

行政院農業委員會農田水利署  
各管理處財務業務人員講習

## 國有不動產占用處理法規與實務

財政部國有財產署 林華苑

111年4月

# 個人簡介

國立政治大學地政學系．地政學系碩士班．地政高考

2003	科員
↓	專員
	視察
2022	科長

# 課程大綱

壹、前言

貳、「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」簡介

參、106年4月25日修正重點

肆、處理占用之注意事項(含涉兩公約人權保障之社福措施說明)

## 壹、前言

### 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



## 國有土地占用清理經驗分享

### ◆公平正義原則：

應給予占用者適當懲罰，避免引發鼓勵占用之弊。

### ◆法理情兼顧原則：

行政機關不得以違反法律規定之手段排除占用。(例如未經踐行法律程序逕行拆除占用物)

### ◆避免社會不安原則：

輿論偏向同情弱者，清理占用手段宜溫和漸進。

### ◆排定計畫執行原則：

人力、物力、財力之現實因素限制。

# 國有土地占用處理四大面向

## 行政方式

- 透過行政協助(調)，請各目的事業主管機關執行公權力

## 民事方式

- 訴訟

## 刑事方式

- 刑法
- 其他特別法規(例如都市計畫法、區域計畫法、山坡地保育利用條例第34條第1項等)

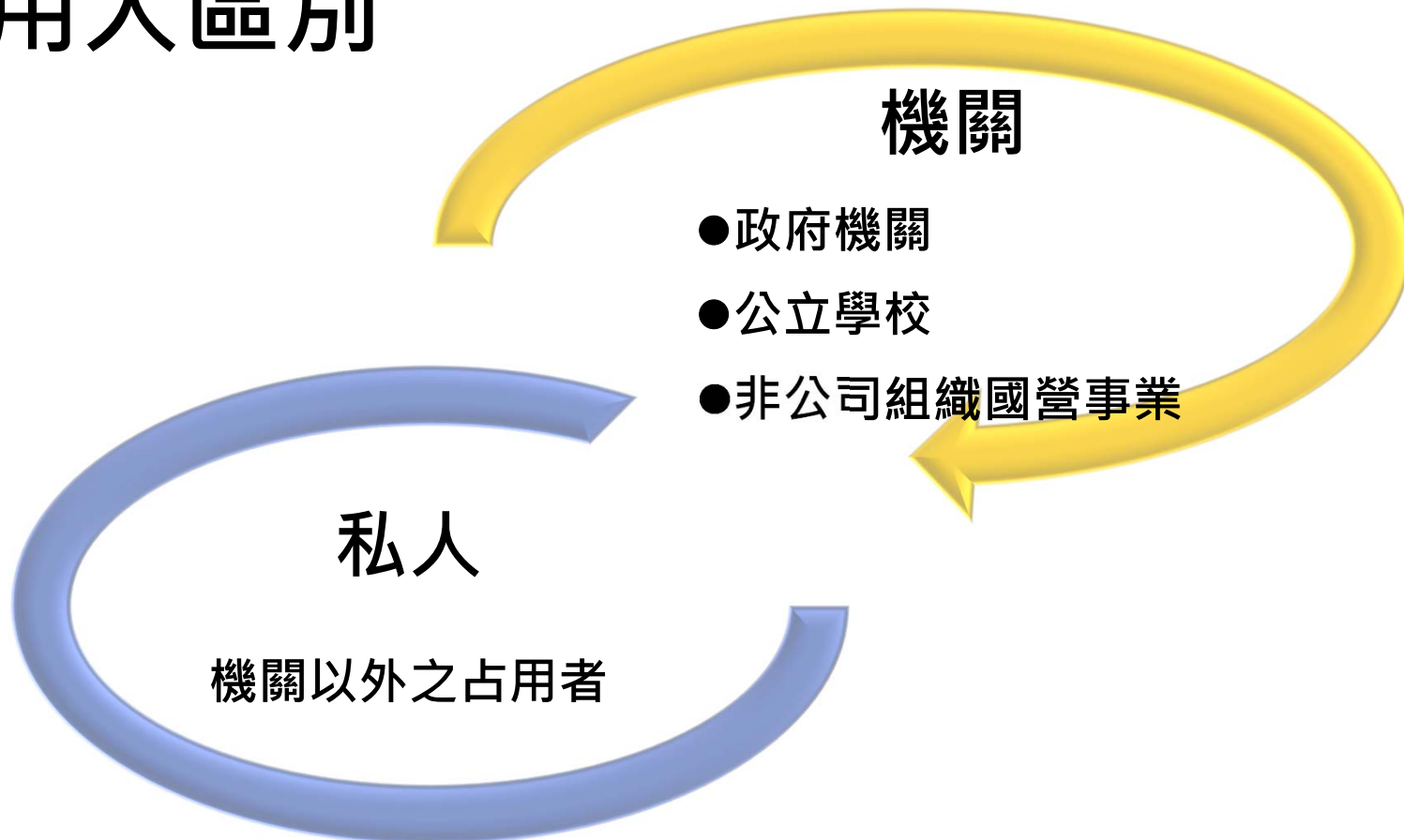
## 後續管理及活化使用

- 占用人或承租人之管理
- 強制執行、債權憑證管理
- 收回土地活化使用

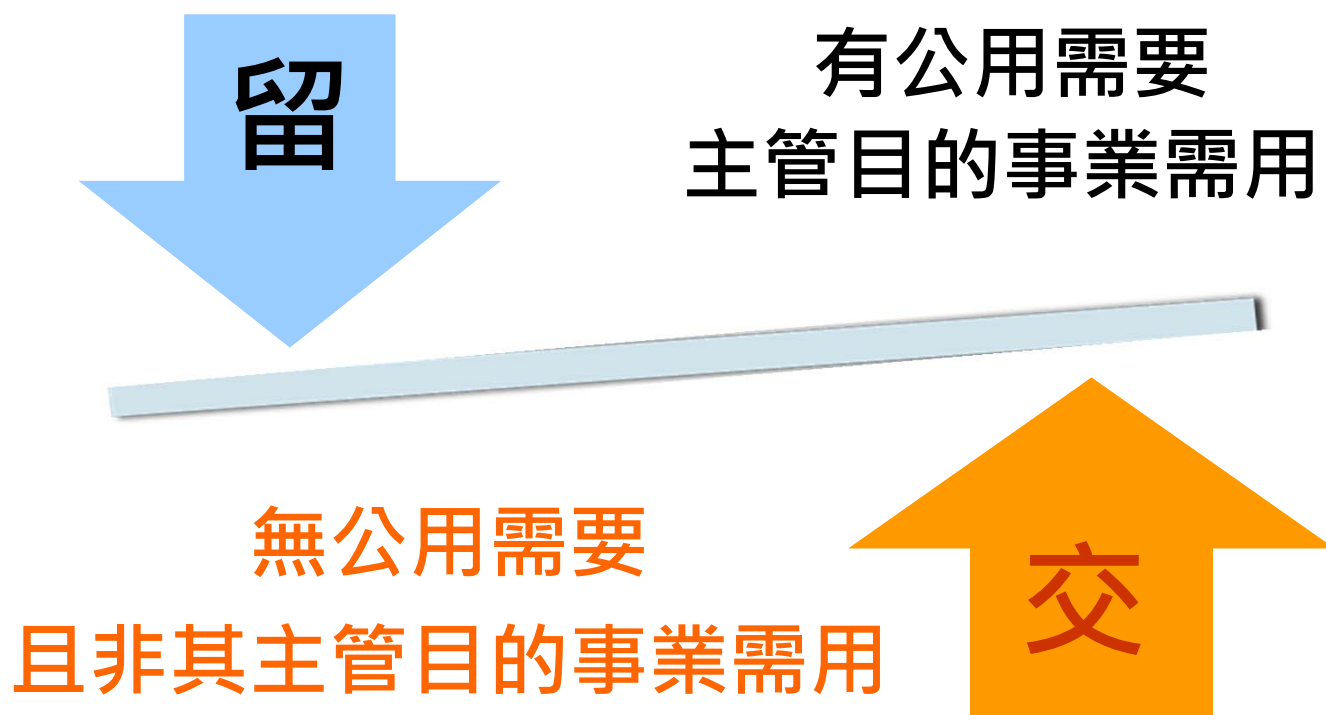
財政部訂頒-

## 各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

### 占用人區別



# 該繼續留用還是移交國產署？





# 移交國產署時，可否免騰空？

國產法施行細則第27條

公用不動產變更為非公用財產，移交國產署接管，除情形特殊商得國產署報經財政部核准者外，應騰空移交

**原則**

■ **騰空點交**



**財政部同意**  
(情形特殊)

- **現狀移交**
- **各機關經管國有公用被占用不動產處理原則**

## 貳、各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

### 叁、106年4月25日修正重點-緣由

- ▶ 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略以，近年各機關對管有國有土地上之居民要求強迫拆遷，衍生爭議，違反經濟社會文化權利國際公約適足居住權保障，建請主管機關邀專家學者及民間團體舉辦公聽會，檢討修正占用處理原則，強化民眾權益保障及落實國際公約。
- ▶ 財政部105年8月19日依上開決議召開公聽會，與會專家學者、民間團體、立法委員就各機關處理國有被占用不動產相關作業提出建言，包括機關應深入瞭解占用成因並分類處理，非一律以訴訟強制排除占用；對占用作居住使用者，宜加強協助安置等，要求檢討修正占用處理原則。
- ▶ 總統府人權諮詢委員會105年11月11日第24次委員會議「檢討國有財產管理及國有土地活化利用的相關政策程序，是否有遵循經社文公約第11條及其第4號及第7號一般性意見有關適足居住權保障及強制驅逐應遵守之相關正當程序」，決議請財政部採納各界建言，研修國有財產及土地相關之原則及要點。
- ▶ 106年1月20日兩公約第2次國家報告國際審查會議結論性意見與建議第42點，國際審查委員會建議修正本處理原則，以符合國際人權義務。

## 106年4月25日修正重點

- ◆ 增訂國有公用被占用不動產得變更為非公用財產按現狀移交國產署之情形(第2點及第4點)
- ◆ 增訂對占用作居住使用者，加強協助安置；擴大協助弱勢占用者(第3點)
- ◆ 增訂管理機關得合意停止訴訟程序，管理機關得就法院確定判決收回國有不動產案件，視個案斟酌聲請強制執行時點(第5點)
- ◆ 增訂占用者依法申請返還國有不動產，得免(緩)收使用補償金情形；放寬得適用使用補償金緩收規定之對象(第6點)

肆、處理占用之注意事項  
(含涉兩公約人權保障之社福措施說明)



## 經濟社會文化權利國際公約

### 第11條

本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。

## 公民與政治權利國際公約

### 第17條

任何人之私生活、家庭、住宅或通信，不得無理或非法侵擾，其名譽及信用，亦不得非法破壞。對於此種侵擾或破壞，人人有受法律保護之權利。

「適足住房與土地權」

詳見法務部人權大步走網站/兩公約相關規定及研究/兩公約一般性意見及準則



- 名稱** 公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法 英
- 公布日期** 民國 98 年 04 月 22 日
- 法規類別** 行政 > 法務部 > 法制目
- 第 1 條 為實施聯合國一九六六年公民與政治權利國際公約（International Covenant on Civil and Political Rights）及經濟社會文化權利國際公約（International Covenant on Economic Social and Cultural Rights）（以下合稱兩公約），健全我國人權保障體系，特制定本法。
- 第 2 條 兩公約所揭示保障人權之規定，具有國內法律之效力。
- 第 3 條 適用兩公約規定，應參照其立法意旨及兩公約人權事務委員會之解釋。
- 第 4 條 各級政府機關行使其職權，應符合兩公約有關人權保障之規定，避免侵害人權，保護人民不受他人侵害，並應積極促進各項人權之實現。
- 第 5 條 各級政府機關應確實依現行法令規定之業務職掌，負責籌劃、推動及執行兩公約規定事項；其涉及不同機關業務職掌者，相互間應協調連繫辦理。政府應與各國政府、國際間非政府組織及人權機構共同合作，以保護及促進兩公約所保障各項人權之實現。
- 第 6 條 政府應依兩公約規定，建立人權報告制度。
- 第 7 條 各級政府機關執行兩公約保障各項人權規定所需之經費，應依財政狀況，優先編列，逐步實施。
- 第 8 條 各級政府機關應依兩公約規定之內容，檢討所主管之法令及行政措施，有不符兩公約規定者，應於本法施行後二年內，完成法令之制（訂）定、修正或廢止及行政措施之改進。
- 第 9 條 本法施行日期，由行政院定之。

## 兩公約V.S.國有不動產被占用

兩公約國家報告國際審查會議結論性意見及建議

[ 非正規住居者的住房權依國際人權標準受到尊重 ]



「財產權」凌駕於「適足住房與土地權」  
對非正規住居者提起民事訴訟



建議重新檢視



# 經濟社會文化權利國際公約第4號及第7號 一般性意見(摘述)

- ✓ 所有人均應擁有一定程度的住房使用權的保障，以保證得到法律保護，免遭強制驅逐、騷擾和其他威脅。
- ✓ 必須使處境不利的團體充分和持久地得到適當住房的資源。
- ✓ 各締約國應為無力獲得便宜住房的人設立住宅補貼。
- ✓ 促進住房領域應保證不捨棄住房的文化面向。



# 公產管理機關如何與占用居民建立協調機制？

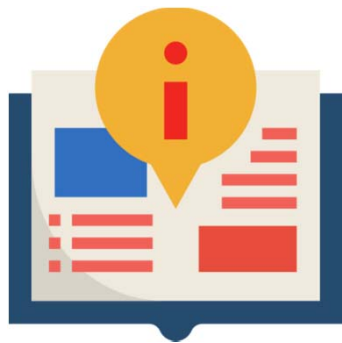
協調溝通，不拘形式

- ✓ 實地訪視和緩勸導，瞭解占用背景、家庭成員、經濟狀況
- ✓ 召開說明會，當地民代協助溝通
- ✓ 透過第三方調解會議處理

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。



# 研議如何建立符合國際人權原則及標準之非正規居住者後續安置及救濟機制



## 總統府人權會第31次委員會決議

排除國有不動產占用衍生迫遷安置問題，請財政部研議建立符合國際人權原則及標準之安置救濟機制。

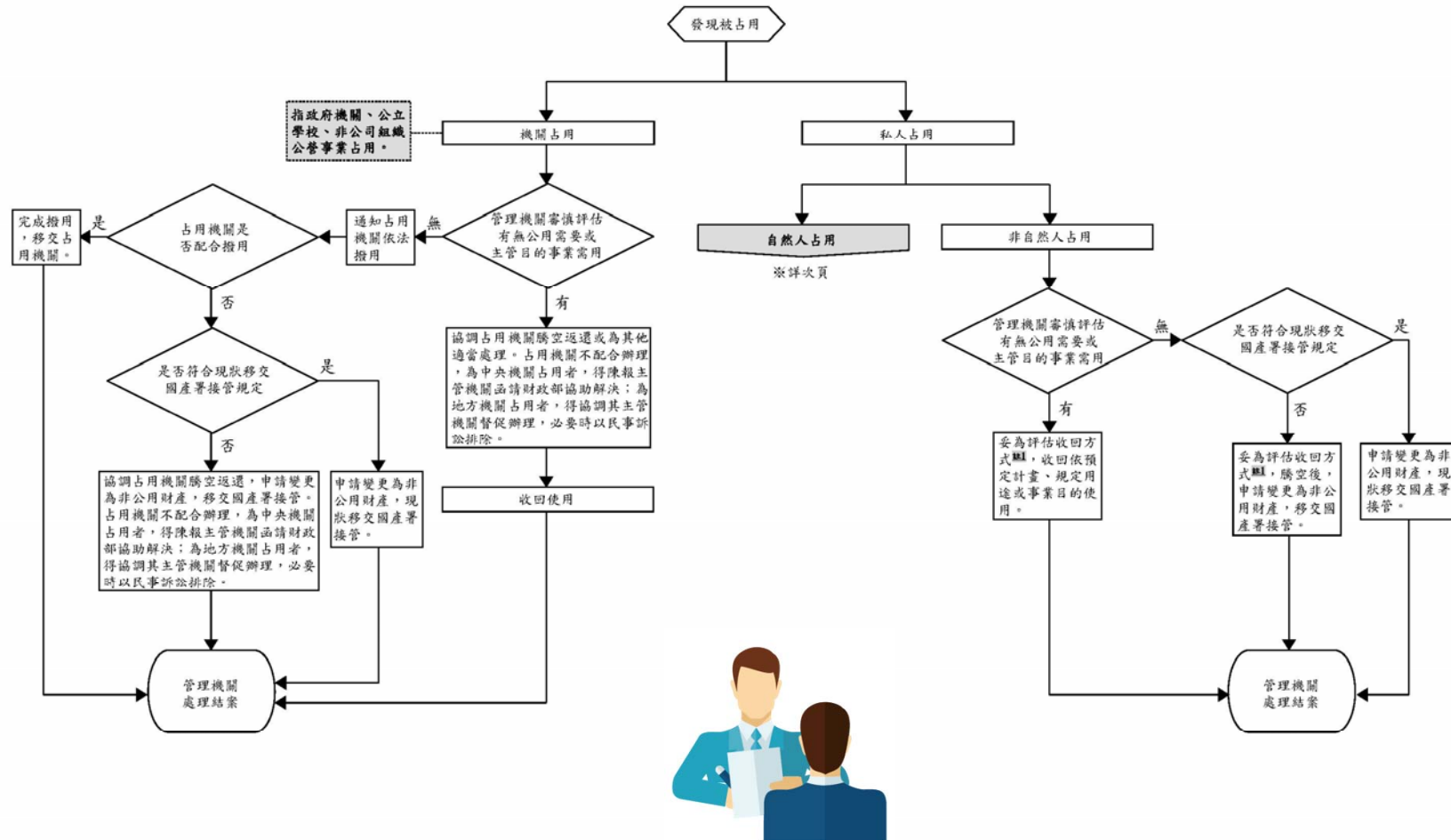
## 經社文公約第4號及第7號一般性意見：

- ✓ 所有人均應擁有一定程度的住房使用權保障，以保證得到法律保護，免遭強制驅逐。
- ✓ 必須使處境不利的團體得到適當住房資源。
- ✓ 各締約國應為無力獲得便宜住房的人設立住宅補貼。
- ✓ 促進住房領域應保證不捨棄住房的文化面向。

# 明定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？

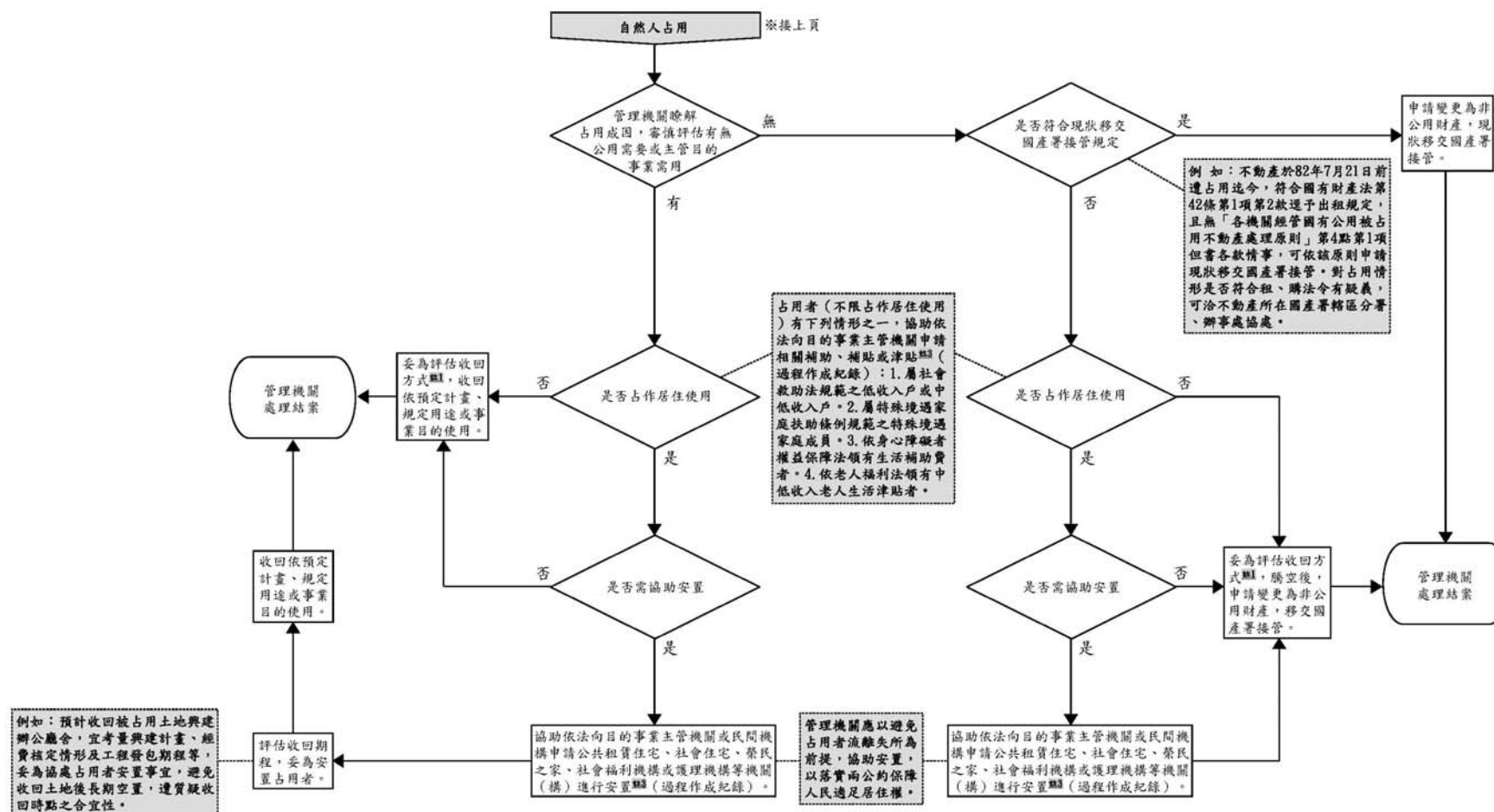
- 處理原則就國有公用被占用不動產之處理訂有分類規範：
  - 占用者為機關或私人、
  - 管理機關對國有不動產有無公用需要、
  - 占用型態是否作居住使用、
  - 占用人是否屬社會弱勢、
  - 占用情形可否現狀移交國產署接管處理等、
  - 為利實務作業，參考與會機關意見製作流程圖如附件。
- 占用態樣不一，國有不動產遭占用，可能同時涉及違反相關公法規定，處理原則及處理要點甫經修正，需各機關累積實務經驗，再予檢討改進，現階段宜續賦予實務處理彈性，由管理機關斟酌個案情形採取適當處理方式，並機動調整，不宜明定民、刑事訴訟一律為收回或處理國有被占用不動產之最後手段，以免損及公共利益。

### 國有公用被占用不動產處理流程圖



註：1. 收回方式包括：協調占用者騰空返還；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；以民事訴訟排除；依中華民國刑法第320條、第349條規定移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴，占用情形影響国土保安或公共安全者，優先移送；其他得排除占用之適當處理方式。以上方式無優先順序，由管理機關視個案情形審認採行，非一律以訴訟途徑處理。  
 2. 流程圖內「財政部國有財產署」以「國產署」簡稱。

國有公用被占用不動產處理流程圖（續）



註：3. 財政部彙整內政部、衛生福利部及國軍退除役官兵輔導委員會主管社會福利及安置措施資訊，置於國產署網站「機關服務/國有公用財產園地/公用財產管理使用/協助弱勢用戶及占作居住使用者之社會福利及安置措施資訊」，請各機關廣為運用，提供民眾周全協助。

## 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。

## 重要觀念

### ◆使用補償金不得預收

- ① 依不當得利法則請求返還相當租金之利益
- ② 追收期間，應按實際使用期間計算
- ③ 非屬契約關係，當不可預收

### ◆得免(減)收使用補償金之要件

- ① 起訴前或一審判決前
- ② 騰空返還
- ③ 98年9月24日之前被占用



## 重要觀念

### ◆ 占用戶放棄其占建物、搬離及斷水斷電，屬處理完竣？

- ① 國有土地上占建物未拆，仍屬「被占用」
- ② 「放棄」建物一節，本權責釐清雙方法律關係，依規定妥處

### ◆ 收取使用補償金 ≠ 占用者已取得合法使用權

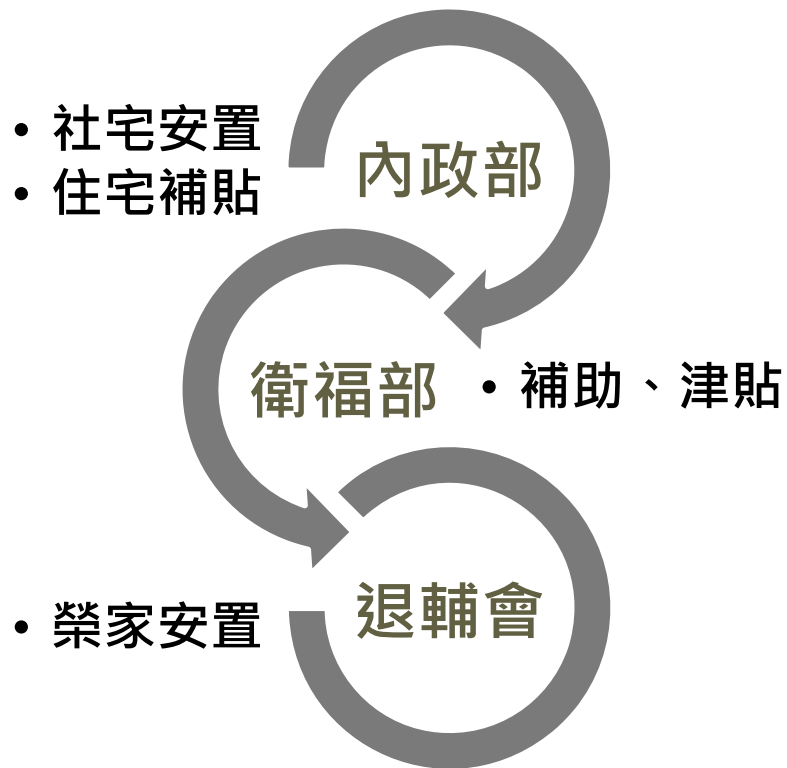
被占用使用補償金之收取，並非指占用者已取得合法使用權

使用補償金與占用人獲取不當營收顯不相當時，除收取補償金外，有無其他收取標準？

## 最高法院61台上1695判例

依不當得利之法則請求返還不當得利，依無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其條件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求權人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。

# 整合資源



住都中心：  
林口世大運選手村  
社宅專案出租



內政部：  
持機關限期搬遷公文  
申請住宅補貼

彙整國內社福措施資訊

建議相關單位釋出資源

# 意見交流

## 國產署召開會議

- 彙整實務執行經驗
- 提醒占用處理應注意事項
- 精進分級分類處理

- 協調其代為協處排占前之調查及評估（如：占用人安置需求等）

公產機關



人權團體



## ◆內政部107.6.4修正發布

「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」

「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」

**無自有住宅，申請住宅補貼。**

增訂家庭成員僅持有經政府「公告拆遷」之住宅，視為無自有住宅，得依規定申請住宅補貼。

檔 號：  
保存年限：

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：彭俊凱  
聯絡電話：02-87712869  
電子郵件：appkai@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712876

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國108年8月12日  
發文字號：營署管字第1080061715號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三（1081163718\_1080061715\_108D2026573-01.pdf、  
1081163718\_1080061715\_108D2026574-01.pdf）

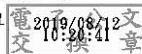
主旨：有關貴署建議將「政府公共工程、開發（含都市更新）用地上須拆遷之原住戶及國有土地占居戶」納為林口世大運選手村社會住宅得專案出租之對象一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據奉交下復貴署108年7月22日台財產署公字第10835008120號函辦理。
- 二、本案經轉交由國家住宅及都市更新中心研議，經該中心研議後，已將貴署建議納入該中心「林口世大運選手村社會住宅專案出租作業規定」做為得申請專案出租之對象。
- 三、隨文檢送該中心108年8月6日住都字第1080001767號函及附件影本1份供參。

正本：財政部國有財產署

副本：本署管理組



## 社福措施簡要說明

財政部108.2.15通函社會福利措施資訊請注意公約適足居住權保障意旨，結合社福措施，透過機關間資源共享及協力合作，提供民眾周全協助

社會福利措施資訊

一、內政部(營建署)主管

序號	社會福利措施 (補助、補貼、津貼或協助項目)	辦理依據	受理單位 (含聯絡窗口 及諮詢專線)	受理申請 時間	申請資格
1	社會住宅	社會住宅 興辦計畫	各直轄市、縣 (市)政府	依各直轄 市、縣 (市)政 府公告	一、社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。 二、社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。
2	一、租金補貼 二、自購住宅貸款利息補貼 三、修繕住宅貸款利息補貼	整合住宅 補貼資源 實施方案	申請人戶籍 所在地之直 轄市、縣(市) 政府(詳附表 一)	每年約 7 至 8 月間	一、本補貼所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶、申請人或其配偶孕有之胎兒。但申請人以父母均已死亡，且其戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧之條件申請者，指申請人及其戶籍內之兄弟姊妹。 二、申請住宅補貼者，應具備下列各款條件： (一)中華民國國民。 (二)年滿 20 歲。 (三)符合下列家庭組成之一(具備其中一種即可)： 1. 有配偶者。 2. 與直系親屬設籍於同一戶者。 3. 單身年滿 40 歲者。 4. 父母均已死亡，戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或沒有謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者。 (四)家庭成員之住宅狀況應符合條件如下：



二、衛生福利部(含社會及家庭署)主管						
序號	社會福利措施 (補助、補貼、津貼或協助項目)	辦理依據	受理單位 (含聯絡窗口及諮詢專線)	受理申請 時間	申請資格	備註
1	低(中低)收入戶生活扶助	社會救助法第1條至第16條	戶籍所在地之鄉(鎮、市、區)公所或直轄市、縣(市)政府社會局(處)(詳附表二,下同)、1957社會福利諮詢專線	上班時間	<p>一、低收入戶指經戶籍所在地直轄市、縣(市)主管機關審核認定,符合家庭總收入平均分配全家人口,每人每月在最低生活費以下,且家庭財產未超過中央、直轄市主管機關公告之當年度一定金額者。</p> <p>二、中低收入戶指經戶籍所在地直轄市、縣(市)主管機關審核認定,家庭總收入平均分配全家人口,每人每月不超過最低生活費1.5倍,且家庭財產未超過中央、直轄市主管機關公告之當年度一定金額者。</p>	
2	急難救助	社會救助法第21條	戶籍所在地之鄉(鎮、市、區)公所或直轄市、縣(市)政府社會局(處)、1957社會福利諮詢專線	上班時間	<p>一、戶內人口死亡無力殮葬。</p> <p>二、戶內人口遭受意外傷害或罹患重病,致生活陷於困境。</p> <p>三、負家庭主要生計責任者,失業、失蹤、應徵集召集入營服兵役或替代役現役、入獄服刑、因案羈押、依法拘禁或其他原因,無法工作致生活陷於困境。</p> <p>四、財產或存款帳戶因遭強制執行、凍結或其他原因未能及時運用,致生活陷於困境。</p> <p>五、已申請福利項目或保險給付,尚未核准期間生活陷於困境。</p> <p>六、其他因遭遇重大變故,致生活陷於困境,經直轄市、縣(市)主管機關訪視評估,認定確有救助需要。</p>	

三、國軍退除役官兵輔導委員會主管						
序號	社會福利措施 (補助、補貼、津貼或協助項目)	辦理依據	受理單位 (含聯絡窗口及諮詢專線)	受理申請時間	申請資格	備註
1	一、榮民公費就養(全部供給制) 二、榮民自費就養(部分供給制) 三、開放一般民眾自費入住榮家	一、國軍退除役官兵全部供給制安置就養作業規定 二、國軍退除役官兵部分供給制安置就養作業規定 三、國軍退除役官兵輔導委員會榮譽國民之家辦理自費入住業務試行計畫	各地區榮民之家(詳附表三)	上班時間	一、榮民公費就養： (一)國軍官兵或替代役役男服役期間，因作戰或因公致身心障礙者。 (二)國軍官兵或替代役役男服役期間，因作戰或因公致身心障礙，未達本辦法所定身心障礙就養基準規定，其退伍除役後，其原病傷部位惡化者。 (三)榮民因作戰或因公以外之原因致身心障礙者。 (四)年滿61歲之榮民，得向戶籍地或居所地之榮民服務處申請全部供給制安置就養。 二、榮民自費就養： (一)安養： 年滿61歲，日常生活活動功能量表評量81分以上，身心狀況正常，能自行料理生活起居，不須他人照顧者。 (二)養護(失能或失智)： 1.日常生活活動功能量表評量80分以下，失能自理生活困難，或經衛生主管機關教學醫院評鑑合格以上醫院鑑定證	有下列情形之一者，榮家不予收住： 一、罹患法定傳染病，因安置有引起群聚感染之虞。 二、罹患精神病患照顧體系權責劃分表分類標準第一類至第四類精神疾病。



符合國際人權原則及標準

建立非正規居住者後續安置及救濟機制

精進國有被占用不動產分級分類處理方式

# 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!



財政部國有財產署

NATIONAL PROPERTY ADMINISTRATION, MINISTRY OF FINANCE

網站導覽 English 兒童版 行動版 聯絡我們 常見問答 雙語詞彙 RSS 字級 A A A

一般民眾 學術團體 地政士

網站導航欄：[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](#) [其他項目](#)

搜尋欄： [<進階搜尋](#) **熱門** [標售](#) [出租](#) [招標設定地上權](#) [撥用](#) [接洽](#) [更多新聞 >](#)

主視覺圖：國有財產資料開放平台 opendata

快捷入口：[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** [全國宿舍管理系統](#) [國有公用財產管理系統網路版](#)

新聞摘要：

- 追收臺北郵局及救國團占用國有土... 6
- 園、基隆、苗栗等多處區位及條件... 5
- 觀光—國產署與南投縣政府共同開... 3
- 參與都市更新分回房地，積極多元... 8
- 租基地自用住宅租金優惠擴大適用... 106-01-10

底部導航：[北區分署](#) [中區分署](#) [南區分署](#)

頁碼：1 2 3 4 5 **6** 7 有財產資料開放平台



感謝聆聽 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