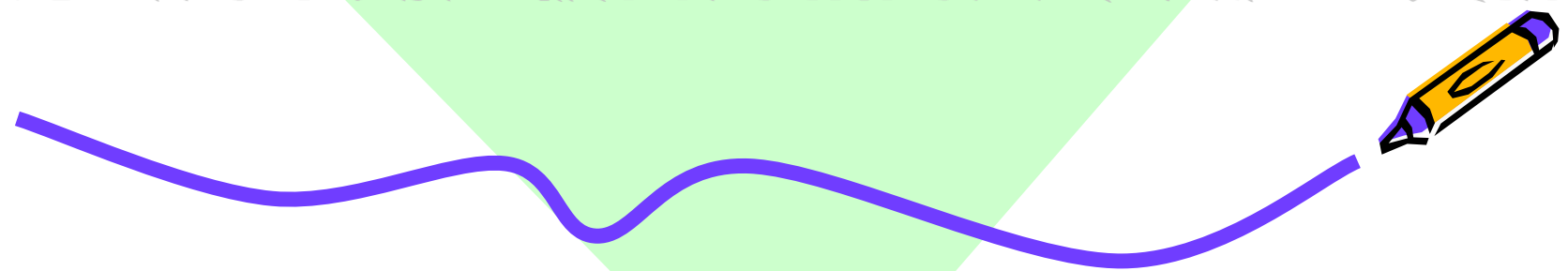


基隆市政府
110年度

國有公用不動產被占用相關法令及處理實務



財政部國有財產署 陳建翰

簡報大綱

壹

- 前言

貳

- 國有公用財產基本概念

參

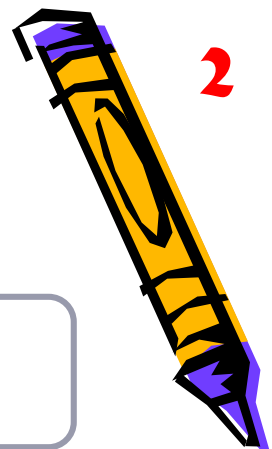
- 國有公用財產管理使用

肆

- 國有公用被占用不動產處理

伍

- 結語



壹、前言

3

公有財產

中華民國

直轄市

縣(市)

鄉(鎮、市)



國有財產法

- 臺北市市有財產管理自治條例
- 基隆市市有財產管理自治條例
- 宜蘭縣羅東鎮鎮有財產管理自治條例

原住民自治區有(103年新增)



貳、國有公用財產基本概念

4

國有財產來源

國產法§2

權力行使

ex: 徵收沒收接收

預算支出

ex: 依預算撥款而營建
或購置財產

法律規定

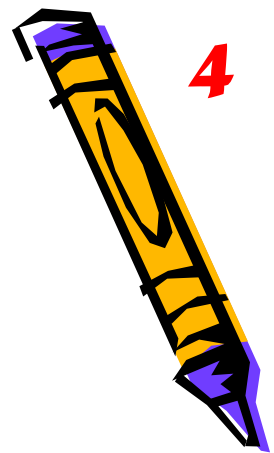
ex: 無人繼承、拋棄
所有權

接受捐贈

ex: 國內外以中華民國政府為對象
而捐贈財產

國有財產

凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產



國有財產範圍

國產法§3、施細§4、§5

5

不動產

- 土地、土地改良物、房屋建築及設備

動產

- 1萬元以上且使用年限在2年以上機械、交通運輸及其他雜項設備

有價證券

- 股份、股票、債券

權利

- 地上權、礦業權、漁業權、專利權、著作權等其他財產上之權利

國有公用財產定義

國產法§4

國有財產

國產法§11：各直接
使用機關為管理機關

公用財產

公務用

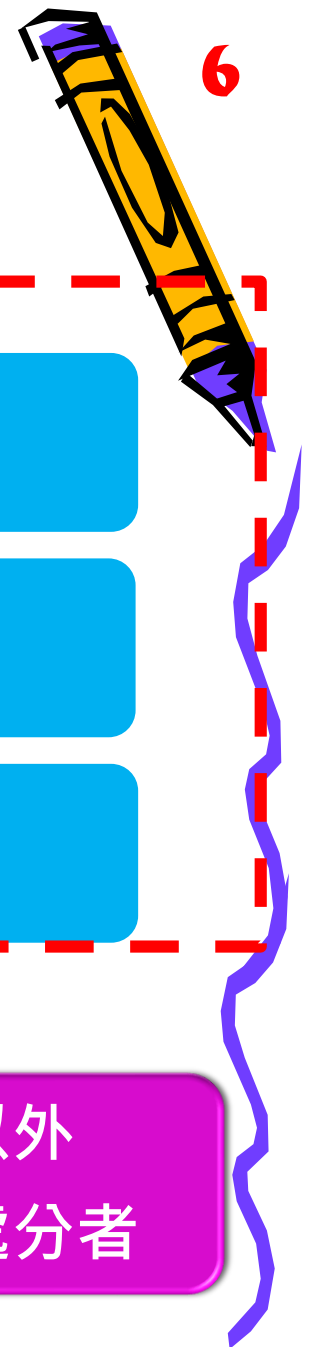
公共用

事業用

國產法§12：以財政部
國有財產署為管理機關

非公用財產

公用財產以外
可供收益或處分者



公用財產

土地建物查詢資料

基隆市信義區東信段四小段 0033-0004地號

資料查詢時間：民國110年09月07日17時37分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國098年03月17日 登記原因：逕為分割
地目：道 等則：0 面積：*****12.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國110年01月 公告土地現值：***18,900元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：因分割增加地號：0033-0135地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001

登記日期：民國045年07月26日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年-月-日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：(空白)

管理者：基隆市政府

統一編號：00508203

住址：基隆市義一路1號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---(空白)字第-----號

當期申報地價：109年01月****4,000.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

067年10月 *****360.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
(資料顯示完畢)

列印人員：陳建翰

收件號：110CD011280

查驗號碼：110CD011280REG25167DF6067B4D89A9BAE2D260406

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

非公用財產

土地建物查詢資料

臺南市東區育樂段 6018-0002地號

資料查詢時間：民國108年03月14日09時54分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國080年11月15日 登記原因：逕為分割
地目：建 等則：-- 面積：*****126.00平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國108年01月 公告土地現值：***78,200元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(一般註記事項)段界調整前公園段0054-0002地號

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0004

登記日期：民國092年09月02日

登記原因：贈與

原因發生日期：民國092年08月25日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：(空白)

管理者：財政部國有財產署

統一編號：03732401

住址：台北市光復南路116巷18號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---(空白)字第-----號

當期申報地價：107年01月***21,200.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

092年08月 ***70,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地，申請人聲明免繕發權利書狀。

(資料顯示完畢)

財物 vs. 財產

國有公用財產管理手冊



一日是財產，終生是財產 (報廢前)

參、國有公用財產管理使用

國產法§1

國有財產之取得、保管、使用、收益、處分，依國之法，該法未規定者，其他法律。

國有財產

取得
保管
使用
收益
處分

法規

特別法

基本法

法律名稱

商港法

促參法

都更條例

.....

國產法



參、國有公用財產管理使用

10



行政院秘書長84年12月5日臺84財字第42930號函示，國有公用財產不得委託其他機構管理。

自管自用

國產法§11

- 以各直接使用機關為管理機關，**直接管理**之。

國產法§32

- 應依預定計畫及規定用途或事業目的使用。



參、國有公用財產管理使用

11



財產管理機關角色與任務

- ① 國產法第25條：「管理機關對其經營之國有財產，除依法令報廢者外，應注意保養及整修，不得毀損、棄置。」
- ② 國有公用財產管理手冊第9點：「財產發生權益糾紛，管理單位應即設法解決，如需循法律途徑解決者，應即依法處理。」
- ③ 管理機關，應為國家、地方自治團體行使所有權人之權利及義務。
- ④ 國有財產「不等於財政部國有財產署所有」

財產管理機關角色與任務

主旨：市民反映文山區木柵路3段48號(木柵郵局對面)，路樹樹枝垂落，會打到行經機車騎士，差點造成騎士摔車案，請查照。↵

說明：↵

- 一、依本府單一陳情系統108年8月15日1999民眾反映案件(案件編號：2019081500449)辦理。↵
- 二、案址樹木經查位於文山區木柵路三段48巷內(木柵段三小段0303地號土地)，非屬本處轄管公園綠地，經查該土地所有權為貴署所有，請土地所有權人(大署)自行僱工修剪，請善盡維護之責，以維公共安全。↵

正本：財政部國有財產署 ↵

副本：↵

主旨：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處(下稱公燈處)函轉民眾反映路樹樹枝垂落，影響行車安全，涉貴管臺北市文山區木柵段三小段303地號國有土地一案，請查照本權責妥處。

說明：依公燈處108年8月16日北市工公園字第1083053582號函及附件(均附電子檔)辦理。

正本：[]局

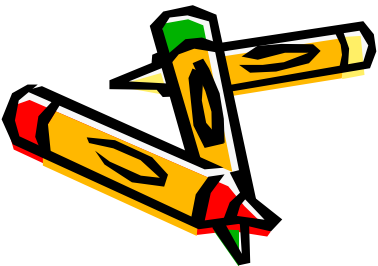
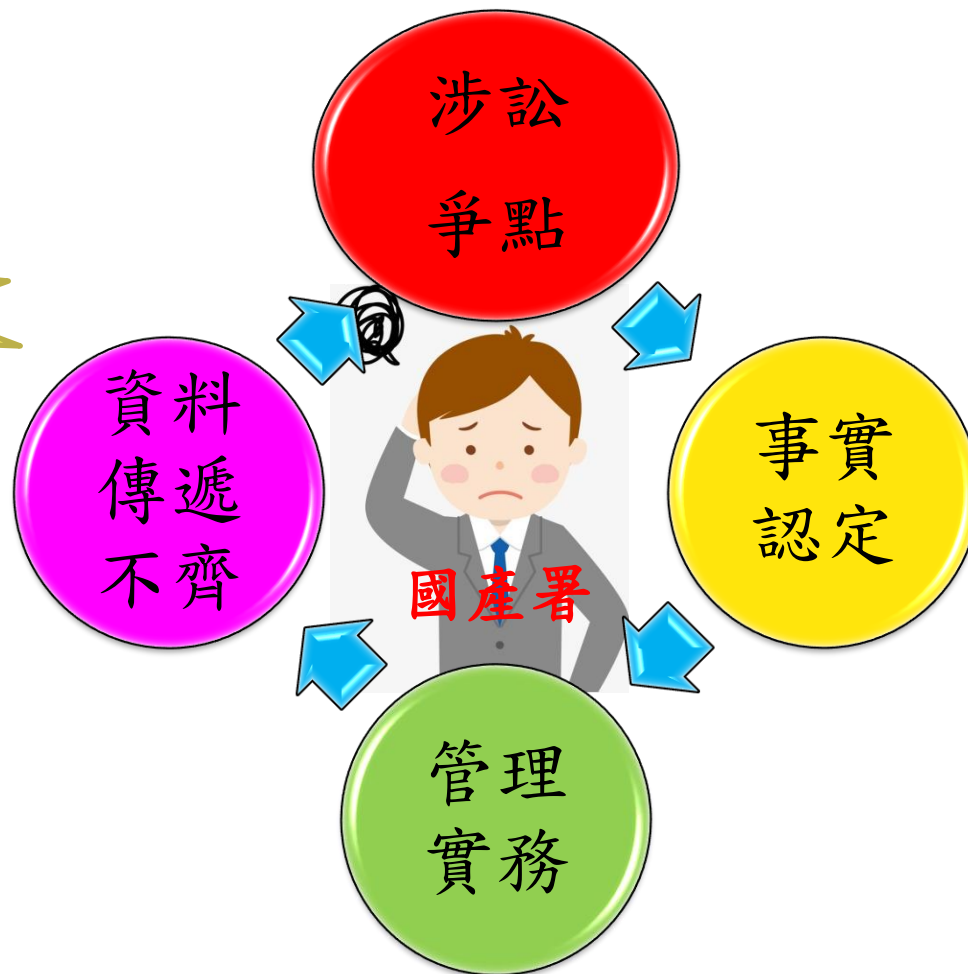
副本：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

財政部109.2.11日函示

13

各機關經管國有公用財產涉訟(如共有物分割、確認通行權)，列國產署為被告，因涉管理權責，該署將**委任管理機關代理訴訟並負擔訴訟費用(釐清事實，維護國產權益)**。

why



財政部108年10月29日函示



國產法第33
條、第35條
或第39條

國有公用土地
用途廢止，除
其他法律另有
規定，依法公
變非或廢撥

國產署
接管

洽國產署所屬提
供意見辦理；**遇**
都更，依**都更**
處理原則第7點等
規定辦理

完成前**遇都**
變、重劃、
區徵；都更





• 國有公用財產管理手冊



特 車輛管理手冊



別 宿舍管理手冊

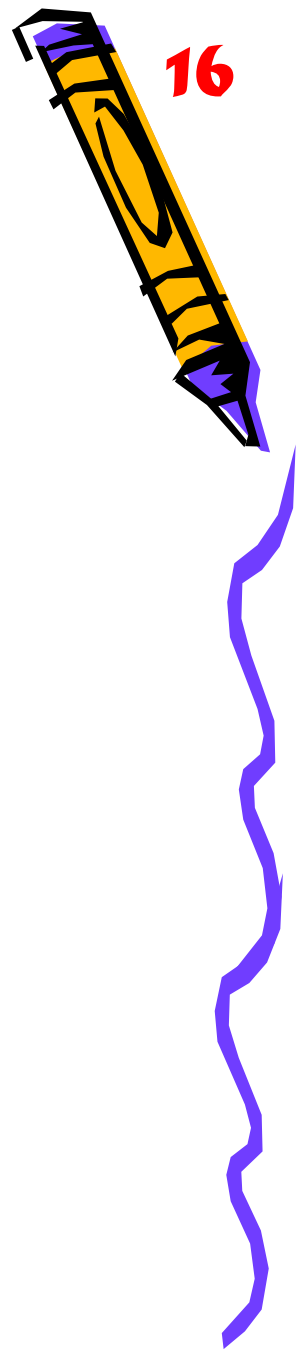
規 中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點

定 境外國有財產管理作業規範



國有公用財產管理手冊

- 第1章 總則
- 第2章 財產之增置
- 第3章 財產產籍之登記
- 第4章 財產之經管
- 第5章 財產之養護
- 第6章 財產之減損
- 第7章 財產報告
- 第8章 財產管理檢核



管理使用基本原則

不得處分或擅為收益

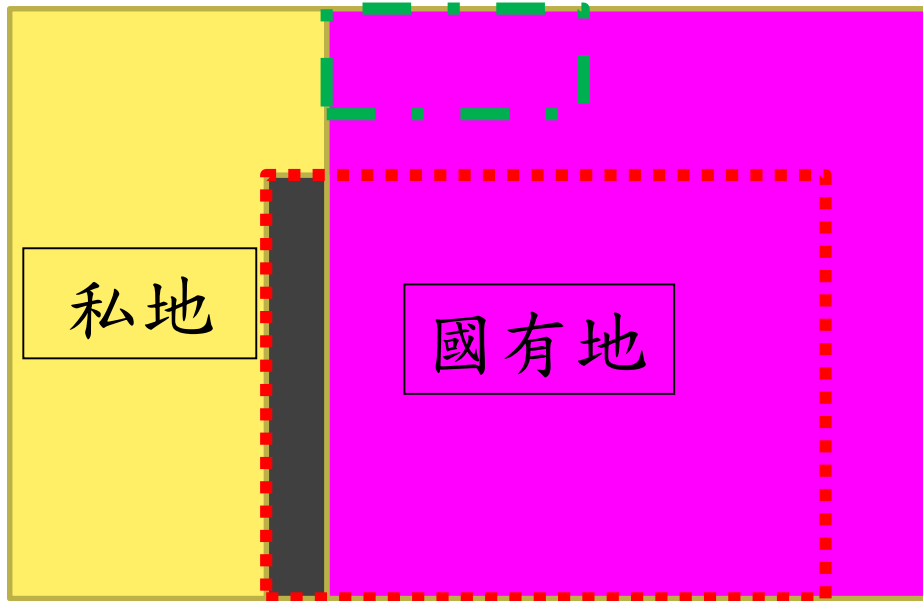
國產法 §28

- 主管機關或管理機關對於公用財產**不得為任何處分或擅為收益**。
- 但其收益不違背其**事業目的**或**原定用途**者，不在此限。

國產法 施細 §25

- **處分**:出售、交換、贈與或設定他項權利。
- **收益**:出租或利用。~~(委託管理、委託經營、借用)~~
- **不違背事業目的**:主管機關或管理機關之組織法規或其主管法律規定，得將經營之財產提供他人使用。
- **不違背原定用途**:管理機關依計畫及規定用途使用中，兼由他人使用

案例討論：



某機關經管國有建物越界使用鄰地，為免拆屋，可否分割部分國有土地，登記予私地主，鄰地部分移轉為國有



擬分割移轉私有



國有建物坐落



跨占鄰地範圍



案例討論

19

臺北市政府○○局經管國有建物未報廢，即予拆除，俟發現後洽國產署申請補辦報廢。

國產署並非報廢權責機關

報廢

拆除

建物滅
失登記

除帳

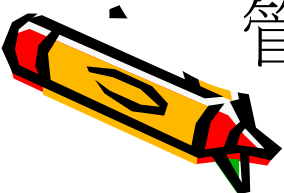


案例解析

20

POINT

- ✓ 建物拆除前，應依下列規定循序辦理報廢：
 1. 國有公用財產管理手冊第65點
 2. 各機關財物報廢分級核定金額表
- ✓ 未完成報廢程序即予拆除，應依上述報廢核定金額表第3點規定，依審計法細則第41條規定加予切實調查，並檢具處理意見轉請審計機關審核。
- ✓ 俟審計機關核准報損，未登記建物，已登記建物，應先洽地政機關辦理滅失登記，再依產籍管理作業要點第14點規定辦理產籍註銷作業。





案例討論



國有建物經主管機關公告為歷史
建築或古蹟，能否辦理報廢??



案例解析

POINT

✓ 國有文資建物不報廢。

-文化資產保存法

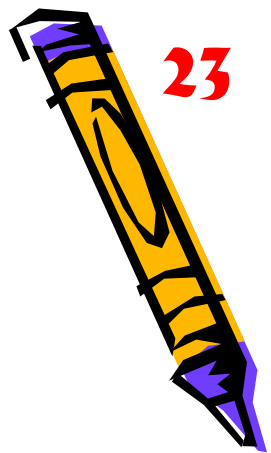
1. 第36條，古蹟不得拆除或遷移。
2. 第103條，毀損古蹟等，訂有罰則

財政部95年
研商已報廢國有建物
處理原則會議結論

✓ 已報廢之國有建物，經公告指定為古蹟或登錄為歷史建築者，坐落於國有、其他公有及私有土地，管理機關應註銷報廢，回復產籍管理。

✓ 已報廢之國有建物，坐落其他公有土地者，地方政府無公用需要，應予拆除。但地方政府有公用需要者，管理機關應註銷報廢，回復產籍後，由地方政府辦理撥用。





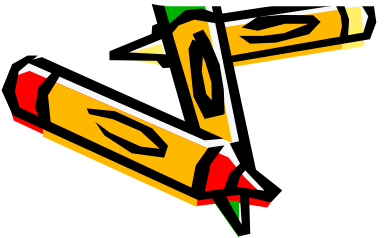
國有公用財產提供使用依據

- 國產法§28但書、§32

管理機關依預定計畫及規定用途或事業目的，直接管理使用

國有公用不動產收益原則

國有公用財產無償提供使用之原則



國有公用財產提供使用--其他法律規定(列舉)

商港法§7IV

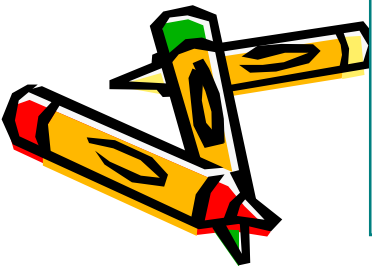
航港局經管之公有財產，得以出租、設定地上權或作價投資之方式，提供商港經營事業機構開發、興建、營運使用，**不受土地法第二十五條、國有財產法第28條及地方政府公產管理法令之限制。**

促進民間參與公共建設法§15

主辦機關得於撥用公有土地後，訂定期限出租、設定地上權、信託等供民間機構使用，**不受國產法第28條規定之限制。**

都市更新條例§46

公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，**不受國產法第28條等規定之限制。**





國有公用不動產收益原則（財政部109.8.13修正發布）

- 要件：符合國產法§28但書規定
- **第2點**

有下列情形之一，且符合國產法第28條但書規定者，得由相關機關另定不動產收益作業規定，所定收益計收基準宜考量稅費等成本支出：

- （一）中央目的事業主管機關為國家政策或目的事業需要。
- （二）中央特種基金財產之主管機關為基金設置目的或運作需要。





國有公用不動產收益原則

- 收益方式

§4

- 配合各級政府機關 (含管理機關) 業務
- 公共工程
- 公用事業

指管理機關將不動產租與他人使用並收取租金。



§3 定義收益方式

指管理機關將不動產按次或按期提供他人使用並收取費用。



國有公用不動產收益原則

- 租金標準—逕予出租(第5點第1款)

	基地年租金	租金率	建物年租金	租金率
逕予出租	土地按當期申報地價總額	≥5%	房屋按當期課稅現值	≥10%
	符合行政院訂頒「 國有出租基地租金率調整方案 」第2點各款規定者，得按租金額60%計收			
機關員消社	當期土地申報地價總額	2%	當期房屋課稅現值	5%
學校員生社	當期土地申報地價總額	1%	當期房屋課稅現值	2%

前三日年租金計收基準，得由管理機關考量不動產使用方式、區位條件、市場行情、稅費支出等因素（以下統稱定價因素）調高之。

重要宣導

- 收益原則第5點所定逕予租金為最低標準，各機關得考量出租標的區位條件、市場行情、承租人是否作營業使用等因素酌予調高！

原因？

審計部查核部分機關經管國有土地逕予出租供營業使用租金計收情形，發現：

- ❶ 經營旅館、觀光飯店等營利使用，
- ❷ 未考量使用用途或經濟效益，一律按公告地價年息5%計收年租金，
- ❸ 間有承租面積廣大，租金異常低廉情事，與其營利所獲收益顯不相當。

國有公用不動產收益原則

- 租金標準—公開標租(第5點第2款)

公開標租

以不動產年租金總額競標，其底價由管理機關考量定價因素訂之，不得低於公開標租時依前款第一目規定計算之最低年租金總額。

租賃期間，不動產依前款第一目規定計算之最低年租金總額，因租金率、土地申報地價或房屋課稅現值變動，其變動後年租金總額較決標年租金總額高者，自變動當月起，改按較高之年租金總額計收標租年租金。

某機關109年公開標租土地，決標年租金總額新臺幣10萬元，租賃期間7年(109年3月至116年2月)，土地申報地價自107年起每2年調整一次，並於當年1月1日公告，依修正規定第二款應收年租金如下：

	111年起	113年起	115年起
逕予出租最低年租金總額	12萬 (較決標年租金總額高)	11萬 (較決標年租金總額高)	8萬 (較決標年租金總額低)
應收年租金總額	12萬	11萬	10萬

國有公用不動產收益原則

- 租金標準—第5點第3款

下列情形之一，其逕予出租或標租年租金，**得由管理機關考量定價因素訂定計收基準**，不受前二款規定之限制：

1、不動產屬依文化資產保存法公告之文化資產。

2、不動產之出租屬附掛於牆面使用等情形，無法計算樓地板或土地面積



- 租金標準—第5點第4款

行政院或其他法規定有不動產租金優惠或減免規定者，得從其規定。**屬租金優惠者，僅得擇一適用。**

國有公用不動產收益原則

第7點

利用費之計收基準，由管理機關考量定價因素或參照第五點租金計收基準定之。

第9點

管理機關辦理不動產收益，得依個案情形加收權利金等，並自行訂定計收基準。

公開標租案件，管理機關認有必要以不低於決標價優先租與符合特定資格者，應將相關規範於招標文件載明。

國有公用不動產收益原則

- **收益之期限 §10**
 - 於不影響公用用途下，由管理機關依不動產特性、使用方式等定之，並受有關法規規範。
- **收益再轉租 §11** (委託經營、與他人合作經營等)
 - 因業務需求，有提供多元服務之必要
 - 經主管機關同意者
- **收益之處理 §12**
 - 除其他法律另有規定外，依國產法及預算法相關規定辦理
 - 地方政府經管者，所得收入依財政部國有財產署訂頒「地方政府經管國有公用不動產相關收入解繳國庫作業要點」規定，計算國庫應分配金額解繳國庫。



市政府經管國有不動產如何依國產法第28條 但書及國有公用不動產收益原則辦理出租？

主旨：本府經管本市〇〇區〇〇段〇〇地號國有土地，擬公開標租作收費停車場，擬具處理意見，請鑒核。

說明：

- 1、依據國有財產法第28條但書及國有公用不動產收益原則規定辦理。
- 2、本府經管本案國有土地依撥用計畫作公園使用，符合前述但書不違背原定用途規定，為活化國有資產，擬依前述規定將本案土地之部分（面積200平方公尺）公開標租作收費停車場，並依該原則規定擬具招標文件及契約如附件。

擬辦：奉核後辦理標租等作業，請核示。



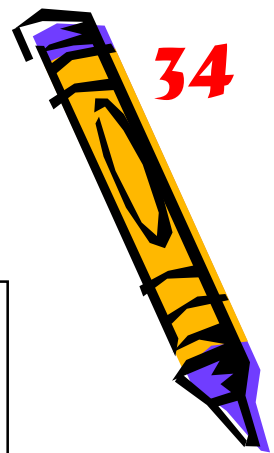
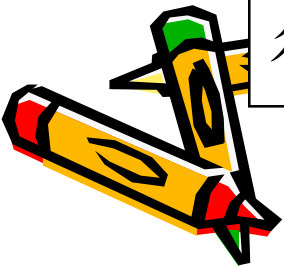
案例討論

管理機關函詢經管國有土地，得否於撥用原定用途外，依「國有公用不動產收益原則」規定辦理出租??



案例解析

倘管理機關已依撥用計畫使用，於符合國有財產法第28條但書及同法施行細則第25條規定，在不違背原定用途（即依計畫及規定用途使用中）前提下，部分得依收益原則規定辦理出租。





案例討論

OO縣政府經管**國有公用土地**，擬辦理促參，租賃契約長達**20**年，是否需再依土地法第**25**條規定，徵得民意機關同意，並經行政院核准，始能訂定超過**10**年租賃租約？

土地法第25條

直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。

電子收文
 即時掛號
 掛號
 變掛
 電子
 電子

併案文號：

：平路32號

電話：06-9274400 分機236

傳真：06-9264710

電子信箱：fall080@mail.penghu.gov.tw

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國106年2月7日

發文字號：府旅行字第1061100449號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關符合公共建設須租賃國有公有不動產設定期限超過10年，是否須再依土地法第25條規定辦理乙案，敬請釋示。

說明：本府於本縣馬公第一漁港內之國有公用土地依撥用目的規劃興建休閒漁港，目前港區內部分土地已依促進民間參與公共建設法完成招標作業建置遊艇碼頭設施，今申請人擬租用港區內部分國有公有土地，建置一機電室設備作休閒漁港之岸水岸電使用，有關其申請項目係配合上開民間參與公共建設辦理，且機電設備為漁港內一般設施，尚符撥用目的故本府原則同意辦理，並依國有公用不動產收益原則第3條規定辦理逕予出租；因上開促參案設定期間為20年，如本府以超過10年的方式出租該國有土地，有關出租期限依國有公用不動產收益原則第10條規定「國有公用不動產出租或利用之期限，管理機關在不影響公用用途情況下，依提供設施之特性、使用方式定之」，是否須再依土地法第25條規定由本縣民意機關同意，並經行政院核准，並不得為超過10年期間之租賃，敬請釋疑。

正本：財政部國有財產署



案例解析

POINT

- ✓ 土地法第**25**條適用範圍為直轄市或縣（市）有土地，**國有不動產不適用**。
- ✓ 依國產法第**1**條規定，國有財產之使用、收益等，依該法之規定；該法未規定者，適用其他法律。
- ✓ 國有公用不動產依「國有公用不動產收益原則」規定出租者，應該原則第**11**點規定辦理；依其他法規出租者，依各該法規規定辦理。

民法第449條

租賃契約之期限，不得逾**20**年。逾**20**年者，縮短為**20**年。

前項期限，當事人得更新之。租用基地建築房屋者，不適用第**1**項規定。

國有公用不動產依收益原則出租案例

出租-停車場及餐飲中心

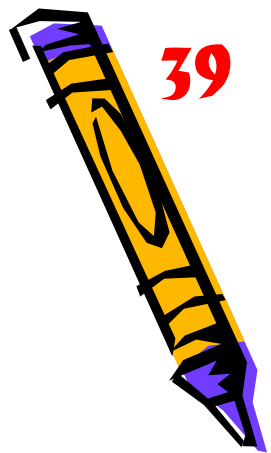


國有公用不動產依收益原則利用案例

國立海洋科技博物館「海洋市集」營運計畫

四、場地申請及收費方式：

- (一) 受理收件：申請人應依本館公告時間寄送申請表，申請表需加蓋自然人或公司印章，並檢附身分證正反面影本。申請攤車(胖卡)者，並應檢附進場車輛之外觀圖片及車輛行照正反面影本。
- (二) 審核及公告：本館受理申請後依規定審核申請表，如申請數量超過現場容納攤位數量時，由本館公開抽籤(全時段租借為優先，部分時段次之)。核准名單於官網公告。
- (三) 收費方式：
 - 1、本案依財政部〈國有公用不動產收益原則〉辦理。
 - 2、每攤位(車)進場費用為平日新臺幣 200 元/日、週末與國定例假日為新臺幣 300 元/日。攤車(胖卡)得申請北寧路 369 巷收費亭磁卡，應繳納保證金為新臺幣 500 元。



依其他特別法提供使用案例

林務局(嘉義林管處)—檜意森活村

依促進民間參與公共建設法公開徵求民間機構參與經營。



OT



國有公用不動產提供收益其他收費方式



公共自行車
租賃站



電信業者
(基地台)



太陽光電
設備



風力發電
機上空葉
片



國有公用土地管理機關可否同意供他人建築使用？

行政院秘書長
86.5.26台86
財21129號函

- 核發土地使用權同意書供他人於公有土地建築使用為處分行為

財政部89.9.21
臺財產接第
8900025574
號函

- 各機關學校經管之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用者，得以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書。

國有財產法§28但書規定或特別法

係屬依附於租賃關係之管理行為，非屬新創設之土地處分行為，尚不悖國產法§28規定

國有公用財產無償提供使用之原則

• 要件



注意：管理機關具有裁量權，縱使必備要件均符合，本權責可評估是否無償提供使用!

國有公用財產無償提供使用之原則

- 1.提供政府機關(構)、**法人或非法人團體**以認養方式施以綠美化，在不供特定人使用前提下，所為之花草樹木由施作人負責維護，並維持環境衛生
- 2.提供各級政府機關執行消防或警察緊急勤務使用
- 3.提供政府機關停放環保、消防車輛及置放消防器材
- 4.提供政府機關或學校，設置戶外運動場所及相關設備、相關監測、測試設施或公車候車亭使用
- 5.提供政府機關或學校設置路燈、交通號誌或指示標誌

國有公用財產無償提供使用之原則

6. 提供政府機關或學校為交通安全、水土保持或防洪排水需要設置護欄、護坡、箱涵、管線等相關設施
7. 提供政府機關或學校跨越或穿越通行、設置行人步道或自行車車道使用
8. 短期提供政府機關舉辦公益、節慶活動或政令宣導及軍事、防災等演習活動
9. 短期提供法人或非法人團體舉辦公益活動
10. 短期提供政府機關因應業務之急需使用
11. 提供海關、移民、檢疫及安檢等行使公權力機關作業所需之旅客、貨物通關、行李檢查與辦公使用之場地，或其他政府機關依法配合管理機關執行之使用

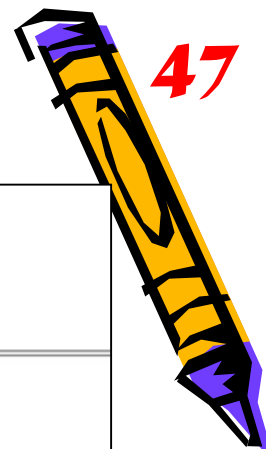
國有公用財產無償提供使用之原則

重要釋示

- **短期**：依個案舉辦之活動結束時間或因應業務急需之原因消滅時決定之。
- **期限**：應由管理機關在不影響公用用途情況下，依提供設施之特性決定之。

國有公用財產無償提供使用之案例

47



《桃園》台鐵允無償使用 桃林鐵路部分做調撥車道



交通局規劃將桃林鐵路綠美化，並設置自行車道，成為民眾休憩的好所在，圖為示意圖。（交通局提供）



案例討論

管理機關經管國有土地提供公所綠美化，該公所可否種植地瓜葉（具經濟價值作物）等，並分食當地弱勢居民??(可食地景)



案例解析

提供政府機關(構)、法人或非法人團體以認養方式施以綠美化，在不供特定人使用前提下，所為之花草樹木，由施作人負責維護，並維持環境衛生。

機關經管國有公用不動產變更用途

依國有財產法第36條及同法施行細則第28條規定，**主管機關(如基隆市政府)**基於事實需要，得將公務用、公共用財產，在原規定使用範圍內變更用途**(變更後仍為公務或公共用)**，並通知**財政部**。



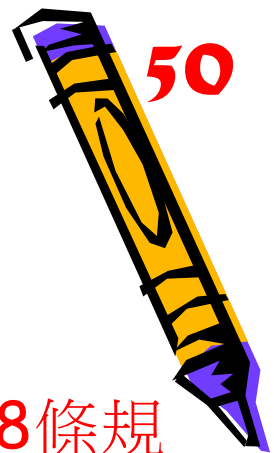
機關經管國有公用不動產變更用途

✓ 非撥用取得者：

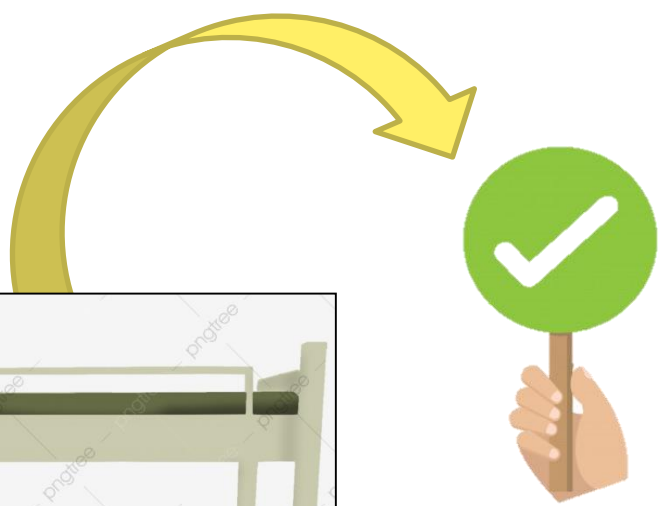
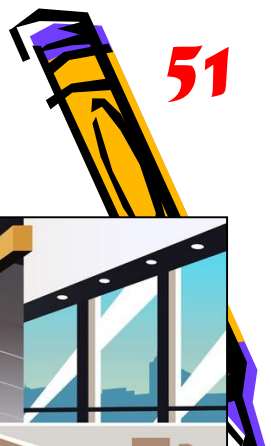
由主管機關依國產法第36條及同法施行細則第28條規定，本權責核定後，通知財政部。「變更為其他公用用途」指變更後仍為管理機關作公務或公共使用。

✓ 撥用取得者：

應釐清該不動產是否已依撥用計畫使用，倘是，由主管機關依上述規定核處；倘否，應由管理機關以新公用用途就需用範圍依法重新辦理撥用，併案廢止原撥用。



機關經管國有公用不動產變更用途



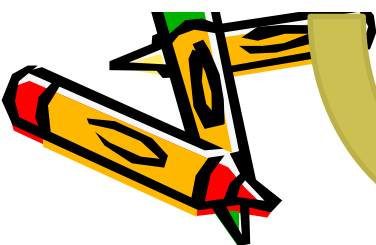
(宿舍)



(辦公廳舍-公用)



(出租收益)



機關經管國有公用不動產變更用途

52

主旨：貴公所經管貴鄉豐安段821地號國有土地擬興建兒童館一案，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據貴公所106年3月27日麥鄉社字第1060005251號函辦理。
- 二、查本案土地前奉行政院103年10月17日函核准撥供貴公所作為後安社區綠美化環境改善工程使用。據來函稱，已依原撥用目的完成使用，則貴公所擬變更為其他公用用途，應由貴公所依國有財產法第36條及同法施行細則第28條規定，本主管機關權責核定後，通知財政部。

正本：雲林縣麥寮鄉公所

副本：

機關經管國有公用不動產變更用途

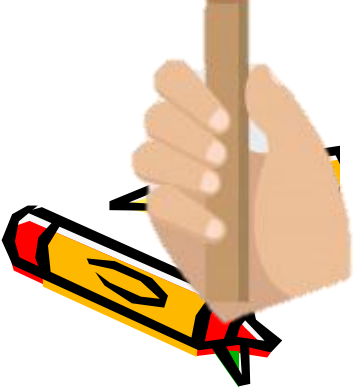
53

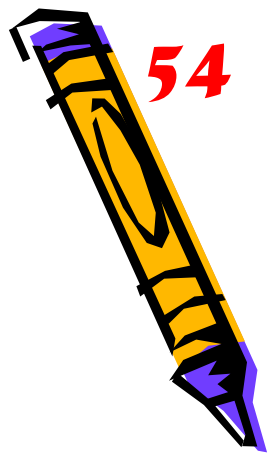
主旨：貴部同意 大學經管國有房地部分空間
（教室）變更用途作便利商店使用一案，請依說明辦理，請查照。

說明：

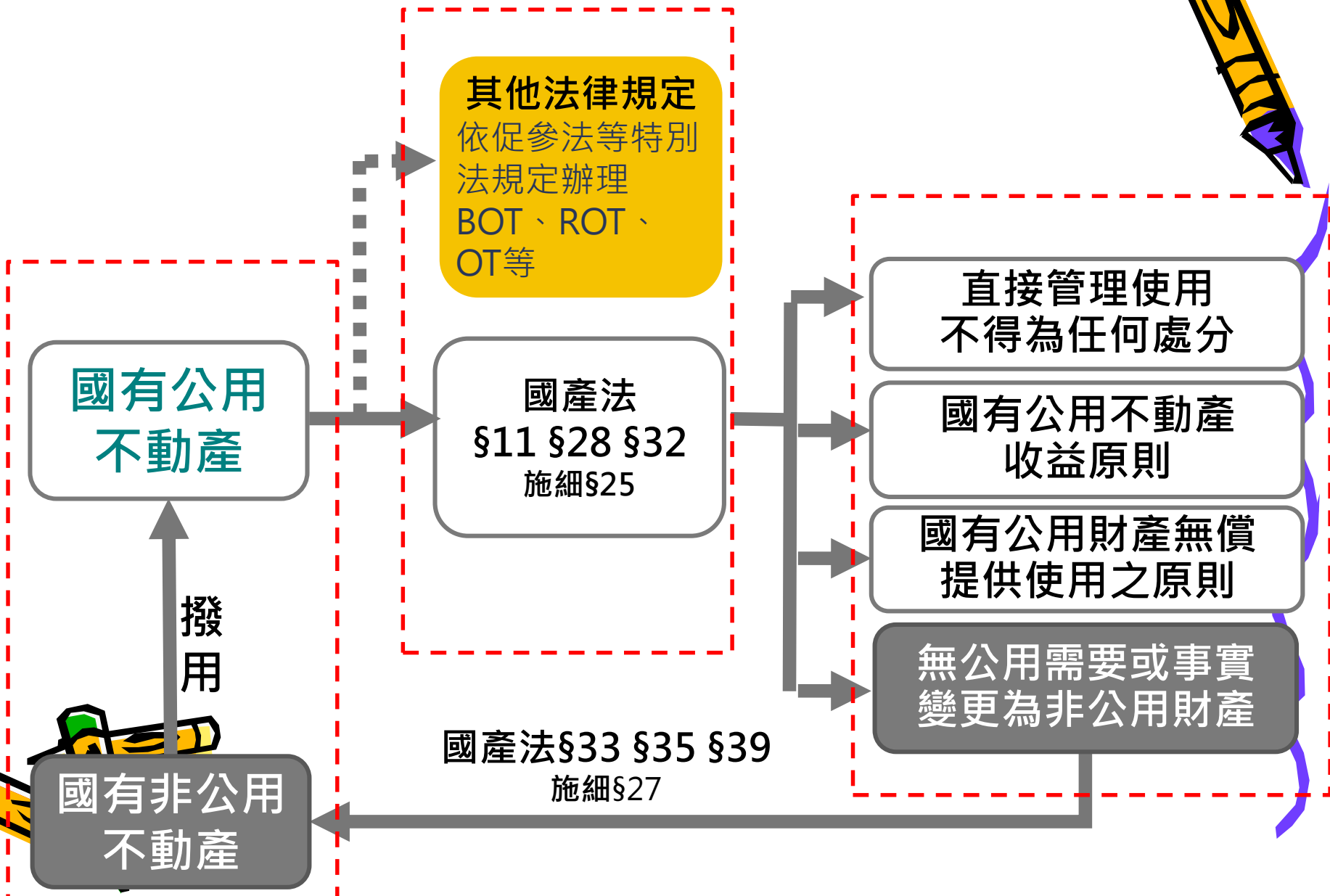
一、依據財政部交下貴部105年6月13日臺教秘(一)字第1050071328號函副本辦理。

二、依國有財產法(下稱國產法)第36條及同法施行細則第28條規定，主管機關基於事實需要，得將公務用、公共用財產，在原規定使用範圍內變更用途(變更後仍為公務或公共用)，並通知財政部。本案教室變更作便利商店，倘係校方依國產法第28條但書所為收益行為，即不涉上述規定之變更用途，應由校方本管理權責依規定核處，無需副知財政部或本署。





國有不動產使用循環



肆、國有公用被占用不動產處理



保障人民適足居住權。(詳法務部網站)

經濟社會
文化權利
國際公約

- 第11條
- 本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境

公民與政
治權利國
際公約

- 第17條
- 任何人之私生活、家庭、住宅或通信，不得無理或非法侵擾，其名譽及信用，亦不得非法破壞。對於此種侵擾或破壞，人人有受法律保護之權利。

國有公用被占用不動產處理遵循~

財政部訂頒-

各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

占用人區別

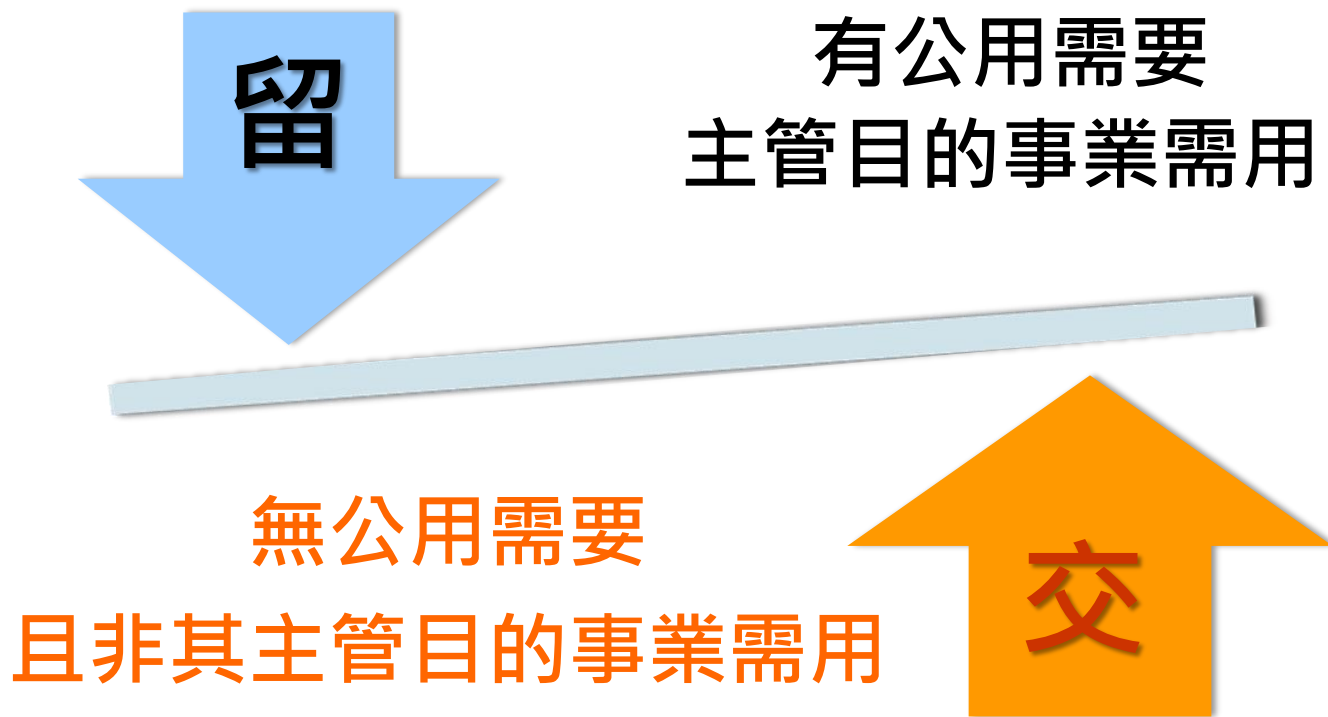
機關

- 政府機關
- 公立學校
- 非公司組織國營事業

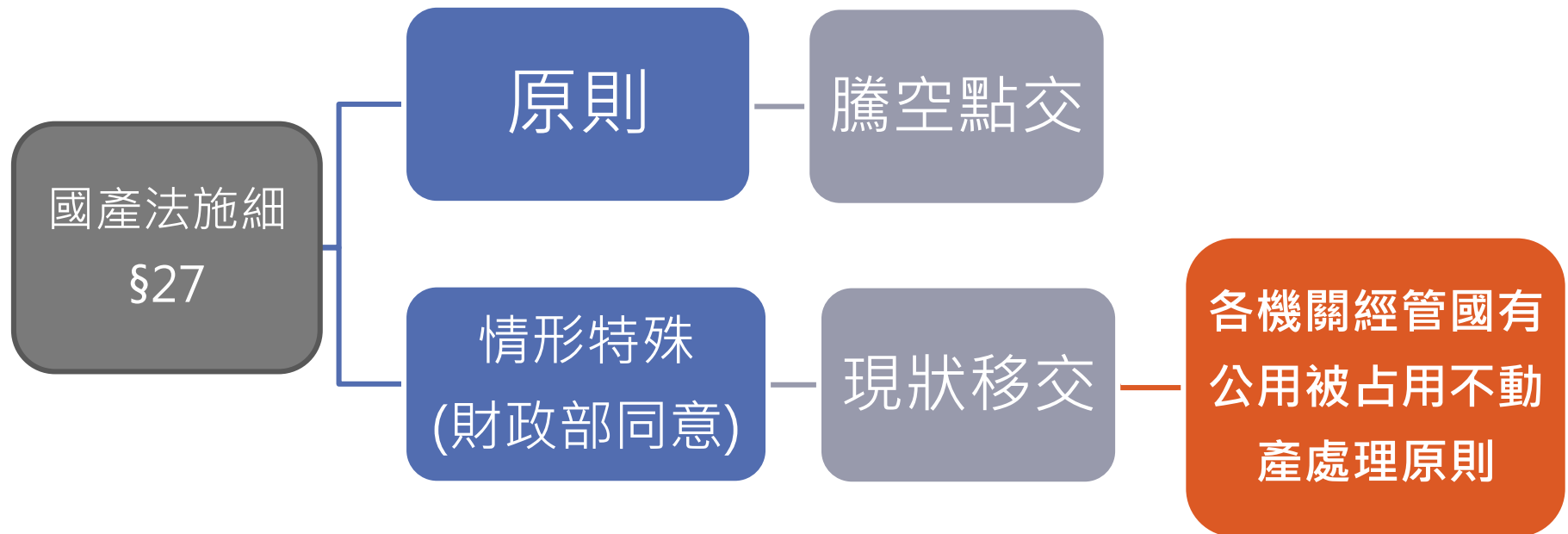
私人

機關以外之占用者

該繼續留用還是移交國產署？



移交國產署時，可否免騰空？



第 3 點

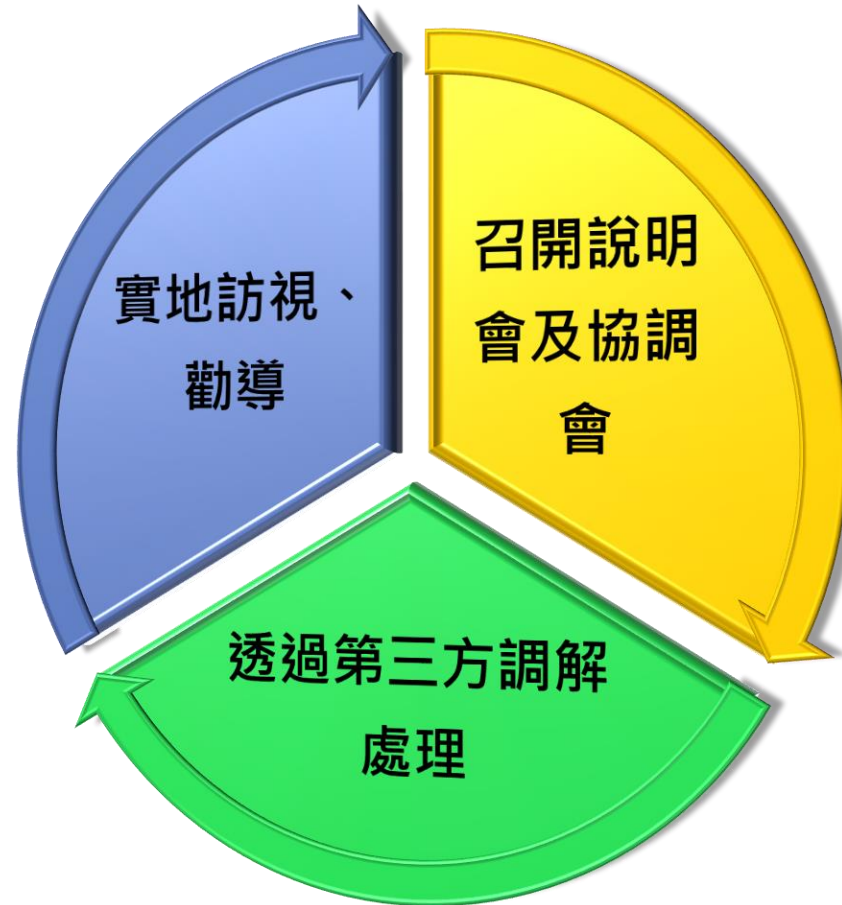
國有公用不動產被機關以外之占用者（以下簡稱私人）占用，管理機關經審慎評估有公用需要或為其主管目的事業需用者，應瞭解占用成因，分類處理，妥為評估收回方式，以利依預定計畫、規定用途或事業目的使用，並避免紛爭。

對占用作居住使用者，管理機關於排除占用前，調查占用者是否需協助安置，並就需協助者協助依法向目的事業主管機關或民間機構申請公共租賃住宅、社會住宅、榮民之家、社會福利機構或護理機構等進行安置，相關過程作成紀錄，以利日後查考。

第一項占用者有下列情形之一，管理機關於排除占用前，協助依法向目的事業主管機關申請相關補助、補貼或津貼，並將過程作成紀錄，以利日後查考：

- （一）屬社會救助法規範之低收入戶或中低收入戶者。
- （二）屬特殊境遇家庭扶助條例規範之特殊境遇家庭成員者。
- （三）依身心障礙者權益保障法領有生活補助費者。
- （四）依老人福利法領有中低收入老人生活津貼者。

公產管理機關如何與占用居民建立協調機制



處理國有公用被占用不動產前，管理機關應審慎評估該不動產有無公用需要，以利採行適切處理方式。



國有公用不動產被占用，管理機關已取得收回不動產之確定判決者，可否不執行判決？

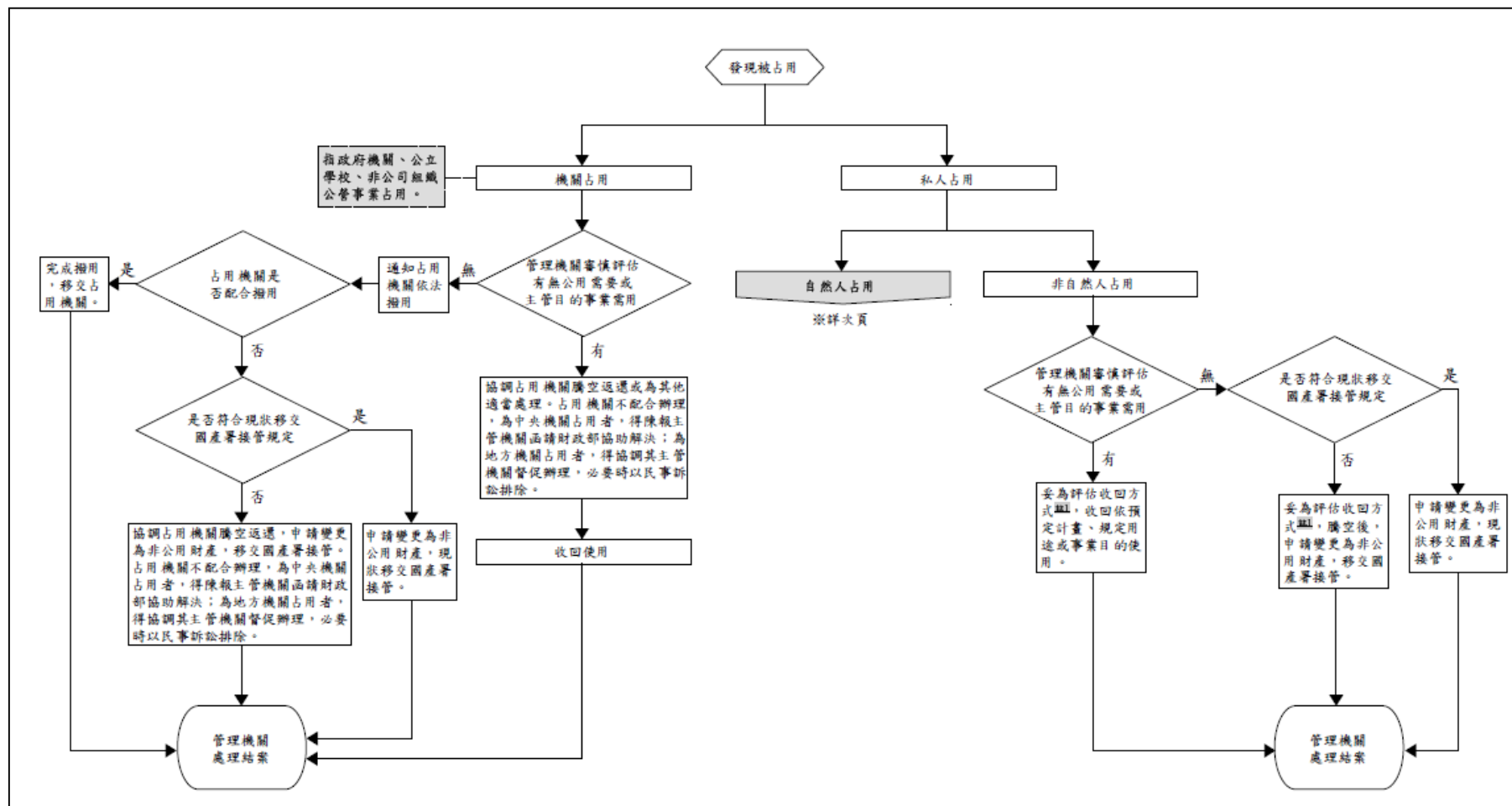
難同意占用人所請不執行判決

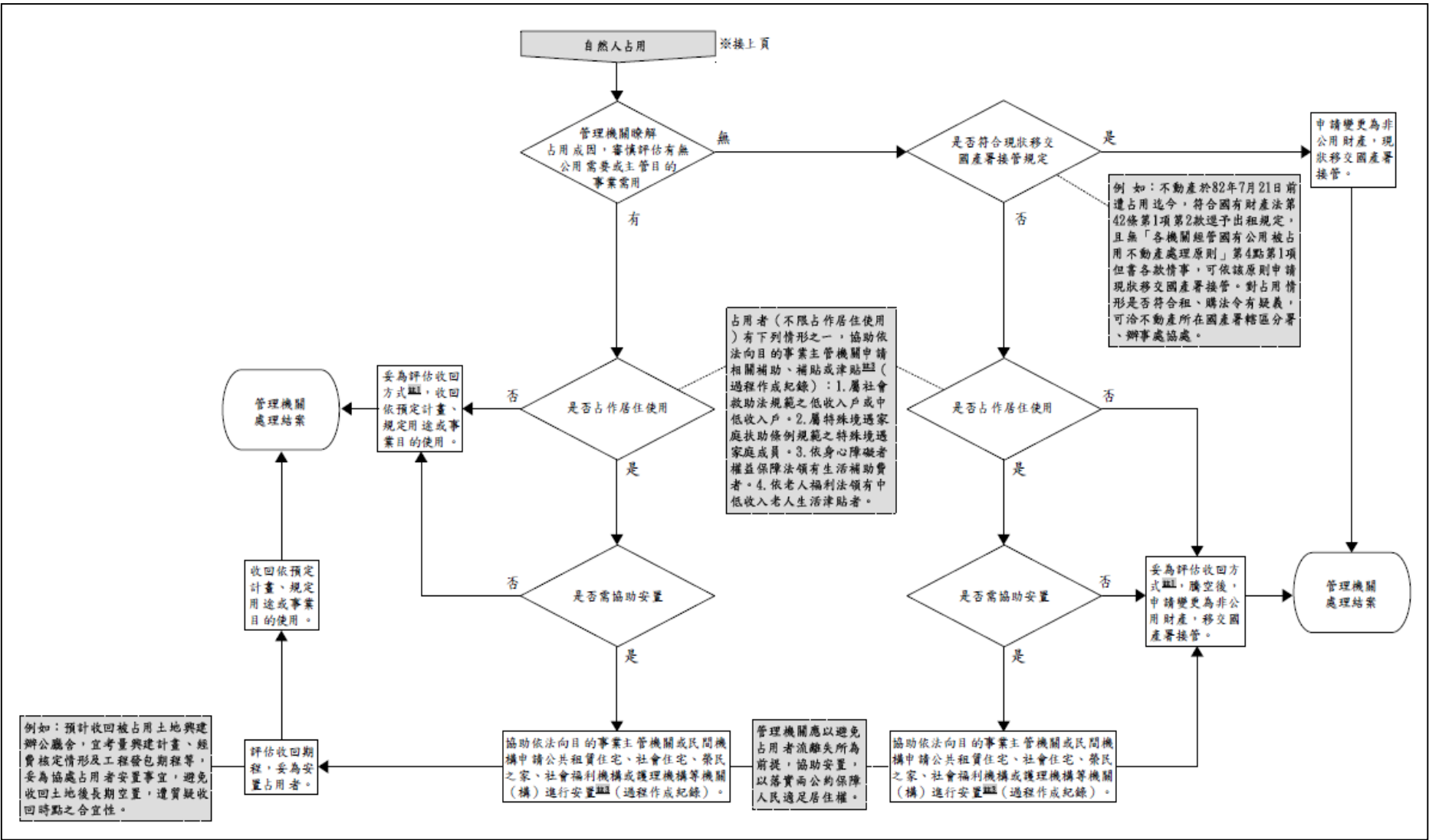
- 國有財產為全民資產，管理機關依法負管理責任，取得收回被占用不動產之法院確定判決，受法律及法定職掌拘束，且須面對監察及民意機關監督

審酌個案情形決定聲請強制執行時點

- 賦予實務執行彈性，**財政部參考法務部及司法院意見，增訂處理原則第5點第3項規定**：「管理機關已取得收回被占用國有不動產之法院確定判決或與確定判決同一效力之執行名義者，得視個案斟酌聲請強制執行時點。」

國有公用被占用不動產處理流程圖





各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

- 私人占用 + 管理機關無公用需要 & 非其主管目的事業需用
- 按現況移交國產署

無下列情事

且

地上建物現為公有宿（眷）舍

曾供公有宿（眷）舍使用（不含全位於都計公共設施用地）

職務關係占用國有建物
或由而繼受

拆除國有建物改建為私有建物

管理機關就地上物曾給予補償

確定判決收回或取得執行名義

管理機關就被占用不動產進行
排占訴訟中

符合下列情形之一

奉准撥用國產署經管之被占用不動產，於**1年內**申請變更為非公用財產

法令上原因無法排占

國產法施行後，管理機關辦理接收、接管（不含省產移交）、沒收、徵收、價購或第一次登記，取得時已被占用，從未供公用

國產署審認接管後得依法出租、出售、收取償金或補償費提供使用者

105.8.16
修正重點

106.4.25
修正重點

➡ 各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

- 管理機關已進行排除占用訴訟程序者
 - 得視個案情形與占用者 合意停止訴訟，協商解除占用
 - 但 訴訟終結前，得按現狀移交本署接管續處之條件
 - » 經管理機關確認無第4點第1項但書各款情事
 - » 檢具證明文件送請本署審認符合第4點第2項第4款規定 (國產署審認接管後得依法出租、出售)
 - » 占用者繳清訴訟相關費用，辦理訴訟和解。

各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

- ★ 使用補償金收取，除有時效中斷事由，自通知之日起往前追收最長5年及往後收取至騰空返還日。

免收

中央機關占用

地方機關占用闢建公共設施供不特定人使用且無收益

訴訟請求排除占用前，占用者騰空返還國有不動產，且非98年9月24日以後占用（新占）或再度占用

占用者就國有土地申請增劃編為原住民保留地，經行政院核准

減收

一審判決前，自行騰空返還，得酌予減收及訴訟和解，但新占或再度占用者不適用。

管理機關就使用補償金及遲延利息，已取得確定判決、支付命令確定證明書、債權憑證或其他與確定判決同一效力之執行名義者，應照數追收

緩收

申請增劃編原住民保留地期間

* 管理機關表示不同意增劃編後，再依規定追收

社會救助法規範之低收入戶，或領有身心障礙者生活補助費或中低收入老人生活津貼者

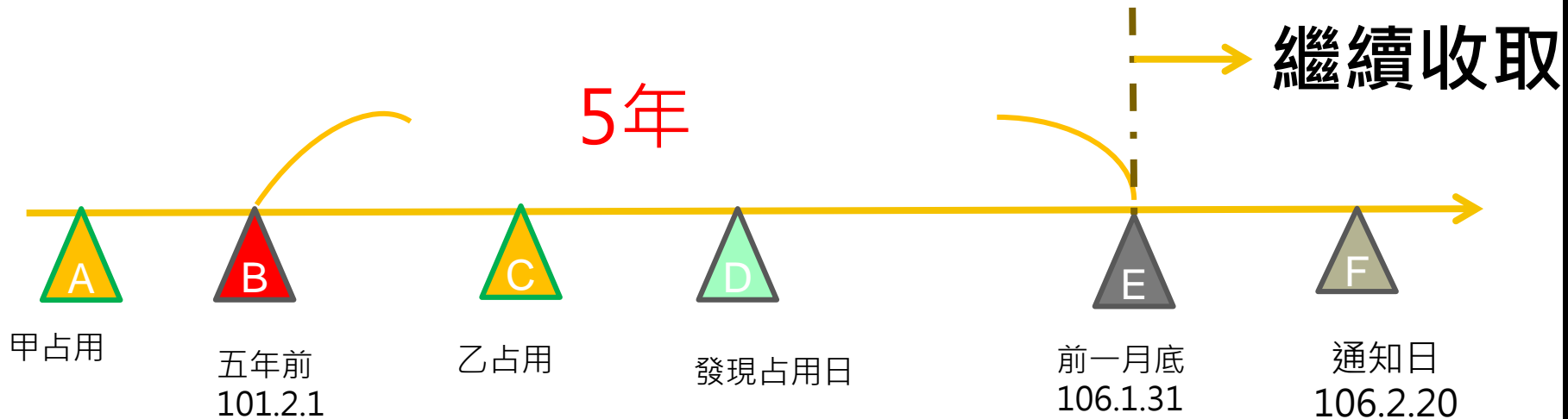
* 變更為非上述身分或擴大占用時，即依規定追收

各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

計收標準

- 除第9點規定情形或法令另有規定外，按占用情形參照國有非公用不動產被占用處理要點第7點附表基準計收；或不分占用情形均按該附表項次一基準計收。

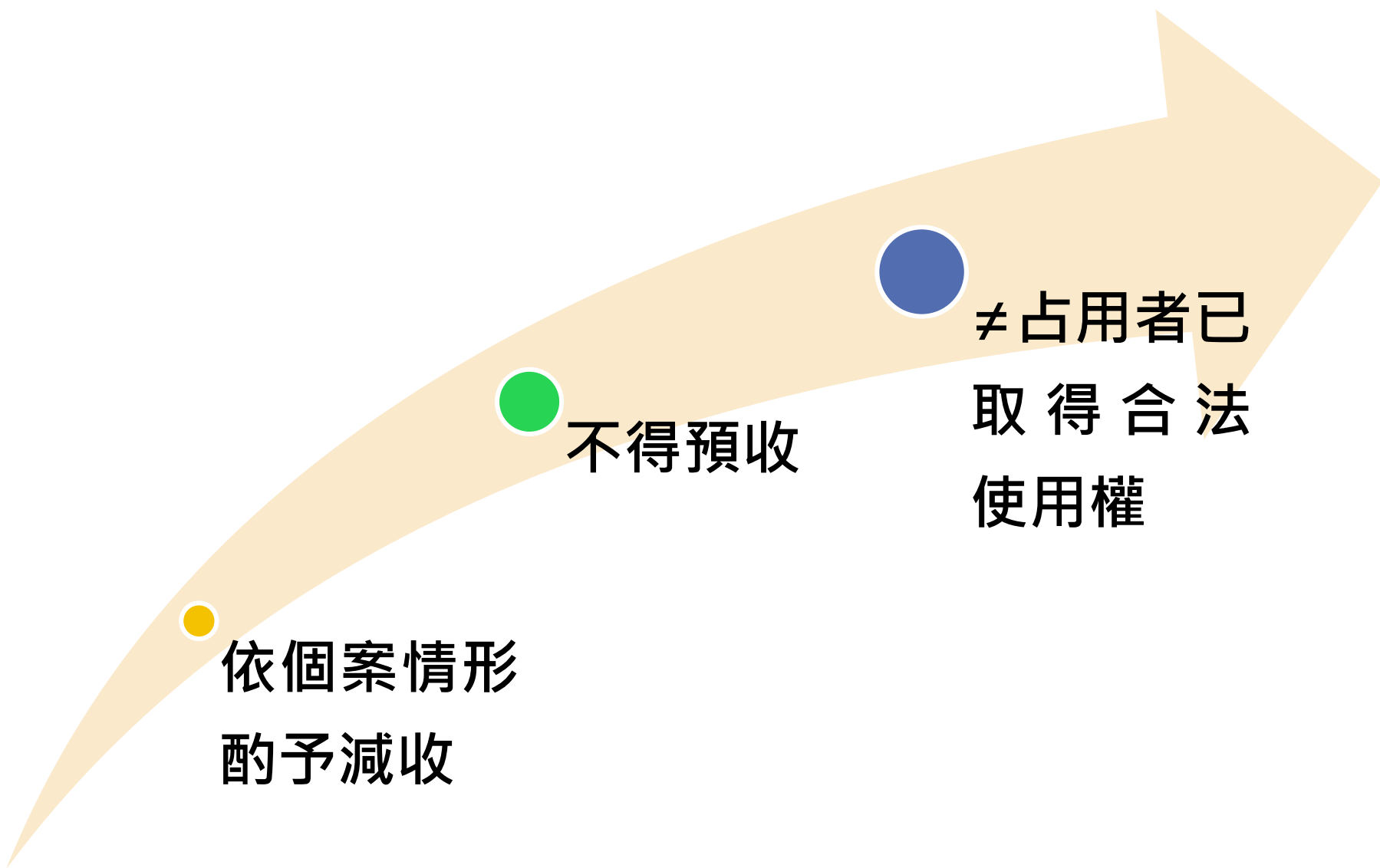
計收時間—通知日前1月底



第 129 條 消滅時效，因左列事由而中斷：一、請求。二、承認。三、起訴。左列事項，與起訴有同一效力：
一、依督促程序，聲請發支付命令。二、聲請調解或提付仲裁。三、申報和解債權或破產債權。四、告知訴訟。
五、開始執行行為或聲請強制執行。

第 130 條 時效因請求而中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷。

機關收取使用補償金觀念釐清



依個案情形
酌予減收

不得預收

≠ 占用者已
取得合法
使用權



案例討論

70

機關經管國有被占用機關用地，無公用需要，惟經指定供某特定用途使用，擬變更都市計畫恢復為農業區，按現狀變更為非公用財產移交國產署接管。



案例解析

宜先確認占用情形符合占用處理原則得現狀移交規定，倘是，再洽國產署所屬協處都市計畫變更事宜；倘否，應騰空地上物依國有財產法第33條、第35條及「國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項」規定申辦公變非。



案例討論

民眾向國產署陳情臺中市霧峰區某國有土地遭土地公廟後方金爐占用、製造空污且屬違建，希能拆除。



案例解析

經查，該土地屬臺中市政府警察局某分局經管國有土地，國產署函請該分局查處逕復陳情人。



Embroidery Sticker

刺繡貼紙



案例討論

機關與占用人原協議108年4月某日為通知日，嗣協議調整為同年6月，詢問占用處理原則第6點規定「通知日」之定義及裁量。

第6點：國有公用不動產被占用，管理機關應依民法第179條不當得利規定，向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，除有民法第129條規定之時效中斷事由外，自通知日前1月起往前追收最長5年及往後收取至騰空返還日。



案例解析

「通知日」，係指管理機關實際通知占用者追收使用補償金之日。



案例討論

地方政府機關詢問，經占用戶陳情及實際測量結果，占用面積逾原列管面積，可否依民眾主張，退還超收之使用補償金。



案例解析

占用土地使用補償金應由管理機關本權責按實際占用面積依規定計算。超收之使用補償金擬自己收取尚未解繳國庫之使用補償金退還一節，國產署無意見。



案例討論

管理機關訴請占用人騰空返還國有土地，於二審訴訟程序中，得否依占用處理原則規定酌減使用補償金及減收下限。



案例解析

占用處理原則第6點至第9點就各機關經營國有公用被占用不動產追收使用補償金基準及得減收要件等，定有明確規範。管理機關所詢酌減使用補償金等，應由該機關本權責依規定辦理。

國產署網站首頁關有「國有公用財產園地」專區

請多加善用工具!

mp.gov.tw

回首頁 網站導覽 ENGLISH 聯絡我們 常見問答 雙語詞彙 RSS

Google 自訂搜尋 進階搜尋

熱門搜尋：標售 出租 招標設定地上權 撥用 接管

字級大小 小 中 大

財政部國有財產署
NATIONAL PROPERTY ADMINISTRATION, MINISTRY OF FINANCE

本站訊息 關於國產署 便民服務 溝通橋樑 **機關服務** 廉政園地 其他項目

國有土地配合設置太陽光電專區
共同開發案件成果專區
活化督導小組
財產線上傳輸
國有公用財產園地
全國宿舍管理系統網路版
國有公用財產管理系統網路版

新聞重點

解決企業用地需求，協力釋出國...
為配合政府推動... 109-02-24

國產署訂於2月21日公告標租4宗...
為配合推動太陽... 109-02-10

公告推出臺北市世貿三館...
國產署今日公告... 109-01-20

更多全部 >>

法令查詢
Laws & Regulations

gov.tw/link/a46680397a4946f6816844ee1b5b2314

注 好打注音 中

國產署網站首頁關有「國有公用財產園地」專區 歡迎各機關多多使用!



最新消息 招標資訊 線上申辦 便民服務 機關服務 法令查詢 主動公開資訊 國有非公用不動產媒合平台 看屋專區 廉政園地

首頁 > 其他專區資料 > 國有公用財產園地



國有公用財產園地

財產管理業務內部控制制度共通性作業範例

公用財產取得

公用財產管理使用

公用財產產籍管理※

國產署網站首頁關有「國有公用財產園地」專區 歡迎各機關多多使用!

[公用財產變更非公用財產※](#)

[公用財產檢核](#)

[業務表單及統計資料下載](#)

[各類案件範例※](#)

[問與答※](#)

[行政院組織改造財產接管及辦公廳舍調配](#)

[國有財產署「自行收納收款作業-租金收入作業」內部控制制度範例](#)

[財政部105年8月19日「檢討國有土地清理活化及管理政策」公聽會紀錄](#)



[回首頁](#)

[回上一層](#)

伍、結語

國有財產=全民財產，用心經營，充實國力。

國有公用財產積極管理，落實公用，提升效能。

開源節流，健全財政，好支持公共建設。

謝謝聆聽 敬請指教

- 財政部國有財產署公用財產組公用科
- (02)2771-8121 #1611~1617