

# 金門縣議會第七屆第4次定期會

有限責任金門縣政府暨所屬機關學校聯合

員工消費合作社占用縣有地處理情形

專題報告



# 金門縣政府

KINMEN COUNTY GOVERNMENT

金門縣政府-財政處

報告人:處長 孫國智

中華民國 109 年 11 月 19 日

# 目 錄

|              |   |
|--------------|---|
| 壹、依據         | 2 |
| 貳、縣聯社成立及演變過程 | 2 |
| 參、縣聯社房地使用概況  | 3 |
| 肆、收取占用使用補償金  | 4 |
| 伍、建物處理       | 8 |
| 陸、結論         | 9 |

# 有限責任金門縣政府暨所屬機關學校聯合員工消費合作社 占用縣有地處理情形-專題報告

## 壹、依據：

依金門縣議會 109 年 11 月 11 日金議事字第 1090003161 號函辦理。

## 貳、縣聯社成立及演變過程：

- 一、本府人事室依行政院人事行政局 81 年 11 月 20 日召開「研商金馬地區公教員工日常生活必需用品供應業務會議」決議：「金門地區終止戰地政務後，其公教人員日常生活必需品供應業務，原則上仍應循合作社法有關規定辦理，並請貴府會同有關機關儘速規劃組設員工消費合作社，辦理供應公教員工日常生活必需業務」（行政院人事行政局 82 年 3 月 20 日八十二局肆字第 09666 號函）。故由本府及所屬機關學校員工等為社員，協助組成「有限責任金門縣政府機關學校聯合員工消費合作社」。
- 二、本府人事室依據行政院人事行政局頒訂之「各機關學校員工消費合作社供應公教人員日常生活必需用品輔導要點」第十九點規定略以：「輔導各級員工(生)社發展業務及加入市縣聯合社有關事宜」，輔導該社於 83 年 11 月 11 日依法報請本府主管機關(社會局)依據合作社法核准設立，84 年即正式營運，開始提供地區公教員工日常必需品購買服務。
- 三、行政院人事行政局於民國 87 年 11 月 19 日以行政院臺八十七人政住字第 314320 號函因經濟結構改變及環境變遷停止適用「各機關學校員工消費合作社供應公教人員日

常生活必需用品輔導要點」。

- 四、 104 年 1 月 26 日修訂名稱為「有限責任金門縣機關學校聯合員工消費合作社」。合作社法第 2 條「合作社為法人」、第 4 條「有限責任，謂社員以其所認股額為限，負其責任」，依據前揭規定該社組織定位為社團法人(私權組織)，其營運應自負營虧。
- 五、 本府人事處 108 年 10 月 29 日簽以因經濟結構改變及環境變遷，行政院人事行政局於民國 87 年 11 月 19 日停止適用「各機關學校員工消費合作社供應公教人員日常生活必需用品輔導要點」。爰此，縣聯社逐漸調整其服務對象(擴大服務對象至一般民眾)及其營運方式，並依合作社法相關規定持續運作，目前由本府社會處依法給予指導與監督，與各類合作社並無差異。

### 參、 縣聯社土地使用概況：

- 一、 縣聯社坐落於金城鎮中一段 57 地號(原為中一劃字 47 地號)縣有地，土地面積 814.75 平方公尺，使用分區編定為：農業區。
- 二、 依本府人事室 84 年 2 月 8 日簽准將金城鎮中一段 57 地號縣有地提供縣聯社作為經營員工福利品供應等業務使用。
- 三、 依本府建設科 84 年 4 月 20 日府建字第 10273 號令核准本府(法定代理人陳水在)申請在中一劃字 47 地號土地內，興建鋼棚員工消費合作社賣場乙棟，面積 633.34 平方公尺，准予建築。
- 四、 本府建設科 84 年核准變更起造人函文縣聯社 84 年 8 月 29 日變更起造人為該社理事主席楊誠國，續於 84 年 10

月 16 日在該地號縣有地興建 2 樓層建物 1 棟並取得建物所有權登記，並於 84 年 11 月 20 日正式營業。

五、依本府建設處(98)府建字第 00897 號令核准縣聯社(法定代理人王添泉)98 年 12 月 21 日第一次增建。原記登第一層面積 653.97 平方公尺(第一層改建面積 220.8 平方公尺)；增建第二層面積 218.42 平方公尺。

六、釐清縣聯社建物興建資金部分：

(一) 縣聯社 83 年 12 月 1 日取得金門縣政府合作社登記，共認股數 84,524 股，股金總額 1 仟 267 萬 8,600 元。之後，98 年 2 月 13 日依法申請變更登記，共認股數 52,402 股，股金總額 786 萬 300 元。

(二) 依本府人事處會辦意見：查找歷年公文檔案資料，未有出資或補助興建該建物之相關資料。

(三) 縣聯社 98 年 12 月 21 日向金門縣地政局申請建物登記為「有限責任金門縣政府暨所屬機關學校聯合員工消費合作社」。

肆、收取占用使用補償金：

一、法令規定：

(一) 依行政院訂頒「公有土地經營及處理原則」第 1 點規定：公有土地管理機關依左列規定實施產籍管理並限期完成，積極處理被占用之土地，依法令得出租者，限期辦理租用，逾期不承租者應予收回；依法令不得出租者，限期收回；其非法地上物洽請業務主管機關依法排除。

(二) 民法第 126 條規定：利息、紅利、租金、贍養

費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅。

- (三) 民法第 179 條規定：無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。
- (四) 民法第 767 條規定：所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用之。
- (五) 刑法第 320 條規定：意圖為自己或第三人不法之所有，而竊取他人之動產者，為竊盜罪，處 5 年以下有期徒刑、拘役或 50 萬元以下罰金。意圖為自己或第三人不法之利益而竊佔他人之不動產者，依前項之規定處斷。
- (六) 最高法院判例：
  - 1. 無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益復為社會通常之觀念，有最高法院 61 年台上字第 1695 號判例意旨可參。簡言之，若土地遭他人無權占有使用，除起訴返還土地外，亦可請求無權占有人給付租金利益。
  - 2. 61 年 11 月 24 日台再字第 174 號判例「所受利益雖原有法律上之原因，而其後原因已不存在者，依民法第 179 條後段之規定仍屬不當得利。」
  - 3. 使用補償金係屬無租賃契約關係使用土地之賠

償，名稱雖與租金不同，實質上仍為使用土地之代價，其請求權依最高法院 49 年台上字第 1730 號判例有民法第 126 條規定之適用，即因 5 年間不行使而消滅。

(七) 國有財產法相關規定：

1. 依「國有非公用不動產被占用處理要點」第 6 點第 1 項規定：被占用之不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金，並限期占用人騰空交還或申請取得合法使用權源。
2. 依「國有房地排除占用追收損害賠償金之占用年限與計收標準」規定：國有房地排除占用追收使用補償金之期間，應由開始占用日起計至起訴日止。但占用期間超過 5 年者，以追收最近 5 年為限。至於占用人於起訴後至拆屋還地前之不當得利，亦應於起訴時一併請求返還。

(八) 金門縣相關規定：

1. 依「金門縣縣有不動產被占用處理要點」第 2 點規定：本要點所稱占用，係指無權占有或使用縣有不動產而言。
2. 依「金門縣縣有不動產被占用處理要點」第 4 點規定：占用人占用縣有不動產，其占用期間之使用補償金，應按「金門縣縣有土地租金率計收標準」計收。
3. 依「金門縣縣有非公用不動產租金率計收標準」第 4 條規定：占用縣有非公用不動產之使用補償

金計收，農業用地及基地按申報地價百分之五計收；縣有房屋按評定房屋現值年息之百分之十計收。

4. 依「金門縣縣有財產管理自治條例」第46條第4項規定：應繳納占用期間之使用補償金，按歷年租金標準追溯至最近五年為止。

## 二、 辦理歷程：

- (一) 依本府人事處108年11月13日簽將金城鎮中一段57地號縣有地(即縣聯社坐落位置)變更為非公用用途，移由本府財政處管理。
- (二) 本府財政處於上述簽呈會辦提出意見略以：
  1. 依本縣縣有財產管理自治條例第32條規定：「…於計畫變更或中止不需使用時，應清理完畢移交財政處收回接管…」。
  2. 請本府人事處應先予釐清應追繳該社占用使用補償金之起訖期間(最多追繳5年)，並依上開規定追繳完畢後，依程序變更為非公用移由本處接管。
- (三) 本府人事處109年11月7日綜簽意見略以，查金城鎮中一段57地號土地上之建物登記所有權人係有限責任金門縣機關學校聯合員工消費合作社(建號中一段112號)，其為合法建物且現仍營業中，為顧及4,000多名會員之權益，若依本縣縣有財產管理自治條例第32條：「…應清理完畢移交財政處收回接管…」之規定，將地上的建物移除、回復原狀，實有困難。

(四) 本府人事處 108 年 11 月 13 日簽奉核准將將金城鎮中一段 57 地號縣有地移財政處辦理追繳占用使用補償金。

三、 追繳占用使用補償金：

(一) 依本府府財產字第 10900196961 號函會勘紀錄，請縣聯社依法繳納占用使用補償金至 109 年 7 月 1 日止。

(二) 縣聯社 109 年 9 月 8 日來函請本府退還已繳之縣有地使用補償金，依本府 109 年 10 月 6 日府產字第 1090080084 號函復該社略以，貴社占有縣有地係屬民法第 179 條不當得利之情形，本府收取占用使用補償金依法有據，故貴社所提與刑法第 129 條第 1 項所列「枉法徵收」顯有誤解。

(三) 109 年 7 月 1 日以後之占用使用補償金，本府後續將依規定追繳。

伍、 建物處理：

一、 合法建築：

本府 84 年輔導成立縣聯社，本府人事室 84 年 3 月 9 日函文縣聯社提供金寧鄉中劃一字第 47 號縣有地供該社興建，本府建設科 84 年 4 月 20 日府建字第 10273 號令，准予建築。

二、 提供土地之原因已消滅：

行政院人事行政局於民國 87 年 11 月 19 日以行政院臺八十七人政住字第 314320 號函因經濟結構改變及環境變遷停止適用「各機關學校員工消費合作社供應公教人員日常生活必需用品輔導要點」。

### 三、 拆屋還地：

依本縣縣有財產管理自治條例第 32 條規定略以，「…於計畫變更或中止不需使用時，應清理完畢移交財政處收回接管…」。

四、 本府人事處尚未提供至 87 年 11 月 19 日後通知縣聯社政策終止之相關文件資料。

### 陸、 結論：

金門縣機關學校聯合員工消費合作社乃依合作社法成立之法人團體，該社現仍持續營運，且定著地上物為依法申請之合法建物，考量事涉該社 4,000 餘人會員權益，故後續處理方式，本處刻正收集資料，俟本府人事處提供 87 年 11 月 19 日後通知縣聯社政策終止及相關配套之文件資料，後續再予會辦法律顧問提供法律意見書，續將參採相關法律意見，究採占用案列管、拆屋還地、法律訴訟或其他可行方案，本府將審慎衡酌、研議辦理。