

公地難為？

公地管理利用及處分實務

主講人：臺北市政府財政局 王紹威 專員

114年8月12日



臺北市政府財政局
Department of Finance, Taipei City Government

什麼是公有土地？顧名思義，也就是土地「所有人」為公部門，也就是政府部門所有的土地。

依土地法§4，公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。

一般來說，不論是國有土地或市有土地，雖然依據的法規不盡相同，但管理原則或適用邏輯大多一致。





那、難為在哪裡呢？



市有土地的分類與管理依據

依臺北市市有財產管理自治條例 §7，市有土地可分為**公用**與**非公用**兩大類：

1

公用財產

1. **公務用財產**：由列有單位預算的使用機關管理。
2. **公共用財產**：由業務主管機關管理。
3. **事業用財產**：由事業機構管理。

2

非公用財產

1. 照價收買土地、農業區、保護區內之耕地及該地區與農業不可分離之土地，以地政局為管理機關。
2. 區段徵收其餘可供建築土地及土地重劃抵費地，以地政局土地開發總隊為管理機關。
3. 保護區內非林地、耕地，以工務局為管理機關。
4. 各種基金取得之財產，以其主管機關為管理機關。
撥用之市有財產，以使用機關為管理機關。
5. 其他非公用財產，以財政局為管理機關。

市有土地概況

分類	筆數	持分面積 (公頃)	列帳價值 (億元)
公務用	2,277	7,532	17,833
公共用	74,304	42,117	86,348
事業用	2,727	2,532	2,086
非公用	8,812	3,174	3,576
合計	88,120	55,355	109,843

資料截止日:114年6月30日(實際數據以官方資料為準)



財政局經管之非公用土地約7,800筆，其中約4,200筆分散於臺北市轄內、餘約3,600筆位在外縣市，多為抵稅地；倘本府各機關有公務使用需求，將辦理管理機關變更，另倘其他政府機關有公務使用需求，將依法辦理撥用；非公用土地在提供公務使用前，主要可分為三大面向

管理

1. 日常環境清理
2. 租占管理
3. 其他(如設置車阻、巷道整平)

活化利用

1. 提供使用(短期使用)
2. 標租
3. 綠美化

處分

1. 出售
2. 交換
3. 參與更新
4. 參與重劃



一、市有土地管理面

日常環境清理



清除垃圾、廢棄物、
修剪雜草及樹木

租占管理



管理租賃與占用情
況，防止非法占用
並保障市產權益

其他



設置車阻防止汽車
占用、巷道路面破
損修復、提供劃設
紅線、電桿下地、
埋設管線等等

什麼是占用？就是沒有合法使用關係(例如簽訂租賃、使用或借貸契約)而使用市有土地，因此**應依法排除並收取無權占用期間之使用補償金**。

民法§179

「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。」

臺北市市有財產管理自治條例 §17

「管理機關對其管理之市有財產，應注意保養整修及有效使用，不得毀損或棄置。其被占用或涉及私權糾紛收回困難者，應即依法訴追。

前項被占用之市有財產，如需追收最近五年占用期間之使用補償金，不得拋棄。但於85年1月1日前占用之市有財產，占用人自願於期限內交還者，不在此限。」

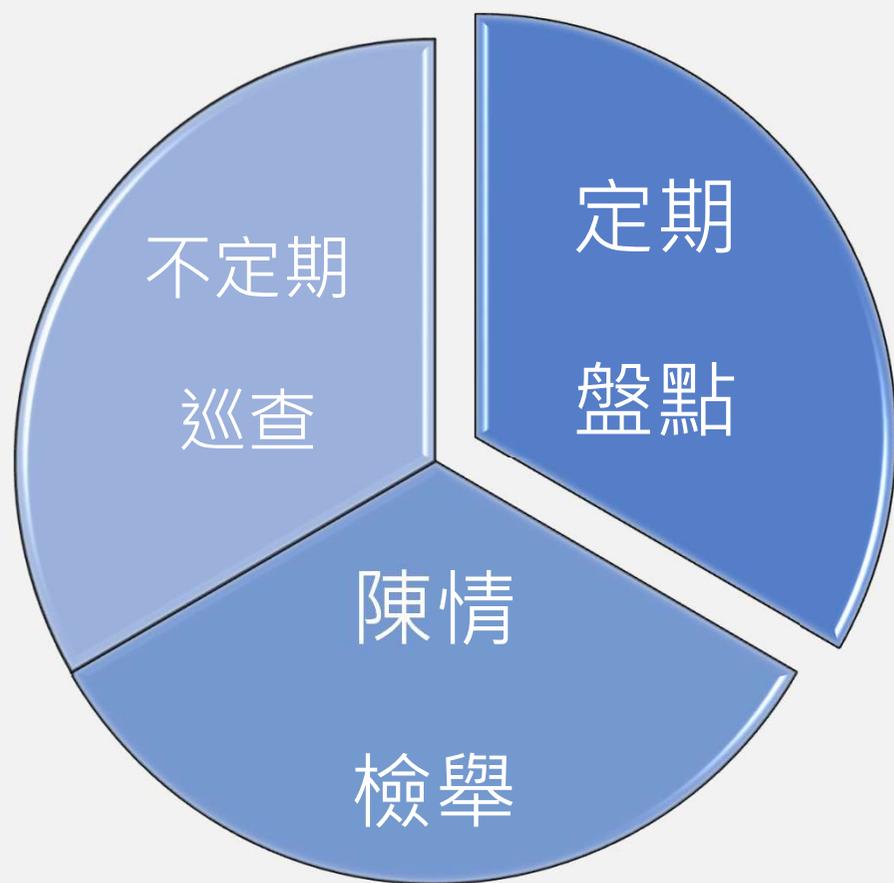
(臺北市另訂有臺北市市有公用不動產被占用處理作業要點)

民法§126

「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。」



占用如何發現？



臺北市市有公用不動產被占用處理作業要點
(以下稱占用處理要點)§2

市有公用土地疑有被占用之情形者，管理機關應依下列程序處理：

(一) 進行實地訪查並向稅捐、地政、戶政機關查詢資料，確認占用人及占用地上物門牌。(二) 向地政機關申請土地複丈，測量界址及測繪地上物使用面積，並依地政機關排定時間通知占用人會同辦理丈量。



確認占建門牌或占用地號

確認實際占用人

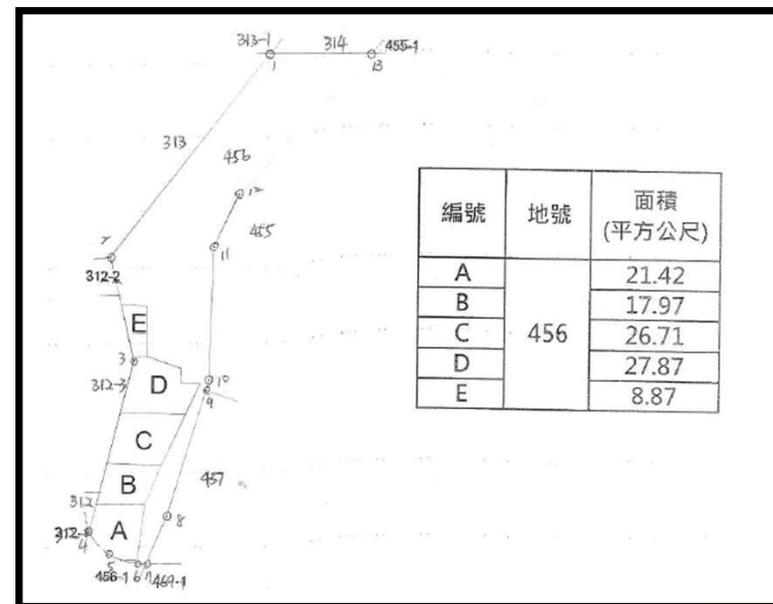
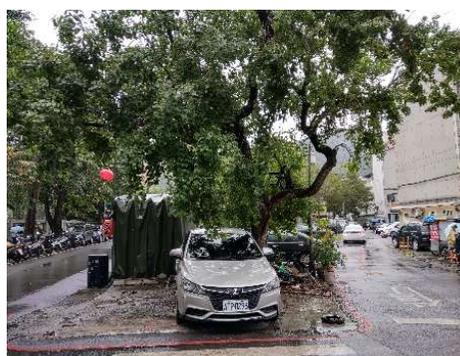
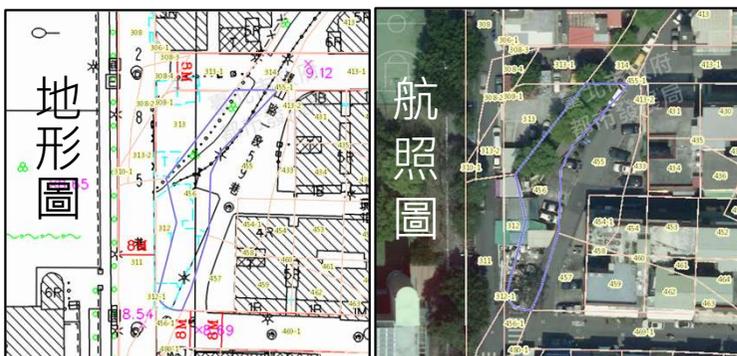
確認占用面積

前置作業
調閱相關圖資

逐筆
現場勘查

發現
疑似占用

鑑界
釐清確認





占用處理要點§4

管理機關處理市有公用不動產被占用情形，除應依前點規定辦理外，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) 提供租用。
- (三) 按期追收使用補償金。
- (四) 以違章建築通報處理。
- (五) 提起民事訴訟。
- (六) 依刑法竊佔罪規定告訴，並提起附帶民事訴訟。
- (七) 其他經專案簽報本府核定之適當方式。



協調騰空返還

占用處理要點§5 有需要、有違法就收回

被占用市產如因政策或業務需要立即收回，或占用情形已嚴重影響公共安全、消防、交通、衛生、水土保持、環境保護等，或有違反其他法規規定之情形者，管理機關應儘速協調占用人騰空返還。無法協調騰空返還者，管理機關應依第八點或第九點規定，儘速排除占用。

占用人於管理機關所定期限內騰空返還者，管理機關得依臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原則，減收使用補償金。

提供租用

占用處理要點§6 82.7.21前可租用

市有公用土地在82年7月21日前被占建房屋無第五點第一項情形，且未妨礙都市計畫者，經占用人檢附戶籍謄本、水電費或房屋稅繳納收據提出申請，並繳清或分期繳納占用期間之使用補償金後，管理機關得簽報一級機關首長核准辦理租用，契約期間每次以不超過三年為原則。

前項承租人於租用期間未欠繳租金者，管理機關得依前項規定辦理續約。

按期收使用補償金

占用處理要點§7 83.12.31前可按繳列管

市有公用土地在83年12月31日以前被占建房屋，管理機關尚未有處理利用計畫或不影響公務使用，亦無影響水土保持、環境景觀、公共安全及其他特殊考量，且占用人願繳交占用期間之使用補償金者，管理機關得簽報一級機關首長核准，以按期追收繳納使用補償金方式處理。

管理機關應按期於占用期間經過後追收使用補償金，不得事先收取或允許占用人預先繳納使用補償金，亦不得以任何文件表示同意占用人以有償或無償方式使用所占用之市有公用土地。

違章建築通報

占用處理要點§8 專簽報府或新違建就拆

被占用市產無法查明占用人者，由管理機關專案簽報本府核准後，移請臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）優先執行查報拆除。被占用市產經查明占用人者，應依下列方式處理

（一）占建物如屬臺北市違章建築處理規則（以下簡稱違建處理規則）第二十六條第一款所列專案處理之既存違建，由管理機關先協調占用人自行拆除；占用人不願自行拆除時，管理機關應移請都發局依違建處理規則第二十五條第一項優先執行查報拆除。

（二）占建物如屬八十四年一月一日以後之新違建，由管理機關先協調占用人自行拆除；占用人不願自行拆除時，管理機關應移請都發局依違建處理規則第五條第一項查報拆除。



提起訴訟

占用處理要點§9 欠錢或拒絕返還就告

第三點及第七點之占用人積欠使用補償金者，管理機關應予催繳，並至遲於五年請求權時效消滅前六個月內，聲請法院發給支付命令。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。

被占用市產經管理機關協調占用人騰空返還，而占用人拒絕返還者，管理機關應依民法及民事訴訟法相關規定，訴請法院排除占用，並請求返還占用期間之使用補償金；或依刑法竊佔罪規定告訴，並提起附帶民事訴訟，請求排除占用並返還占用期間之使用補償金。管理機關以訴訟排除占用時，得於訴訟終結前，衡量訴訟成本、效益及保障本府權益，與占用人成立調解或訴訟上和解。

其他方式(專簽)

占用處理要點§10 看個案情形

占用人為其他政府機關時，如管理機關評估已無公用需要且非主管目的事業需用者，管理機關應依臺北市市有公用不動產變更為非公用財產移交接管注意事項，通知占用機關依臺北市市有財產管理自治條例第三十七條規定辦理撥用。

前項情形如經查明其他政府機關於使用市有土地之始已符合當時撥用規定，得免予追收使用補償金。占用機關不配合辦理撥用或使用情形不合於撥用法令規定者，管理機關應追收占用期間之使用補償金，並通知占用機關自行拆除或騰空返還；必要時，得依前點規定訴請法院排除占用，並請求返還占用期間之使用補償金。

原則

臺北市市有 公用不動產 被占用處理 作業要點

占用處理要點§15
管理機關經管之**市有
非公用**不動產被占用者，除法規另有規定外，**準用本要點**。

例外

臺北市寺廟 使用市有土 地處理要點

占用處理要點§14
管理機關經管之市有公用土地**被寺廟占用者**，應依臺北市寺廟使用市有土地處理要點辦理，**不適用本要點**。



臺北市市有房地被無權占用使用補償金計收原則

(下稱使用補償金計收原則)

態樣	規定
一般情形	使用補償金計收原則§2 土地按申報地價年息5%(營業用8%、農業區保護區作種植使用1.5%)、建物按房屋評定現值10%。
免收	使用補償金計收原則§3 85年1月1日前被占用市有土地、建物，訴訟繫屬前，占用人自願依管理機關所訂期限(至多6個月)騰空返還，免追收使用補償金。
減收	使用補償金計收原則§4 占建物地面層部分為騎樓供公眾通行且無營業者，依第2點規定50%。
	使用補償金計收原則§5 訴訟前騰空返還，按第2點規定30%(主要為簡易棚架、貨櫃屋或花台、簡易攤位、停車場等)
	使用補償金計收原則§7 訴訟中騰空返還，按第2點規定50%或80%。
	使用補償金計收原則§6 身心障礙者、低收入戶或中低收入老人其本人在83年12月31日以前無權占用市有土地、建物，且設有戶籍並自住者，市有土地面積在100平方公尺以下部分，按第2點、第4點規定之60%計收。

備註：依使用補償金計收原則§3、5、7申請減收或免收者，應出具切結書或於法院和解、調解筆錄載明不會再占用，違者應支付已減收或免收之使用補償金金額作為賠償

臺北市寺廟使用市有土地處理要點

(下稱寺廟處理要點)

寺廟定義

依寺廟處理要點§2，本要點所稱寺廟，係指以宗教信仰為目的，並供奉神佛及讓公眾禮拜使用之壇、廟、寺、院、庵、觀、宮、堂等建築物。

同樣可按占用列管也可出租，租期同樣3年為原則，新違建一樣要報請拆除，那與占用處理要點差異在哪？

無收益且開放供公眾使用，免收	寺廟處理要點 §9	寺廟所搭建無收益行為之遮雨棚架、公共閱覽室、活動中心、公廁、停車場或其他經管理機關認定屬開放供公眾使用者，免計入出租、使用或占用面積。
收費標準不同	寺廟處理要點 §10	使用面積在100m ² 以下，按申報地價年息3%；超過100m ² 部分，按5%；另有特殊原因並提出證明，可按1%。
應輔導登記或列冊管理	寺廟處理要點 §12、13	無人管理且確認有地方信仰暫不宜移除，按現況列管；有人管理且依規定出租或收取使用補償金後，應請民政局及區公所辦理登記或列冊管理，符合寺廟登記者，應鼓勵依法成立財團法人。

經濟困難無法一次繳清，可以分期嗎？

依臺北市政府各機關學校受理市有不動產占用人申請分期攤繳使用補償金處理原則§2

級距	分期期數(每月1期)
50,000元以下	6
50,001~100,000元	12
100,001~150,000元	18
150,001~200,000元	24
200,001~300,000元	36
300,001~600,000元	48
600,001~1,000,000元	60
1,000,001~1,500,000元	72
1,500,001元以上	84

倘要超過上述期數，除「低收入戶、中低收入老人、特殊境遇家庭扶助條例之扶助對象」外，應按年利率加計2.5%利息



為何占用可以出租，就地合法化？(占轉租)

臺北市市有財產管理自治條例§52
(國有財產法§42也有類似之規定)

非公用財產之不動產，有下列各款規定之一者，得申請租用：

- 一、本自治條例修正公布前已有租賃關係者。
- 二、合於出售規定尚未完成出售程序者。
- 三、畸零地經主管機關認定與鄰地所有權人有合併使用必要者。
- 四、在民國82年7月21日前被占建房屋，而不妨礙都市計畫，經檢附戶籍謄本、水電或房屋稅繳納收據，並繳納占用期間之使用補償金者。
- 五、依土地法第二十五條規定程序送經本市議會同意，並經行政院核准出租及其他依法得出租者。

備註：依自治條例§53，出租土地為公共設施時，應出具願於都市計畫公共設施開闢時，無條件將該地回復空地交還處理之承諾書

**不妨礙都市計畫且無公務使用前提下，
衡酌現住人及市產權益之暫時性作法**



臺北市市有非公用土地出租租金計收基準

(下稱租金計收基準)

態樣		規定
一般情形 5%		租金計收基準§2
營業加成 6%		租金計收基準§3 非公用土地上之建物單層（含騎樓）面積超過60平方公尺，且部分或全部按營業用稅率課徵房屋稅者。
優惠計收	2.5%	租金計收基準§4 非公用土地上建物地面層部分為騎樓供公眾通行，且無營業者。
	3%	租金計收基準§5 常見的有政府機關、慈善法人、公益團體、學校作目的事業；身心障礙或其配偶；設有戶籍並自住，承租面積在100平方公尺以內。
	2%	租金計收基準§6 低收入戶或中低收入老人，設有戶籍並自住，承租面積在100平方公尺以內。
	2.5%或3.5%	租金計收基準§7 古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群使用者，2.5%；史蹟或文化景觀使用，3.5%。
	0.6%	租金計收基準§8 農業區、保護區內市有農業用地作農業使用者。

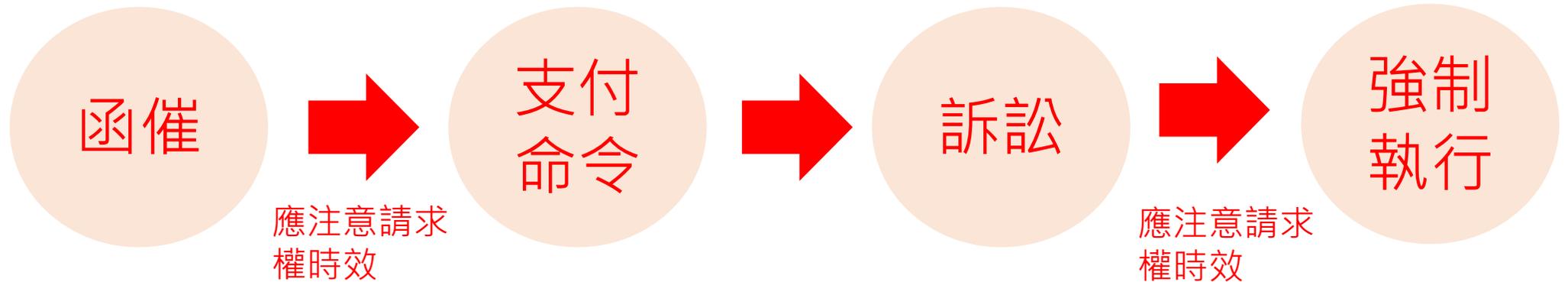
那耕地的租金呢?



遇到債務人欠款該如何處理？

占用處理要點§9

另債務人辦理分期時如已
簽有本票，則走本票裁定



函催未果->支付命令->支付命令確定->強制執行

->支付命令無法送達或債務人異議->進入訴訟程序

訴訟->調解->調解成立->請債務人繳納或強制執行

->調解不成->續行訴訟程序->和解->和解成立->請債務人繳納或強制執行
->和解不成->判決->判決確定

支付命令確定、調解成立、和解成立或判決確定，在債務人未清償前，都會去取得債權憑證(依臺北市政府各機關學校債權憑證管理作業要點列管並定期清理)

遇到債務人欠款該如何處理？



想像中



實際上可能碰到的狀況(少數)

二、市有土地活化利用

(短期)提供使用



提供作停車或臨時
性建築使用

標租



標租作出租、商業
用或停車場，或標
租予包租代管業者

綠美化



提供民間、團體或
里長認養綠美化，
或延續原臺北好好
看之簡易綠美化

(短期)提供使用

公用財產	非公用財產
臺北市市有公用不動產提供使用辦法	臺北市政府財政局經管市有非公用不動產提供使用作業要點
有償或無償	有償
原則公開招租，例外提供申請	符合條件才提供申請
契約期間不超過5年	契約期間不超過5年
-	有續約規定，一次為限
租金收費另訂有「臺北市市有公用不動產租金收費基準表」	使用費為土地按申報地價年息5%、建物按房屋評定現值10%
無保證金	有保證金(至多為6個月使用費)
要公證，申請人及管理機關平均分攤	要公證，申請人及管理機關平均分攤
依第六條第三項及第七條規定提供非屬政府機關或公立學校使用者，由本府財政局就管理機關、承租人或使用人、使用標的、使用面積、租金、計收方式及使用期間等資訊，每半年彙整後，於本市網站公告	無須公告



標租

態樣	標租不動產(房地)	標租停車場(土地)
法令	臺北市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點	臺北市市有非公用土地標租作臨時路外停車場使用之處理原則
底價訂定	<p>(一)視基地或屋況條件為土地公告地價年息3%至5%與建物當期房屋評定現值5%至10%合計之金額。但標租不動產情形特殊者，土地得按公告地價年息1%至3%計算。</p> <p>(二)委託不動產估價師查估。</p> <p>(三)參考租金市場行情訂定。得視標租個案情形，以固定租金另加計變動租金並配合訂定底價。</p>	<p>其第一次招標之底價按土地申報地價年息4%計算年租金額，但其交通、區位條件不佳者，得按年息3%計算年租金額</p> <p>除另有規定外，準用「臺北市政府財政局經管市有非公用不動產標租作業要點」之規定</p>
租期	5+5	3+2
保證金	年租金25%或相當3個月	年租金25%或相當3個月(準用)
公證	應公證	應公證(準用)



標租租金調整方式

第1年之後	續約時
<p>本契約於租期滿1年後，第2年起每月月租金之計算方式，係以租賃期間始日當月月租金為基準租金（若有調整，則為前次調整後之月租金），調幅以臺北市政府主計處公布之臺北市房租指數漲幅達百分之三時（以租賃期間始日當月房租指數為基準，若有調整，則為前次調整日當月之指數），按漲幅調整月租金，並自次期開始計收。計算方式以元為單位，無條件進位。</p>	<p>續約之月租金，以最近一次調整後之月租金為基準，並以前次調整日當月之房租指數與乙方申請續約時已公布之最近月份房租指數漲幅調整後作為訂約租金（若租賃期間無調整月租金之情形，則以租賃期間始日當月月租金及房租指數為基準，依前述方式計算訂約租金）。計算方式以元為單位，無條件進位。</p>





公私協力 活化資產

引進民間資源活化市產，有效提供多元住宅空間及商業或停車場所，公私協力共創雙贏。



老舊房舍標租
累計逾**210**戶



商用不動產標租
累計逾**20**案
(購物、餐飲、辦公、
旅館或停車場)

警察局宿舍

老舊建物延壽 標租45戶
閒置店鋪活化後全數滿租
宿舍整體改造成優質住宅



標租前



忠勤三莊

與國防部協調收回 標租87戶
承租人修繕作出租住宅，導入
Co-living 概念，開創公部門
閒置空間活化為青年公寓首例

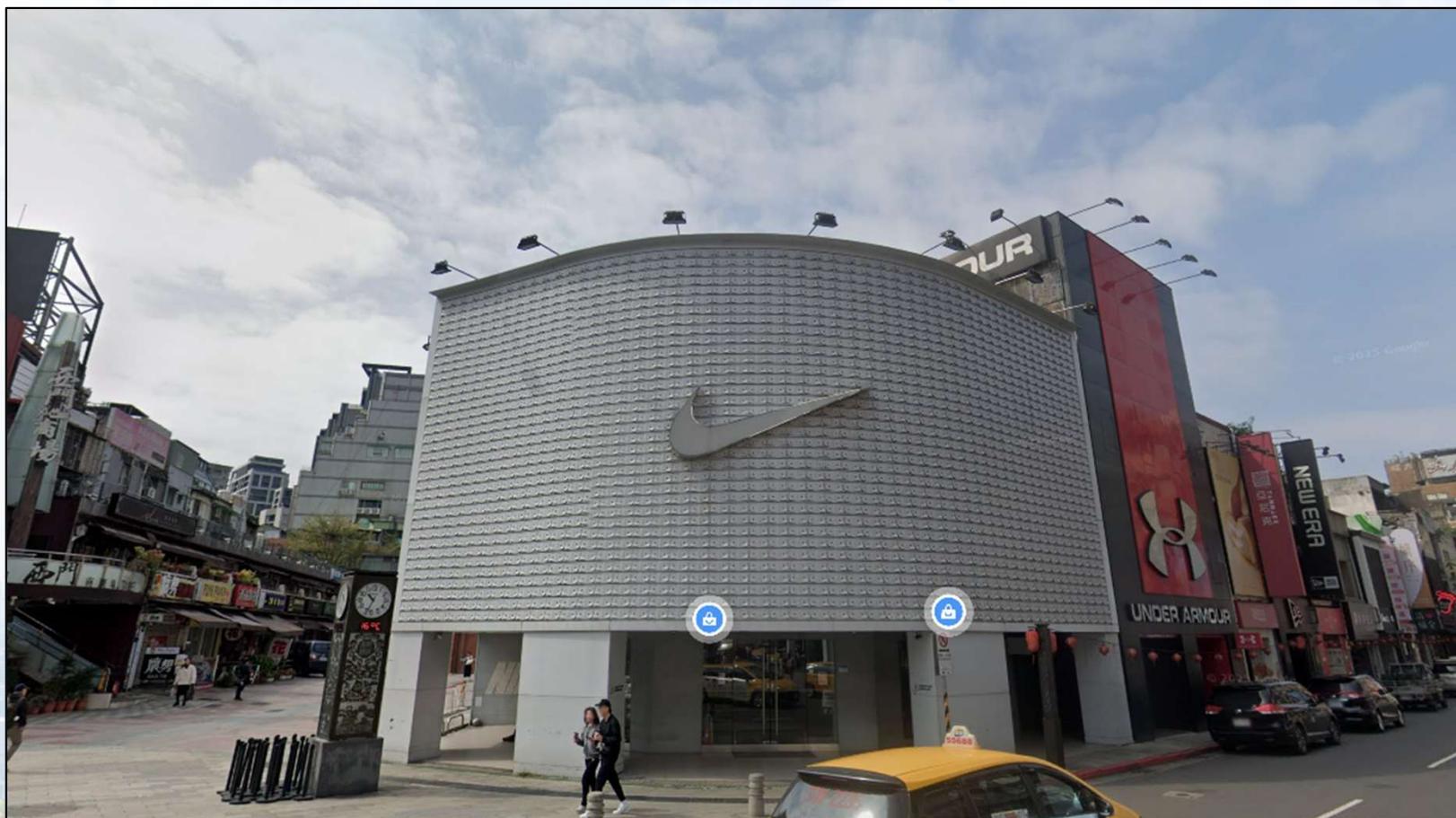


標租後



點石成金

標租案例-成都路12號



112年間標脫年租金為3,336萬元，月租金278萬元(標租面積712.01m²)

標租停車場案例-板橋永翠段1地號(435藝文特區對面)



114年7月30日重新招標，標脫年租金為
456萬6,620元(標租面積1,515.04m²)

114年創新作法-首宗標租作電動車充換電站使用 (大同區雙連段一小段580地號土地)

114年9月8日下午5時截止投標收件，並於114年9月9日下午2時開標，年租金底價69萬347元，租期為5年，期滿得再續約3年(標租面積149m²)

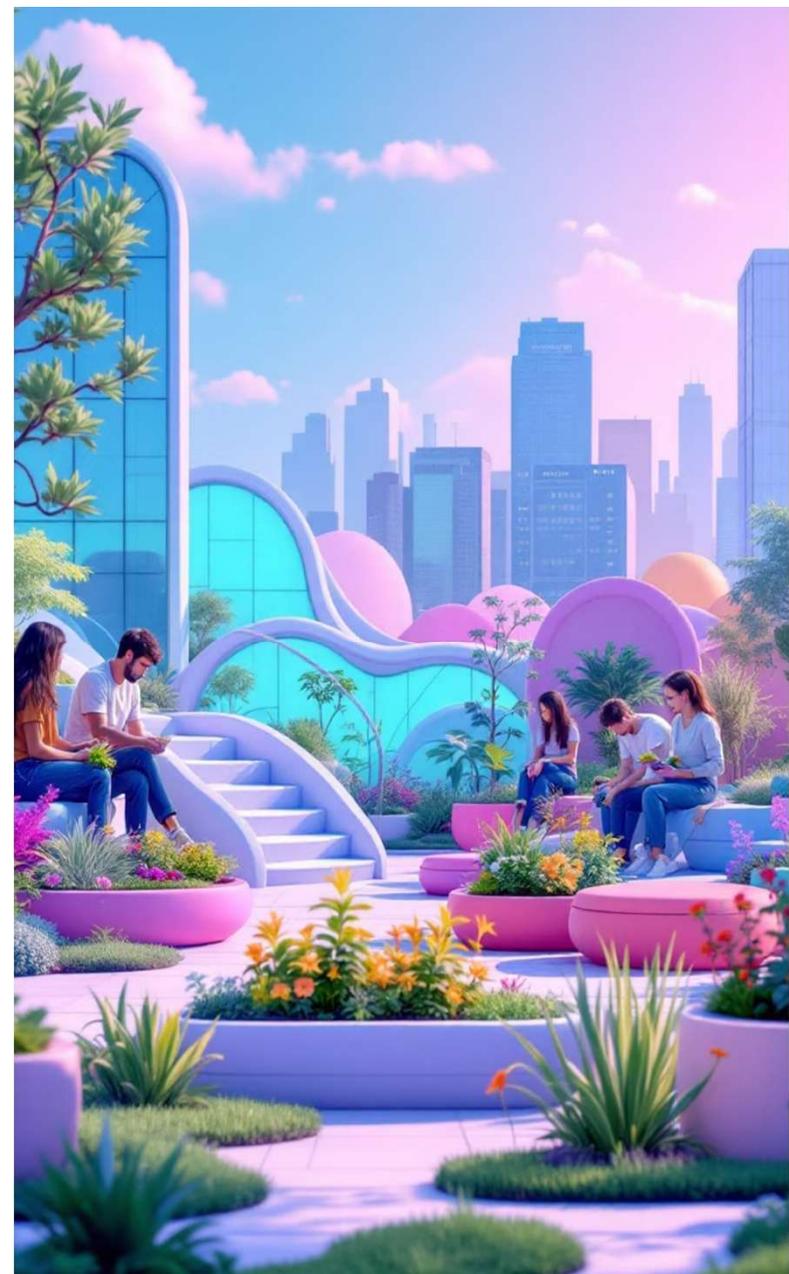


捷運雙連站

綠美化

臺北市市有閒置土地提供綠美化及認養作業要點

認養人	政府機關（構）、學校、法人、團體、具有完全行為能力之自然人
認養方式	(一) 土地管理機關自行辦理簡易綠美化後，由認養人無償認養，並得協調本府工務局公園路燈工程管理處提供綠化專業技術諮詢。 (二) 由認養人無償認養，自費施以綠美化。
認養期間	2年，得續約。
注意事項	種植喬木以外之植物方式辦理，並以不設置固定性設施為原則



三、市有土地處分

出售(標讓售)



租占讓售、畸零地
讓售、標售

交換



交換或調整地形

參與更新



參與都市更新分回
房地或領取補償金，
或於更新程序中，
將土地標讓售

參與重劃



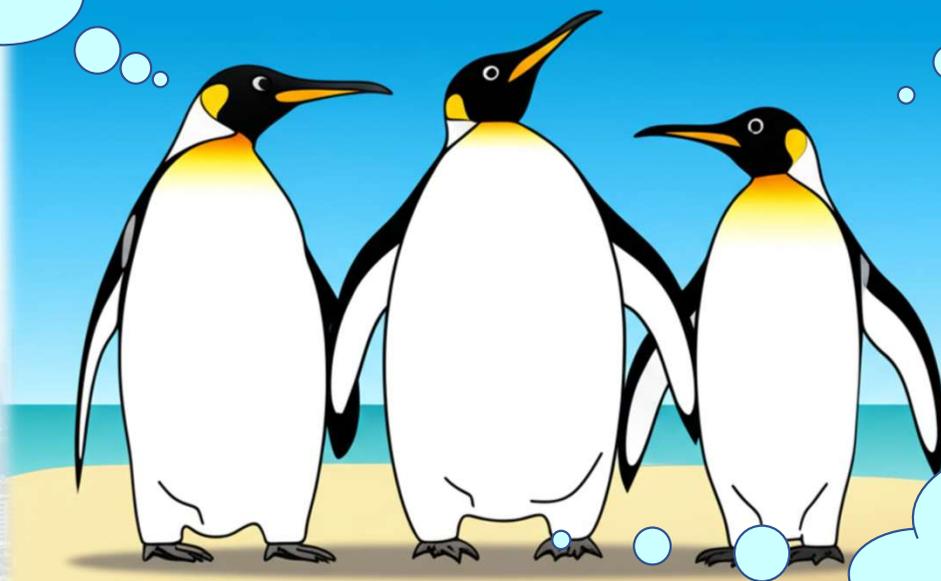
參與重劃分回土地
或領取補償金

市有土地該不該賣？

市地為什麼要出售阿？保留公用不好嗎？

民眾來申請我們就要賣嗎？有什麼依據？

政府有一些空置的土地可以拿出來賣嗎？



公有土地經營及處理原則§7

公有土地以不出售為原則。但合於下列情形之一者，得予出售：

- (一) 經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用，或面積在五百平方公尺以下且無鄰接公有土地可合併建築使用之土地。
- (二) 與農業經營不可分離之公有出租建地。
- (三) 抵稅地。
- (四) 依法不得分割、分割後無法單獨使用或公有持分面積在五百平方公尺以下之公私共有土地，其公有持分部分。
- (五) 因土地徵收、重劃、照價收買、價購取得或變產置產，經列入營運開發之土地。
- (六) 興建國民住宅用地或經行政院核定編定為工業區之土地。
- (七) 其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者。





由此觀之，市有不動產仍以公用需求為最優先 (不論是參與更新或開發利用)。而無公用需求時，基於下列幾個目的，可辦理出售：

一、**促進產籍合一**

(例如共有持分土地出售、租占土地出售)

二、**活化閒置市產、提升土地利用並促進區域發展** (例如土地標售、畸零地出售)

三、**增進市庫收益(包含開發後的稅收)挹注市政建設，達去蕪存菁之效**

但是，市有不動產屬於全體市民，地方政府決定處分市有不動產，必需要受民意機關的監督，並且獲得中央的核准

也就是土地法第25條明文規定：直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。



審查符合得出售法令

報府核准
同意出售

報請市議會
審議同意

報請行政院核准

依臺北市市有財產管理自治條例§67、69，主要出售類型為：

讓售
(賣給特定人)

租(占)(借)讓售

畸零地讓售

其他讓售

公開標售
(賣給不特定人)



基本要件

租(占)讓售(一)

依臺北市市有財產管理自治條例第69條第1項規定：

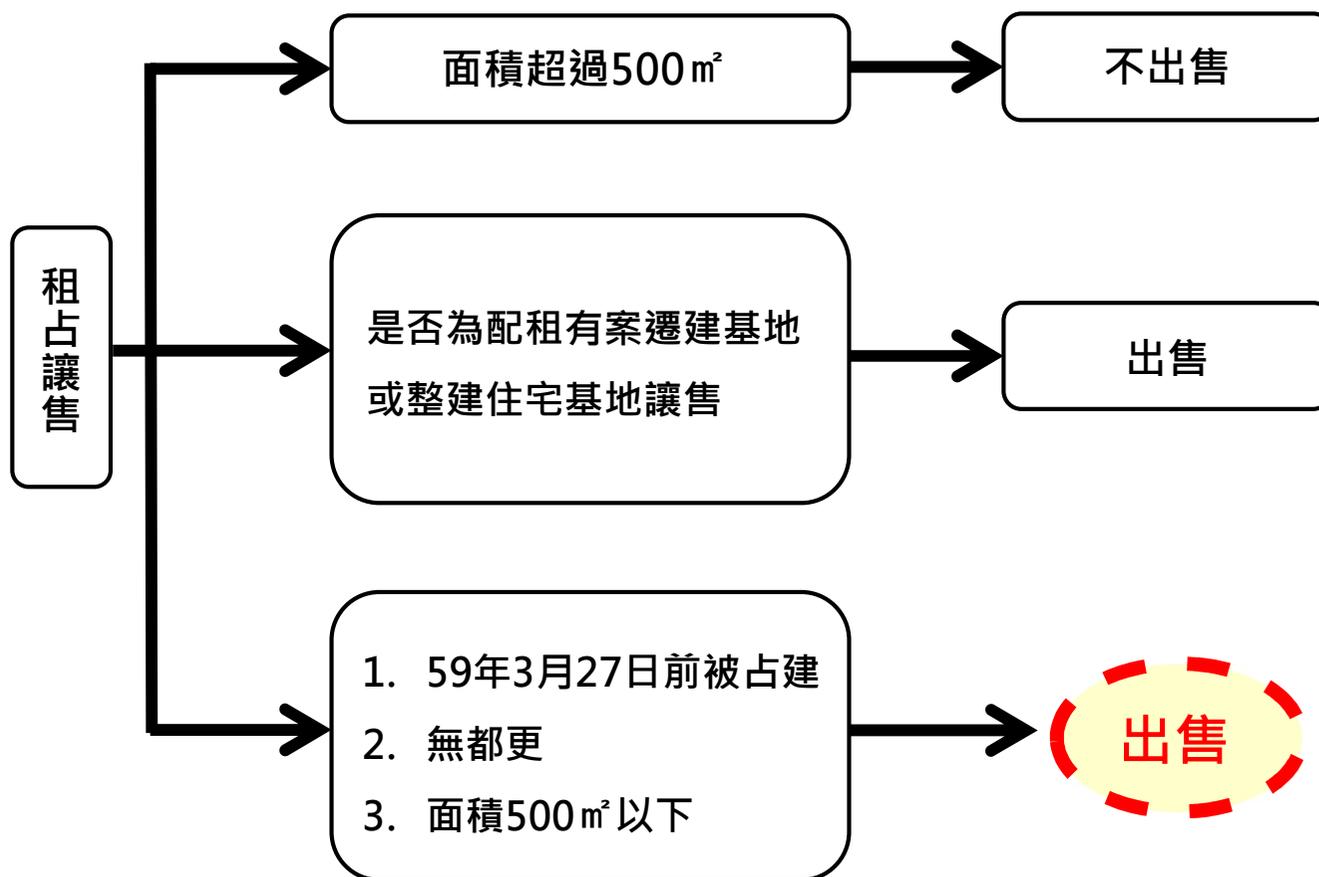
- 第2款前段：已出租之土地，承租人建有房屋者，讓售與承租人。
- 第3款前段：非公用土地，在民國59年3月27日前被占建房屋而不妨礙都市計畫者，通知占用人繳納占用期間之使用補償金後，予以讓售，其讓售面積以房屋實際面積及法定空地為原則，超過部分不能單獨使用時，得一併讓售。

備註：國有財產法施行細則的制訂公布日，而本府的財產管理法令原本是參照國有財產法制訂的，因此時間上會援引國有的規定

出售處理作業流程SOP

租(占)讓售(二)

租占讓售案件之處理流程：



基本要件

畸零地讓售(一)

依臺北市市有財產管理自治條例第69條第1項第8款前段規定：

畸零地得讓售與市政府認定有合併使用必要之鄰地所有權人，如鄰地所有權人爭購，而市政府無法認定時，應予標售。

臺北市政府都市發展局證明書

受文者	熱海大飯店股份有限公司 負責人：林守忠(公文自編：10212891-5161)
副受文者	臺北市政府工務局水利工程處(排水溝請列管)(臺北市信義區市府路1號樓南區)、臺北市建築管理工程處(請資訊室協助套繪列管)(臺北市信義區市府路1號樓南區)
發文日期	中華民國112年6月2日
字號	北市都建字第1116042643號
主旨	發給本市公私有畸零地合併使用證明書

說

- 一、查公私有畸零地合併使用，係基於都市計畫觀點，促進都市土地經濟合理利用，依據都市計畫法、建築法、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制自治條例規定，證明該私有土地與所臨接公有土地需合併使用，以成為完整之建築基地而予以核發。本證明書僅供調整地形或合併使用之參考，其有效期限為自發證日起算8個月；惟土地標的物(含鄰地)或法令有所變更者，仍應符合相關法令。
- 二、本合併使用範圍內之土地為特定休閒旅館住宅專用區，其基地平均寬度不得小於10公尺，平均深度不得小於20公尺，惟依附圖合併使用後範圍，始為一宗完整之建築基地；本案坐落山坡地範圍，依「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」，惟指揭地號土地坐落臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定適用地區，日後申請建築時其開發規模仍應檢討符合前開規定始得建築。
- 三、所請公私有畸零地合併使用證明核與第一、二項有關規定相符，茲核定如下(及如附圖所示)：
合併使用土地坐落：
(一)私有地：投區溫泉段一小
(二)公有地：北投區溫泉段一



合併範圍內私有土地面積一定要大於市有土地面積



應附文件

畸零地讓售(二)

依臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點§ 3：

- (一) 申請書。
- (二) 有效期限內之公私有畸零地合併使用證明書。
- (三) 身分證明文件。
- (四) 公私有土地登記謄本及地籍圖謄本。
- (五) 未會同申購之私有土地所有權人之承購權利拋棄書。
- (六) 願以現況承購並自行處理申購土地地上物、地下物之切結書。
- (七) 願以市價承購之切結書。
- (八) 委託他人代為申購者，應檢附委任書。
- (九) 管理機關基於審查需要指定之其他文件。

面積大小是審查關鍵

畸零地讓售(三)

依臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點§ 4、5：

面積級距	審查原則
小於 最小建築基地平均寬深度乘積 (以住三來說就是128m ²)	得辦理讓售
最小建築基地平均寬深度以上， 但在500平方公尺以下	調整地形不成，得辦理讓售
大於500平方公尺	私地無法單建，應調整地形；調整地形不成，在市私面積合計滿足可單建下辦理讓售
	私地已可單建，應調整地形；調整地形不成，且私地為市有畸零地之唯一合併地，得辦理讓售
	符合山開要點 其他經本府審查(如危老)

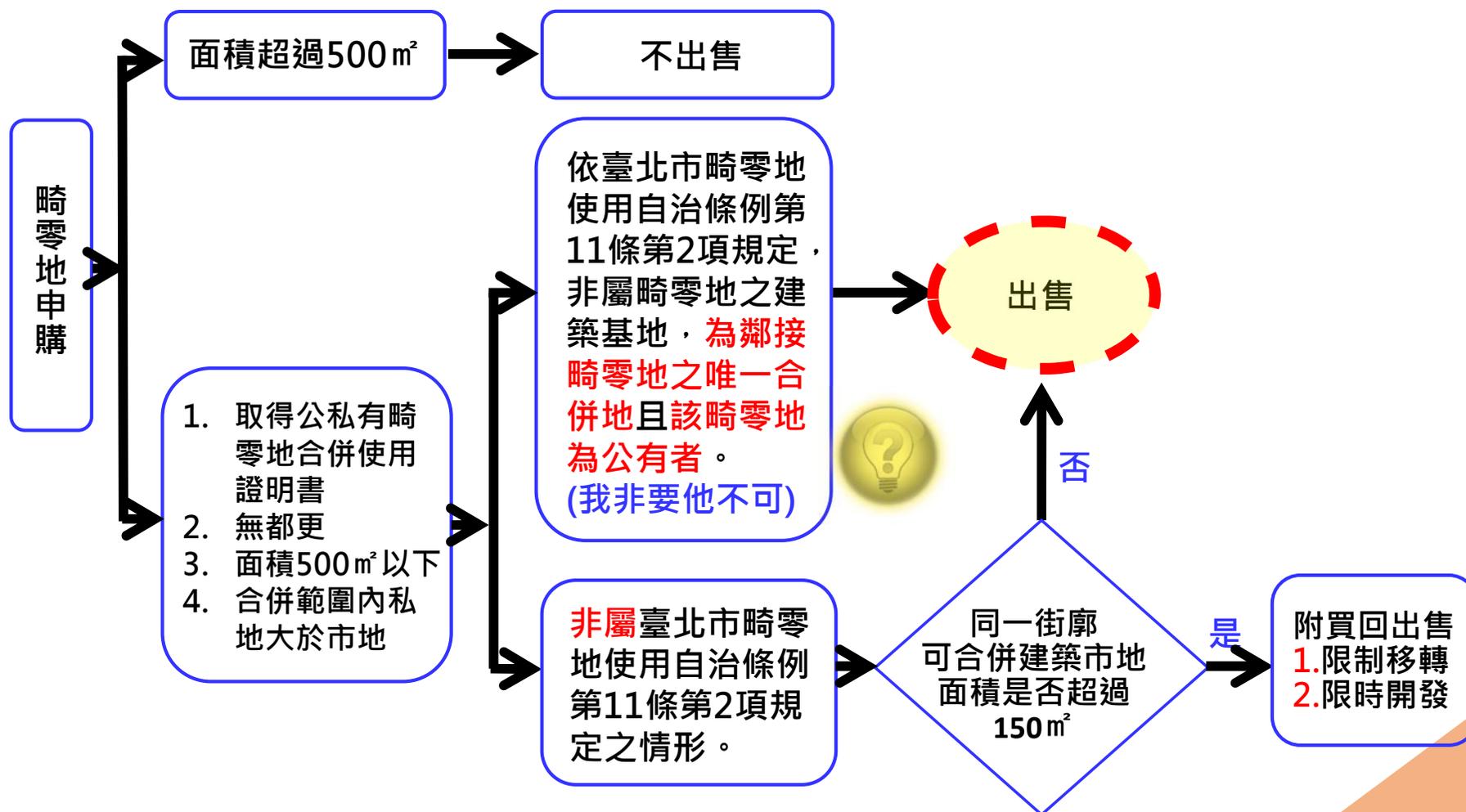
左方表格的面積是以「合併範圍內市有土地面積」來計算。

另外，臺北市議會授權「宗地面積」在150平方公尺以下的畸零地讓售案件，得先完成出售後再報議會備查，無需事先同意。當然，禁止分割成150平方公尺以下的方式規避審查。

出售處理作業流程SOP

畸零地讓售(四)

畸零地讓售案件之處理流程：



其他讓售

依臺北市市有財產管理自治條例第69條第1項第9款規定：

依法完成財團法人登記之社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利事業或慈善救濟事業所必需者，得予讓售。

依臺北市市有財產管理自治條例第69條第1項第10款規定：

經政府提供為獎勵投資各項用地或政府機關興建國民住宅用地或輔建公教人員住宅用地者，得予讓售，並依獎勵投資條例及其他有關規定辦理。

標售(一)

依臺北市市有財產管理自治條例第69條第1項第1款規定：

空屋、空地，應予標售。但各級政府機關及公營事業機構因公需用者，得予議價讓售。



中央暫緩標售政策

內政部 函

機關地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：陳進財
聯絡電話：04-22503189

行政院秘書長 函

地址：10058 臺北市忠孝東路1段
傳 真：02-33568920

目前中央仍就臺北市轄內公有土地，禁止標售

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國104年11月4日
發文字號：院臺財字第1040058031號
類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(104GD02277_1_041045227461.tif、104GD02277_2_041045227461.pdf)

主旨：貴府函，為所屬各機關經營之臺北市有非公用土地，可否依貴市有財產管理自治條例規定辦理公開標售一案，請依內政部意見辦理。

說明：

- 一、復貴府104年9月24日府授財產管字第10430928200號報院函。
- 二、影附內政部104年10月23日內授中辦地字第1040438340號函及附件各1份。

正本：臺北市府
副本：內政部



行政院秘書長請本府依內政部意見辦理，即比照國有作法，暫緩標售

主旨：貴秘書長交下有關臺北市府函，為該府各機關經營之臺北市有非公用土地，可否依該市有財產管理自治條例規定辦理公開標售案，請本部會商相關機關研提意見具復1案，請查照。

說明：

- 一、依據財政部104年10月13日台財庫字第10403756940號函辦理，並復貴秘書長104年9月30日院臺財字第1040053123號函，檢附上開財政部函影本1份。
- 二、查財政部國有財產局(國有財產署前身)標售國有土地被指為炒作高房價的幫兇，奉鈞院吳前院長於99年3月2日指示及立法院第7屆第5期財政委員會99年3月8日召開第2次全體委員會會議決議，暫緩臺北市內國有土地標售作業，應於半年後(即99年9月)檢討，始得繼續進行標售。基於公有土地處理宜有一致性考量，有關臺北市轄區之臺北市有土地，前經本部分別於100年3月16日及同年7月29日函建議臺北市府，在當時氛圍下，仍不宜辦理標售，及俟國有土地暫緩標售解除後，再行辦理。
- 三、茲直轄市財產之處分，雖依地方制度法第18條第2款第4目規定係直轄市自治事項，惟因臺北市係首善之區，轄區內土地地價日益高漲，公有土地辦理標售，易成各方矚目焦點，甚或成為建商刻意炒作之標的，且據財政部上開函說明，該部國有財產署經營坐落臺北市地區面積1,650平方公尺以下國有土地，目前仍繼續停止辦理標售。是以，本部建議基於公有土地處理之一致性，本案臺北市有土地仍宜俟國有土地暫緩標售解除後，再行處理。

標售(二)

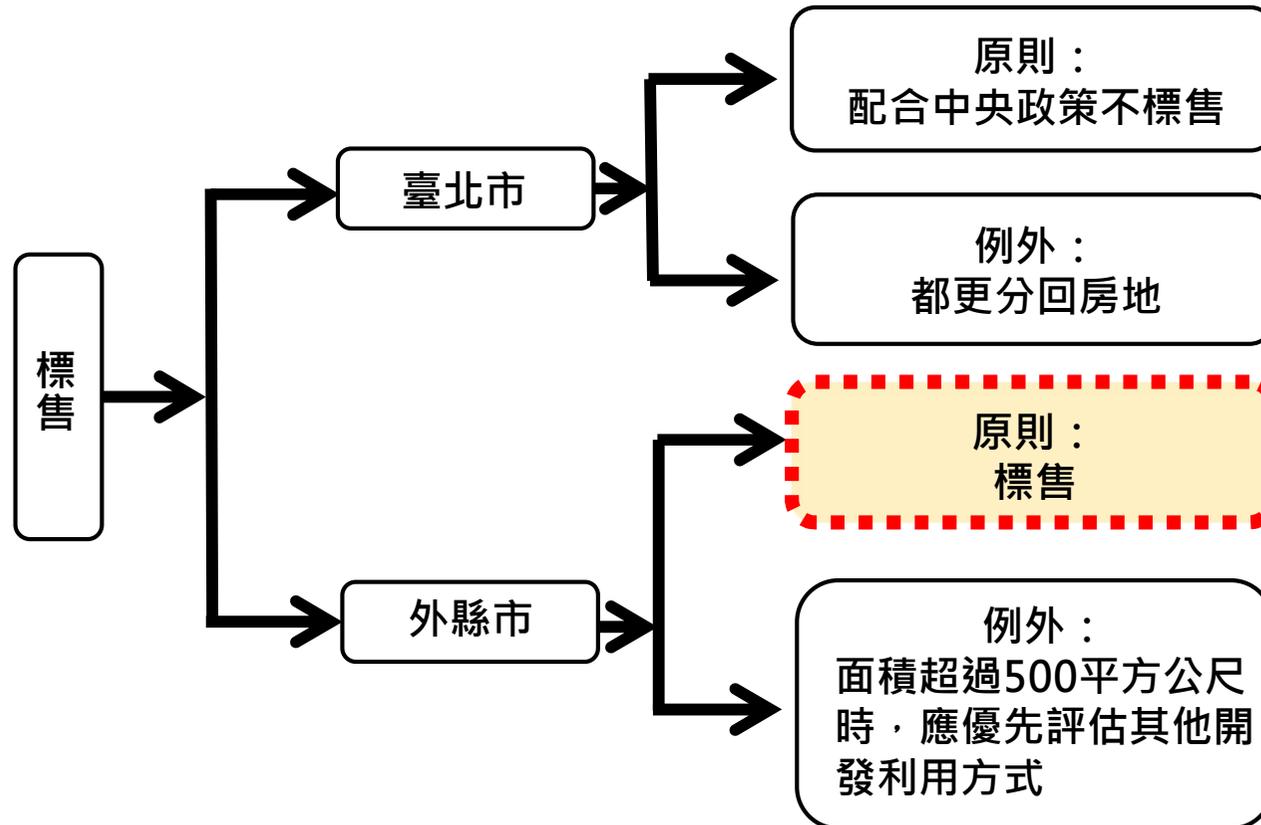
4目規定係直轄市自治事項，惟因臺北市係首善之區，轄區內土地地價日益高漲，公有土地辦理標售，易成各方矚目焦點，甚或成為建商刻意炒作之標的，且據財政部上開函說明，該部國有財產署經營坐落臺北市地區面積1,650平方公尺以下國有土地，目前仍繼續停止辦理標售。是以，本部建議基於公有土地處理之一致性，本案臺北市有土地仍宜俟國有土地暫緩標售解除後，再行處理。

有關臺北市轄內非公用土地標售事宜，經洽詢中央現行政策方向，目前仍係維持暫緩首都標售政策，實務上本局標售房地以更新分回或外縣市等為主。

出售處理作業流程SOP

標售(三)

標售案件之處理流程：



完成處分程序後流程

行政院核准完成處分程序



委請不動產估價師查估市價



提請財審會審議並報府核定



開立繳款單請承購人繳價



申請核發產權移轉證明書



辦理完稅、實價登錄及過戶

臺北市市有財產管理自治條例§82

租占讓售：正常價格或限定價格
畸零地讓售：限定價格
標售：正常價格
含容積獎勵時：正常價格及特定價格

承購人得依「臺北市政府財政局出售市有非公用不動產案件承購人申辦貸款繳納價款作業要點」向銀行貸款辦理價購

114年6月25日修訂公布版

起算日30日內：應出具承諾書
起算日75日內：貸款銀行應核定准否並將結果通知承購人及本局；銀行未核貸或核貸金額未達出售價款，承購人應於原定繳款期限內，繳清價款或補足差額

原訂繳款期限屆滿次日起30日內，辦竣所有權移轉登記及抵押權設定登記



交換(調整地形)

臺北市市有財產管理自治條例§73~75

臺北市市有非公用不動產交換作業要點

臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點§4、5

交換以價值相等為原則	跟私有地，市價 跟公有地，公告現值
交換位置	應位於同都市計畫、同一或毗鄰之街廓
不交換情形	公設、他項權利、有租占、有地上物、共有、既成道路或溝渠





市有土地參與都市更新

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則§3

擬實施更新範圍內市有不動產，有下列情形之一者，得經專案報府核定後，由本府主導辦理都市更新：

(一) 市有土地面積超過500平方公尺，且占更新單元土地總面積50%以上。

(二) 市有土地面積超過500平方公尺，占更新單元土地總面積未達50%，經更新單元內其他土地所有權人出具同意書，同意由本府主導辦理都市更新，其公私有土地面積合計占更新單元土地總面積超過75%。



參與都市更新停止受理申租及申購

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則§5

市有不動產參與都市更新事業，於**都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起**，管理機關應停止受理新租或提供使用申請。但有下列各款情形之一者，不在此限。

- (一) 於租期屆滿前申請續租或於契約存續期間申請過戶承租。
- (二) 於租期屆滿後六個月內申請另訂租約。
- (三) 提供使用期間未逾一年。

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則§6

市有不動產參與都市更新事業，於**都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起**，除整建住宅基地持分外，應停止受理出售案件；已受理之出售案件，得繼續辦理。

都市更新事業計畫經**都市更新主管機關核定前**，已初審同意之申購案件，仍依程序繼續通知繳價承購及辦理產權移轉登記。除整建住宅基地持分外，**都市更新事業計畫核定後**，管理機關不再通知繳價承購，並應即通知承購人註銷申購案。



參與都市更新之市有土地標、讓售

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則§8

市有不動產依都市更新條例規定以**協議合建方式**參與都市更新事業者，得依下列方式之一處理：

(一) 市有土地面積在150平方公尺以下，依都市更新事業計畫讓售與實施者。

(二) 市有土地面積超過150平方公尺、500平方公尺以下，應先辦理標售，並應於公告標售案備註欄加註得標者須參與都市更新之相關文字，如標售一次不成時，再讓售與實施者。

市有不動產如出售未成而須參與都市更新，或市有土地面積超過500平方公尺者，仍應以權利變換方式參與都市更新事業。

市有土地參與重劃

平均地權條例

市地重劃實施辦法

獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法

重劃前：檢視重劃共同負擔是否超過上限、使用分區之變化、抵稅地是否依內政部81年7月10日台(81)內地字第8185020號函釋規定辦理

(一)市地重劃區內公、私分別共有土地之公有持分部份，**為抵繳稅款者，不得辦理抵充或優先指配**。

(二)市地重劃區內全筆為公有之抵稅地，因抵稅地之處理得款，係屬稅款收入，不宜辦理抵充；至於指配至非共同負擔之公共設施用地後，因仍需由需地機關辦理有償撥用，並無稅收無法實現之問題，仍依平均地權條例第60條第2項及市地重劃實施辦法第32條規定辦理指配

重劃後：檢視應領取之補償金是否合理、是否按原位次分配及分回面積之計算

其他情況，族繁不及備載.....

他級政府撥用(有償或無償)

土地法§26、都市計畫法§52、各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則

短期借用

臺北市市有財產管理自治條例§49

提供本府各機關公務使用(管理機關變更)

臺北市市有財產管理自治條例§7、§32~36、臺北市市有公用不動產變更為非公用財產移交接管注意事項

提供本府各機關短期使用(簽訂使用契約)

臺北市市有財產管理自治條例§36、本府96年函示



公地分明守法根本
地權紛爭理未本
難防侵占事常在
為政須憑百姓人



報告結束！

*Thanks for your
attention*