

臺南市被占用市有土地處理作業要點

修正總說明

臺南市被占用市有土地處理作業要點於一百零一年三月十九日以府財產字第一〇一〇二三八九八七號函訂定，分別於一百零二年、一百零三年及一百零五年修正，考量市有房地本府各管理機關之業務職掌及其屬性各異，為使各管理機關能依所管被占用房地之特性，並考量相關排除工程等因素儘速排除占用，擬明定被占用市有非公用房地騰空交還最長期限，爰擬具修正草案，其要點如下：

- 一、修正名稱。
- 二、配合要點名稱修正，將「土地」修正為「房地」。(修正規定第一點至第四點)
- 三、增訂符合臺南市市有財產管理自治條例第三十八條或其他法令規定者，管理機關應積極輔導占用人申請承租、占用人交還房地之期限及排除占用前應收取使用補償金。(修正規定第四點)
- 四、增訂使用補償金計收標準及占用市有土地作為騎樓使用之優惠。(修正規定第五點)
- 五、占用人為社會救助法規範之低收入戶、領有身心障礙者生活補助費或中低收入老人生活津貼於占用房地設有戶籍並自住者，得減收使用補償金之規定。(修正規定第六點)

臺南市被占用市有土地處理作業要點 修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺南市被占用市有 <u>房地</u> 處理作業要點	臺南市被占用市有土地處理作業要點	被占用市有不動產不只限於「土地」，爰修正本要點名稱。
修正規定	現行規定	說明
一、為加強市有 <u>房地</u> 管理與使用效能，執行經管市有 <u>房地</u> 清查及被占用處理作業，特訂定本要點。	一、 <u>臺南市政府</u> (以下簡稱 <u>本府</u>)為加強市有土地管理 <u>及</u> 使用效能，執行經管市有土地清查及被占用處理作業，特訂定本要點。	一、配合要點名稱修正，將「土地」修正為「房地」。 二、文字酌修。
二、 <u>房地</u> 之清查流程如下： (一)圖面清查：利用本府地政局建置多目標地籍圖、GIS 地理圖資與內政部建置地籍圖資網路便民服務系統以電腦套疊地籍圖、影像及路網等作初步清查。 (二)現地清查：由圖面無法判讀釐清者，至現地會勘現況。 (三)製作清查表：對清查後 <u>房地</u> 填列清查表(附件一)，將基本資料、現況照片及地籍位置圖於表內分別列述。 (四)清查結果電腦化：將清查表裝訂成冊，並於財產管理系統登入 <u>房地</u> 使用現況。	二、土地之清查： (一)圖面清查：利用本府地政局建置多目標地籍圖、GIS 地理圖資及內政部建置地籍圖資網路便民服務系統以電腦 <u>依需要</u> 套疊地籍圖、影像及路網等作初步清查。 (二)現地清查：由圖面無法判讀釐清者，至現地會勘現況。 (三)製作清查表：對清查後土地填列清查表(附件一)，將基本資料、現況照片及地籍位置圖於表內分別列述。 (四)清查結果電腦化：將清查表裝訂成冊，並於財產管理系統登入土地使用現況。	配合要點名稱修正，將「土地」修正為「房地」。

三、<u>管理機關應列管被占用房地</u>，並於每年一月及七月填造「<u>被占用房地清冊</u>」(附件二)、「<u>被占用房地已(未)處理結案明細表</u>」(附件三、附件四)及「<u>被占用房地處理情形彙總統計表</u>」(附件五)併同財產半年報表送本府財政稅務局。	三、<u>被占用土地之列管</u>： 管理機關對被占用土地予以列管，並每年一月及七月填造「<u>被占用公用土地清冊</u>」(附件二)、「<u>被占用公用土地已(未)處理結案明細表</u>」(附件三、附件四)及「<u>被占用土地處理情形彙總統計表</u>」(附件五)併同財產半年報表送本府財政稅務局。	一、配合要點名稱修正，將「土地」修正為「房地」。 二、管理機關填造之附件二、附件三及附件四報表非僅公用部分，仍包括非公用，故將「公用」一詞刪除。
四、<u>被占用房地之處理規定如下</u>： (一)政府機關占用： 1. 已為公用依法令規定可撥用或借用者，管理機關應通知占用機關辦妥撥用或借用手續。 2. 依法令規定不能辦理撥用或借用者，管理機關應洽占用機關騰空交還<u>房地</u>。 (二)公營事業機構占用： 1. 被占用之<u>房地</u>符合<u>臺南市市有財產管理自治條例第三十八條及第三十九條</u>規定者，得辦理出租。 2. 被占用之<u>房地</u>符合<u>臺南市市有財產管理自治條例第五</u>	四、<u>被占用土地之處理</u>： (一)<u>被政府機關占用</u>： 1. 已為公用依法令規定可撥用或借用者，管理機關應通知占用機關辦妥撥用或借用手續。 2. 依法令規定不能辦理撥用或借用者，管理機關應洽占用機關騰空交還土地。 (二)<u>被公營事業機構占用</u>： 1. 被占用之<u>土地</u>，如符合本市市有財產管理自治條例第三十八條及第三十九條規定者，得辦理出租。 2. 被占用之<u>土地</u>，如符合本市市有財產管理自治條例第五	一、配合要點名稱修正，將「土地」修正為「房地」。 二、為使有本市市有財產管理自治條例第三十八條或其他法令規定之占用情形，於經審視不妨礙區域計畫或都市計畫，得以儘速處理占用戶與本府間之法律關係，於第三款第一目增列管理機關應積極輔導占用轉為承租，俾解決該類占用問題。 三、為使管理機關

條規定者，得辦理讓售。

3. 無法依前二目方式處理之被占用房地，管理機關應洽占用機構騰空交還房地。

(三)私人占用：

1. 被占用之房地，其使用情形符合臺南市市有財產管理自治條例第三十八條或其他法令規定者，管理機關應積極輔導占用人，辦理出租。
2. 被占用土地屬畸零地，鄰地所有權人取得合併使用證明者，得依畸零地相關法令規定及臺南市市有財產管理自治條例第五十一條規定辦理讓售；其他法令規定得讓售者，依各該法令規定辦理。
3. 簡易占用視同空地，依臺南市市有財產管理自治條例第五十條及相關法令規定辦理標售。
4. 無法依前三目方式處理之被占用

十條規定者，得辦理讓售。

3. 無法依前例方式處理之被占用土地，管理機關應洽占用機關騰空交還土地。

(三)被私人占用：

1. 被占用之土地，其使用情形如符合本市市有財產管理自治條例第三十八條或其他法令規定者，得辦理出租。
2. 被占用土地如屬畸零地，鄰地所有權人取得合併使用證明者，得依畸零地相關法令規定及本市市有財產管理自治條例第五十一條規定辦理讓售，其他法令規定得讓售者，依各該法令規定辦理。
3. 簡易占用視同空地，依本市市有財產管理自治條例第五十條及相關法令規定辦理標售。
4. 無法依前列方式處理之被占用土地，依下列方式辦理之：
 - (1)先派員訪問、勸導占用人自行拆除或騰空交還土地。

能加速騰空收回被占用之市有不動產，於第三款第四目之二增定被占用市有不動產得限期通知占用人騰空交還，但最長以六個月為限。

- 四、於第三款第五目增訂管理機關於排除占用前應收取使用補償金。惟自第四目之二書面通知日起一個月內騰空交還者，則予以免收。

五、文字酌修。

房地，依下列方式辦理： (1)先派員訪問、勸導占用人自行拆除或騰空交還房地。 (2)書面限期占用人自行拆除或騰空交還房地，其期間最長以六個月為限。 (3)占用之私有建物屬違章建築，移送建築主管機關依違章建築處理辦法規定拆除。 (4)依民法及民事訴訟法有關規定訴請法院排除占用，並依民法第一百七十九條規定請求返還相當於租金之不當得利。 (5)依刑法第三百二十條第二項規定，移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關提出告訴。 5. <u>管理機關於排除占用前，應收取使用補償金。但自第四目之二書</u>	(2)占用之房屋屬違章建築，即移送建築主管機關依違章建築處理辦法規定拆除。 (3)依民法及民事訴訟法有關規定訴請法院排除占用，並依民法第一百七十九條規定請求返還相當於租金之不當得利。 (4)依刑法第三百二十條第二項規定，移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。 5. 訴訟請求排除占用前，占用者於通知之限期內騰空交還土地者，免收使用補償金；已進入訴訟程序者，於一審判決前，占用者自行騰空交還土地者，使用補償金減半計收，並辦理訴訟和解。 前項第三款第五目規定，於土地在中華民國一百零三年八月十五日以後被占用，或在一百零三年八月十五日之前被占用，經	
---	---	--

<u>面通知日起一個月內自行拆除或騰空交還者，免收。</u>已進入訴訟程序者，於一審判決前，占用人自行騰空交還房地者，使用補償金減半計收，並辦理訴訟和解。 前項第三款第五目<u>但書</u>規定，於房地在中華民國一百零三年八月十五日以後被占用，或在一百零三年八月十五日之前被占用，經占用人騰空交還後再度占用，或已取得確定判決、支付命令確定證明書、債權憑證、其他執行名義者，不適用之。 占用人有第一項第三款第五目<u>但書</u>減免使用補償金之情形者，如已繳納，不予退還。	占用者騰空交還後再度占用，或已取得確定判決、支付命令確定證明書、債權憑證、其他執行名義者，不適用之。 第一項第三款第五目之情形，<u>原已收取之使用補償金</u>不予退還。	
五、占用市有房地之使用補償金比照臺南市市有房地租金計算基準第二點之租金額計收。但市有土地為騎樓供公眾通行使用者，其騎樓使用面積之使用補償金按百分之五十計收。		一、<u>本點新增。</u> 二、將臺南市市有房地租金計算基準第七點有關占用土地使用補償金計收事項，移列本點規定，俾使占用之規範與使用補償金計

		收，臻為完備。 。
六、除臺南市市有財產管理自治條例另有規定外，占用人於占用房地設有戶籍並供自用住宅使用，且符合下列資格之一者，得檢附相關證明文件影本向管理機關申請減收使用補償金： （一）低收入戶：使用補償金以百分之七十計收。 （二）領有中低收入老人生活津貼：使用補償金以百分之八十計收。 （三）領有身心障礙者生活補助費：使用補償金以百分之八十計收。		一、<u>本點新增</u>。 二、增訂占用人為社會救助法規範之低收入戶、領有身心障礙者生活補助費或中低收入老人生活津貼於市有房地設有戶籍並於房屋稅籍登記為自住者，得減收使用補償金之規定。