制度仍有其存在之正當性及必要性，只是要怎麼做，才最為妥宜。以善後遺產業務而言，分為善後一階、善後二階、善後三階等不同階段，假設承辦人能夠先歷練過責任區輔導員，親身體驗過往在轄區服務照顧榮民時，曾幫伯伯建立親屬關係表和預立遺囑，在伯伯亡故後也處理殯葬事務等實務經驗，當有了這些第一線服務照顧及善後一階的歷練後，往後處理單身亡故榮民善後二階、善後三階業務時，會有更深刻的體認。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。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。本處不動產業務迄今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，本報告中分享之案例，在提供各機構遺產管理承辦人處理類似案件之參考，以期減少承辦人摸索時間，進而精進處理不動產效率。

## 參考文獻

- 一、依行政院台八十一字第三一六六九號令，以下簡稱兩岸人民關係條例。
- 二、臺灣地區與大陸地區人民關係條例。(1992 年 9 月 18 日)
- 三、大陸地區人民進入臺灣地區許可辦法。(1993 年 2 月 8 日)
- 四、退除役官兵死亡無人繼承遺產管理作業程序。(2020 年 1 月 9 日)
- 五、現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法。(2006 年 6 月 14 日)