



監察院

REPUBLIC OF  
CHINA  
(TAIWAN)

THE CONTROL YUAN

臺中市和平區區公所於三叉坑部落  
重建區域部分土地登記移轉未完成  
，致受災戶土地遭拍賣、訴請拆屋  
還地等情案

調查委員：葉大華、浦忠成、林盛豐



# 簡報大綱



- ❖ 案情背景
- ❖ 陳訴要旨
- ❖ 調查事實
- ❖ 調查意見



# 案情背景



民國88年921大地震時，臺灣中部偏遠地區之原住民鄉，計有苗栗縣泰安及南庄鄉、臺中縣和平鄉、南投縣仁愛及信義鄉等3縣5鄉之村落遭受嚴重毀壞，其中臺中縣和平鄉即有自由村雙崎、**三叉坑**、烏石坑及梨山村松茂等4個部落需要辦理遷住。



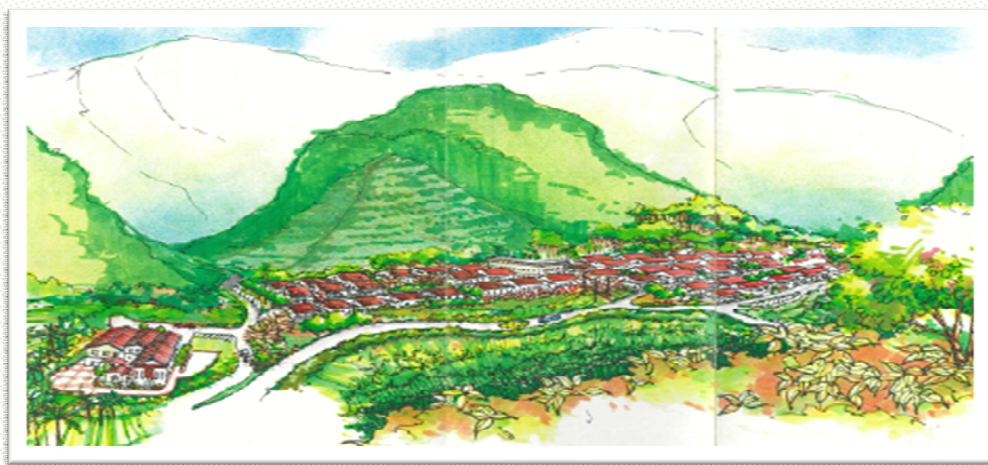
當時受災戶臨時搭建鐵皮屋及帳棚



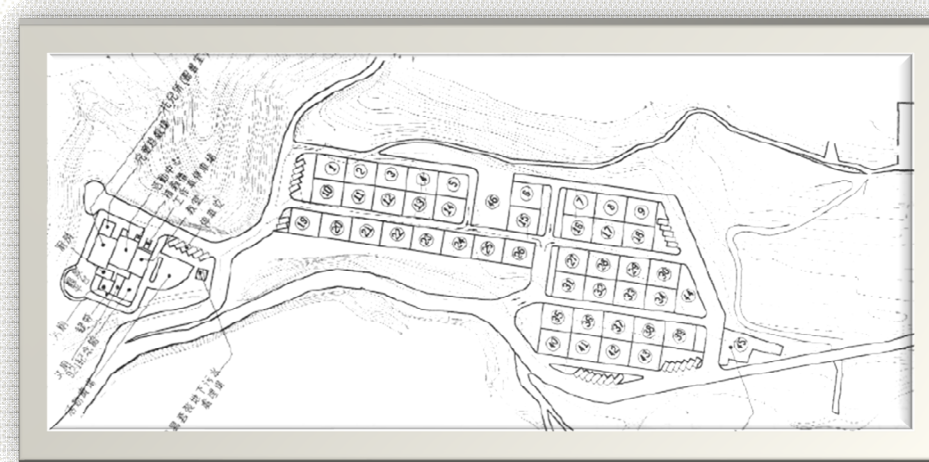
# 案情背景



三叉坑部落本是東勢鎮山上的小部落，原始基地0.85公頃，共40多戶人家。九二一大地震時造成基地滑動，部落台地兩側主要擋土牆遭到破壞，且因建物老舊，部落幾乎全毀。震後，和平鄉公所依據防災中心探勘結果，認為三叉坑部落已不適合居住，在與部落溝通不完全的狀況下，宣佈禁止原地重建，之後委託規劃單位規劃設計，推動「三叉坑部落重建計畫」，選定距離該部落後上方約150公尺，面積約1公頃之原住民保留地，辦理遷住重建。





重建示意圖1



重建分配示意圖2

### 三叉坑部落航照圖套繪



受災區域   
新居住區域 

- 原居住受災區域災民(黃色)，提供住宅，重新居住至現三叉坑部落(紅色)。
- 原居住在現三叉坑部落者(紅色)，給予補償金，取得土地後，給予受災戶居住並輔導取得權利。

- ❖ 三叉坑原部落基地因禁止原地重建而留作公共設施使用，另在**部落東側由和平鄉公所價購將近1.2公頃的平坦土地，變更編訂為建地後，採「以地易地」方式，抽籤分配給45戶遷住戶。**然本案在執行時對於遷村之規劃鄉公所並未與部落災民完整溝通，對於遷住戶家屋如何興建、實質蓋屋配套措施及重建資金貸款等，公所亦沒有特別輔助機制，以致部落災民從房屋全倒到住臨時鐵皮屋、組合屋到遷村自力建屋，前後耗時長達六年多時間。
- ❖ 在等待土地分配及建物興建過程中，更夾雜著原漢之間土地糾葛。之後部落災民在921基金會積極介入協助尋找資源，家屋才得以順利重建，**然而在平靜多年後，竟發生取得遷村基地所有權的第三人要求受災戶搬遷，受災戶方才知悉其建物基地所有權遭轉賣、法院查封拍賣等情事.....**

# 案情背景

## 110年間部分受災戶土地陸續遭法拍 並被新地主要求高價買回或拆屋還地



- 👉 110年4月20日至110年6月23日，重建屋有4戶基地土地陸續遭到法院拍賣
- 👉 110年8月底，林姓受災戶收到李姓地主的存證信函，該地主並來到部落要求林姓受災戶以100萬元價金將地買回。另黃姓受災戶表示其基地地主要價26萬元、林姓受災戶表示被地主索要40萬元
- 👉 111年6月30日，許姓地主提起拆屋還地訴訟
- 👉 110年9月16日，三叉坑部落族人至和平區公所抗議，當晚，公所人員至部落召開第1次說明會，承認有行政疏失

# 陳訴要旨



建物土地遭法拍之受災戶位置圖

- ❖ 和平鄉公所應協助受災戶辦理重建房屋座落基地所有權移轉登記事宜，然因原民會監督不周，以及和平鄉公所怠惰，迄今仍有多筆重建房屋座落基地未辦理土地所有權移轉登記事宜
- ❖ 110年8月起，前述重建基地分別因買賣、分割、繼承、法拍等多重原因移轉登記至第三人名下，導致受災戶陸續接到新地主之存證信函及民事起訴狀，要求拆屋還地或離開重建屋
- ❖ 請原民會及和平區公所，依重建計畫內容，將土地以價購或交換方式收歸國有後移轉受災戶

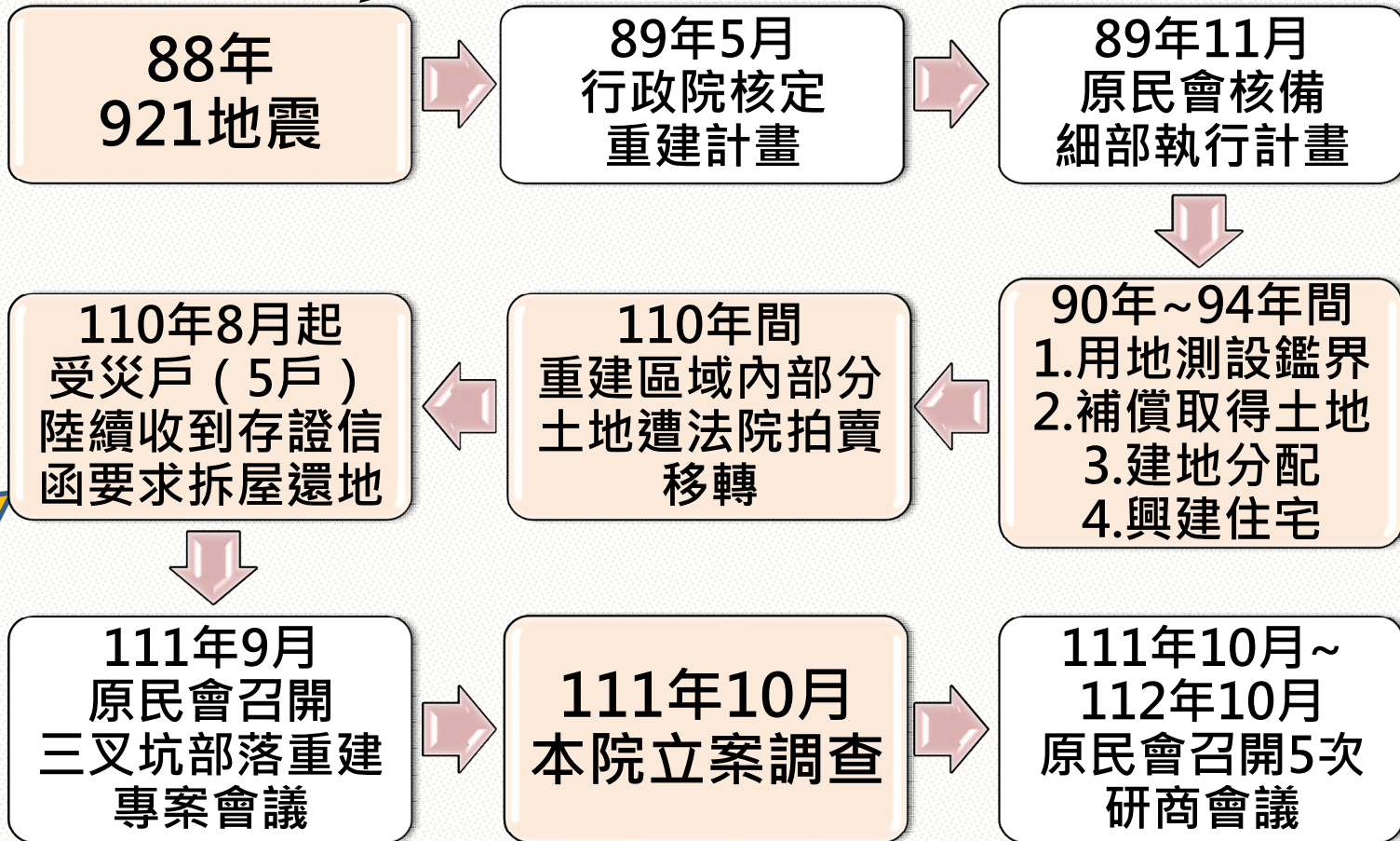




# 調查事實



臺中縣和平鄉自由村雙崎、三叉坑、烏石坑及梨山村松茂等4個部落需要辦理遷住重建



和平鄉公所未依規定於土地協議價購、補償地上物，完成登記及各項工程竣工後，將相關資料及經費收支送原民會核銷、備查

和平鄉公所漏未製作相關書表簿冊以備事後查驗，更漏未協同土地所有人辦理拋棄，並為國有登記



原民會112年9月20日新聞稿表示，該會將專案處理

## 原住民聚落重建計畫



鄉公所負責審定住戶名冊

鄉公所負責重建用地協調

★縣政府督同鄉公所土地測量、分割等

興建住宅補助20萬元

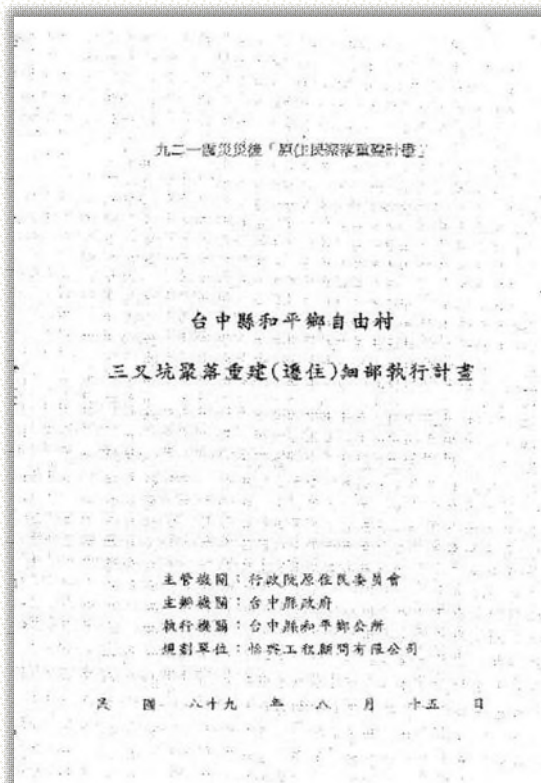
鄉公所擬細部執行計畫報核

縣政府綜合協調重建工作

★鄉公所每月填報資料送原民會核備

鄉公所將原有聚落基地收回管理

## 三叉坑聚落重建(遷住) 細部執行計畫



鄉公所辦理用地測設與鑑界事宜，並協助釐清私人土地歸屬

鄉公所負責協調辦理重劃地區之地上物補償事宜

鄉公所申辦原住民保留地建築用地之土地使用編定變更事宜等

★鄉公所協調遷住戶之建地分配，並協助遷住戶辦理土地所有權移轉登記事宜

鄉公所提供和平鄉標準住宅各樣式之設計圖，由重建戶選定適當的住宅型式並自行興建

鄉公所鼓勵重建戶和遷住措施辦理相關事宜，協助重建戶申辦每戶20萬元住宅興建補助款，並配合政府審核發放之相關工作



# 調查事實：補償費發放

和平鄉公所90年8月31日簽呈補償原則：

→項目共分4大項：土地價款、地上物補償費、獎勵金、轉業輔導金

→依現留有之簽呈、同意書、已用印補償明細表(非正式印領清冊)等資料整理推算補償金額總計約花費1,938萬餘元 (實際1,938萬8,140元；預算2,000萬元)

台中縣和平鄉自由村三叉坑聚落重建基地補償明細表：

| 編號 | 姓名 | 地號(面積m <sup>2</sup> )  | 總面積(m <sup>2</sup> ) | 公告現值(元/m <sup>2</sup> ) | 公告現值加四成單價 | 補償金額      | 備註 |
|----|----|------------------------|----------------------|-------------------------|-----------|-----------|----|
| 1  | 林  | 1275 (220) - 1240 (60) |                      |                         |           | 297,920   |    |
| 2  | 林  |                        |                      |                         |           | 403,200   |    |
| 3  | 林  |                        |                      |                         |           | 250,880   |    |
| 4  | 黃  |                        |                      |                         |           | 89,600    |    |
| 5  | 許  |                        |                      |                         |           | 80,640    |    |
| 6  | 林  |                        |                      |                         |           | 116,480   |    |
| 7  | 林  |                        |                      |                         |           | 118,720   |    |
|    | 總計 |                        | 6,060                |                         |           | 1,357,440 |    |

補充說明：  
此土地所有權人，均具原住民身份、亦為實際使用人，故發給土地價金、地上物補償、轉業金、獎勵金。  
其後土地順利移轉國有。

原民會、臺中市政府、和平區公所  
未保留任何印領清冊或清償證明資料

# 調查事實：補償費發放



## 前述土地外，土地有轉租、抵押之補償清理情形

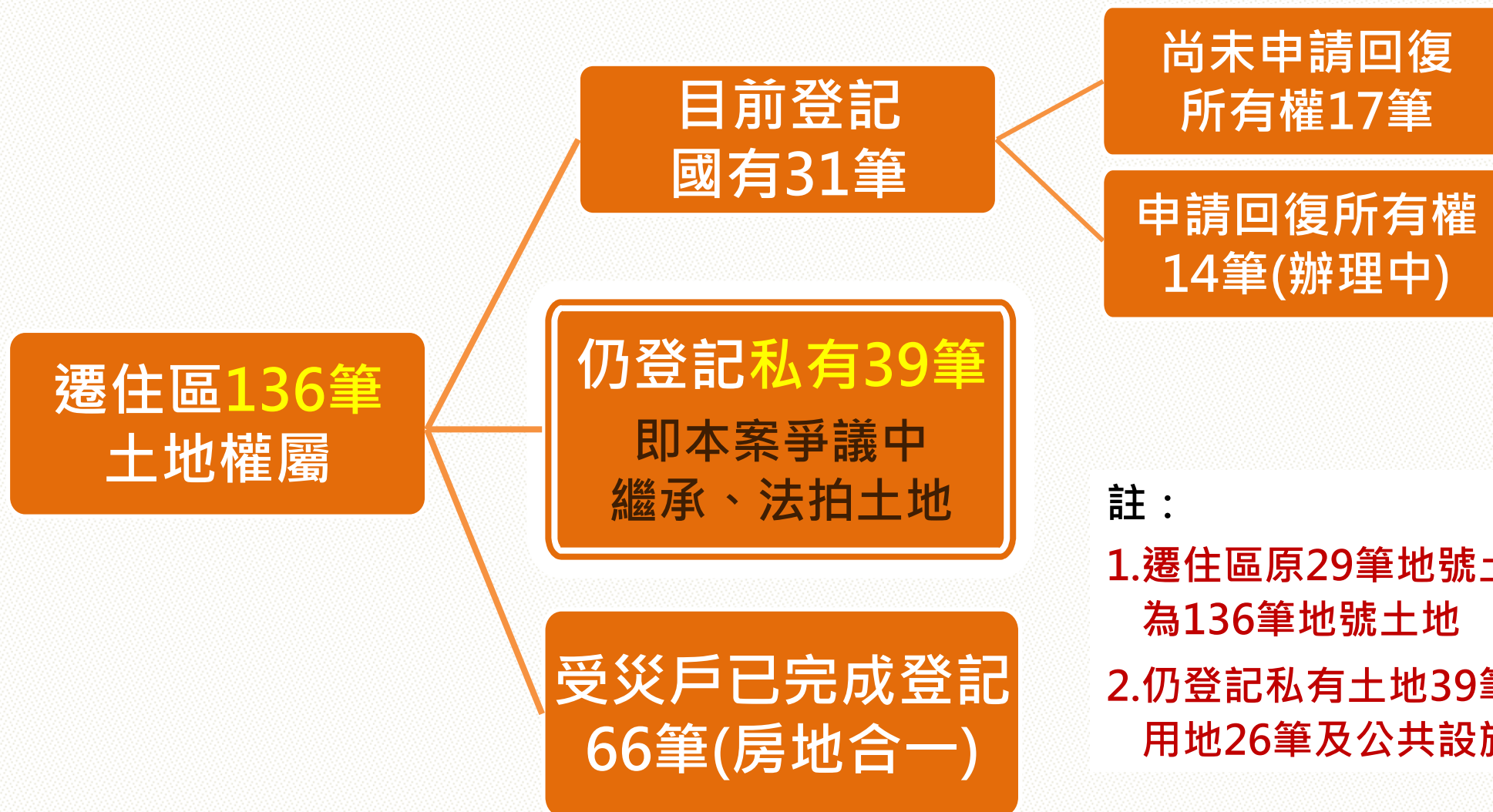
| 所有權人 | 原始地號                 | 土地價金<br>(元) | 地上物補償<br>(元) | 轉業輔導金<br>(元) | 獎勵金<br>(元) | 備註                    |
|------|----------------------|-------------|--------------|--------------|------------|-----------------------|
| 柯    | 1213<br>1219<br>1229 | X           | V            | X            | V          | 抵押權清償後，所有權人主動拋棄，並登記國有 |
|      |                      | 轉租或抵押不能領    |              |              |            |                       |
| 黃    | 1228<br>1234         | X           | X            | X            | V          | 抵押權清償後，公所漏未辦理國有登記     |
| 林    | 1230                 | X           | X            | X            | V          | 抵押權清償後，公所漏未辦理國有登記     |

# 調查事實：重建基地土地爭點整理



| 編號  | 原始地號  | 爭點說明  |
|-----|-------|---|
| 1   | 1213  | 土地所有權人在和平鄉公所完成抵押債權清償後，已於91年6月3日主動配合辦理拋棄所有權登記  |
| 2   | 1219  |   |
| 3   | 1229  |   |
| 4   | 1228  | 因和平鄉公所疏漏未追蹤辦理後續土地所有權拋棄及國有登記程序，又無製作或留存完整土地抵押權債務清償相關印領清冊茲以佐證，導致土地於辦理繼承登記後，竟再多次設定抵押甚至買賣移轉他人，最終遭法院強制執行拍定予第三人，肇致拍定人要求受災戶拆屋還地或高價買回土地等不利居住及財產權益等窘境 |
| 5   | 1234  |   |
| 6   | 1230  | 因和平鄉公所疏漏未追蹤辦理後續土地所有權拋棄及國有登記程序，又無製作或留存完整土地抵押權債務清償相關印領清冊茲以佐證，導致土地於辦理繼承登記後，因無足資證明債務清償(或價款發放)之印領清冊，繼承人主張在未領取土地價款前，將不配合辦理土地移轉國有                  |
| 7   | 1199  | 漏未列入細部執行計畫土地取得清冊，致目前仍登記為私有土地  |
| 8   | ..... | 土地所有權人同時為實際使用人，因未有轉租情形，又具有原住民身份，故得領取土地價款、地上物補償費、獎勵金、轉業輔導金等，惟檔存卷附文件資料，僅有補償明細表，查無地上物補償費、獎勵金、轉業輔導金等領取證明  |
| 9   | ..... |   |
| ... | ..... |   |
| 29  | ..... |   |

# 調查事實：遷住區土地權屬



註：

- 1.遷住區原29筆地號土地嗣經分割為136筆地號土地
- 2.仍登記私有土地39筆中，含住宅用地26筆及公共設施用地13筆

原住民族委員會

## 【新聞稿】

發稿單位：原住民族委員會  
新聞聯絡人：高菱璣  
電話：(02) 8995-3356、0926-231-469  
傳真：(02) 8521-0209  
發稿日期：112年9月20日(三)  
電子郵件：tsairos16@cip.gov.tw

### 三叉坑部落重建土地遭法拍，原民會將依 臺中市政府9月11日來文專案解決

有關三叉坑部落重建土地遭法拍一事，原民會自111年起即成立專案小組，歷經多次召集市府、區公所協商，臺中市政府甫於112年9月11日提出修改後的補辦價購計畫，原民會將專案解決。

原民會表示，本案緣於前臺中縣和平鄉公所辦理九二一震災三叉坑部落重建時，因故造成部分土地未完成所有權移轉作業，致使土地權屬不清，其中有部分遷居戶之建築基地遭法院拍賣移轉土地所有權予第三人，面臨拍得人提告請求拆屋還地的困境。鑒於本案已逾20餘年，相關資料多已佚失，本會經會同臺中市政府及和平區公所戮力尋找及調閱原始檔案，已釐清當年和平鄉公所土地取得並無完成價購程序，應採補辦方式以取得土地。

業務承辦人：馬念侯技士 聯絡電話：(02)89953279



第 1 頁 共 1 頁

## 原民會112年9月20日新聞稿摘要

- ❖ 有關三叉坑部落重建土地遭法拍一事，原民會自111年起即成立專案小組，歷經多次召集市府、區公所協商，臺中市政府甫於112年9月11日提出修改後的補辦價購計畫，原民會將專案解決
- ❖ 鑒於本案已逾20餘年，相關資料多已佚失，原民會經會同臺中市政府及和平區公所戮力尋找及調閱原始檔案，已釐清當年和平鄉公所土地取得並無完成價購程序，應採補辦方式以取得土地



# 調查意見一



臺中市和平區自由村三叉坑部落因九二一大地震嚴重毀壞，需要辦理遷住，臺中縣和平鄉公所遂依據「原住民聚落重建計畫」及「三叉坑聚落重建(遷住)細部執行計畫」於94年間完成重建區域建築並取得使用執照，然該公所當時為儘速取得重建基地以進行工程施作，在土地使用狀況複雜難解及重建工期緊迫壓力下，**①漏未製作相關書表簿冊以備事後查驗，②漏未協同土地所有人辦理拋棄並為國有登記，致部分受災戶之重建房屋未取得土地所有權**，迄至110年間，重建區域內部分土地遭法院拍賣移轉，即因欠缺土地價購及地上物補償證明文件，而無法證明土地已合法取得。雖由相關地籍異動索引資料可獲悉已「清償」抵押債務之登記事由，然部分土地所有權人堅持在未正式領取土地補償價款前，無意願配合辦理移轉國有登記，甚且要求受災戶高價買回土地或將訴請拆屋還地，嚴重影響受災戶之居住權及財產保障權益，**臺中市和平區公所實難辭其咎；又，重建當時臺中縣政府及行政院原住民委員會亦未依上開重建計畫督同鄉公所依法辦妥用地取得，原住民族委員會及臺中市政府亦難卸監督管理失當之責**

# 111年9月至112年10月 原民會召開專案小組及研商會議



| 日期             | 會議名稱            | 結論摘要  |
|----------------|-----------------|---|
| 111年<br>9月22日  | 專案會議            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.三叉坑部落還有<b>13戶</b>未辦理保存登記</li> <li>2.所有權移轉登記訴訟案，請公所督促律師向法院遞狀</li> <li>3.請臺中市政府持續列管追蹤</li> </ol>   |
| 111年<br>10月25日 | 第1次土地權利糾紛事宜研商會議 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.尚未移轉登記且於110年間<b>遭法拍移轉到第三人土地，共4戶(8筆土地)</b>，因拍賣取得的地主皆具原住民身分，<b>臺中市政府與和平區公所表示採訴訟與協商併行，以維護4戶土地權益</b></li> <li>2.<b>土地尚未移轉登記且無移轉至第三人共28戶</b>，請臺中市政府及和平區公所積極處理回復其權利</li> </ol>   |
| 111年<br>11月17日 | 第2次土地權利糾紛事宜研商會議 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.89年核定細部執行計畫編列有用地及地上物補償經費2,000萬，請臺中市政府及和平區公所確認該筆費用係含價購土地費用，或僅為地上物補償費用，亦請同步釐清發放對象，並檢附印領清冊或其他佐證資料等</li> <li>2.土地及建物糾紛處理待辦事項分為3類（辦理土地權利回復、所有權拋棄或他項權利塗銷、建物保存登記）</li> <li>3.已經法院拍賣土地，初步討論尚<b>無依災害防救法第52條規定不得為強制執行之標的規定之適用</b></li> </ol> |
| 111年<br>12月27日 | 第3次土地權利糾紛事宜研商會議 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.<b>公所提列事證尚難舉證當初確已完成價購程序</b></li> <li>2.有關土地辦理權利回復、所有權拋棄及他項權利塗銷，因涉及<b>他項權利人死亡</b>致未能完成部分，請臺中市政府及和平區公所有更積極作為</li> </ol>  |
| 112年<br>4月25日  | 第4次土地權利糾紛事宜研商會議 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.經區公所確認，<b>土地取得並無完成價購程序</b>，應採<b>補辦土地徵收程序</b>，以取得土地</li> <li>2.區公所原提「補償價購計畫」應修正為「補辦土地徵收計畫」，並依現行法規及程序擬定</li> <li>3.徵收價款<b>應委託估價師進行市價查估</b>，報臺中市地價評議委員會審定</li> <li>4.如區公所採<b>和解</b>方式辦理，請自行籌編經費。</li> </ol>                           |
| 112年<br>10月3日  | 第5次土地權利糾紛事宜研商會議 | <p><b>本案採補辦價購土地方式辦理</b>，臺中市政府表示無須送臺中市協議價購價格審查會審議，請臺中市政府於該價購計畫中敘明執行本案土地價購所依循法令依據與办理流程、價購後的土地登記及如何結案</p>  |

# 調查意見二



臺中市和平區自由村三叉坑部落重建區域建物自94年間竣工迄今將屆20年，仍有部分土地及房屋未完成移轉登記，致受災戶房地權利長期居於不確定狀況，甚至肇致訴訟，造成受災戶身、心、靈長期恐懼與傷害。另本案重建計畫主管機關原民會、市府及執行機關和平區公所多年來雖欲處理本案土地取得問題，卻始終就土地取得方式及價格預算編列過程決策反覆、莫衷一是，無法達成共識，致受災戶因涉訟時效之心理壓力及財產權面臨損失等，同時亦是對政府行政威信之斲傷，相關機關確有違失。本案既經協調會議定調為未完成土地價購程序，為儘速回復受災戶生活秩序及財產安全保障，原住民族委員會、臺中市和平區公所允應依原住民聚落重建計畫及三叉坑聚落重建(遷住)細部執行計畫原定目標繼續執行，儘速完成土地合法取得程序；臺中市政府亦應協同和平區公所，積極協助受災戶完成重建房地之各項登記及相關行政作業。另為爭取時效、安定民心，原住民族委員會更應負起中央主管機關權責，以專案處理方式，主導訂定執行期程，並主動邀集相關單位尋求妥適解決方案，依原住民聚落重建計畫，早日將重建屋基地上之私人土地所有權收歸國有，並完成移轉給重建屋所有人



# 報告完畢

