

「地政士行賄地所人員以加快都市更新案件辦理進度案」廉政指引

一、類型：

地政士行賄地所人員以加快都市更新案件辦理進度

二、案情概述

本市開發歷史悠久，且城市規模成長快速，縱有多次都市計畫，依現今發展之人口、商業規模，已非舊有屋舍及既有交通路網所能承擔，爰藉由都市更新計畫，引入建商、產業等單位建設之公私協力，使城市老舊區域重新活化，惟其中土地開發所涉之利益極為龐大，在公私互動之過程中，易滋貪腐情事，依法規都市更新權利變換案件之登記由本局所屬地政事務所辦理，迄今案件量雖屈指可數，卻因其案件報酬龐大，使地政士趨之若鶩。

某地政士迫於建商壓力，欲使都市更新案件行政流程加快，爰向某地所人員行賄，令其配合事先審查資料，以確保登記迅速辦理完竣，使後續建物買賣能即早進行，減少融資壓力，其即為俗稱之「快單費」，多見於廠商利益受時間因素影響之案件中，其本身並不一定令公務員進行違背職務之行為，仍涉基於一定對價關係而受有報酬之「不違背職務賄賂（行賄）罪」，而因都市更新案件蘊含龐大利益，易使涉於其中之人鋌而走險。

三、風險評估

經分析，除加快登記流程將使廠商盡快回收利潤之誘因，於本局亦有如下因素：

(一) 尚未建置透明公開之統一審核作業流程：

都更案登記流程繁雜，僅少數人精熟作業程序，審查經驗傳承不足，類似案量少未積極統一審核，且因相關案件審理並不透明，易使熟悉流程人員專擅處置，而外界對於該流程缺乏認知，易形成藉賄賂方式即能加速辦理之想像。

(二) 基層主管管理幅度過大且缺乏內控機制：

本市各地政事務所登記課課長約管轄20餘人，管理幅度過大，除登記案件外，其他相關公文、為民服務等均為平日管理職責範疇，就管理層級而言，實有力不從心，無暇顧及所有同仁平日表現及異常情形，在缺乏內控機制的介入下，易使弊端發生。

(三) 清查後更發現許多程序錯誤及文件疏漏情形，加上外界對於該流程缺乏認識，易形成藉賄賂方式能加速辦理之想像等因素。

四、防治措施

爰此，本局業建置以下多個預防機制：

- (一) 齊一作業建置「都市更新」登記案範本及工作手冊：

建立標準作業範本請各地所依手冊辦理，納入本市各地政事務所工作考核評比，並周知各地政士相關團體，統一作業流程。

- (二) 建置自動分案系統：

避免辦理登記民眾、業者能指定承辦案件人員，並相互勾結。

- (三) 資訊公開透明化：

將相關範本上網，令從事該作業之承辦人及申辦者皆有準則可循，亦得線上查詢案件辦理情形，使私下交易成為不必要之舉動。

- (四) 增列不定期專案抽查計畫之內部控制機制：

定期於年度內控進行審查案件是否覈實，以利預防機制及主管之監督能適時介入。

- (五) 修改地政事務所分層負責決行層級：

核定層級扁平化，加速案件審理時程。

- (六) 強化同仁的專業知能及廉能法紀：

辦理相關宣導及教育訓練，盼藉由前揭機制，使相關貪瀆案件不再發生。

前揭改善作為實施半年後，另召開本府與地政士相關團體座談會，由本府鄧家基副市長主持，邀集台北市地政士公會之董事及監事就都市更新權利變換案件及地政士倫理進行討論，並對本局實施至今之預防機制再次進行檢視，透過與地政士前輩之會談，徵詢上開機制實施之意見，企望藉由聆聽地政士之想法，能將預防機制增修為更貼近實務之作法，同時重申本局戮力致行反貪腐政策之決心，從公務員端的「裡」至地政士端的「外」，建立防貪機制及廉能意識。

五、參考法令

貪污治罪條例第5條第1項第3款不違背職務收受賄賂罪。