

金門縣縣有不動產被占用處理要點

中華民國八十九年七月十八日(八九)府財產字第八九三〇八六〇號函

中華民國九十年十一月十五日(90)府財產字第九〇四四四二一號函修正

中華民國一百一十二年六月二日府財產字第一一二〇〇四二九一二號函修正

一、金門縣政府(以下簡稱本府)為積極處理被占用縣有不動產，以維護縣產權益，並促進土地合理利用，特訂定本要點。

二、本要點所稱「占用」，係指無權占有或使用縣有不動產。

三、縣有不動產疑有被占用之情形者，其管理機關應依下列程序處理：

(一) 進行實地訪查，並得向稅捐、地政、戶政、警政等機關查詢相關資料，確認占用人及占用情形。

(二) 依「金門縣都市計畫整合資訊系統」測量占用面積。如有疑慮，得向地政機關申請土地複丈，測量界址及測繪地上物占用面積，並依地政機關排定時間通知占用人會同辦理丈量。

四、縣有不動產被各級政府機關、公立學校或非公司組織公營事業機構占用(以下簡稱機關占用)，占用機關(構)因公務或公共需要使用者，得依法申辦撥用。但不配合辦理撥用或使用情形不合於撥用規定者，縣有不動產管理機關(以下簡稱管理機關)應通知占用機關(構)自行拆除或騰空返還，或協調其他合宜之處理方案。

五、占用縣有不動產為國營事業機構或地方公營事業機構，因業務上必須使用者，依「金門縣縣有財產管理自治條例」第五十九條第二項規定辦理。

六、各機關撥用之縣有不動產如被占用應本於職責加以排除，排除後如不需使

用，應報請廢止撥用歸還本府。

七、管理機關處理縣有不動產被占用情形，除被機關占用依前點規定辦理外，並得視實際需要，採取下列適當方式處理：

- (一) 協調占用人騰空返還。
- (二) 按期追收使用補償金。
- (三) 提供租用。
- (四) 以違章建築通報處理。
- (五) 依民事訴訟方式處理。
- (六) 依刑法相關規定處理。
- (七) 其他經專案簽報本府核定之適當方式。

八、被占用之縣有不動產，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，管理機關應依法向占用人追收使用補償金。

符合下列情形之一者，前項使用補償金得予免收、減半計收。但原已收取之使用補償金，不予退還：

(一) 管理機關以民事訴訟請求返還前，占用人自行騰空交還；或配合依限騰空交還者，免收使用補償金。

(二) 管理機關以民事訴訟請求返還前，占用人自行騰空交還時間已逾管理機關所限期日者；或管理機關以民事訴訟請求返還，於第一審言詞辯論終結前，占用人自行騰空交還，經撤回訴訟或和解者，使用補償金減半計收。

占用人依前項規定免收或減半計收使用補償金後，再度占用者，不適用之。

縣有非公用不動產於一百一十二年五月一日起始被占用者，或雖於一百一十二年五月一日前被占用，經占用人騰空交還後再度占用者，不適用第二項第一款及第二款免收或減收規定。

第二項得予免收或減半計收案件，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。

九、管理機關對於被占用之縣有不動產，應依「金門縣縣有土地租金率計收標準」規定，向占用人追收使用補償金。

占用期間未滿五年者，依實際占用期間計收；逾五年者，以五年計收。

十、占用人積欠使用補償金，確有困難不能一次繳清者，應先繳交欠款總額十分之一之頭期款後，得申請分期繳納，由該縣有不動產之管理機關視積欠金額多寡，依下列原則辦理：

(一) 積欠金額在新臺幣五萬元以下者，准予分六期（每個月一期）繳納。

(二) 積欠金額在新臺幣五萬零一元以上十萬元以下者，准予分十二期（每個月一期）繳納。

(三) 積欠金額在新臺幣十萬零一元以上十五萬元以下者，准予分十八期（每個月一期）繳納。

(四) 積欠金額在新臺幣十五萬零一元以上二十萬元以下者，准予分二十四期（每個月一期）繳納。

(五) 積欠金額在新臺幣二十萬零一元以上三十萬元以下者，准予分三十六

期（每個月一期）繳納。

（六）積欠金額在新臺幣三十萬零一元以上六十萬元以下者，准予分四十八期（每個月一期）繳納。

（七）積欠金額在新臺幣六十萬零一元以上一百萬元以下者，准予分六十期（每個月一期）繳納。

（八）積欠金額在新臺幣一百萬零一元以上者，准予分七十二期（每個月一期）繳納。

前項各款所稱積欠金額，指清償頭期款金額後之餘款金額；所定分期期數，不包括繳納總額十分之一之頭期款。

十一、占用人申請分期攤繳之期數或期距數額不在上開原則內者，應由管理機關詳予審酌，如因情形特殊而有准許更為有利申請人之分期付款之必要時，應敘明理由專案簽報機關首長核准後辦理。

十二、占用人分期付款如有任何一期不如期繳納者，視為全部到期，占用人應一次繳清欠款。

十三、管理機關取得債權憑證，應依金門縣政府及所屬各機關學校債權憑證管理作業要點規定辦理。

十四、占用人積欠使用補償金，管理機關應予催繳，並應依督促程序向法院聲請發給支付命令。經聲請核發支付命令不能送達於占用人者，管理機關應依民法及民事訴訟法相關規定訴請返還使用補償金。

十五、第七點第五款所定以民事訴訟方式處理，指有下列情形之一者，管理機

關得依民法及民事訴訟法相關規定向法院訴請拆屋還地並請求返還使用補償金：

- (一) 聲請核發支付命令後，未獲清償且占用情形惡性重大。
- (二) 被占用之縣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) 占用情形嚴重影響治安、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。

於訴訟終結前，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和（調）解。

十六、第七點第六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，得依刑法第三百二十條規定移請警察機關偵辦或逕向檢察機關提出告訴。

十七、第七點第七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，按第七點第二款至第六款規定無法合理有效處理者，得專案簽報本府處理方案。

十八、縣有非公用不動產被占用，符合下列情形之一者，得視為空地，依金門縣縣有財產管理自治條例第五十八條、第五十九條規定辦理標售，或得依同自治條例第四十六條規定辦理出租：

- (一)地上種植蔬菜、小麥、高粱、竹類、果樹、雜木或其他農林作物者。
- (二)地上為非供居住使用之簡易棚架（屋）或貨櫃屋。
- (三)地上有簡易之畜禽舍者。
- (四)地上有水井、蓄水池、漁池、晒場、庭院或鋪設水泥、柏油者。
- (五)地上有廢置之防空洞或碉堡者。
- (六)地上有擋土牆、駁嵌、花台、圍籬、護坡或廣告牌者。
- (七)地上有堆置物者。
- (八)地上有簡易攤位、停車場及其設施者。
- (九)地上為私設之水溝、巷道使用者。
- (十)其他經標售機關認定占用情形簡易者。

十九、被占用之縣有畸零地、裡地，其占用人為鄰地所有權人時，檢附本府核發之公有畸零地、裡地合併使用證明書或應合併建築之函文，得申請讓售。前項占用人非屬鄰地所有權人時，鄰地所有權人檢附本府核發之公有畸零地、裡地合併使用證明書或應合併建築之函文及願自行排除地上物之承諾書，得申請讓售。

前兩項縣有地讓售前，應依規定先向占用人追收占用期間之使用補償金。

二十、本要點未規定者，悉依金門縣縣有財產管理自治條例及相關規定辦理。