

臺南市被占用市有房地處理作業要點

中華民國101年3月19日府財產字第1010238987號函發布

中華民國102年2月8日府財產字第1020124924號函修正

中華民國103年8月15日府財產字第1030584679號函修正

中華民國105年11月14日府財產字第1051172852號函修正

中華民國110年9月28日府財產字第1101171378號函修正

一、為加強市有房地管理與使用效能，執行經管市有房地清查及被占用處理作業，特訂定本要點。

二、房地之清查流程如下：

- (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：對清查後房地填列清查表(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房地使用現況。

三、管理機關應列管被占用房地，並於每年一月及七月填造「被占用房地清冊」(附件二)、「被占用房地已(未)處理結案明細表」(附件三、附件四)及「被占用房地處理情形彙總統計表」(附件五)併同財產半年報表送本府財政稅務局。

四、被占用房地之處理規定如下：

(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房地。

(二) 公營事業機構占用：

- 1. 被占用之房地符合臺南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. 被占用之房地符合臺南市市有財產管理自治條例第五十條規定者，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. 管理機關於排除占用前，應收取使用補償金。但自第四目之二書面通知日起一個月內自行拆除或騰空交還者，免收。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。

前項第三款第五目但書規定，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但書減免使用補償金之情形者，如已繳納，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。
- 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。