

新竹市市有不動產被占用處理要點

修正日期：110 年 7 月 14 日

發文字號：府財產字第 1100110465 號函

一、新竹市政府（以下簡稱本府）為積極處理被占用之市有不動產，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、本要點名詞定義如下：

（一）占用：指無權占有或使用市有不動產。

（二）騰空返還：指占用人應將占用範圍之地上物拆除、移除廢棄物，並繳清稅捐及水、電（含辦理停用）等費用後點交予管理機關。

三、市有不動產被政府機關、公立學校、非公司組織公營事業占用（以下簡稱占用機關），因公務或公共需要使用者，得依法申辦撥用。但不配合申辦撥用或使用情形不合於撥用規定者，管理機關單位及學校（以下簡稱管理機關）應通知占用機關騰空返還。

占用機關不配合者，管理機關應協調其主管機關督促辦理，必要時，循司法途徑訴請排除。

四、市有公用不動產被私人或公司組織之公營事業占用，依下列規定處理：

（一）協調占用人騰空返還不動產。

（二）以按期收取使用補償金暫按現況列管處理：尚

未有開闢利用計畫或不影響公務使用且無水土保持、環境景觀、公共安全及其他特殊考量情形，經管理機關評估符合上述情形後，附占用人同意隨時無條件騰空返還切結書（併附地上物照片），專案簽報市長核准後以按期收取使用補償金方式，函請占用人繳清占用期間之使用補償金後，暫按現況列管。管理機關並應定期巡查檢視，如占用人有增、改建等擴大占用行為或未按期繳納使用補償金時，應即強制收回。

(三)占用人拒不配合騰空返還不動產或無法以按期收取使用補償金暫按現況列管處理者，管理機關得斟酌占用情節擇下列方式處理：

- 1、違反相關法律或使用管制者，通知或協調目的事業主管機關依法處理。
- 2、以民事訴訟排除。
- 3、依刑法第三百二十條規定移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。

五、市有非公用不動產被私人或公司組織之公營事業占用，依下列規定處理：

(一)符合新竹市市有財產管理自治條例及相關法令規定者，得以出租、讓售、專案讓售、標售、現狀標售或委託經營等方式處理。

- (二)以按期收取使用補償金暫按現況列管處理：暫無合宜處理計畫且無水土保持、環境景觀、公共安全及其他特殊考量情形，得附占用人同意隨時無條件騰空返還切結書（併附地上物照片），專案簽報市長核准後以按期收取使用補償金方式，函請占用人繳清占用期間之使用補償金後，暫按現況列管。管理機關並應定期巡查檢視，如占用人有增、改建等擴大占用行為或未按期繳納使用補償金時，應即強制收回。
- (三)未符合前二款規定者，應通知占用人騰空返還。占用人拒不配合辦理者，依下列方式處理：
- 1、違反相關法律或使用管制者，通知或協調目的事業主管機關依法處理。
 - 2、以民事訴訟排除。
 - 3、依刑法第三百二十條規定移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。

六、市有不動產被占用時，管理機關應依民法不當得利規定向實際占用人追溯收取占用期間之使用補償金，自通知日前一月底往前追收最長五年及往後收取至騰空返還日止，但占用未逾五年者，依實際占用期間計收。實際占用日期，得由占用人提出證明文件。管理機關就被占用期間計收使用補償金，不得要求占用人預先繳納使用補償金。

使用補償金之計收基準如下：

(一)土地按當期申報地價總額百分之五計收。但占用區域計畫法劃定為農牧用地及都市計畫法劃定為農業區之市有土地，作農業使用者，按當期申報地價總額千分之二十計收。

(二)建物按當期房屋課稅現值百分之十計收。

七、對於經管之暫按現況列管之被占用不動產，管理機關應於每年一月及七月分二期掣發使用補償金繳款書，郵寄占用人於期限內繳納。

占用人未於期限內繳納者，應依民法第二百二十九條及第二百三十三條規定，請求其支付自繳納期限屆滿後至實際繳交之日依年利率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)占用人管理機關聲請法院發給支付命令或訴請返還不當得利前，已一次繳清或申請分期繳納使用補償金。

(二)管理機關寄送之使用補償金繳款書，尚未送達占用人。

八、占用人如因財務困難，無能力一次繳清積欠之無權占用使用補償金者，得申請免計息分期繳納。由管理機關視積欠金額及分期理由，辦理分期繳納，期數以一個月為一期，至多以三十六期為限。如因情形特殊須分期繳納逾三十六期者，應由各管理機關

敘明理由經本府核准後辦理。

占用人分期繳納期間，倘有任何一期未依限繳納，視為全部到期，占用人應一次繳清積欠之使用補償金，並就遲延部分按年利率百分之五計收遲延利息。

九、管理機關為加速騰空收回被占用之市有不動產，於下列情形，未收取之使用補償金得減免：

(一)占用人為政府機關或非公司組織之公營事業，占用作為公共設施，供不特定人使用而無收益者，得免收使用補償金。

(二)管理機關提起訴訟前，占用人自行或依照管理機關所訂期限騰空返還者，其使用補償金得免收；管理機關已訴訟請求返還，於一審判決前，占用人自行騰空返還，經撤回訴訟或成立和解者，使用補償金得依個案情形於百分之五十內酌予減收。

前項騰空返還期限由管理機關斟酌定之，最長以六個月為限。管理機關因工程需要及情況特殊者，得限期(最長六個月內)請占用人自行搬遷後辦理現況點交。

十、被占用之市有不動產依第九點第一項第二款規定辦理收回後，再遭原占用人或其配偶、直系親屬或同戶設籍之人占用者，其使用補償金不予免收或減

收，管理機關應依相關規定儘速處理。

依第九點第一項得予免收或減收使用補償金案件，如經訴請排除侵害，應於占用人繳清訴訟相關費用後始得適用。但已取得確定判決、支付命令裁定確定證明書、債權憑證或其他執行名義者，仍應照數追收。

十一、占用人積欠使用補償金時，管理機關應予催繳，倘占用人未繳納，應於通知繳納之日起六個月內聲請法院發給支付命令，以免債權逾請求權時效。

十二、被占用市有不動產之管理機關應積極依規定辦理，以按期收取使用補償金暫按現況列管處理之案件應列冊管理及不定期辦理抽查，做成勘查紀錄。各管理機關應於每年一月底前將被占用不動產前一年度之辦理情形及使用補償金收取、欠繳情形函報本府財政處。

前項應辦理抽查之被占用不動產，公用不動產至少每年辦理一次、非公用不動產至少每五年辦理一次。

十三、占用面積有爭議之案件，得向新竹市地政事務所申請鑑界，如有必要可請新竹市地政事務所或委託測量公司辦理測繪地上物及計算占用面積。

十四、辦理市有不動產被占用案件之管理機關承辦人員

及主管，其作為對維護本府市產權益具有重大貢獻者，得依新竹市政府及所屬機關學校公務人員平時獎懲標準規定辦理獎懲事宜。