

桃園市市有不動產被占用處理要點

中華民國 105 年 2 月 5 日府財用字第 1050027023 號令訂定

中華民國 112 年 12 月 11 日府財用字第 1120333185 號令修正第 4 點、第 5 點、第 7 點

一、桃園市政府（以下簡稱本府）為積極處理被占用之市有不動產，維護市有財產權益，特訂定本要點。

二、本要點所稱占用，指無權占有市有不動產。

三、市有不動產被政府機關或非公司組織之公營事業機構占用，占用機關（構）因公務或公共需要使用者，得依法申辦撥用。但未申辦撥用或使用情形不合於撥用規定者，管理機關應通知占用機關（構）騰空交還。占用機關（構）不配合辦理者，應協調其主管機關督促辦理。

四、市有不動產被公司組織之公營事業機構或私人占用，其符合桃園市市有財產管理自治條例（以下簡稱本自治條例）或其他法令規定者，得以出租、讓售或現狀標售方式處理。

被占用不動產無法依前項方式處理者，管理機關應通知占用人騰空交還，並得依下列方式處理：

（一）違反法律或土地使用管制規定者，通知或協調主管機關依法處理。

（二）循民事訴訟途徑排除。

（三）依中華民國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告訴。

占用情形未嚴重影響公共安全、消防、交通、衛生、水土保持及環境保護，且尚無政策或業務需要立即收回者，得按期收取使用補償金予以列管，至騰空交還為止。

占用作居住使用者，管理機關於排除占用前，應調查占用人有無協助安置或申請補助等需求，並將需協助者轉介目的事業主管機關予以協助。

五、管理機關應依民法不當得利規定，向占用人收取占用期間使用補償金。但有下列情形之一，得免收或減收：

（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，免收使用補償金。

(二)占用人為政府列冊有案之低收入戶、領有中低收入老人生活津貼或身心障礙者生活補助費，並持有權責單位核發證明，且其占用市有不動產作自用住宅使用者，其使用補償金以百分之八十計收。

(三)占用人占用市有不動產，於管理機關提起訴訟前，已自行或配合依限騰空交還者，得免收使用補償金。

(四)占用人逾限騰空交還，或管理機關已提起訴訟，於一審判決前，經訴訟上和解者，於占用人騰空交還並繳清管理機關支付之訴訟及律師相關費用後，得減半計收使用補償金。但情形特殊經專案簽奉市長核准免收或少於減半計收者，不在此限。

被占用市有不動產依前項第三款或第四款規定辦理收回後，如遭原占用人或其配偶、直系親屬再次占用者，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。

第一項原已收取之使用補償金，不予退還。

六、前三點所稱騰空交還，指占用機關（構）或占用人應將占用範圍之地上物拆除、移除廢棄物，並繳清水、電及稅捐等費用後點交予管理機關。騰空交還期限由管理機關斟酌工程需要及實際情形決定，但最長以六個月為限。

七、使用補償金之計收，除其他法令另有規定外，依下列規定辦理：

(一)追收範圍：

1、管理機關發現占用，應自通知日前一月起，依民法第一百七十九條規定，向占用人收取占用期間之使用補償金，占用期間逾五年者，以五年計收；未逾五年者，依實際占用期間計收，該實際占用日期，得由占用人提出相關文件證明。

2、占用人因經濟拮据，無能力一次繳清積欠使用補償金額者，得依桃園市市有土地建物租金及使用補償金分期繳納處理原則規定，申請分期繳納。

(二)計收基準：

1、占用土地供住宅使用者，依當期申報地價總額百分之六計收；

非供住宅使用者，依當期申報地價總額百分之十二計收。

2、占用建物依本府地方稅務局當期房屋評定現值百分之十計收。

(三)遲延利息：

占用人未於繳款期限內繳納使用補償金者，按年利率百分之五計收遲延利息。但有下列情形之一者，得予免收：

- 1、管理機關聲請法院發給支付命令或訴請返還不當得利前，占用人已繳清或申請分期繳納。
- 2、管理機關寄送之使用補償金繳款書，未送達占用人。
- 3、其他經本府認定情況特殊。

八、使用補償金之繳納，除其他法令另有規定外，依下列規定辦理：

(一)繳納通知：

管理機關應於每年一月及七月依列管之占用資料，將前半年之使用補償金繳款書，郵寄占用人限期向指定公庫繳納。

(二)催繳程序：

管理機關對於未按期繳納使用補償金者，應於每年度開始時訂定當年度優先清理目標，依下列程序辦理催繳：

- 1、以電話聯絡、公文通知或現場訪談占用人，協調一次繳清或分期繳納。
- 2、無法與占用人取得聯繫，或經通知後仍未繳納者，應以雙掛號函件催告。
- 3、依前二目催繳未果者，蒐集相關資料，依督促程序聲請發給支付命令或訴請拆屋還地及返還不當得利。
- 4、支付命令或判決確定，發文促請占用人限期依支付命令或判決內容履行義務。
- 5、未於期限內履行義務者，聲請強制執行。
- 6、支付命令、訴訟及強制執行案件，得委請律師代理。

(三)追訴及保全機制：

- 1、占用人積欠達二期(每半年為一期)以上或新臺幣二十萬元以上

未達三十萬元案件，經催繳未果者，除有特殊事由奉准外，應向法院聲請發給支付命令或提起訴訟。

2、積欠達新臺幣三十萬元以上案件，經催繳未果者，除有特殊事由奉准外，應向法院聲請假扣押或假執行。

九、管理機關將不動產按其變動用途之性質移歸有關機關管理時，有被占用情形者，應由原管理機關排除占用後再行移交。但已徵得接管機關同意按現狀移交者，不在此限。

十、被占用之市有非公用土地，符合下列情形之一者，得視為空地，依本自治條例辦理標售：

(一)地上種植蔬菜、水稻、竹類、果樹、雜木或其他農林作物。

(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。

(四)地上有水井、蓄水池、漁池、晒場、庭院或鋪設水泥、柏油。

(五)地上有廢置之防空洞或碉堡。

(六)地上有駁嵌、花台、圍籬、護坡、擋土牆或廣告牌。

(七)地上有堆置物。

(八)地上有簡易攤位、停車場及其設施。

(九)地上為私設之水溝、巷道使用。

(十)其他經標售機關認定占用之情形簡易者。