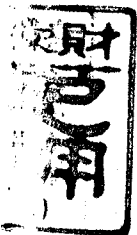


各機關經管國有公用被占用不動產處理原則修正草案總說明

各機關經管國有公用被占用不動產處理原則(以下簡稱本處理原則)係~~本部~~^{財政部}國有財產局(以下簡稱國產局)以八十七年十一月五日台財產局接字第八七〇〇〇二五〇四七號函訂定施行，歷經~~本部~~八十九年六月二十二日、九十年四月三日、九十四年一月十四日、九十七年四月十一日等四次修正^〇自九十四年一月十四日、九十七年四月十一日修正放寬各機關經管國有公用被占用不動產得現狀移交國產局接管處理之規定後，迭經國產局各地區辦事處反映，於處理各機關按現狀移交接管之被占用不動產時，常遭遇原管機關拒絕提供經管期間資料，或不配合釐清地上物權屬，或占用人不配合辦理承租、承購等問題，對國產局後續管理造成極大困擾。為使各機關善盡管理職責，重視並加強處理被占用不動產，爰檢討修正本處理原則。

本處理原則共計五點，修正重點如下：

- 一、各機關經管被私人占用之公有宿舍或國有建物，或原國有建物遭拆除改建者，應由管理機關負責處理或騰空移交；其餘不動產，原則上，國產局接管後得辦理出租或讓售者，同意按現狀移交。(修正規定第一點)。
- 二、被政府機關占用之國有不動產，占用機關不配合辦理撥用者，除無涉有償撥用及無需負擔補償，得由國產局會同地方政府辦理管理機關變更登記者，同意循序變更為非公用財產或撤銷撥用，按現狀移交國產局接管外，仍應由管理機關洽占用機關騰空後，再循序變更為非公用財產或撤銷撥用。(修正規定第二點)。
- 三、各機關經管被占用之不動產，已進行排除侵害訴訟程序者，修正得按現狀移交國產局接管之規定及應具備之條件。(修正規定第三點)。
- 四、有關使用補償金收取對象，修正並增訂計收標



準、期間及可免收或減收之情形。(修正規定第四點)。

五、原管機關於看管維護期間應負擔看管維護費用。
(修正規定第五點)



各機關經管國有公用被占用不動產處理原則修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>一、各機關經管被非政府機關占用之國有不動產，管理機關有公用需要或為其主管目的事業需用者，應依下列方式收回後，依預定計畫、規定用途或事業目的使用：</p> <p>(一) 協調占用者騰空遷讓。</p> <p>(二) 協調地方政府以違建拆除。</p> <p>(三) 訴訟排除。</p> <p>(四) 其他適當處理。</p> <p>前項不動產，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，除地上為公有宿舍、<u>國有建物或原國有建物經他人拆除改建為私有建物</u>，仍應由管理機關依雙方法律關係及相關法令予以處理或騰空移交外，得依下列方式處理：</p> <p>(一) 各機關經管之不動產係於國有財產法施行前取得，取得後從未供公用或於國有財產法施行前已廢止公用者，得檢具原始登記簿</p>	<p>一、各機關經管被非政府機關占用之國有不動產，管理機關有公用需要或為其主管目的事業需用者，應依下列方式收回後，依預定計畫、規定用途或事業目的使用：</p> <p>(一) 協調占用者騰空遷讓。</p> <p>(二) 協調地方政府以違建拆除。</p> <p>(三) 訴訟排除。</p> <p>(四) 其他適當處理。</p> <p>前項不動產，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，除地上為公有宿舍，<u>仍</u>應由管理機關依雙方法律關係及相關法令予以處理或騰空移交外，得依下列方式處理：</p> <p>(一) 各機關經管之不動產係於國有財產法施行前取得，取得後從未供公用或於國有財產法施行前已廢止公用者，得檢具原始登記簿謄本並敘明事實，依同法施行細則第七十二條規定，現狀移交財政部國有財產局(以下簡</p>	<p>一、現行規定規範地上為公有宿舍者，應由管理機關依雙方法律關係及相關法令予以處理或騰空移交，惟實務執行上，除公有宿舍外，尚有國有眷舍因年久失修遭配住人修建、增建、拆除重建，導致眷舍已非全屬國有(部分拆除改建)，或已全為私有(全部拆除改建)，有者仍為原配住人或其眷屬占用；甚有管理機關提供所經管之國有建物供他機關作眷、宿舍使用，致衍生占用問題。諸如此類公有宿舍、國有建物或經他人拆除重建私有建物之<u>基地</u>未騰空即移交本部^{財政}國有財產局(以下簡稱國產局)接管，將造成諸多後續管理問題。再者，國有建物管理責任更應強化，爰修正第二項文字，明定由管理機關依雙方法律關係及相關法令予以處理或騰空後再行移交國產局接管，以明權責。</p> <p>二、依國有不動產撥用要點第六點規定，管理機關撥用國有不動產時即</p>



騰本並敘明事實，依同法施行細則第七十二條規定，現狀移交財政部國有財產局(以下簡稱國產局)接管處理。

(二)前款以外之不動產，應循序變更為非公用財產或撤銷撥用，騰空移交國產局接管，但符合下列情形之一，經管理機關檢具相關證明文件者，得按現狀移交：

- 1、管理機關辦理撥用原國產局經管之不動產前，即已被占用，管理機關未給予補償且無使用事實者。
- 2、訂有書面租賃契約且仍於租約存續期間或其他法律上原因無法騰空者。
- 3、國有財產法施行後因接收、接管(不含臺灣省有財產所有權移轉國有之接管)、沒收、徵收(地上物未給予補償且無土地徵收條例第九條或第四十九條規定適用情形)、價購或第一次登記取得時已被占

稱國產局)接管處理。

(二)前款以外之不動產，應循序變更為非公用財產或撤銷撥用，騰空移交國產局接管，但符合下列情形之一，經管理機關檢具相關證明文件者，得按現狀移交：

- 1、管理機關辦理撥用前，即已被占用，管理機關並無使用事實者。
- 2、有租賃關係或其他法律上原因無法騰空者。
- 3、國有財產法施行後因接收、接管(不含臺灣省有財產所有權移轉國有之接管)、沒收、徵收(無土地徵收條例第九條或第四十九條規定適用情形)、價購或第一次登記取得時已被占用，且從未供公用者。
- 4、符合其他法律規定，得予租、售者。
- 5、非屬配合政策、其他法令規定，禁止處分或出租範圍之下列不動產：

應先查明土地改良情形、土地使用現況及地上物權屬、使用人之姓名及住址，並於撥用不動產計畫書內載明拆遷補償方式，故撥用後，即應依撥用計畫排除占用，依撥用計畫使用，不宜因無法排除占用而以不可歸責於管理機關之理由，按現狀移交國產局接管，將被占用處理責任轉嫁國產局。惟考量撥用之不動產原屬國產局經管者，在該局管理時即已被占用，若未辦理撥用本即應予處理，爰得同意現狀接回處理。至管理機關辦理撥用時，倘已給予地上物補償，該等地上物即為國有，應由管理機關負責騰空處理，不應再同意按現狀移交國產局接管處理，以符公平正義，爰修正第二項第二款第一目文字。所稱原國產局經管之不動產，係指撥用之不動產原管理機關為國產局，而非他機關經管之公用財產者。

三、為避免按現狀接管不定期租約後，承租人不配合訂立書面契約，產生管理上困擾或終止契約困難等問題，爰修正第二項第二款第二目



用，且從未供公用者。

4、國產局得依法辦理出租、出售之土地，經管理機關檢具占用人或其他得依法取得合法使用權者之申請書及相關證明文件，並經占用人向管理機關繳清使用補償金後，送國產局審查符合規定要件者。

前項不動產已進行排除侵害訴訟程序者，應依第三點規定辦理。

甲. 坐落都市計畫商業區、住宅區或工業區及非都市土地使用編定種類為甲、乙、丙、丁種建築用地者。

乙. 符合國有財產法第四十九條第三項、第五十條、第五十一條、第五十二條、第五十二條之一及第五十二條之二得予出售規定，由具備承購條件者提出申請者。

丙. 符合國有耕地放租實施辦法規定得予出租者。

丁. 符合國有財產法第四十二條第一項但書第一款至第三款規定得逕予出租者。

戊. 符合國有非公用財產委託經營實施要點第五點規定，得專案委託經營者。

文字。

四、管理機關辦理徵收時，倘已給予地上物補償費，該地上物即為公有，應由管理機關負責處理，不宜按現狀移交國產局接管，且目前實務係採騰空移交，爰修正第二項第二款第三目文字。

五、九十四年一月十四日修正放寬得按現狀移交國產局接管處理之規定後，國產局於洽原管理機關提供經管期間資料，常遭遇原管機關拒絕、不配合釐清地上物權屬，或占用人不配合辦理承租、承購等情形，導致各機關管理不善，衍生之被占用後果由國產局承擔，對國產局後續管理造成極大困擾。爰依國有財產法施行細則第二十七條規定，國有公用不動產變更為非公用財產移交國產局接管，係以騰空移交為原則之意旨，修正以國產局接管後得依法出租或出售者，始得按現狀移交，以減輕國產局接管後之困擾及壓力。另考量國有土地委託經營之目的，係為增進土地經營效益及避免閒置，而非



		<p>作為解決被占用問題之手段，為避免占用人先行占用再申請委託經營等情形，爰修正第二項第五目相關規定文字，並修正第四目文字後，合併列為修正規定第四目。</p> <p>六、各機關經管被占用之不動產，已進行排除侵害訴訟程序者，其得按現狀移交國產局接管之要件，本處理原則第三點另有規範，為避免各機關執行產生疑義，爰增訂第三項規定。</p>
<p>二、各機關經管被政府機關占用之國有不動產，管理機關有公用需要或為其主管目的事業需用者，應儘速協調占用機關騰空遷讓或為其他適法處理。其不配合辦理，為中央機關<u>占用者</u>，得循序陳報主管機關，報請財政部協助解決；為縣市政府及所屬機關或鄉鎮市公所<u>占用者</u>，應訴訟排除。</p> <p>前項不動產，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，應通知占用機關辦理撥用。占用機關不配合或無法辦理者，除屬地方政府已闢建作公共</p>	<p>二、各機關經管被政府機關占用之國有不動產，管理機關有公用需要或為其主管目的事業需用者，應儘速協調占用機關騰空遷讓。<u>占用機關不配合辦理者</u>，為中央機關，得循序陳報主管機關，報請財政部協助解決；為縣市政府及所屬機關或鄉鎮市公所，應訴訟排除。</p> <p>前項不動產，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，應通知占用機關辦理撥用。占用機關不配合或無法辦理者，得循序變更為非公用財產或撤銷撥用，按現狀移交</p>	<p>一、各機關經管國有不動產仍有公用需要者，應依預定計畫及規定用途或事業目的，直接管理使用，在不違背其事業目的或原定用途下，得提供使用並為收益；其已依國有財產法第三十二條規定依預定計畫及規定用途使用，在不出具使用權同意書前提下，且符合本部訂頒之「國有公用財產無償提供使用之原則」各款情形之一者，並得無償提供從事公共、公務或公益使用。又例如教育部學產基金及交通部臺灣鐵路管理局等基金或事業機關，在其事業目的或原定用途下，分別就其經管之國</p>

<p><u>設施，且無涉有償撥用及無需負擔補償，可由國產局會同地方政府辦理管理機關變更登記者，得循序變更為非公用財產或撤銷撥用，按現狀移交國產局接管外，管理機關應洽占用機關騰空後，再循序變更為非公用財產或撤銷撥用。</u></p>	<p>國產局接管。</p>	<p>有不動產訂定「教育部經管國有學產房地標租作業要點」及「交通部臺灣鐵路管理局經管公用不動產出租及利用作業要點」等規定，據以辦理出租或提供利用。故各機關經管被政府機關占用之國有不動產，管理機關有公用需要或為其主管目的事業需用者，除協調占用機關騰空遷讓外，尚可循其他適法方式處理，爰修正第一項文字。</p> <p>二、各機關經管被政府機關占用之國有不動產，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，原則上應由各管理機關協洽占用機關辦理撥用或騰空遷讓，而非將管理不善或非可歸責於國產局之占用後果轉嫁國產局承擔，肇致國產局同樣面臨無法排除占用問題。但考量本部為解決地方政府占用國有非公用土地闢建作道路等公共設施問題，已報奉行政院同意是類土地無涉有償撥用及無需負擔補償者，得由國產局會同地方政府辦理管理機關變更登記，故該等土地國產局於</p>
---	---------------	--



		<p>接管後既有簡化之處理措施，宜同意按現狀移交，以協助各管理機關解決占用問題，爰修正第二項規定。</p>
<p>三、各機關經管被占用之不動產，已進行排除侵害訴訟程序者，除符合第一點第二項第二款第一目或第四目規定者，於具備下列條件並採行和解措施後，得申請辦理現狀移交國產局接管者外，其餘訴訟案件應由管理機關處理至結案：</p> <p>(一) 占用人繳清使用補償金。</p> <p>(二) 占用人給付所有涉及訴訟之費用。</p> <p>(三) 占用人具結倘移交國產局接管後，無法辦理承租、承購時，願聽由國產局之通知隨時無條件騰空返還占用之國有不動產。</p> <p>(四) 其他經管理機關認有必要提出之</p>	<p>三、各機關經管被占用之不動產，已進行排除侵害訴訟或經判決確定者，依第一點第二項規定，辦理現狀移交者，應在不損及國庫權益下，採附條件之和解、停止或撤回訴訟、停止或撤回強制執行之措施後，再行辦理；符合第一點第二項(二)5.乙、丙、丁、戊之不動產，管理機關應檢具相關證明文件，洽國產局審認得予出租、出售或委託經營後再行處理。</p>	<p>一、各機關經管被占用之不動產，已進行排除侵害訴訟程序者，其屬撥用自原國產局經管之不動產者，若當時管理機關未辦理撥用，本即應由國產局予以處理，其屬國產局接管後得依規定辦理出租、出售者，於接管後得納入正常管理，允得同意辦理現狀移交。惟為利後續占用人不配合時有執行依據，爰明定符合第一點第二項第二款第一目及第四目規定者，同意管理機關於相關條件成就並採和解措施後，辦理現狀移交。其餘訴訟案件，考量管理機關若採停止訴訟或撤回訴訟現狀移交國產局接管，將肇致國產局需面臨承擔訴訟或重新訴訟問題，允應由管理機關繼續處理至結案為止，爰修正第一項部分文字。</p> <p>二、現行規定之「不損及國</p>

<p><u>條件，占用人同意配合辦理。</u></p> <p><u>前項不動產屬第一點第二項第二款第四目規定者，應由管理機關檢具相關證明文件，洽國產局審認得予出租、出售後再行處理。</u></p>		<p>庫權益」，執行上無明確定義，為利各機關執行，爰增列第一項第一款至第四款規定。</p> <p>三、現行條文後段酌作文字修正後，移列增訂第二項。</p>
<p>四、各機關經管國有公用不動產，被私人占用者，應依民法不當得利規定，向占用人請求給付<u>占用期間之使用補償金</u>，除有民法第一百二十九條規定之時效中斷事由外，自通知日前一月起往前追收最長五年及往後收取至騰空遷讓日。除其他法令另有規定外，由管理機關按使用情形依下列標準計收或採房地單一標準計收：</p> <p>(一)房地、基地或庭院使用者，土地每年以當期土地申報地價總額乘以百分之五，房屋每年以當期房屋課稅現值乘以百分之十計收。</p> <p>(二)種植農作物或養殖使用者，每年以地方政府公告當期正產物單價乘以正</p>	<p>四、各機關經管國有公用<u>被</u>占用不動產，除被<u>中央機關</u>占用者外，應依民法不當得利規定，向占用人追收<u>歷年</u>使用補償金。</p>	<p>一、參照國有非公用被占用不動產使用補償金之計收，明定使用補償金之收取期間及標準，以利各機關執行。另因應部分機關反映，為實務執行之便利，得採房地單一標準計收，爰修正第一項文字，並增列第一款、第二款第一目至第三目規定。</p> <p>二、國有公用被占用不動產原則上以排除占用騰空收回為目的，為利各機關早日收回並避免訟累，造成行政成本之浪費，採分階段以免收或減收使用補償金方式，作為各機關與占用人協調騰空返還之誘因，加速處理被占用問題。至於進入訴訟程序一審判決前，減收使用補償金之比例，考量個案情形不同，授權管理機關視實際情況自行酌減。另為免占用人心存投機，再度占用國有不動產，於第二項序文</p>

產物收穫總量乘以千分之二百五十計收。其正產物收穫總量依下列標準計算：

1、為田、旱地目且有等則者，按照縣市公告該土地地目等則（以土地登記簿記載為準）之收穫總量，如土地登記簿上無等則之記載，參照該縣市田旱地目耕地最高、最低等則主要作物正產品全年收穫總量之平均值。

2、為原、養、林、池等地目，且該縣市亦有公布該土地地目等則主要作物正產品全年收穫總量標準者，按照該土地地目等則主要作物正產品全年收穫總量，如土地登記簿上無等則之記載者，參照該縣市田地目耕地最高、最低等則主要作物正

明定，占用人騰空返還占用不動產後再度占用者，不得適用免收或減收使用補償金之規定，爰增訂第二項第一款、第二款規定。

三、現行規定針對地方政府占用國有公用不動產者應收取使用補償金，惟考量地方政府關供不特定人使用之公共設施，如道路、溝渠、公園等，非地方政府自行使用且無收益，縱向其請求使用補償金，實務執行上亦難以收取，徒然影響機關和諧，故該類使用情形允宜免予收取使用補償金，爰增訂第三項規定。

四、第二項及第三項有關免收及減收使用補償金之措施，係為利各管理機關加速解決既存之占用問題，為避免造成投機情形，就新增之占用情形，應不得適用，爰增訂第四項規定。



產品全年收穫總量之平均值。

3、非為田、旱、原、養、林、池地目者，參照該縣市田地目耕地最高、最低等則主要作物正產品全年收穫量之平均值。

管理機關為加速騰空收回被占用之國有不動產，~~得採取下列措施辦理，但占用人騰空返還~~占用人騰空返還占用人後再度占用人，~~不得適用~~；
得採取下列措施辦理

(一) 訴訟請求排除占，用及使用補償金前，占用人於通知之限期內騰空返還占用不動產者，得免收使用補償金。

(二) 已訴訟請求排除占用及使用補償金者，於一審判決前，占用人自行騰空返還占用不動產者，得依個案情形酌予減收使用補償金，並撤回訴訟或和解。

各機關經管國有公用不動產被地方政府占

<p><u>用者，除屬公共設施供不特定人使用且無收益者外，依前二項規定收取使用補償金。</u></p> <p><u>各機關經管國有公用不動產</u>^{中環區}於○年○月○日[○]後被占用者，<u>不適用前二項免收或減收規定。</u></p>	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;">→ 請填入簽名日期</p>	
<p>五、各機關已移交之不動產，其收益及處分價款需撥還原管機關運用者，在處理前，原管機關仍應負看管維護之責及負擔費用，並於處分後辦理相關點交等事宜。</p>	<p>五、各機關已移交之不動產，其收益及處分價款需撥還原管機關運用者，在處理前，原管機關仍應負看管維護之責，並於處分後辦理相關點交等事宜。</p>	<p>增訂原管機關應負擔看管維護費用，以資明確。</p> <p>現行規定本應由原管機關負看管維護之責，自應由其負擔費用，為資明確，爰增列原管機關應負擔看管維護費用之文字。</p>