

基隆市市有不動產被占用處理要點

中華民國 95 年 4 月 24 日基府財產壹字第 0950045211 號函頒

中華民國 100 年 5 月 12 日基府財產壹字第 1000156828 號函修正

中華民國 115 年 3 月 19 日基府財產壹字第 1150210086 號函修正第 1 至第 10 點；新增第 5 至 11、14、19 點；刪除第 11 至 13 點

一、基隆市政府(以下簡稱本府)為積極處理被占用之市有不動產，並向占用人追討占用期間之使用補償金，以維護市有財產權益，並促進土地合理利用，特訂定本要點。

二、本要點用詞定義如下：

(一) 占用：指無權占有市有不動產。

(二) 騰空返還：指占用人將占用之地上物拆除、移除廢棄物，並繳清水、電及稅捐等費用後點交管理機關。

(三) 管理機關：指市有不動產之使用機關或計畫用途之業務主管機關。

三、市有不動產被政府機關或非公司組織之公營事業機構(以下簡稱機關)因公務或公共需要占用者，管理機關應通知占用機關依規定辦理撥用；占用機關不配合辦理撥用或不合於撥用規定者，應騰空返還。
占用機關不依前項規定辦理者，應協調其主管機關督促辦理，或循司法途徑訴請排除。

四、市有不動產被占用，除被機關占用依前點規定辦理外，管理機關得採行下列方式處理：

(一) 協調騰空返還。

(二) 通報違章建築主管機關查處。

(三) 輔導合法使用。

(四) 以民事訴訟方式處理。

(五) 依刑法相關規定處理。

(六) 其他情形特殊經本府專案核准之適當方式處理。

五、依前點第一款協調騰空返還時，協調過程應逐次作成紀錄，並得輔導占用人依第十二點規定繳納使用補償金或依第十五點規定申請分期繳納使用補償金。

- 六、第四點第二款所定通報違章建築主管機關查處，指市有不動產遭施工中、新建造、拆除重建或其他類似情事者，管理機關應通知占用人限期拆除，並通報違章建築主管機關。
- 七、第四點第三款所定輔導合法使用方式如下：
- (一) 被占用之市有非公用不動產，符合市有財產管理相關逕予出租規定時，得輔導承租。
 - (二) 協調以共有物分割、分管等其他方式輔導合法使用。
- 八、第四點第四款所定以民事訴訟方式處理，指有下列情形之一者，管理機關得向法院訴請拆屋還地並請求相當於租金之不當得利：
- (一) 追繳使用補償金經聲請核發支付命令後，未獲清償。
 - (二) 被占用之市有不動產依規定收回後，遭原占用人或其配偶、直系親屬或同戶設籍之人再次占用。
 - (三) 占用人主張時效取得地上權申請測量或登記時，管理機關應即向法院訴請拆屋還地及請求確認其地上權登記請求權不存在，並向地政機關依法提出異議。
 - (四) 占用情形影響治安、公共安全、消防、交通、衛生、水土保持或環境保護等法規規定。
 - (五) 因配合政策需要或具其他重大事由。
訴訟終結前，得衡量訴訟成本、效益及保障本府權益，與占用人成立訴訟上之調（和）解。
- 九、第四點第五款所定依刑法相關規定處理，指占用人占用情形嚴重或未能依管理機關或目的事業主管機關通知配合改善者，得依刑法相關規定移請警察機關偵辦或逕向檢察機關提出告訴。
- 十、第四點第六款所定其他情形特殊經本府專案核准之適當方式處理，指占用之發生有不可完全歸責於占用人之因素，經依相關事實及背景等綜合評估，按第四點第一款至第五款規定無法處理者，得專案簽報本府處理方案。
- 十一、被占用之市有不動產，除依第三點、第四點規定處理外，管理機關應將占用情形列管，並定期追蹤處理情形。

第三點、第四點所定騰空返還之期限由管理機關斟酌實際情形決定。但最長以六個月為限。

十二、市有不動產被占用，管理機關應依民法不當得利規定，向占用人收取自通知日前一個月末日，往前追溯五年之使用補償金；占用期間未逾五年者，依實際占用期間計收。

占用騰空返還或取得合法使用權利前，管理機關應自通知日當月一日起，追收使用期間補償金；使用補償金不得事先收取或允許占用人預先繳納。管理機關不得以任何文件表示同意占用人以有償或無償方式，使用所占用之市有不動產。

使用補償金依下列規定計收：

(一)土地，按占用年度申報地價年息百分之五計收。地價調整時，並隨同調整。

(二)建築物，按占用年度核定房屋課稅現值年息百分之十計收。

十三、前點第二項所定使用補償金，應於每年一月、七月分兩期，由管理機關掣發使用補償金繳款書，掛號郵寄占用人向指定公庫繳納。

占用人未於限繳期限內繳納使用補償金者，應請求其支付自繳納期限屆滿次日起至實際繳交之日止按年息百分之五計算遲延利息。但有下列情形之一者，得免收遲延利息：

(一)未經聲請法院發給支付命令或依法起訴，而占用人已一次繳清或申請分期繳納使用補償金者。

(二)占用人依法辦理承租、承購或取得合法使用權者。

十四、被占用之市有不動產，除占用人騰空返還占用不動產後再度占用外，符合下列規定之一者，得減免占用人積欠之使用補償金：

(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，得免收積欠之使用補償金。

(二)請求排除占用及使用補償金訴訟，一審判決前，占用人自行騰空返還占用不動產，得減收百分之五十積欠之使用補償金。

前項得減免之使用補償金，不含已取得強制執行名義之金額。

十五、占用人因經濟困難，無能力一次繳清使用補償金者，得依下列分期方式，申請以每月一期分期繳納。

(一)積欠金額未達新臺幣(以下同)五萬元，得分十二期以下。

(二)積欠金額五萬元以上，未達十萬元，得分二十四期以下。

(三)積欠金額十萬元以上，未達二十萬元，得分三十六期以下。

(四)積欠金額二十萬元以上，未達一百萬元，得分五十四期以下。

(五)積欠金額一百萬元以上，得分六十期以下。

占用人申請分期繳納之期數，非屬前項規定者，應檢具足資證明經濟困難致無法依前項規定分期繳納之相關證明文件，由管理機關專案簽報本府核准後辦理。

分期繳納之使用補償金，有任一期末如期繳納，視為全部到期，並就遲延部分自原到期日起至實際繳交之日止按年息百分之五計算遲延利息。

十六、占用人積欠使用補償金，管理機關應以電話聯絡或明信片催繳，占用人逾繳款期限仍未繳納，派員至現場訪談，協調一次繳清或分期繳納。

占用人無法依前項規定催繳或催繳後仍未繳納者，應以書面掛號催告限期繳納。

使用補償金依前二項規定催繳後，仍未繳納者，管理機關應依下列方式處理：

(一)自通知日前一個月末日，往前追溯五年之使用補償金，應至遲於通知日起六個月內向法院聲請支付命令或依法起訴請求支付。

(二)前款以外之使用補償金積欠逾十萬元或期間達三年者，應向法院聲請支付命令或依法起訴請求支付。

十七、市有不動產被占用案件，經簽報核准依法提起訴訟者，應委任律師代理訴訟。但依不當得利請求支付使用補償金事件，其訴訟標的金額未達二十萬元者，得依民事訴訟法第六十八條第一項規定，簽請委任管理機關所屬人員代理訴訟。

管理機關接獲法院裁判書或調(和)解筆錄後，應檢陳裁判書或調(和)解筆錄及敘明處理方式，簽報機關首長核裁。

法院確定判決、調(和)解筆錄或支付命令，載明占用人應履行一定義務者，

管理機關應於接獲法院確定判決、調(和)解筆錄或支付命令確定證明書之日起一個月內，通知占用人限期履行。

十八、占用人未依前點第三項所定期限內履行義務者，應依法聲請強制執行。

聲請金錢請求權之強制執行者，其作業流程如下：

(一)檢附歷審判決、判決確定證明書、調(和)解筆錄或支付命令確定證明書正本，向財政部北區國稅局(以下簡稱國稅局)或稅務機關申請提供占用人財產、所得資料。

(二)占用人有財產、所得可供強制執行者，應簽報機關首長或其授權人員委任律師或依法委任管理機關所屬人員代理聲請強制執行。

(三)占用人現無財產、所得可供強制執行者，應依法向法院聲請發給債權憑證。

十九、管理機關收到債權憑證時，應檢查憑證內各欄記載有無錯誤或不符，如有錯誤或不符者，應聲請法院更正；記載正確之債權應影印一份併同相關資料歸檔，正本移請債權憑證管理人員依規定保管。

債權憑證管理人員收到債權憑證時，應按時效期間屆滿先後順序排列，列冊管理；債權時效屆滿前六個月，管理機關應依法聲請法院換發債權憑證。

債權憑證應每年清理一次，並向國稅局或稅務機關申請提供財產、所得資料；查有可供執行之財產、所得者，應再向法院聲請強制執行。

管理機關應將債權憑證每次辦理情形，連同相關資料裝訂成冊，備供查核；已清償之債權憑證另行抽出裝訂成冊歸檔。