

108年度教育部暨部屬機關學校總務人員不動產管理研
習班

國有公用財產管理與提供使用
法規與實務

財政部國有財產署

陳建翰

中華民國108年6月3日

課程大綱

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

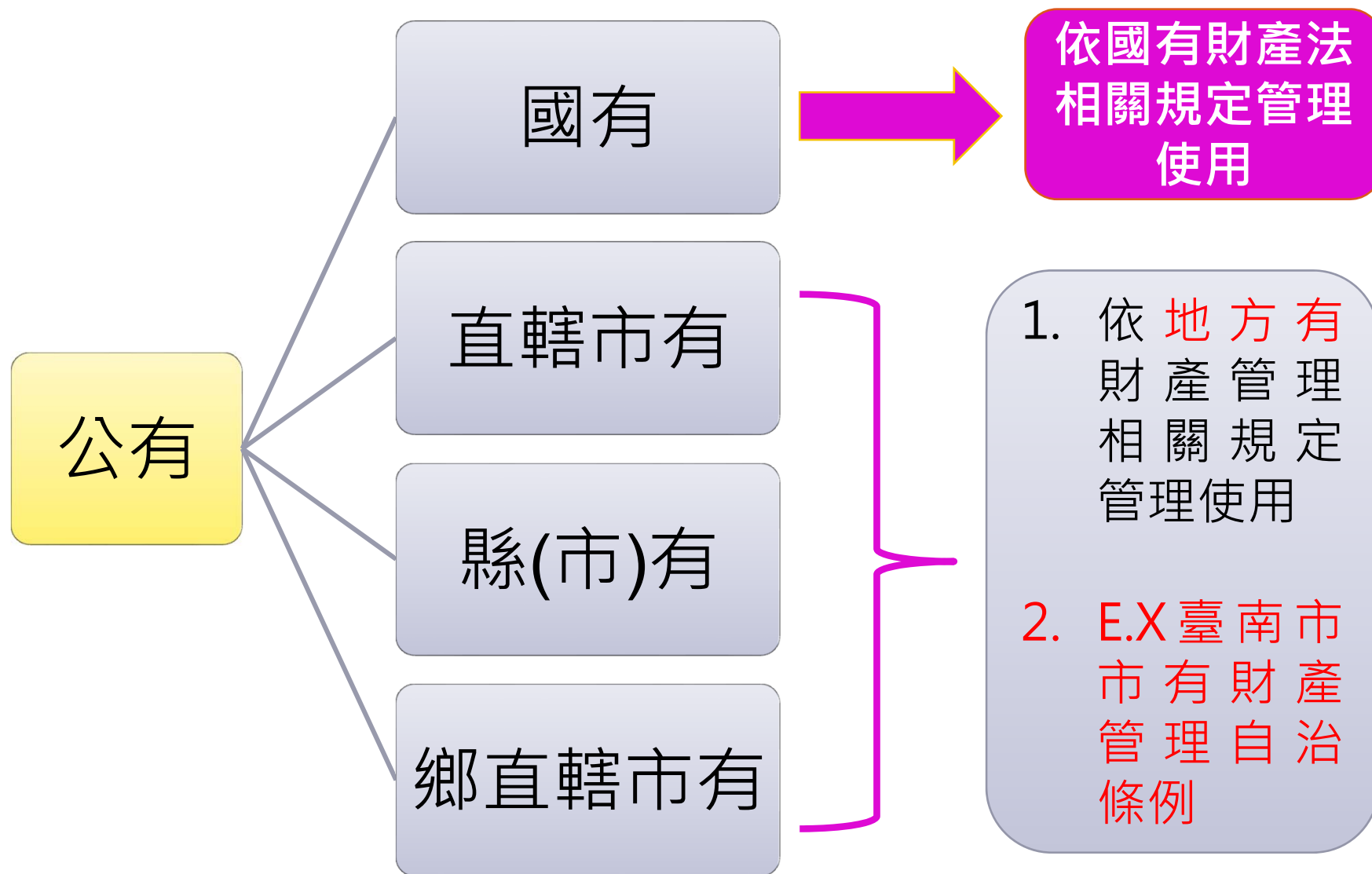
肆

- 國有公用財產檢核

伍

- 結語

壹、前言



案例討論

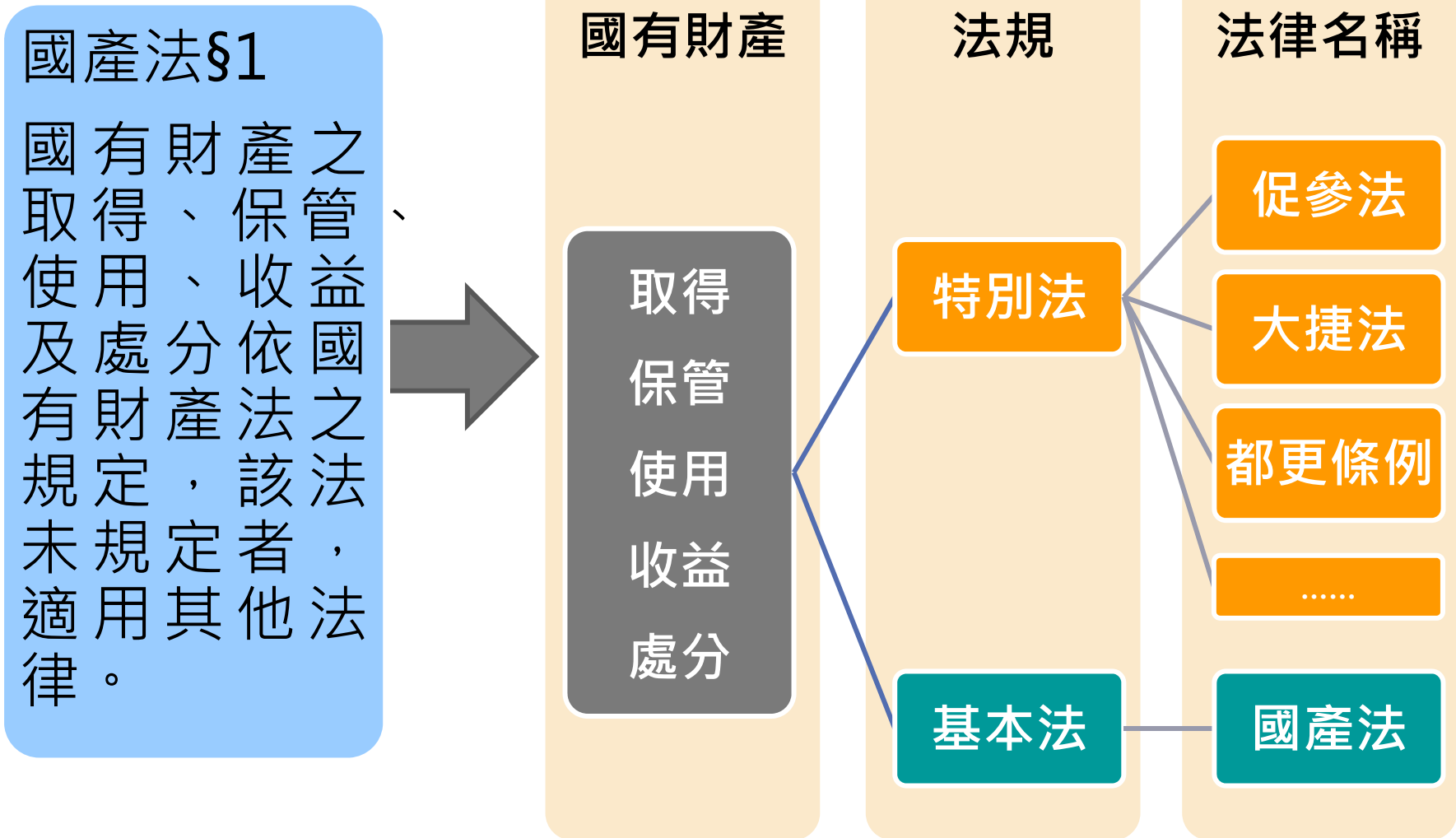
公所經管鄉有建築物二樓（一樓為傳統市場）擬辦理出租，適用國產法嗎？



各地方公有不動產，依地方制度法規定，屬地方自治事項，無國有財產法之適用。

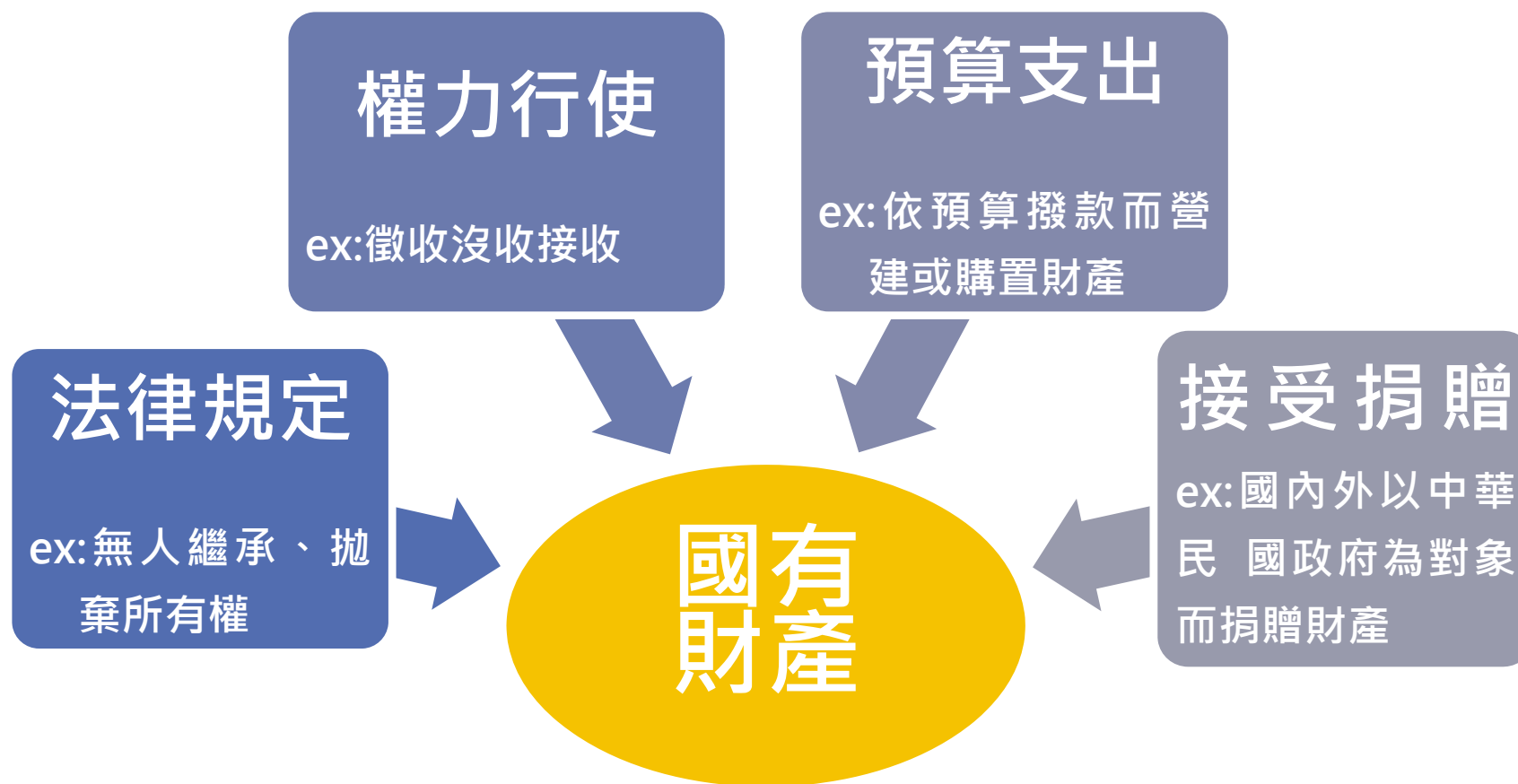
倘涉鄉有建物坐落之國有土地，宜敘明土地標示，再予查復。

貳、國有公用財產基本概念



一、國有財產來源

國產法§2



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

二、國有財產範圍

國產法§3、施細§4、§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

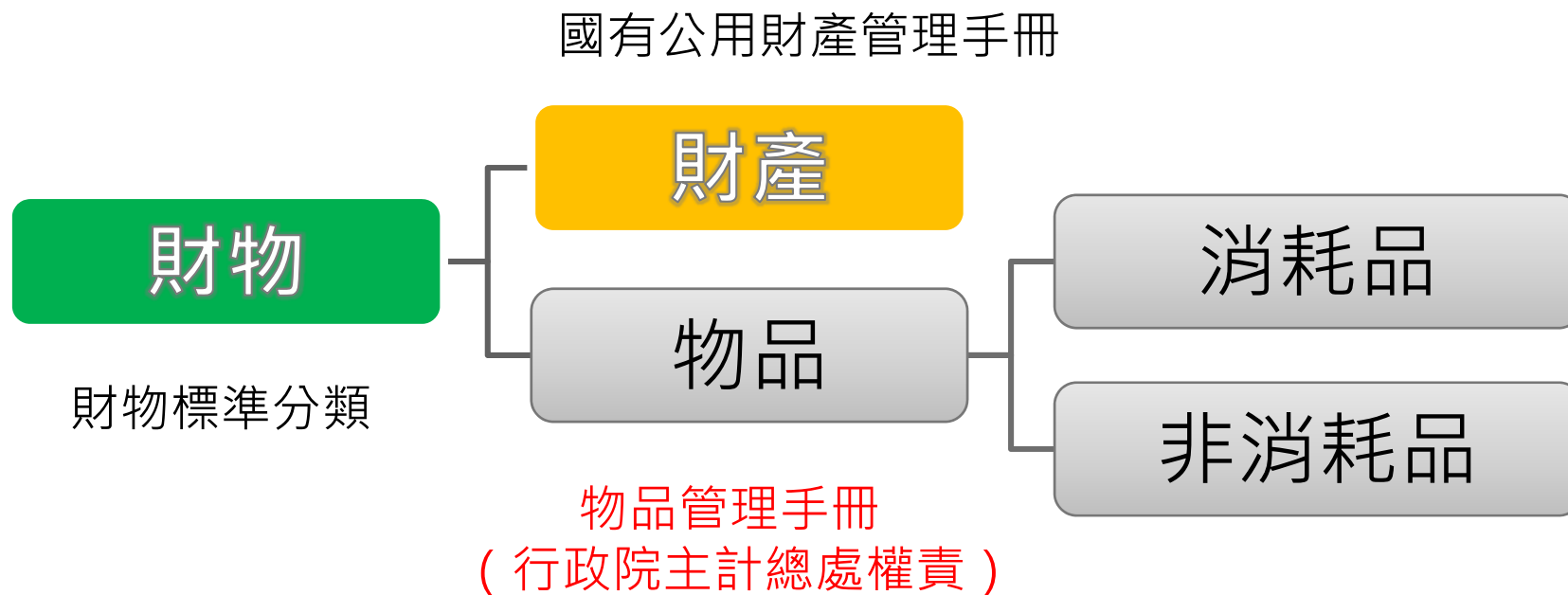
有價證券

- 股份、股票、債券

權利

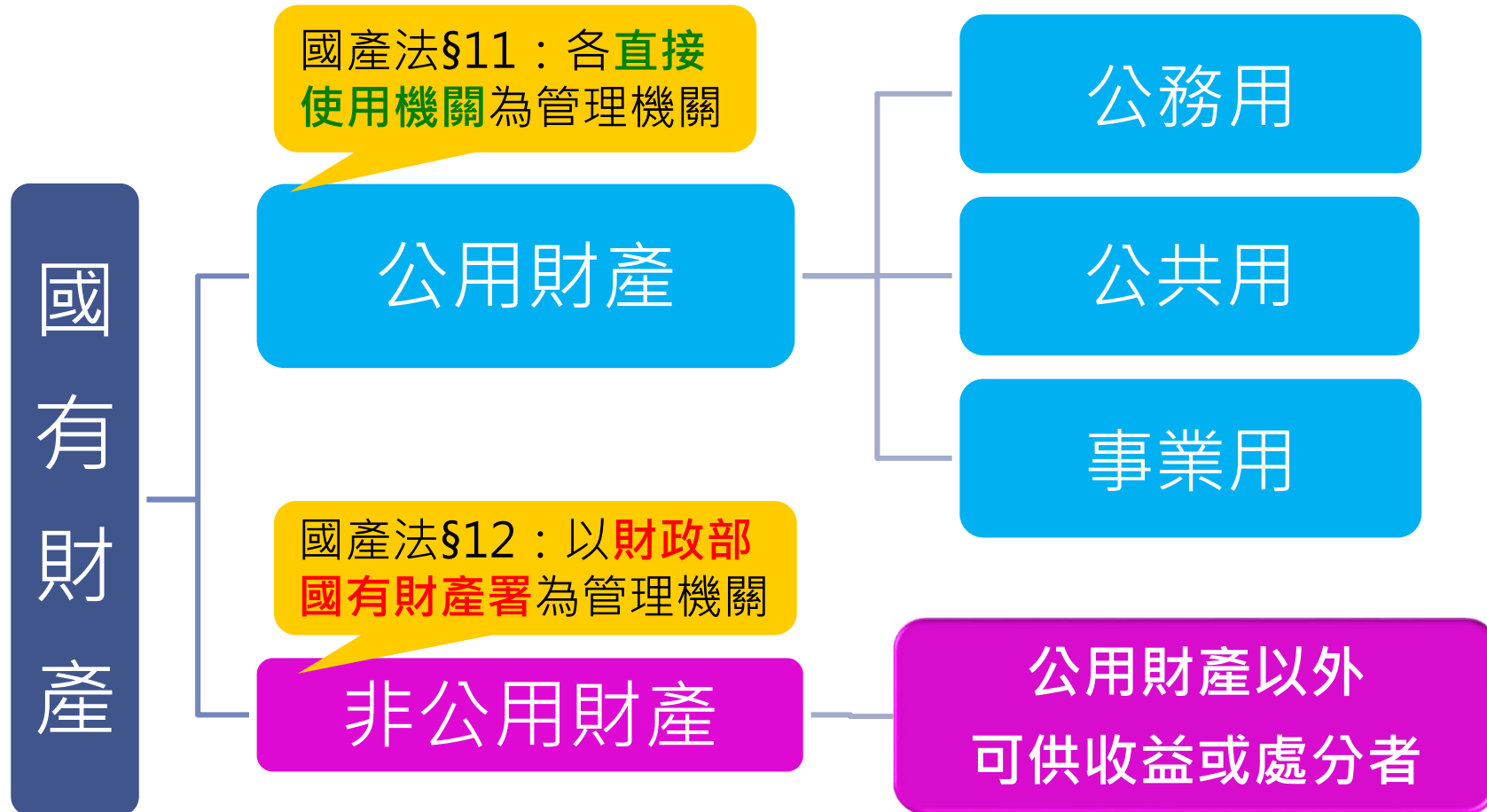
- 地上權、礦業權、漁業權、專利權、著作權等其他財產上之權利

三、財物 vs. 財產



四、國有財產性質

國產法§4



四、國有財產性質

國產法§4

公用財產

非公用財產

土地建物查詢資料
臺北市中正區南海段二小段 0514-0000地號

資料查詢時間：民國108年05月10日16時50分 頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年04月17日 登記原因：地籍圖重測
地目：建 等則：-- 面積：****9,942.00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：**398,988元/平方公尺
地上建物建號：共5棟
其他登記事項：重測前：建國段3小段9地號
(一般註記事項)古蹟

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0001
登記日期：民國041年03月19日 登記原因：接管
原因發生日期：民國034年11月15日

所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住址：(空白)
管理者：國立臺灣大學
統一編號：03734301
住址：(空白)

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**108,283.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年07月 *****965.0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：辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

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)



公司組織形態之國營事業（如**臺糖公司**、**中油公司**、**臺電公司**等）所有的財物，**是否為國有財產**？



國產法第4條：「國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類。左列各種財產稱為公用財產：...三、事業用財產：國營事業機關使用之財產均屬之。**但國營事業為公司組織者，僅指其股份而言。**」

財產管理機關角色與任務

以51年台上字第2680號判例觀察：

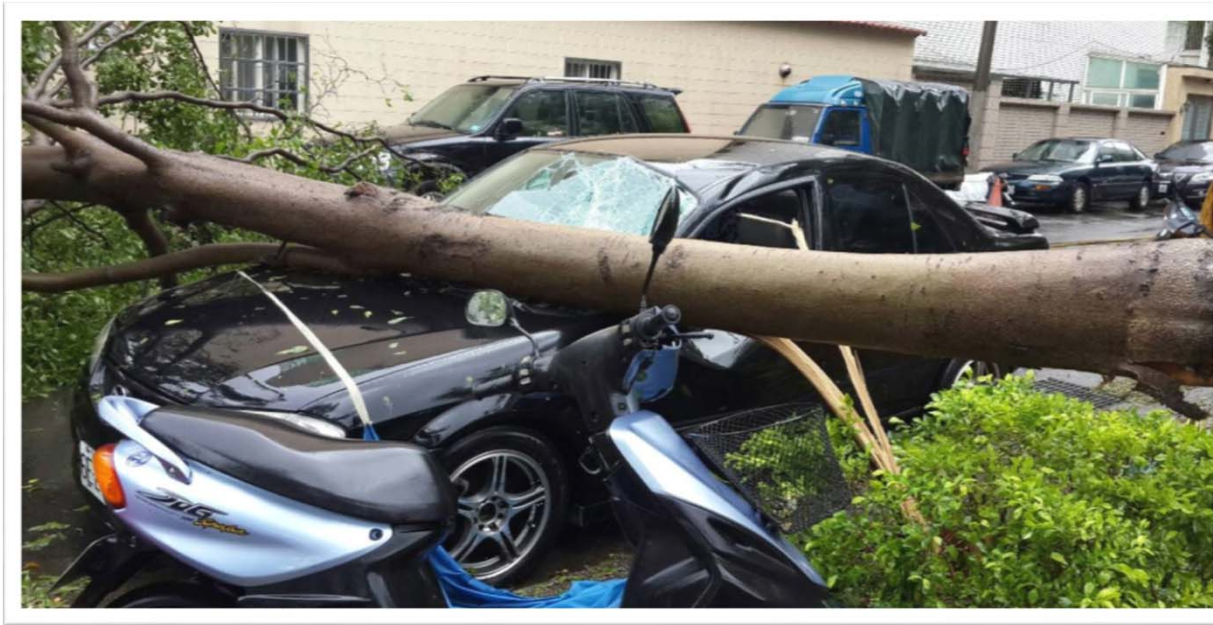
國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，故本院對於是類財產，向准由管領機關起訴，代國家主張所有權人之權利，被上訴人持有所有權狀及駐用房屋保管卡，原審認其得為起訴行使所有人之權利尚非無據。

解析：

- ① 國產法第25條：「管理機關對其經管之國有財產，除依法令報廢者外，應注意保養及整修，不得毀損、棄置。」
- ② 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」

國家賠償事件之賠償義務機關

土地管
理機關？



路樹養
護機關？

- ❖ 路樹斷裂砸損民眾車輛，衍生國家賠償義務機關究為**土地管理機關**或**路樹養護機關**爭議
- ❖ 各機關設置或管理維護之公有公共設施坐落他機關經管國有土地者，請儘速依法取得土地使用權，落實管用合一，避免管理權責不明引發爭議及民怨

參、國有公用財產管理使用

一、保管維護

- 國有財產卡及明細分類帳

→ 國產法§21

→ 國有財產產籍管理作業要點

- 國有公用財產管理手冊

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

一、保管維護

- 財產增置方式：採購、撥入、孳生、其他(如接管、沒收、徵收、接受捐贈)
- 財產之稅捐
 - 國有土地及建物，除放租有收益及事業用財產外，免徵土地稅及建築改良物稅(國產法§8)。
 - 得減免即應申請減免；如仍需負擔稅捐，注意課稅標準、稅額及期限。
- 國有財產未經核准，不得私自移轉或借撥。
- 每一年度至少財產盤點1次；機關首長於必要時，得隨時派員抽查。

二、管理使用基本原則

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。

二、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，得將經管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

三.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



案例討論

某機關來函，桃園市政府為保有中壢
龍岡圓環軍民生活記憶，開放設施空
間，促使文資活化再利用，該府擬以
共同管理方式適法性疑義

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國107年3月30日

發文字號：備工土管字第1070003301號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關桃園市政府擬共同管理「龍岡文藝活動中心」房地案

說明：

查桃園市政府於106年12月22日府文影字第1060281481號函

續辦。

案查「龍岡文藝活動中心」坐落桃園市
龍岡區龍岡路28-1地號等29筆土地及不動產編號AH0320

21-047房屋1幢之公用財產；桃園市政府為保有中壢龍岡

圓環軍民生活記憶，並適度開放軍事設施空間，以促使文
化資產活化再利用，辦理公益性藝文活動使用需要，函請
同意以共同管理旨揭房地之方式辦理契約簽訂，其是否適
法，惠請釋疑。

正本：財政部國有財產署

副本：12018-02-30
交17-02-21章



案例解析

思考

1. 國產法相關規定可有國有公用財產委託管理、共同管理、共同使用之空間?

辨別國有財產特殊性質，探尋可適用法規

2. 文化資產保存法第21條，公有古蹟、歷史建築等，必要時得委由其所屬機關(構)或其他機關(構)、登記有案之團體或個人管理維護

三.提供使用依據

• 其他法律規定(列舉)

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

文化資產保存法§21

公有古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群必要時得委由其所屬機關(構)或其他機關(構)、登記有案之團體或個人管理維護

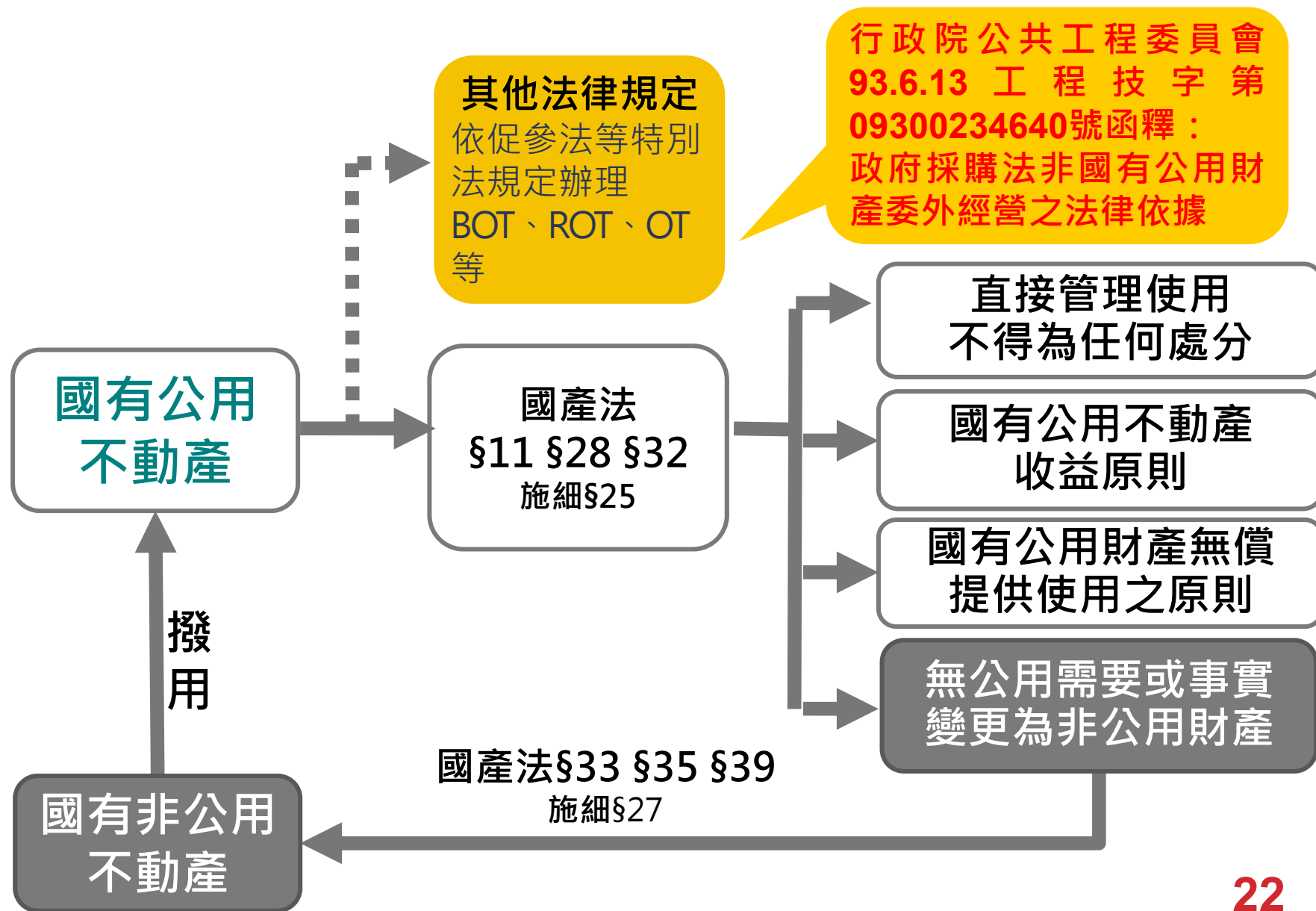
住宅法§29

民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，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

四.國有不動產使用循環





案例討論

國產署經管國有建物



彰化縣○○公所未申撥取得管理權，逕予占用修繕並拆除。



案例解析

本案建物遭逕為拆除

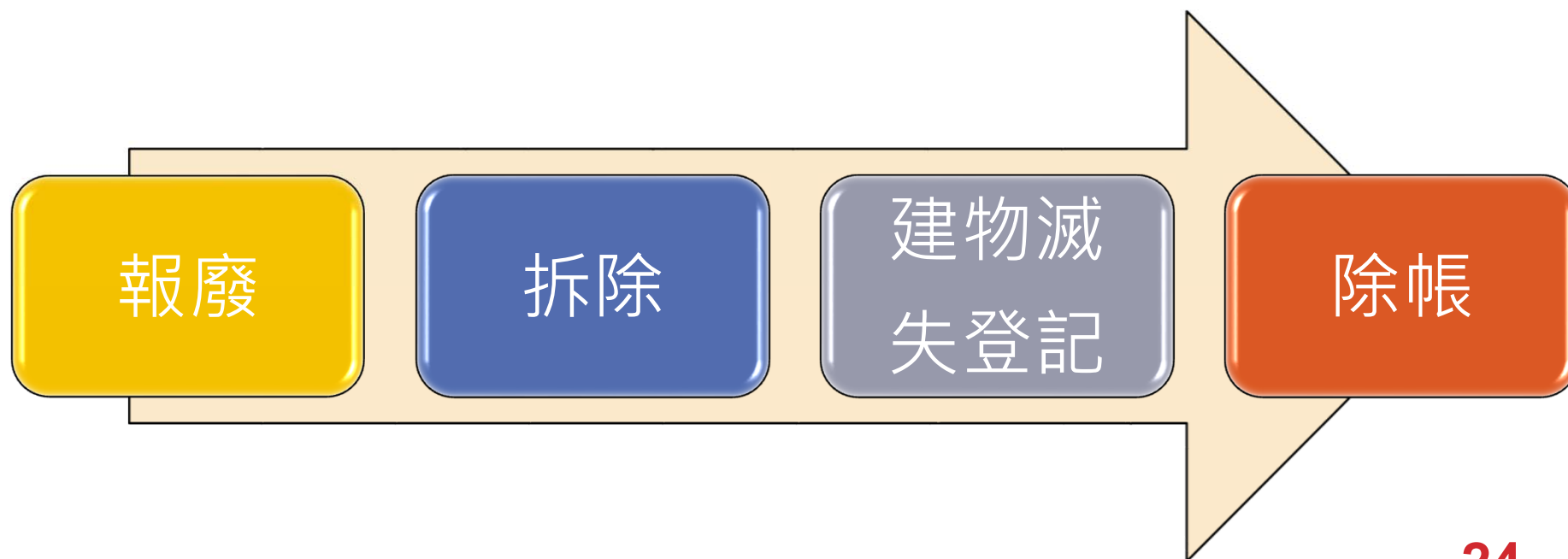
涉國有財毀損，應查明追究責任

並依審計法相關規定辦理報損後，依規定洽地政機關辦理建物部分消滅登記。

📌 案例討論

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



案例解析

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

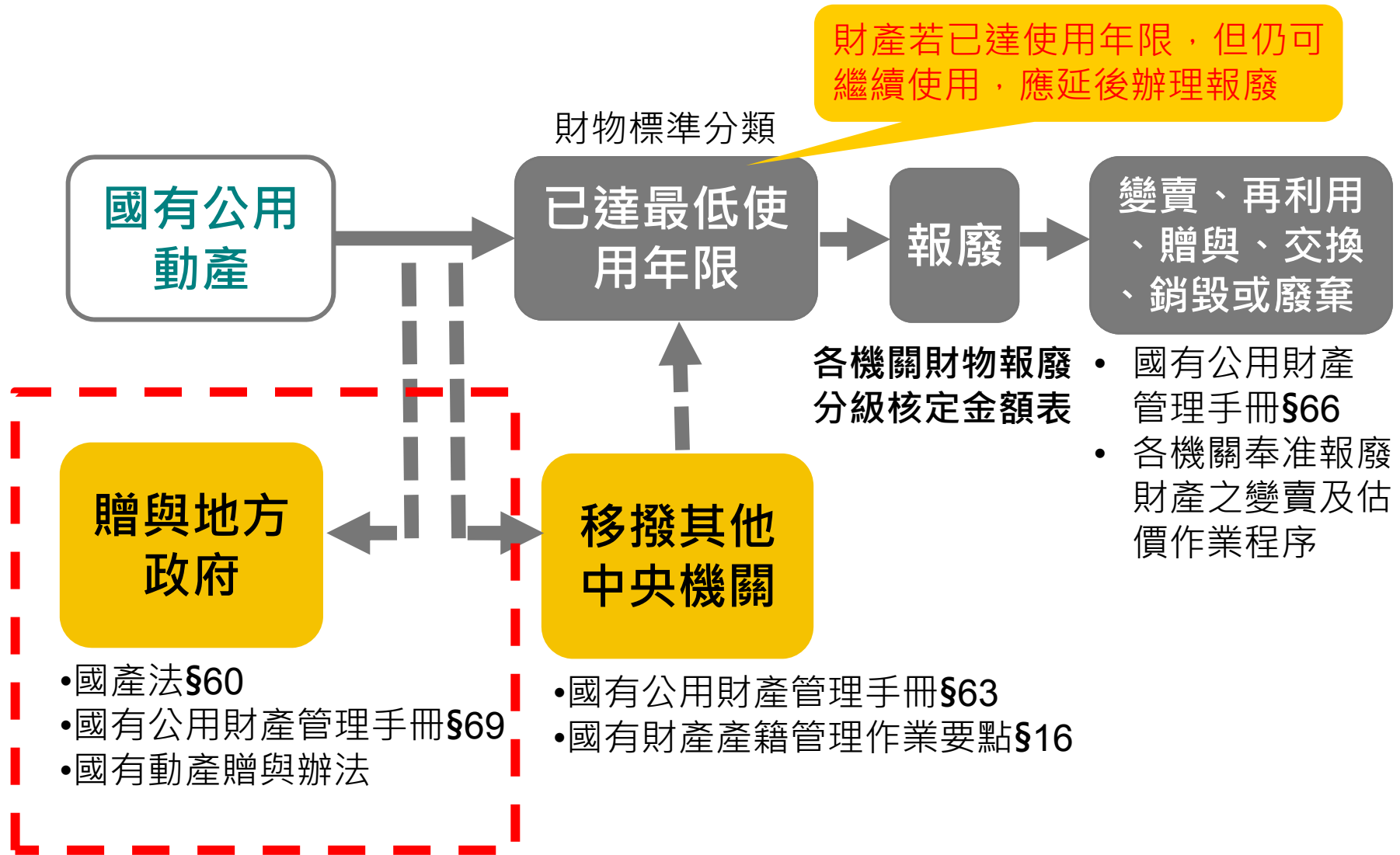
1. 第36條，古蹟不得拆除或遷移。
2. 第103條，毀損古蹟等，訂有罰則

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。

五. 國有動產生命週期



國有閒置堪用動產

法源

- 「機關堪用財物無償讓與辦法」第4條規定
- 行政院公共工程委員會訂定，各機關得將多餘不用之堪用財物資訊傳輸至主管機關指定之電腦資料庫，公開於資訊網路，無償讓與其他政府機關或公立學校(下稱受讓機關)

平臺

- 「政府電子採購網」供機關登錄多餘不用之堪用財物，各機關如有國有閒置堪用動產(耐用年限2年以上且價值新臺幣1萬元以上)，可多加利用「政府電子採購網」登錄相關資訊，以媒合受讓機關

媒合成功，移由受讓機關使用時，請依下列規定辦理：

- 移由中央機關使用：依**國有公用財產管理手冊第63點**規定，報經主管機關核准後，依國有財產產籍管理作業要點規定辦理移撥。
- 移由地方機關使用：依**國有動產贈與辦法**規定辦理贈與。

提升運用效率、減少資源浪費

六. 國有公用財產對外提供使用

國有公用不動產收益原則

- 要件：符合國產法§28但書規定
- 收益方式



§6 非出租，按次、按期收費

§8 認定須書面規範者→申請

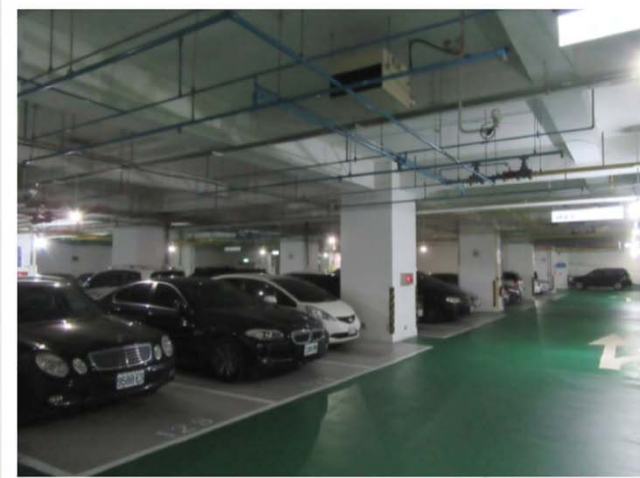
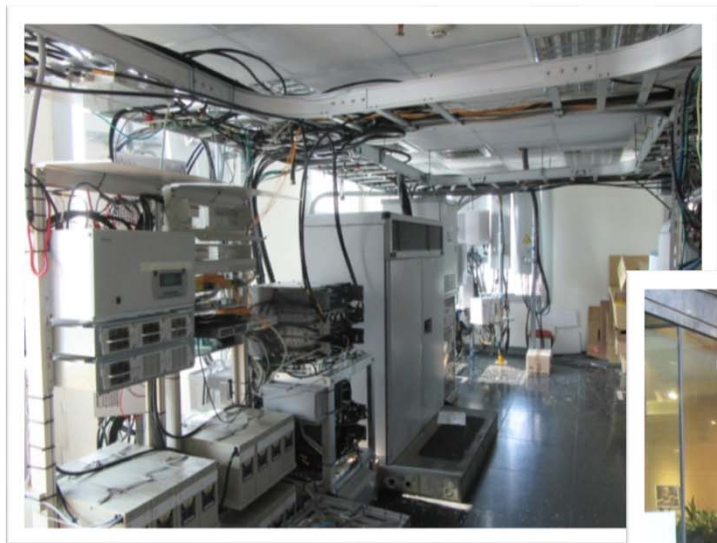
§3

- 配合業務需要
- 公用事業需要
- 公共工程需要

出租

交通部—交通通訊傳播大樓

依國產法第28條但書及國有公用不動產收益原則規定，出租電信業者建置基地臺、經營簡易餐飲及停車場等。



出租

民航局—松山機場商務航空中心

依國產法第28條但書及國有公用不動產收益原則規定，以公開招標方式辦理出租。

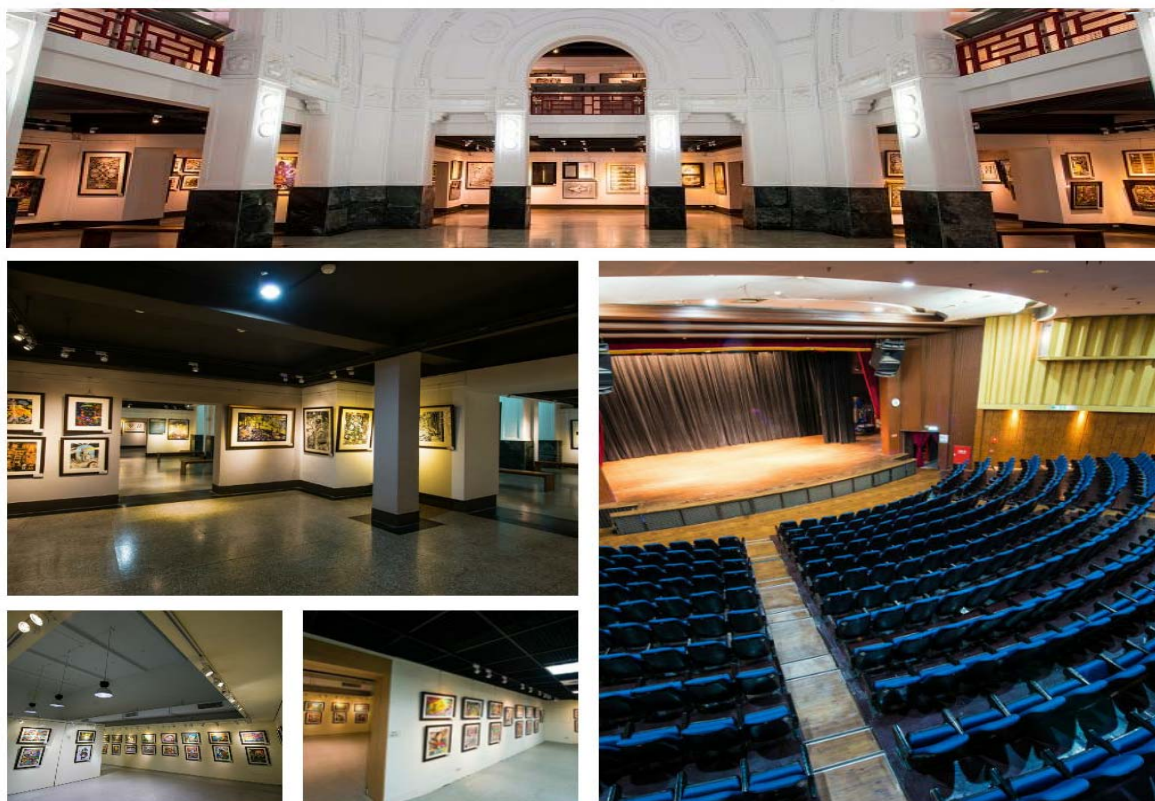


標租



利用

國立臺灣藝術教育館-優質展演場地



國有公用不動產收益原則

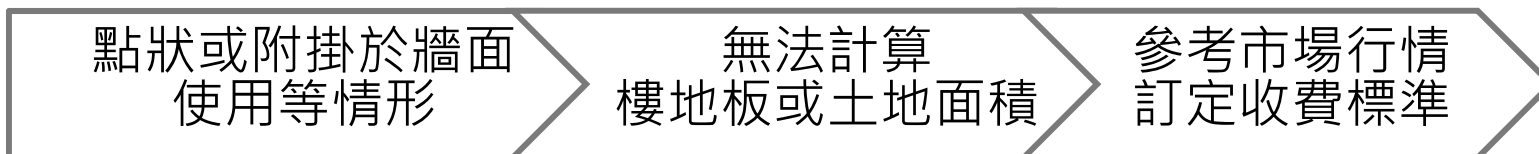
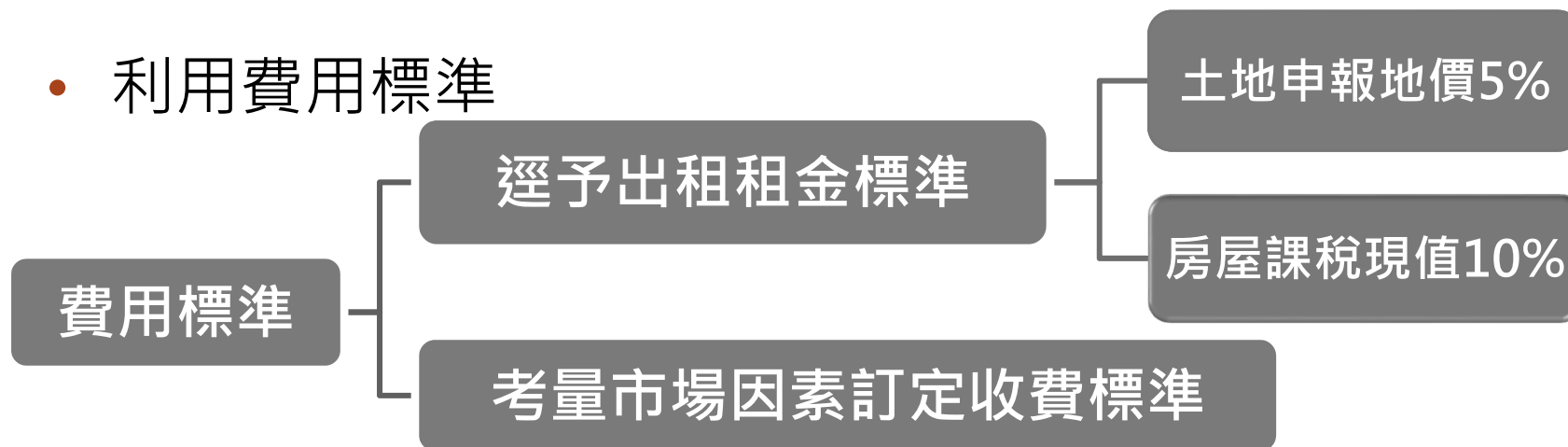
• 租金標準

	基地年租金	租金率	建物年租金	租金率
公開標租	當期土地申報地價總額	≥5%	當期房屋課稅現值	≥10%
	基地及房屋一併標租時 <ul style="list-style-type: none"> • 以基地年租金率競標 • 基地以得標之租金率計收；房屋按當期課稅現值乘10%計收 			
逕予出租	當期土地申報地價總額	≥5%	當期房屋課稅現值	≥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%

國有出租基地租金率調整方案

- 一、國有出租基地，自民國82年7月1日起，一律依照土地申報地價年息5%計收租金。
- 二、左列國有出租基地，均依前述租金額60%計收租金：
 - (一) 政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。
 - (二) 外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。
 - (三) 身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者。
 - (四) 獎勵民間投資興辦公共設施者。
 - (五) 農民租用與農業不可分離之土地。

國有公用不動產收益原則



- 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
- 出租或利用**再轉租**（委託經營、與他人合作經營）
- 因業務性質或機關需求，有提供多元服務之必要
- 經主管機關同意者



學校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：本校經管臺北市中正區xx段xx地號國有土地，擬辦理公開標租作收費停車場，擬具處理意見，請鑒核。

說明：

- 1、依據國產法第28條但書及國有公用不動產收益原則規定辦理
- 2、查旨揭國有土地現為本校管理並作教學使用，符合前述但書規定，為增裕校務基金收入，擬依前述原則將本案土地之部分（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（含租金最低底限等）。

擬辦：奉核後辦理標租作業，並與得標人訂定契約，履約管理，請核示。

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



重要宣導

- 收益原則第4點所定租金為最低標準，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。

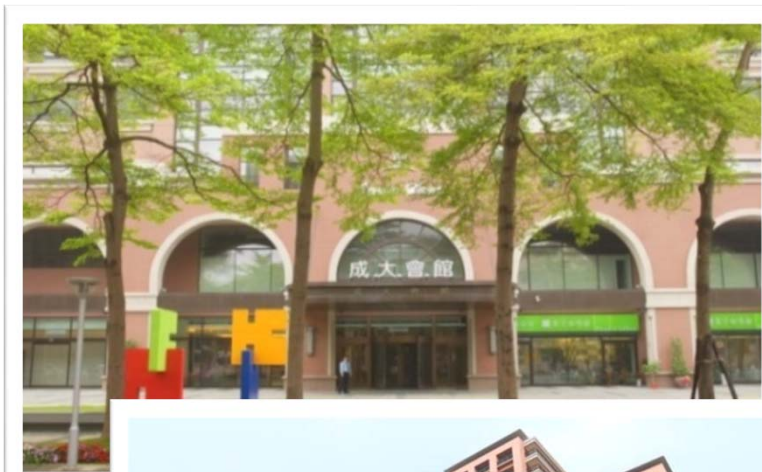
依其他特別法提供使用案例

國立成功大學—校友會館、宿舍BOT

依促進民間參與公共建設法規定公開招標BOT，由民間機構興建。



BOT



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



依其他特別法提供使用案例

臺中榮民總醫院

依促進民間參與公共建設法規定公開招標ROT，由民間機構修建，收取權利金。

活化運用智慧財產權，每年產學合作計畫及技術移轉使用。

正子分子影像中心
PET/CT Molecular Imaging Center

研究部研究員徐士蘭發表五味中藥萃製複方有助肝病患者保健；運用中藥枸杞、山藥、山楂、芡實、風車草等五味中藥材萃取物製成複方，所做臨床研究，初步臨床實驗發現，對肝病患者有保健作用，已和生技業者合作研製成食品上市。

95.08

榮耀

醫療服務、品質與安全、教學、研究、社會責任以及永續經營，從六大面向著手，一步步邁向卓越。

院內 Data Exchange 院外

病摘 SaaS PaaS IaaS

圖 2-4-17 雲端醫療資訊服務模式運作圖



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



案例討論

機關經管國有公用土地，經民眾申請通行得否供指定建築線等？？



案例解析

- ✓ 國有公用土地管理機關非本於租賃關係同意他人於國有土地建築使用，屬土地處分行為。爰國產署102年10月29日函示，各機關受理民眾申請通行國有公用土地，不得供指定建築線及作為建築基地，以免違反國產法第28條不得處分規定。



案例解析

- ✓ 民眾為申請指定建築線需用國有公用土地，管理機關可研議依下列方式辦理：
 1. 就民眾需用範圍檢討變更為非公用財產移交本署，由民眾依「國有非公用土地提供袋地通行作業要點」規定，洽土地所在地本署各分署、辦事處申請提供使用。
 2. 依國產法第28條但書、同法施行細則第25條及財政部訂頒「國有公用不動產收益原則」規定辦理出租，並依財政部89年9月21日函示，於承租人不申請設定地上權前提下，本於租賃關係核發土地使用權同意書供民眾申請建築。

六. 國有公用財產對外提供使用

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。

七、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(如教育部)**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**。

七、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，依國產法第4條規定，公務用指各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用；公共用指國家直接供公共使用。

✓ 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。

七、機關經管國有公用不動產變更新用途

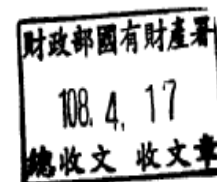
教育部 函

地址：10051 臺北市中正區中山南路5號

傳真：(02)2397-6950

聯絡人：魏美玲

電話：(02)7736-6759



受文者：財政部

發文日期：中華民國 108 年 4 月 16 日

發文字號：臺教秘(一)字第 1080052465 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

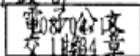
附件：無附件

主旨：貴校經管新北市蘆洲區保和街50-10號、50-15號及50-24號等3戶眷屬宿舍，擬變更為辦公空間使用一案，原則同意，復請查照。

說明：依據國有財產法第36條及同法施行細則第28條規定辦理，兼復貴校108年4月8日師大總資字第1081007282號函。

正本：國立臺灣師範大學

副本：財政部



七、機關經管國有公用不動產變更改用途

主旨：貴部同意 大學經管國有房地部分空間
(教室)變更改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改用途(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改用途，應由校方本管理權責依規定核處，無需副知財政部或本署。



八、國有公用土地參與都市更新

- ◆ 都市更新條例第46條第1項：（108.1.30）

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，不受土地法第25條、國有財產法第7條、第28條、第53條、第66條、預算法第25條、第26條、第86條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

都市更新事業範圍內國有土地處理原則

財政部106.6.2修正

第7點

本點更新單元內國有土地不含下列：
1.國軍老舊眷村改建條例規定土地。
2.公共設施用地。

都市更新單元範圍內之國有公用土地，管理機關依下列規定辦理：

(一) 用途廢止者：

應依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。符合主辦機關規定者，於移交主辦機關接管前，委託執行機關辦理都市更新相關事宜。

國產署所屬分署

(二) **用途未廢止**，確有參與都市更新遂行公用目的需要者：

1、**屬事業資產或特種基金財產者，逕依都更條例規定參與都市更新**。但擬分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，依第2目規定辦理。

2、前目以外公用土地，依下列方式辦理：

(1)敘明參與都市更新理由、需用樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積及其他相關事項，報經主管機關核明屬實，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新。

(2)屬參與權利變換分配房地者，獲配樓地板面積超過主辦機關同意面積，而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，應依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。

3、得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

九、國有公用不動產被占用

國有土地占用清理的意義

將無法律依據使用公有土地之關係，透過法律程序或協調手段，將無權占用關係消弭，並妥善運用收回之土地，或以賦予占用人使用權或所有權之方式，使公有土地資源能妥為利用，兼顧公平正義與政府收益。

事前預防
(確實清理盤點)

事中處理
(討論重心)

收回或輔導合法使用
後之管理利用



國有公用不動產被占用處理遵循~

財政部訂頒(106年4月25日)-

各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

news/20170425003606-260410

真道理性 真愛台灣
中時 電子報
chinatimes.com

速覽 政治 生活 社會 財經 國際 兩岸 軍事
即時 日報 言論 時周 周刊王 樂時尚 有影 話題

首頁 > 工商 > 財經

即時首頁 | 政治 | 生活 | 社會 | 旅遊 | 娛樂 | 體育 | 財經 | 國際 | 兩岸 | 科技

放軟回應反迫遷 財部修改國有地占用處理原則

2017年04月25日 15:30 王姿琳

分享至Facebook 分享至Google+ 分享至Twitter 分享至Weibo

回應反迫遷爭議，財政部態度放軟，今（25）日發布修正《機關經管國有公用被占用不動產處理原則》，強化民眾權益保障及擴大協助弱勢占用者。

財政部國產署表示，本次修正處理原則主要依立法院第9屆第1會期內政委員會第19次全體委員會議臨時提案決議、財政部105年8月19日「檢討國有土地清理活化及管理政策」公聽會各界意見，及總統府人權諮詢委員會105年11月11日第24次委員會議決議檢討辦理，以落實經濟社會文化權利國際公約有關保障人民適足居住權之意旨。

兩公約V.S.國有不動產被占用

兩公約(經濟社會文化權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約)國家報告國際審查會議結論性意見及建議...

國內「財產權」凌駕於「適足住房與土地權」，當局對非正規住居者提起民事訴訟，委員會建議重新檢視，以使非正規住居者的住房權依國際人權標準受到尊重

106.5.22

檢討國有被占用不動產處理方式會議

討論議題

1. 國有不動產管理機關如何與占用之現住居民建立協調機制？
2. 是否明定國有被占用不動產分類處理程序，及民事或刑事訴訟為收回或處理國有被占用不動產之最後手段？
3. 國有公用不動產被占作歷史性非正規住居使用，管理機關已取得收回不動產之確定判決者，如何協助居民原地續住？

1. 國有不動產管理機關如何與占用之現住居民建立協調機制？

管理機關與占用人協調方式不拘形式，目的在溝通雙方意見，平和妥適解決占用問題。歸納實務作法，列舉下列協調方式，由管理機關斟酌採行：

- 實地訪視、勸導，瞭解占用背景、家庭成員、經濟狀況、是否屬社會弱勢需特別協助、有無安置需求等，同時委婉說明機關立場、法令規定及可提供協助事項。
- 召開說明會及協調會，請當地村里長、民意代表出席協助溝通；占用情形倘涉現狀移交國產署接管，則請該署分署、辦事處出席協助說明相關作業規定。
- 透過第三方調解處理，例如當地公所調解委員會。



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

2. 是否明定國有被占用不動產分類處理程序，及民事或刑事訴訟為收回或處理國有被占用不動產之最後手段？

- 處理原則就國有公用被占用不動產之處理訂有分類規範，包括
 - 占用者為機關或私人、
 - 管理機關對國有不動產有無公用需要、
 - 占用型態是否作居住使用、
 - 占用人是否屬社會弱勢、
 - 占用情形可否現狀移交國產署接管處理等，
 - 為利實務作業，參考與會機關意見製作流程圖如附件。
- 占用態樣不一，國有不動產遭占用，可能同時涉及違反相關公法規定，處理原則及處理要點甫經修正，需各機關累積實務經驗，再予檢討改進，現階段宜續賦予實務處理彈性，由管理機關斟酌個案情形採取適當處理方式，並機動調整，不宜明定民、刑事訴訟一律為收回或處理國有被占用不動產之最後手段，以免損及公共利益。

3. 國有公用不動產被占作歷史性非正規住居使用，管理機關已取得收回不動產之確定判決者，如何協助居民原地續住？

- 國有財產為全民資產，管理機關依法負管理責任，倘經提起訴訟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，**尚難同意占用人所請不執行判決**。
- 考量占用情形因案而異，為賦予實務執行彈性，本部參考**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。」**管理機關可據以審酌個案情形決定聲請強制執行時點**，現行規定宜予維持。

- 國有公用被占用不動產，經**判決確定**，應依判決結果辦理。

財政部105年11月30日「檢討國有被占用不動產處理方式」會議紀錄

• **法務部：**

- ✓ 確定之終局判決得作為強執之執行名義，機關得本職權裁量決定是否進入強執程序，惟不得有不合理之差別待遇，牴觸憲法平等原則。

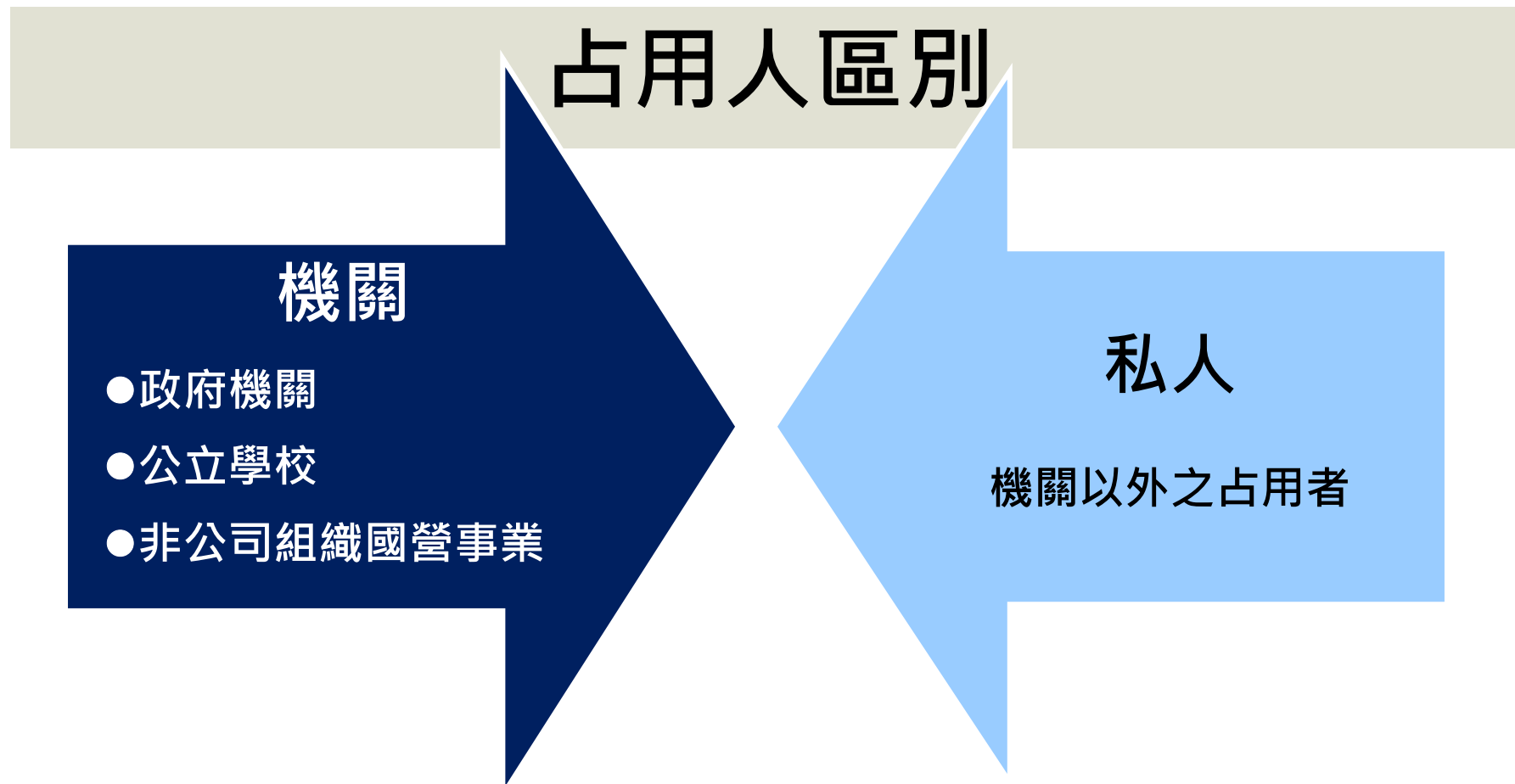
• **司法院：**

- ✓ 返還不動產部分，機關有維護國產權益之義務，仍以聲請執行為原則，若暫緩執行，為避免行政違失，應符合必要性及比例原則，且有替代方案及配套措施。
- ✓ 金錢給付部分，機關應依確定判決聲請執行。

觀念釐清

- 國有公用被占用不動產，**不得逕行辦理出租**。
- 各機關經管國有公用被占用不動產「**酌予減收**」使用補償金之減收金額，應由管理機關依個案情形本於權責核處。
- **收取使用補償金 ≠ 占用者已取得合法使用權**
被占用使用補償金之收取，並非指占用者已取得合法使用權，故仍應以被占用列管至排除占用、變更為非公用財產或占用機關撥用為止。
- **使用補償金不得預收**
使用補償金之追收係依不當得利法則請求返還相當租金之利益，其追收期間，應按實際使用期間計算，且因非屬契約關係，當不可預收。

國有公用不動產被占用處理(1)

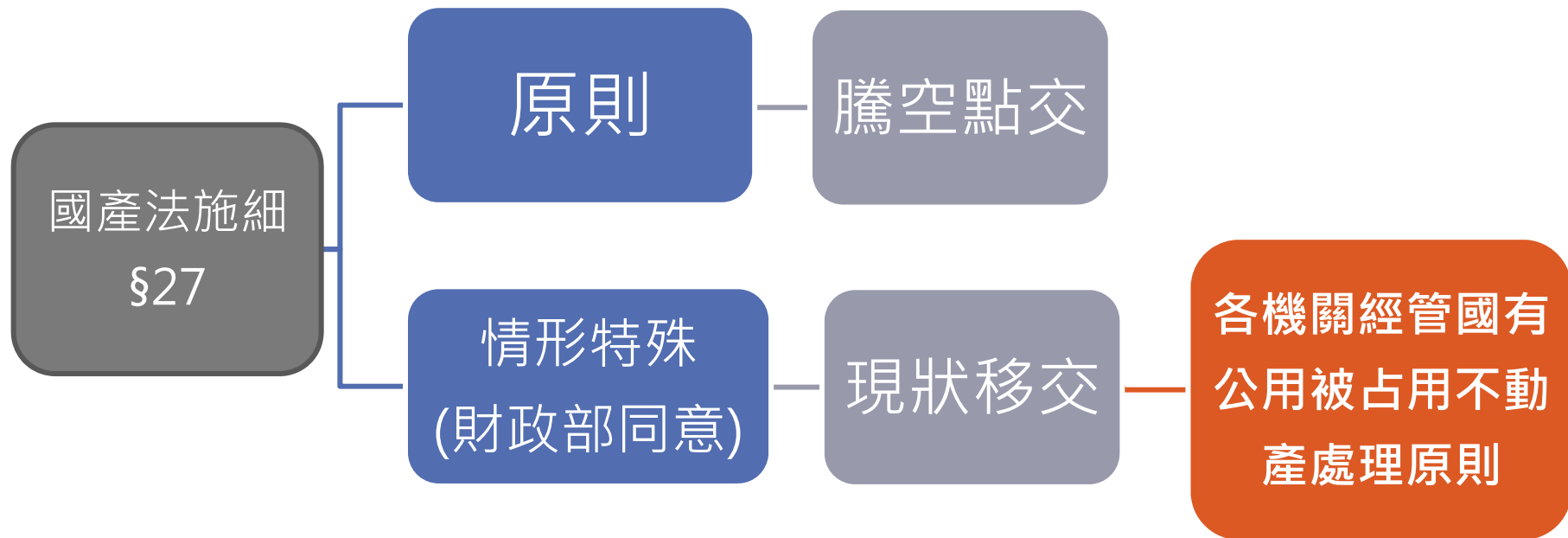


國有公用不動產被占用處理(2)

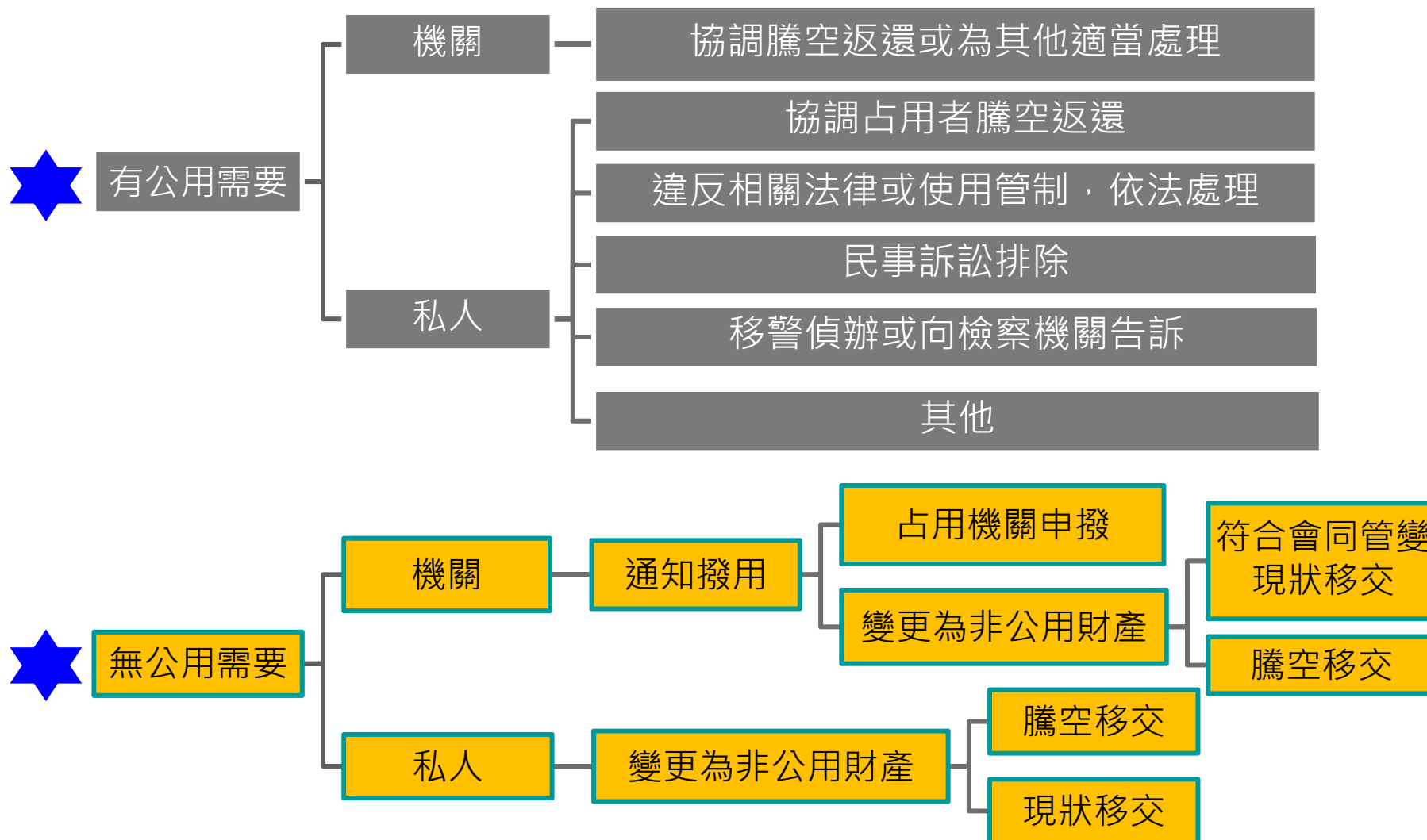
該繼續留用還是移交國產署？



移交國產署時，可否免騰空？



各機關經管國有公用被占用不動產處理原則



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

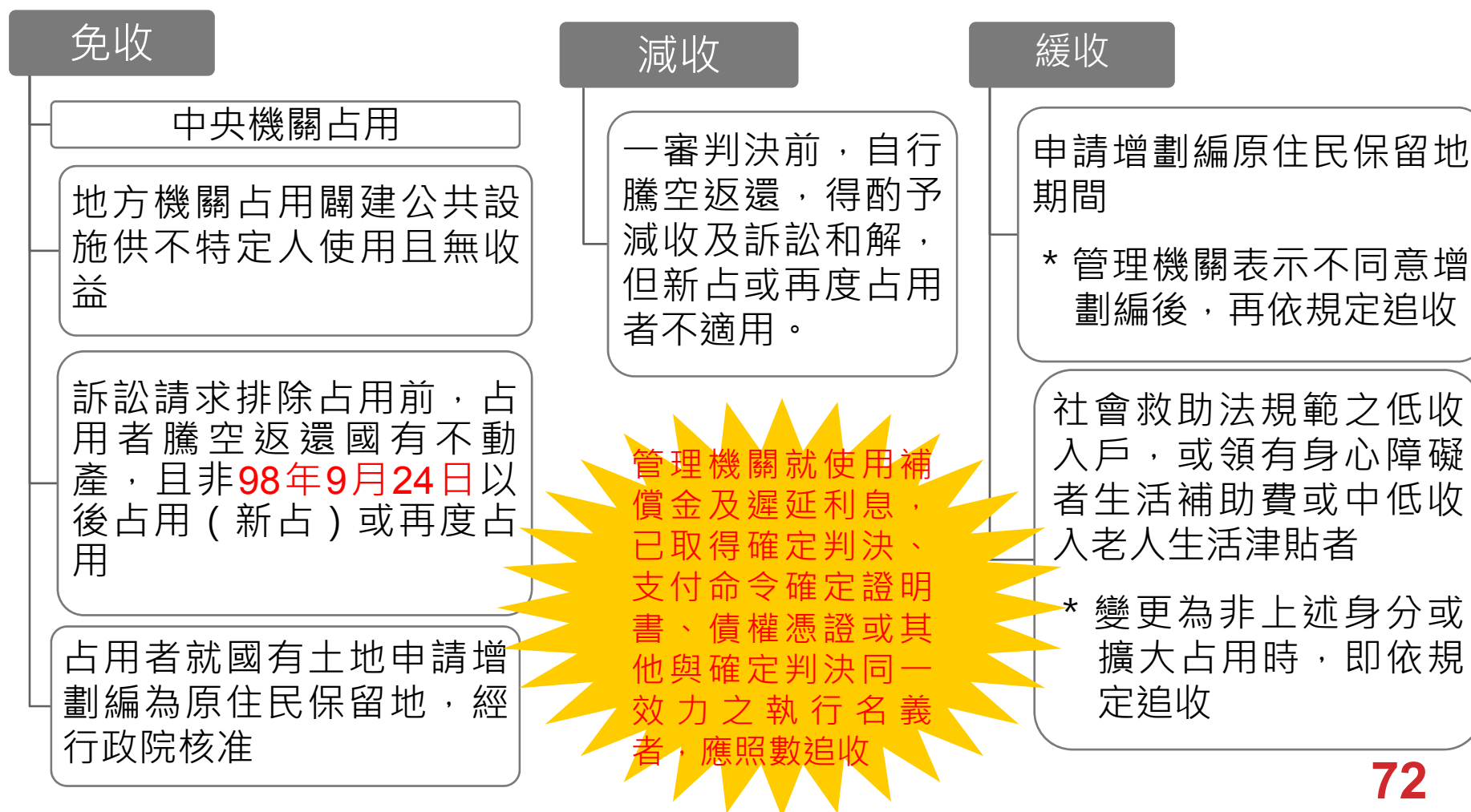
106.4.25
修正重點

➡ 各機關經管國有公用被占用不動產處理原則第5點規定

- 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。

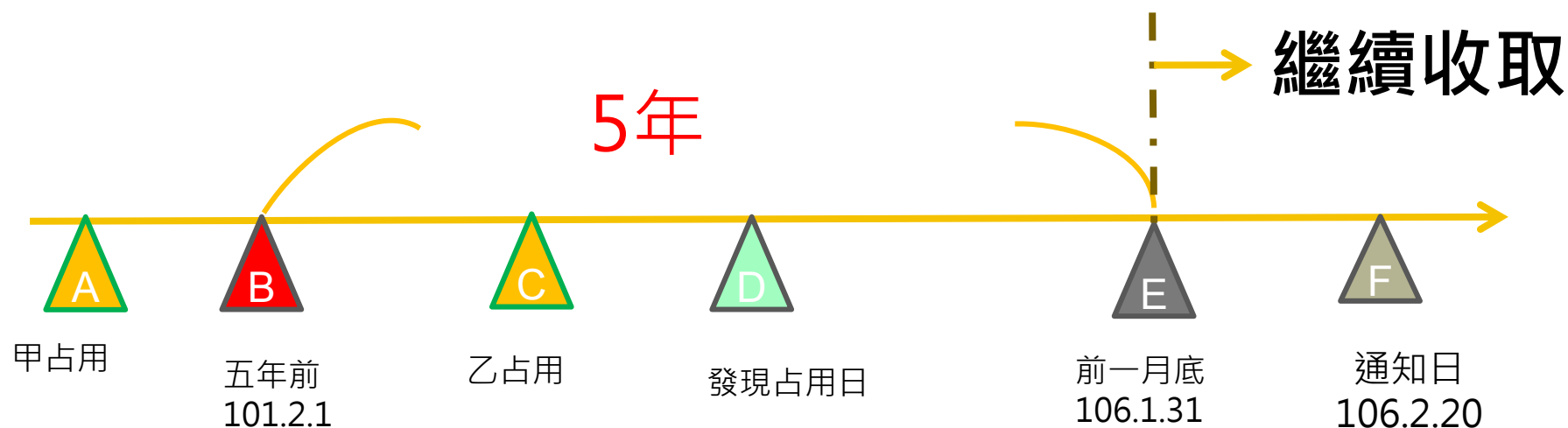


各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

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。

肆、國有公用財產檢核

國產法

第61條 國有財產之檢查，除審計機關依審計法令規定隨時稽察外，**主管機關**對於各管理機關或國外代管機構有關公用財產保管、使用、收益及處分情形，應為定期與不定期之檢查。

第62條 **財政部**對於各主管機關及委託代管機構管理公用財產情形，應隨時查詢。



































施行細則

第65條 本法第62條規定之查詢，得採用派員訪問或書面詢問方式；情況特殊者，得專案調查。

前項查詢，財政部得授權國產署為之。

公產檢核通案缺失

> 107年度

- >> 財政部107年11月19日通案缺失函 
- >> 附表1：國有財產自我檢核、主管機關複核及實地訪查未覈實辦理   
- >> 附表2：國有財產未依規定實施盤點或盤點發現缺失未依規定處理   
- >> 附表3：國有財產未依規定設置、填載帳卡或登記價值   
- >> 附表4：國有珍貴不動產未依「中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點」規定管理   
- >> 附表5：國有不動產閒置、被占用或占用他機關經營國有不動產未依規定處理   
- >> 附表6：國有不動產管理、使用及收益未依國有財產法等規定辦理   
- >> 附表7：國有動產用途廢止仍堪用未依規定處理   
- >> 附表8：國有智慧財產權未依規定處理   
- >> 附表9：國有財產異動情形未依規定列報   
- >> 附表10：國有宿舍未依規定管理   
- >> 附表11：智慧財產權活化運用辦理情形   

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!

The image shows a screenshot of the National Property Administration (NPA) website homepage. At the top left is the NPA logo and name: "財政部國有財產署 NATIONAL PROPERTY ADMINISTRATION, MINISTRY OF FINANCE". To the right are navigation links for "網站導覽", "English", "兒童版", "行動版", "聯絡我們", "常見問答", "雙語詞彙", "RSS", and "字級" (font size). Below these are user selection buttons for "一般民眾", "學術團體", and "地政士".

The main navigation bar includes "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", and "其他項目". The "機關服務" menu is open, showing a list of services: "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" (highlighted with a red circle and an arrow), "全國宿舍管理系統", and "國有公用財產管理系統網路版".

The main content area features a large banner for "國有財產資料開放平台 opendata" with a computer monitor icon and download arrows. Below the banner is a breadcrumb trail: "1 2 3 4 5 6 7 有財產資料開放平台", where "6" is highlighted. To the right of the banner is a "重點" (Highlights) section with a "更多新聞 >" link. The highlights list several news items, including "追收臺北郵局及救國團占用國有土...", "園、基隆、苗栗等多處區位及條件...", "觀光—國產署與南投縣政府共同開...", "參與都市更新分回房地，積極多元...", and "租基地自用住宅租金優惠擴大適用...".

At the bottom right, there are social media icons for Facebook, RSS, and YouTube, and regional office logos for "北區分署", "中區分署", and "南區分署".

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!

The screenshot displays the website's navigation menu for the 'Public Property Parkland' section. The menu items are as follows:

- >> 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※
- >> 公用財產變更非公用財產※
- >> 專案計畫
- >> 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

At the bottom right of the page, there is a button labeled '回機關服務選單' (Return to Agency Service Menu).

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 #1611~1616、1625