本電子書為搜尋簡易性，規劃於目錄頁逐項設定內頁連結，內頁插入目錄連結並於標題欄連結原始出處網站，將來可進隨時上網查詢更新，如有增修建議請洽財政局公用財產管理科。

新北市市有財產相關法規及重要計畫彙編

101 年 12 月 19 日編訂
107 年 03 月 19 日修編

新北市政府財政局

使用須知

一、本府各機關學校經管市有財產數量龐大，另因撥用等原因而管理之國有財產亦有數萬筆之繁，故本市財產管理人員應同時熟稔市有財產管理相關規定及國有財產法規，惟相關規定四散於本府電子法規查詢系統、全國法規資料庫、財政部國有財產署網站、地政法規全球資訊網、財政部主管法令查詢系統等，為提升本府公產管理人員專業素養及工作效能，特彙整「新北市市有財產相關法規及重要計畫彙編」電子書。

二、本彙編蒐錄本市相關法規、國有財產與其他法規，並增列各項重要計畫、標準作業程序、作業手冊及業務問與答等常用資訊，「國有財產與其他法規」部分則針對基本規定、保管、占用處理、使用、撥用、收益、處分、報廢、報損及其他參考規定等按照財產生命週期分類排序，增加閱讀上之便利性。(財物標準分類及標準作業程序因篇幅有限，僅提供連結參考)

三、本彙編為便利搜尋運用，特規劃以下功能：

(一)目錄頁逐項設定內頁連結，可快速查得需用法規。

(二)內頁插入目錄連結，可迅速重返目錄表。

(三)各個法規標題欄連結原始出處網站，可隨時查詢更新。

(四)規劃編修歷程，俾利讀者了解更新狀況。

四、為使本彙編具一致性，僅開放閱讀權限，若有法規新增、修改、廢止或其他建議，請聯繫財政局公用財產管理科梁瑋真(29603456 分機 8350)統一修改。

目錄

一、本市相關法規、重要計畫及標準作業程序　1
（一）本市相關法規 1
1.1.1 新北市市有財產管理規則 1
1.1.2 新北市市有不動產管理權責劃分原則 6
1.1.3 新北市政府市有非公用不動產價格審議委員會設置要點 13
1.1.4 新北市市有財產產籍管理要點 14
1.1.5 新北市政府所屬各機關接受捐贈作業要點 18
1.1.6 新北市市有不動產被占用處理原則 20
1.1.7 新北市市有不動產被占用使用補償金計收原則 22
1.1.8 新北市政府辦理分期繳納積欠市有不動產租金及使用補償金實施要點 24
1.1.9 新北市寺廟使用市有土地處理要點 27
1.1.10 新北市政府辦理市有土地提供袋地通行作業要點 29
1.1.11 新北市市有土地提供綠美化作業要點 33
1.1.12 新北市市有公用不動產提供使用要點 38
1.1.13 新北市市有非公用不動產標租作業要點 41
1.1.14 新北市市有不動產參加都市更新處理原則 43
1.1.15 新北市市有非公用土地設定地上權作業要點 46
1.1.16 新北市市有非公用土地使用權同意書核發審查要點 50
1.1.17 新北市市有非公用不動產短期出租要點 52
1.1.18 新北市市有非公用基地及房屋逕予出租租金計收基準 54
1.1.19 新北市政府辦理市有非公用不動產讓售作業程序 56
1.1.20 新北市政府辦理已出租市有非公用不動產讓售處理原則 65
1.1.21 新北市政府辦理市有不動產共有應有部分讓售原則 67
1.1.22 新北市政府辦理市有畸零地讓售處理原則 68
1.1.23 新北市政府辦理市有非公用不動產交換原則 69
1.1.24 新北市政府各機關學校處理已報廢市有財產作業原則 71

1.1.25 新北市政府及所屬各機關學校債權憑證管理要點 73
1.1.26 新北市政府各機關購置或興建公有廳舍計畫(含用地取得)先期審查作業原則 74
（二）各項重要計畫 75
1.2.1 新北市政府各機關經管公有財產管理檢核暨輔導計畫 75
1.2.2 新北市市有閒置及低度利用公用不動產清理利用計畫 78
1.2.3 新北市政府未報廢閒置及低度利用動產再利用計畫 82
1.2.4 新北市政府各機關學校提報公用房地需求列管計畫 86
（三）標準作業程序 91
1.3.1 新北市政府辦理市有動產報廢標準作業程序 91
1.3.2 新北市政府辦理市有動產報損標準作業程序 91
1.3.3 新北市政府辦理市有土地改良物報廢標準作業程序 91
1.3.4 新北市政府辦理市有土地改良物報損標準作業程序 91
1.3.5 新北市政府辦理市有建築改良物報廢標準作業程序 91
1.3.6 新北市政府受理私有土地捐贈案標準作業程序 91
1.3.7 新北市政府受理私有土地抵繳稅款案標準作業程序 91
1.3.8 新北市政府市有被占用土地處理標準作業程序 91
1.3.9 新北市政府市有非公用不動產出租標準作業程序 91
1.3.10 新北市政府市有非公用不動產過戶承租、繼承承租、換約續租標準作業程序 91
1.3.11 新北市政府辦理市有非公用不動產標售標準作業程序 91
1.3.12 新北市政府市有非公用不動產讓售標準作業程序 91
1.3.13 新北市政府市屬機關學校首長交代案標準作業程序 91
（四）作業手冊及業務問與答 92
1.4.1 新北市市有不動產產籍管理作業手冊 92
1.4.2 徵收或價購已逾15 年未完成產權移轉登記土地處理參考手冊 103
1.4.3 市有公用財產管理業務問與答 112
二、國有財產與其他法規 133
（一）基本規定 133

2.1.1 國有財產法及國有財產法施行細則 133
2.1.2 審計法及審計法施行細則(節錄) 150
2.1.3 公有土地經營及處理原則 151
2.1.4 土地法(節錄) 153
2.1.5 住宅法 155
2.1.6 地方政府經管國有公用不動產相關收入解繳國庫作業要點 167
（二）保管、占用處理 169
2.2.1 財物標準分類(106 年版) 169
2.2.2 國有公用財產管理手冊 169
2.2.3 國有財產產籍管理作業要點 177
2.2.4 臺北市基隆河新生地處理要點 180
2.2.5 中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點 181
2.2.6 政府所屬各級行政機關電腦軟體管理作業要點 183
2.2.7 抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點 185
2.2.8 國有公用土地辦理界址調整作業原則 188
2.2.9 各機關經管國有公用被占用不動產處理原則 189
2.2.10 國有非公用不動產被占用處理要點 193
（三）使用、撥用 196
2.3.1 國有公用財產無償提供使用之原則 196
2.3.2 各機關經管非公用國有財產辦理移交注意事項 197
2.3.3 國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項 198
2.3.4 國有非公用土地提供設置點狀及線狀公用設施使用要點 200
2.3.5 國有非公用土地提供袋地通行作業要點 201
2.3.6 國有非公用土地提供綠美化案件處理原則 205
2.3.7 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 207
2.3.8 國有不動產撥用要點 208

2.3.9 國有不動產撥用作業注意事項 213
2.3.10 國有非公用不動產撥供宿舍使用案件之處理原則 217
2.3.11 各級政府機關興建收費停車場互相撥用公有不動產有償與無償之撥用原則 218
2.3.12 地方政府為興闢公共設施有償撥用抵稅之國有不動產處理原則 219
2.3.13 地方政府有償撥用公有不動產分期付款執行要點 220
2.3.14 政府機關因公需用其他機關管有公地，簡化撥用作業事項 221
（四）收益、出租、開發 222
2.4.1 國有公用不動產收益原則 222
2.4.2 國有出租基地租金率調整方案 224
2.4.3 促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法 225
2.4.4 獎勵民間參與交通建設使用公有土地租金優惠辦法 226
2.4.5 民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法 227
2.4.6 國有非公用不動產出租管理辦法 229
2.4.7 國有非公用不動產租賃作業程序 237
2.4.8 國有非公用不動產租賃作業注意事項 261
2.4.9 都市更新事業範圍內國有土地處理原則 276
2.4.10 國有非公用土地參與都市更新注意事項 279
2.4.11 國有非公用財產委託經營實施要點 286
（五）處分 297
2.5.1 國有非公用不動產交換辦法 297
2.5.2 出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則 300
2.5.3 國有非公用不動產標售作業程序 301
2.5.4 國有非公用不動產讓售作業程序 308
2.5.5 土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點 314
2.5.6 國有非公用土地協議調整地形作業程序 316
2.5.7 國私共有土地處理原則 318

2.5.8 國私共有土地辦理共有物分割作業要點 320
2.5.9 國有財產計價方式 321
2.5.10 國有財產估價作業程序 323
（六）報廢、報損 328
2.6.1 各機關財物報廢分級核定金額表 328
2.6.2 各機關奉准報廢財產之變賣及估價作業程序 329
三、其他參考規定　332
3.1 都市計畫法(第四章公共設施用地) 332
3.2 平均地權條例(第六章土地使用) 334
3.3 平均地權條例施行細則(第六章土地使用) 340
3.4 市地重劃實施辦法 348
3.5 土地稅法及土地稅法施行細則 360
3.6 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法 363
3.7 新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範 366
四、土地法第 25 條相關解釋函令整理　368
五、修編歷程　424

目錄

一、本市相關法規、重要計畫及標準作業程序

（一）本市相關法規

1.1.1 新北市市有財產管理規則

（民國 104 年 7 月 22 日修正）

第一章　總則

第一條　新北市政府(以下簡稱本府)為管理新北市（以下簡稱本市）市有財產，訂定本規則。

第二條　本規則所稱市有財產，係指本市現有及其他依法取得之財產。

市有財產之主管機關為本府。

第三條　本規則所稱各機關為本市議會、本府及所屬各機關學校、醫院。

第四條　市有財產之範圍如下：

一、不動產：土地及土地改良物。

二、動產：機械與設備、交通與運輸設備及其他雜項設備。

三、有價證券：股份、股票、債券及其他有價證券。

四、權利：地上權、不動產役權、抵押權、典權及其他財產上之權利。

前項第一款及第二款規定之財產詳細類目及編號，依行政院分行財物標準分類規定辦理。

第五條　市有財產依其性質區分如下：

一、公用財產：

（一）公務用財產：供各機關辦公、作業及宿舍等使用之財產。

（二）公共用財產：供公共使用之財產。

（三）事業用財產：公司組織市營事業或投資事業之股份。

二、非公用財產：公用財產以外之一切財產。

第六條　市有財產以使用機關或計畫用途之業務主管機關為管理機關。

第七條　市有財產之收益或處分收入，應解繳本市市庫。

第八條　市有不動產之處分或設定負擔或為超過十年之租賃，除法律另有規定外，依土地法第二十五條規定辦理。

第九條　前條市有不動產屬非公用財產者，其處分或設定負擔之價格，應經本府市有非公用不動產價格審議委員會審定，其委員會設置要點另定之。

第二章　取得及保管

第十條　各機關取得財產應建置產籍登帳管理，並依有關法令規定保管及辦理登記，其產籍管理要點另定之。

第十一條　各機關對於所管理市有財產，除依法令規定報廢者外，應妥善管理使用，不得毀損或棄置。

各機關管理之堪用閒置市有財產，應隨時檢討處理，並得移撥本府其他機關使用。

前項市有財產為不動產者，由本府統籌調度之。

第十二條　各機關財產保管人或使用人，因故意或過失致市有財產遭受損害時，

應負賠償責任。

因他人侵權行為致市有財產毀損或滅失，各機關應依法請求賠償。

第三章　使用及收益

第十三條　公用財產應依預定計畫、規定用途或事業目的使用。

第十四條　公用財產因用途廢止或基於事實需要，得報經本府核准後，變更為非公用財產。

前項財產屬徵收取得者，應先依土地徵收相關法令規定辦理。

非公用財產報經本府核准為公用者，變更為公用財產。

第十五條　各機關對於公用財產不得為任何處分、設定負擔或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。

前項但書所稱不違背其事業目的，係指管理機關之組織法規或其主管法令規定，得將管理之市有財產提供他人使用；所稱不違背其原定用途，係指管理機關依計畫及規定用途使用中，兼由他人使用者。

第十六條　各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用非公用不動產。但有下列各款情形之一者，不得辦理撥用：

一、位於商業區或住宅區，其申請撥用之目的，非有特別需要。

二、作為宿舍用途。

三、不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定。

前項撥用，應由申請撥用機關檢具撥用計畫及圖說，經其上級機關核明屬實，並徵詢管理機關意見，經本府同意後，報行政院核定之。

第十七條　非公用不動產未依前條規定核准撥用者，不得先行使用。但確因國防軍事、交通水利事業或其他特殊情形緊急需用，經洽詢管理機關意見，敘明理由併同申請撥用案，報經本府同意者，不在此限。

第十八條　非公用不動產經撥用後，有下列各款情形之一者，本府得層報行政院廢止撥用後收回：

一、原定用途廢止或變更。

二、於原定用途外，擅供使用或收益。

三、擅自讓由他人使用。

四、可建築用地撥用逾一年，尚未依計畫使用。

五、因本市舉辦公共事業需用。

依前項規定廢止撥用者，撥用機關應回復原狀後交還。但情況特殊，經本府同意者，不在此限。

第十九條　各級政府機關、部隊、公立學校因臨時性或緊急性之公務用或公共用，得申請借用非公用不動產，期間不得逾三個月。

前項非公用不動產為土地者，不得供建築使用。

第二十條　非公用不動產經借用後，遇有下列各款情形之一者，應由管理機關查明隨時收回：

一、借用用途廢止或變更。

二、於原定用途外，擅供使用或收益。

三、擅自讓由他人使用。

非公用不動產借用期間，如有增建、改良或修繕情事，收回時不得請求補償。

第二十一條 非公用不動產之出租，應予標租。但本規則另有規定或有下列各款情形之一者，得逕予出租：

一、原已逕予出租且其租賃期限屆滿，未逾六個月。

二、中華民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清最近五年使用補償金。

三、依第二十六條第一項第二款至第七款或第十款規定得讓售者。但國民住宅用地不包括之。

四、為政府機關供公用目的使用。

五、其他依法令之規定者。

前項第二款規定，於占地自建房屋者，其承租土地面積不得超過基層建築面積之一倍。但土地分割後無法單獨使用或因地形、位置、使用情況特殊，不宜分割或分割收回後無法立即處分者，不在此限。

依第一項規定出租，經審查符合一定條件並依土地法第二十五條完成法定程序後，得核發土地使用權同意書，其核發條件另定之。

第二十二條 非公用不動產之出租期限如下：

一、建築改良物，五年以下。

二、建築基地，二十年以下。

三、其他土地，十年以下。

前項期限屆滿時，得換約續租。

第一項期限經本府目的事業主管機關評估符合產業政策發展需要，並經本府專案核准者，不適用之。

第二十三條 各機關為非公用土地之改良利用或增加收益，得辦理下列開發事項：

一、改良土地。

二、興建建築物。

三、其他適當之事業。

前項開發事項，管理機關得自行辦理、委託有關機關（構）或聯合民間，採出租、設定地上權、信託、合建建築物或其他適當之方式辦理。但採合建建築物者，不得與私有土地合作辦理。

第二十四條 非公用不動產除有使用或處分計畫者外，得提供短期使用，其使用方式及作業程序另定之。

第二十五條 市有不動產之出租或收益，應以書面為之。

前項出租或收益，其租金或收費標準，本府未規定者，準用國有不動產相關規定辦理；其以規費收取者，依規費法相關規定辦理。

第四章　處分

第二十六條 非公用不動產之出售，應予標售。但有下列各款情形之一者，得予讓售：

一、已有租賃關係。

二、政府機關、公營事業機構，因業務上所必需。

三、依法完成財團法人登記之社會、文化、教育、慈善或救濟團體興辦公共福利事業或慈善救濟事業所必需。

四、依都市計畫法完成公共設施興建之獎勵投資用地。

五、使用他人土地之市有建築改良物。

六、原屬市有建築改良物已出售，其尚未併售之建築基地。

七、共有不動產之市有應有部分。

八、經各目的事業主管機關核准整體開發範圍內之市有不動產。

九、經本府或其他直轄市、縣（市）政府認定應與鄰接土地合併建築使用。

十、其他依法令規定得讓售之市有不動產。

前項第一款所稱已有租賃關係，係指已依第二十一條第一項第一款或第二款出租者。

第二十七條 非公用不動產為調整界址或提高利用價值，得與他人所有之不動產交換。

第二十八條 非公用不動產為便利管理或開發利用，需用市有以外之公有不動產，得辦理交換。

第二十九條 非公用不動產交換之價值，應考量整體效益並以雙方總值相等為原則，如有差額，應互相找補。

第三十條 各機關管理之共有不動產，得與其他共有人辦理協議分割。

協議分割之共有不動產，以市有原權利範圍之面積或價值相等為分配原則，如有差額，應互相找補。

第三十一條 市有有價證券或權利之處分或設定負擔，應由管理機關報經本府核准後，依相關法令規定辦理。

第三十二條 非公用不動產處分或設定負擔之價格，應參考市價查估。

第三十三條 非公用不動產設定負擔之價格，經本府目的事業主管機關評估符合產業政策發展需要，並經本府專案核准者，不適用第九條及前條之規定。

第三十四條 市有財產，不得贈與。但有下列各款情形之一者，不在此限：

一、其他法律另有規定。

二、已報廢之市有動產，經本府核准贈與。

第五章　報廢及報損

第三十五條 各機關管理財產之報廢，應依審計法及行政院分行各機關財物報廢分級核定金額表規定辦理，並於完成報廢程序後，始得除帳。

已報廢市有財產應予適當處理，其處理原則另定之。

第三十六條 建築改良物符合下列各款情形之一，有拆除必要者，始得辦理報廢：

一、已毀損致失原有效能、修復不符經濟效益，或已傾斜面臨倒塌危險。

二、為增加基地使用價值或基地充作他項用途，依核准之公務或業務計畫辦理。

三、基地所有權非屬市有，且無法取得該基地使用權利。

四、配合道路拓寬或其他公共工程設施。

前項報廢，應由本府送本市議會。但依法院確定判決、有影響公共安全緊急情事、其他依法應予拆除，或有前項第四款情形並已領取補償金者，不在此限。

第三十七條 各機關管理市有財產，如有遺失、毀損或因意外事故、天災、事變或其他不可抗力事由而致損失者，應依審計法及其相關規定辦理報損。

第六章　檢核

第三十八條 各機關應對所管理市有財產作定期或不定期之檢查，並予適當處理。

第三十九條 遇有天災、事變或其他意外事故，各機關應對受災區域內所管理之財產，實施緊急檢查，並予適當處理。

第四十條　各機關之財產管理情形，本府得作定期或不定期之檢核。

第四十一條 各機關應於每一會計年度終了時，依會計及審計程序編具相關財產目錄及增減報表，經本府彙整後，函送主計及審計機關。

第七章　附則

第四十二條 管理財產符合減免賦稅及工程受益費之規定者，各機關應向該管稽徵機關辦理減免手續。

第四十三條 本市烏來區有土地之處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃，應由本市烏來區公所送經烏來區民代表會審議同意後，報請本府核准。

第四十四條 本規則自發布施行。

目錄

1.1.2 新北市市有不動產管理權責劃分原則

（民國 100 年 4 月 1 日公發布）

一、新北市政府（以下簡稱本府）為劃分各機關所屬經管新北市市有（以下簡稱市有）不動產之管理權責，特訂定本原則。

二、市有不動產之主管機關為本府，管理機關為本府所屬各機關。

三、市有不動產區分為土地、土地改良物及建築改良物。

四、公用不動產以編有單位預算或附屬單位預算之直接使用機關為管理機關。無單位預算者，以其業務主管機關為管理機關。事業用不動產以事業機構為管理機關。

公用不動產為二個以上機關共同使用，不屬同一機關管理者，其管理機關由本府指定之。

五、市有非公用不動產，原則依其土地使用分區、編定別之性質定其管理機關，如無法查明土地使用分區、編定別之性質，以實際使用現況依下列規定定管理機關如下：

（一）本府財政局：住宅區、商業區及非都市土地編定為甲、乙、丙、丁建築用地之非公用不動產。

（二）本府地政局：

1. 依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地。
2. 依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、旱地目土地。
3. 非都市土地暫未依法編定之田、旱地目土地。
4. 國家公園區內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經該法主管機關會同有關機關認定屬於前目規定之土地。
5. 區段徵收及重劃抵費地。

（三）本府工務局：農業用途以外之道路、公園、綠地及廣場用地。

（四）本府水利局：河川、水利用地。

（五）本府農業局：

1. 供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。
2. 供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
3. 農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。
4. 產業道路、漁港範圍內土地及林業用地。

（六）本府經濟發展局：市場用地、礦業用地、工業用地。

（七）本府民政局：殯葬設施、墳墓用地。

（八）本府教育局：文教用地、體育設施及用地。

（九）本府社會局：托兒所、社區活動中心、福利館及其用地。

（十）本府交通局：停車場用地。

（十一）本府原住民族行政局：原住民保留地及其建築改良物。

（十二）本府文化局：古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀。

（十三）本府城鄉發展局：國宅用地。

（十四）本府觀光旅遊局：風景區及遊憩用地。

（十五）其他未區分之不動產，視其性質由本府財政局評估決定之。

六、前點各款不動產因都市計畫或區域計畫及其他原因變更該分區用地性質時，應由原管理機關將現況清查後移交新管理機關。

前項不動產如有占用情形者，原則上應由原管理機關負責排除後再行移交，但因情形特殊無法於短期內處理者，得洽請新管理機關同意按現狀點交接管。

(附件)

接管原台北縣鄉(鎮、市)有不動產管理權責劃分及業務執行討論會議記錄

壹、會議事由：接管原台北縣鄉(鎮、市)有不動產管理權責劃分及業務執行會議

貳、會議時間：中華民國100年12月29日(星期四)上午10點

參、會議地點：本府1535會議室

肆、主持人：戴副局長龍輝

伍、出席人員：詳如簽到表

陸、與會單位發言摘要：　　紀錄：陳妍如

一、接管原各鄉(鎮、市)公所換約續租，如有未依租約使用之處理原則：

財政局：本府接管原臺北縣鄉(鎮、市)有租約已屆期之非公用不動產，為審核換約續租辦理會勘時，發現林、耕地有未依租約使用情形，例如：林地租約非供造林使用、耕地租約非耕作使用而供基地使用等，參照財政部國有財產局97年2月22日台財產局管字09740001871號函示審認得否續租、改訂租約等方式，其處理原則略述如次：

1.於原公所移交本府接管時已違約使用者:經承租人檢附在原公所管理期間違約使用之證明文件，依其使用性質改訂該性質之租約。(但屬山坡地、海岸地區及嚴重地層下陷地區範圍之土地，如有超限利用情形者，應即終止租約。)

2.適用耕地三七五減租條例之耕、養地違約使用或承租人未能檢附在原公所管理期間違約使用之證明文件或無法認定原訂租約是否無效者：

(1)適用耕地三七五減租條例之耕地違約使用：除屬興建農業、養殖相關設施超出面積上限者之外，原則上通知承租人原訂租約無效。

(2)林地及不適用耕地三七五減租條例之耕地違約使用：通知承租人限期恢復原約定用途或符合作業要點之規定使用，逾期未恢復，則全部終止租約。

(3)耕地租約變更為造林使用：改訂林地租約。

農業局：許多換約續租的土地經會勘發現，係屬原公所自始訂錯租約，又無法

依上述規定改訂林地租約，如本次會議資料附件4說明二、(一)「原公所未查予以簽訂之租約，如經審認係屬原臺北縣縣有財產管理自治條例或準用國有財產法等不得出租之相關法令規定，此類租約屆期得否續租問題，為符法規宜回歸相關法令不予續約」惟此種情形之土地，長期以來係承租戶賴以維生的生產用地，非所謂改訂租約亦難以執行終止租約，如：土地現況自始均為承租戶賴以維生造林使用，卻訂定耕地租約，又依林地出租相關規定無法改訂林地租約等情形。應如何處理？

地政局：耕地租約依照上述處理原則，如係屬原訂租約無效或原公所自始訂錯租約無法改訂耕地租約之情形，應如何處理？

財政局：有關原公所自始訂錯租約，又無法依出租相關規定改訂該性質之租約之情形，爰請與會機關統計屬此種情形之租約筆數有多少？其不符合得出租之相關規定其種類樣態為何？彙整後交由本局統計，倘此種情形之租約為數眾多而情形嚴重，則由本局彙整各機關之意見，綜簽擬定後續統一處理原則。

二、共管租約應維持原共管關係，抑或拆約各自辦理換約續租？

地政局：依照上次會議本局已表達意見，依照本府現行不動產劃分權責劃分原則辦理，土地管理機關即換約續租辦理機關，故共管租約宜拆約由各機關個別辦理換約續租事宜，以便各機關執行管理業務，何以要維持共管關係？其理由為何？

農業局：共管租約之處理原則，本局與地政局有溝通協商過，如經會勘發現有部分基地使用、部分林地或耕地使用等情形，使用類型不同，依照使用性質改訂該性質之租約後，若要維持共管關係，將造成管理上的不便。

財政局：本次會議資料所提「共管契約情形，則依照租約名稱屬性，決定簽報續約及開徵租金機關，續約簽報時加會其他管理機關；無法依租約屬性判斷者，則以面積比例較大者為辦理續租機關。」，維持共管不拆約係指經各共管租約管理機關會同勘查後，現況為單一使用情形者，例如：同一棟建物之基地租約坐落在三筆不同管理機關之土地上，現況均為同一棟建物使用，拆約方式將導致由一份原公所基地租約拆成三份約定內容完全相同之基地租約，且同一承租人須檢附三份相同之證明文件向三處申辦，為便民服務並簡化行政程序，建議依租約性質定租約代管機關，統一辦理換約續租及開徵租金；倘經會勘現況為多種使用情形，則拆約由各土地管理機關辦理續約等租約管理事宜。

三、符合租約約定使用，惟其租約使用違反用地管制情形：如林業用地訂有耕地及房屋基地租約，非作林業使用，違反用地管制，其租約處理原則？(農業局)

農業局：許多接管的土地經會勘現況都不符合森林法施行細則所定義的林地，又訂有基地租約，不宜由本局接管現況非屬林地之土地。

財政局：要先釐清「違規使用」跟「違約使用」之處理原則，如未有前開一、違反租約使用情形，係屬符合租約約定使用但其約定用途違反土地使用管制者

(非違約使用係違規使用)，除了超限利用情形應即終止租約之外，林、耕地依照財政部國有財產局90年8月29日臺財產局管字第0900022338號函及行政院85年12月12日台85財字第45350號函釋，倘符合逕予出租基地規定得訂定基地租約，又違規使用是各縣市土地管理機關都會遭遇的問題，尚無因同意出租使用即構成合於土地使用管制之抗辯。

四、部份定期租約已逾期而未辦續租，公所仍向原承租人收取租金，是否需簽訂租約？其租約適法性為何？

財政局：

(一)倘已形成不定期租約關係，爰依國有非公用不動產租賃作業程序第32點規定：非公用不動產已形成不定期租賃關係者，除原屬耕地租約，應另依國有耕地放租實施辦法及耕地三七五減租條例規定辦理外，出租機關應依出租管理辦法第4條規定以書面通知承租人於3個月內申請訂定書面契約;又如有不符逕予出租之情形,仍應視其租賃契約約定內容「終止契約收回土地之情形」予以終止租約。

(三) 租約已逾期而公所未辦續租，接管後辦理方式原則，建議以新承租方式處理。

五、接管業務執行疑義：(一) 100年度（第一期）繳款書有部分已開徵，因開徵單位異動，無法查詢記錄，致重複開徵，後續如何處理？(二)市有土地上有市有房舍、活動中心、灰渣場…，兩者管理單位是否應統一？(三)除房屋基地外，其它占用情形倘符合承租條件，應訂定何種租約？租金或使用補償金如何計算？

農業局：

(一)100年度租金開徵後，發現前接管機關已開徵過致有重複開徵溢繳租金之情形,是否應即退款？可否請財政局研議讓各管理機關能查詢檢視其他非自己所經關土地之開徵歷史清單？

(二)接管後發現有土地管理機關與地上建物管理機關不一致的情形,為符合管用合一，是否應統一管理機關？舉例說明：環保局為辦理五股區灰渣掩埋場穩固及場區安全改善之水土保持計畫，需使用本局接管的土地，是否將該地管理機關變更為環保局？

(三)舉例：像是建物旁曬穀場，其曬穀場面積依本市財產管理自治條例第6條第2款規定因超過主建物基層建築面積之一倍，無法辦理出租，應如何處理？倘可出租應訂何種租約？如何計算租金？

財政局：

(一) 為避免重複開徵情形，原接管機關於管理機關變更移交時，應檢附1.原公所移交開徵底冊,2.原接管機關於公所接管後已開徵清冊及欠費清冊。另關於財產系統開放各機關查詢歷史開徵清冊之提議，本局將視其公務需求之比例原則研議其必要性及可行性。

(二) 土地與建物管理機關應會同勘查確認該土地地上物之直接使用機關，

依本市現行不動產管理權責劃分原則第4點規定辦理土地管理機關變更為地上建物之直接使用機關。

(三)其租約類型參依國有非公用不動產租賃作業程序第10點審認訂其契約，其他特殊使用，如：台電電線鐵塔租用依國有財產局函釋屬基地租約，若有不符合上述出租類型之特殊情況，得逕洽本局協商。另有關曬穀場申租案，倘該曬穀場非為主建物旁附屬設施，其處理原則同停車使用，參依國有非公用不動產被占用處理要點第7點第1項第4款、第8款：地上有晒場、停車場者，因其占用情形簡易得視為空地，建議以收取使用補償金方式占用列管；倘係屬主建物旁附設有曬穀場者，本局曾有案例：建物部分座落私有地，僅曬穀場部分占用市有地，已依國有非公用不動產出租管理辦法第21條提出使用時間證明文件者，曬穀場部分仍得訂定基地租約，且因占用情形非屬本市財產管理自治條例第6條第2款規定「係占地自建房屋者」，其承租面積不受前開之限制。

(四) 其租金率之特殊規定參依國有財產法43條規定，得不受有關土地法律規定之限制。如：台電基地租約供電線鐵塔使用，租金率10%。

六、研議接管本市都市計畫內農業區、保護區（田、旱地目以外）之非公用不動產管理機關。如：保護區土地中，部分現況有道路、房舍、其他設施，或有房屋基地租約（非劃分原則所稱之農業使用），依其管理機關是否應依使用性質劃分權責？(農業局)

農業局：已經接管的都市計畫內農業區、保護區之田、旱地目以外市有地，有不少占用或非林地使用情形，根據上次會議本局建議依「現況」定管理機關，尤其是保護區，其他政府機關對於保護區非公用財產之管理機關，如：台北市保護區內林地、產業道路及水土保持有關土地，以產業發發展局為管理機關，或者是縣市自治條例中有明定保護區內「林地」才宜由本局農業單位接管，又接管土地數量眾多，清查土地人力有限，有無解決的方法？

財政局：

(一)針對前次會議農業局提議依照「現況」定農業區、保護區之田、旱地目以外土地之管理機關，本次會議資料已說明「現況」管理的缺點：如現況是會不斷改變且現況使用的邊界不易劃清，如：每逢清查變更使用就要變更管理機關登記是否妥當？一筆地號多種使用現況在不分割地號情況下如何定管理機關？一律依「現況」管理勢必先行大規模更動本府各土地之管理機關，又何以僅農業區、保護區（田、旱地目以外）土地才須「現況」管理。

(二)違規使用這是各機關都會遇到的問題，住宅區未必住宅使用，墳墓用地必定墳墓使用？像地政局亦接管了不少現況非耕地使用或有建物占用情形的農業區、保護區之田、旱地目土地，此亦為土地管理機關必須定期清查的原因。

農業局：農業區、保護區之田、旱地目以外土地，會勘時發現現況為道路使用。

財政局：當初會建議農業區、保護區之田、旱地目以外土地由農業局接管，係經本局逐一洽詢五都現行農業區、保護區之田、旱地目以外非公用土地的管理機關，又參考前次會議地政局與會意見：農業區、保護區之管理機關，依其土地使用管制及利用等相關規定中之屬性定義(如會議資料)，適宜由本府農業局經管，又綜觀本府各局處的執掌業務，屬農業局的業務性質最相近。又劃分原則考量「地目」自89年起停止辦理地目變更登記及銓定作業，存在地目與現況不符之問題，故仍以農業區、保護區(除田、旱地目)之「分區」為劃分原則。另現況為道路通行使用非屬非公用不動產，本次討論係指農業區、保護區之田、旱地目以外「非公用」不動產管理劃分原則。

地政局：目前土地謄本上「田」、「旱」、「建」、「道」仍有辦理地目變更登記及銓定作業。

農業局：是否地目為「建」、「道」的土地可以有更適宜的管理機關，其餘農業區、保護區之非「田」、「旱」、「建」、「道」地目的土地，倘如移由本局管理的情形並不至於造成業務執行上的困難，原則上同意由本局接管。

財政局：本局建議都市計畫內農業區、保護區之管理機關如次：

(一)「田」、「旱」地目：維持由本府地政局為管理機關。

(二)「建」地目：由本府財政局為管理機關。

(三)「道」地目：依其定義「公路、街道、街巷、村道、小徑等公用或共用之輕便鐵道線路均屬之。」，倘非屬本市現行不動產管理權責劃分原則第5 點：與農業經營不可分離之農路(或水路)，宜由本府工務局為管理機關。

柒、會議結論：

(一)共管租約之換約續租事宜：依其租約屬性(基地租約為財政局、耕地租約為地政局、林地租約為農業局，無法依租約屬性判斷者，如：林/耕地租約等，則以承租面積比例較大者為發動機關)以定發動會勘機關，安排會勘日期通知其他共管機關會同勘查，會勘時：

1.單一使用情形：依租約性質定租約代管機關，統一辦理換約續租及開徵租金。

2.多重使用情形：則拆約由各土地管理機關辦理續約等租約管理事宜。

(二)接管原各鄉(鎮、市)公所租約有未依租約使用之處理原則，參考本次會議記錄陸、第一項。

(三)有關原公所自始訂錯租約之處理原則：請與會單位協助提供下列資料，待本局彙整各機關之意見，綜簽擬定後續統一處理原則。

1.原公所管理期間自始訂錯租約之各轄區租約筆數統計表。

2.依據各轄區租約筆數統計表，歸類不符合得改訂租約或不得出租之相關規定。(務請地政局協助提供地政相關法令依據)

(四)為避免重複開徵，原接管機關於管理機關變更移交時應檢附：

1.原公所移交開徵底冊。

2.原接管機關自接管後已開徵清冊及欠費清冊。

(五)都市計畫內農業區、保護區之管理機關建議如次：

1.「田」、「旱」地目：由本府地政局為管理機關。

2.「建」地目：由本府財政局為管理機關。

3.「道」地目：倘非屬與農業經營不可分離之農路(或水路)，宜由本府工務局為管理機關。

4.「田」、「旱」「建」「道」地目以外：由本府農業局為管理機關。

11:55(散會)

目錄

1.1.3 新北市政府市有非公用不動產價格審議委員會設置要點

(民國 104 年 7 月 24 日修正)

一、本要點依新北市市有財產管理規則第九條規定訂定之。

二、新北市政府市有非公用不動產價格審議委員會(以下簡稱本會)之職權如下:

(一)市有非公用不動產處分價格之審議事項。

(二)市有非公用不動產設定負擔之價格審議事項。

(三)關於市有非公用不動產估價之其他事項。

三、本會置委員九人至十一人,其中一人為主任委員,由新北市政府(以下簡稱本府)財政局局長兼任,其餘委員,由市長就下列人員聘任之:

(一)本府地政局局長。

(二)本府城鄉發展局局長。

(三)本府工務局局長。

(四)本府主計處處長。

(五)本府法制局局長。

(六)本府財政局副局長。

(七)本府稅捐稽徵處處長。

(八)具有不動產處理估價專業或經驗人士一人至三人。

四、本會委員任期二年,期滿得續聘之。但代表機關出任者,應隨其本職進退。委員出缺時,應予補聘;補聘委員任期至原委員任期屆滿之日為止。

五、本會置執行秘書一人,由本府財政局非公用財產管理科科長兼任,承主任委員之命處理會務;置幹事一人至二人,由主任委員指派有關人員兼任,協助執行會務。

六、本會會議由主任委員召集,並為會議主席;主任委員因故不能出席會議時,由出席委員互推一人為主席。

七、委員應親自出席,但由機關代表兼任之委員,除主任委員外,如因故未能親自出席時,得指派代表出席。

委員關於案件審議、決議之迴避,依行政程序法第三十二條及第三十三條之規定。

八、本會非有過半數委員之出席,不得開會;非有出席委員過半數之同意不得決議。可否同數時,由主席裁決。

九、本會開會時,得邀請有關機關人員列席。

本會決議事項及審定之價格,於奉核定或預定標售公告前,與會人員均應對外保守秘密。

十、本會委員及工作人員均為無給職,得依規定支給相關費用。

十一、本會所需經費由本府財政局依規定編列年度預算支應。

目錄

1.1.4 新北市市有財產產籍管理要點

（民國 107 年 1 月 12 日修正）

一、本要點依新北市市有財產管理規則第十條規定訂定之。

二、新北市市有財產產籍管理，除法規另有規定外，依本要點之規定。

三、市有財產產籍登記分類如下：

(一)土地。

(二)土地改良物。

(三)房屋建築及設備。

(四)機械及設備。

(五)交通及運輸設備。

(六)雜項設備。

(七)有價證券。

(八)權利。

四、各機關就經管之市有財產應設置財產卡及其明細分類帳，並負責保管及辦理異動。

財產卡以一物一卡為原則，多種財產組成或附有設備之財產，應以組成或主體之財產設卡，並將各個組成之財產及設備登錄財產卡。

財產卡及其明細分類帳，除另有規定外，應以市有財產管理系統處理，並得以電子檔案代替應列印之書面資料。

各類財產帳、卡一經設置，應妥善保管使用，如遇有毀損遺失時，應予補建。

五、市有財產之編號、名稱、單位、主要材質、最低使用年限，應依照行政院分行之財物標準分類辦理。

各機關管理之市有財產於財物標準分類未規定者，得以下列方式處理：

(一)參考性質相當之財產辦理產籍登錄，並於財產卡備註欄記明實際財產狀況。

(二)有增訂財產分類編號必要時，由管理機關報新北市政府（以下簡稱本府）主計處轉請中央主計機關訂定。

六、各機關管理之市有財產，因取得、增減、更正、報廢（損）或其他原因致異動產籍時，應於原因發生之日起七日內完成產籍異動。

因特殊情形致未能依前項期限完成產籍異動者，各機關應列管追蹤處理。

七、財產價值，依下列方式計價：

(一)不動產：

1、土地按當期申報地價。但土地係價購、徵收或有償撥用者，依其取得之價格；土地撥充為資本計畫基金財源者，依其撥充當年度之公告現值。

2、土地改良物、房屋建築及設備按建築支出費用或取得之原價；但建築支出費用或取得之原價無法查明者，依稅捐機關當期課稅現值列帳，無課稅現值者，由管理機關估定之。

(二)動產按原價，但原價無法查明者，由管理機關估定之。

(三)有價證券按每股票面金額；因出資所得之權利，按其出資金額；有價證券中之實物債券，按其收受時之折價計算。

(四)權利按取得時之價格；但取得時無價格者，得以向有關機關申請登記之成本列帳或由管理機關估定之。

前項財產為事業用財產者，依公有營業會計制度辦理。

登記財產價值，一律以新臺幣元計值，不滿一元者，四捨五入。

八、財產價值，除作業使用財產應依其會計制度提列折舊、折耗或攤銷外，其餘財產應依新北市普通公務單位會計制度之一致規定，提列折舊、折耗、攤銷或進行評價。

九、各機關應備置財產增加單、財產移動單、財產增減值單及財產減損單等憑證，依程序核定後，據以辦理財產產籍異動：

(一)財產增加單：因採購、撥入、孳生、接管、沒收、徵收、接受捐贈及其他原因應辦理財產增置情形時。

(二)財產移動單：財產保管單位或保管人異動時。

(三)財產增減值單：財產量值變動時。

(四)財產減損單：因移交、撥出、報廢、損失及其他原因應辦理財產減損情形時。

財產產籍異動之增減事由參照國有財產異動登記之增減事由用語辦理。

各機關應將各類憑證，於每月月終，依序分別裝訂保管。

十、各機關設置財產帳、卡之記載內容經發現錯誤、遺漏，應查明辦理產籍更正異動。

前項異動如影響財產結算量值者，應依據第九點第一項規定辦理；如不影響財產結算量值者，應即更正記載。

十一、各機關管理之財產，依其性質交由有關單位分別保管，其為動產者，應指定保管人員，必要時，得簽請首長核定分工事宜。

十二、各機關財產管理人員及各級主管異動時，其保管之財產帳、卡、財產清冊、財產權利憑證、財產登記憑證及重要未結未了案件，應列冊辦理交接。

十三、各機關管理之土地、建築物所有權狀及他項權利證明書，一律向地政機關申請免繕發權利書狀。

十四、各機關經管之不動產，為他人占用或提供他人使用之期間達三個月以上者，應於市有財產管理系統建立管理資料，登錄使用者相關資訊。

十五、各機關管理之土地，如因管理需要向地政機關申請鑑界複丈，應於實地測定界址點之位置埋設界標。

十六、各機關動產取得後，應按照財產分類編號逐一黏訂標籤，並應注意下列事項：

(一)同類型之財產，應將標籤劃一黏訂於顯明處。

(二)標籤式樣以簡明扼要為原則,由機關於市有財產管理系統自行設置列印之。

(三)標籤如有破損、模糊應隨時更換之。

十七、市有財產使用私人土地者,管理機關應將土地權利人提供使用土地之同意書或使用權利相關文件影印造冊管理,並於市有財產管理系統註明公文文號或使用依據。

十八、市有財產報經本府核准移撥本市所屬機關者,撥出機關應填製財產撥出單一式三份,用印後一份留存,二份連同移撥財產之財產卡、權利證明文件、契約及其他重要資料,送交撥入機關會同用印後,由撥入機關留存一份,據以填製財產增加單,一份退還撥出機關據以填製財產減損單,依第十九點第三項規定辦理註銷產籍。

前項移撥之財產為動產者,免報經本府核准。

十九、各機關辦理市有財產報廢或報損者,應填製財產毀損報廢單,循規定程序報准後,填製財產減損單註銷產籍。

前項市有財產為建築物及土地改良物者,應於拆除完竣後再辦理註銷產籍。

市有財產註銷產籍,管理機關應將減損原因、處置經過及減損文號登錄市有財產管理系統。

二十、各機關應依財產增減動態,按月編具市有財產增減表及增減結存表,送會計單位核符後,附入會計報告。另每半年應編具市有財產增減表、增減結存表及財產目錄,並於年度終了時,編具市有財產目錄總表,其量值應與當年度決算數據相符。

前項每半年及年度終了應編具之表單及目錄,應併經管之珍貴動產、不動產,加附珍貴動產、不動產增減表、增減結存表及財產目錄,陳報本府審核。

前項珍貴動產及不動產之認定及產籍管理,準用中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點之規定。

二十一、各機關每年至少應辦理財產盤點(清查)及檢查一次,並依下列程序辦理:

(一)財產盤點(清查)

1、簽報機關首長核定財產盤點(清查)計畫。

2、會同相關人員盤點(清查)帳、物是否相符。

3、作成各類盤點(清查)結果報告表及擬訂改善措施,簽報機關首長核閱。

4、進行盤點(清查)缺失改善。

(二)財產檢查

1、簽報機關首長核定財產檢查計畫。

2、會同相關人員檢查各單位財產之新增、保管、維護、提供使用、盤點、人員異動交接、報廢、報損等財產管理工作是否符合法令規定。

3、作成檢查報告及擬訂改善措施，簽報機關首長核閱。

4、進行檢查缺失改善。

各機關管理之財產性質單純者，得將財產盤點（清查）及檢查計畫併同訂定辦理；財產數量龐大者，得訂定分年盤點計畫報本府核准後辦理之。

二十二、本府辦理市有財產管理檢核作業時，各機關有未依規定辦理者，得予糾正輔導並視情節輕重論處，作業績效優良者，得予以獎勵。

二十三、本要點相關帳、卡及表單格式，由本府財政局研訂並置於市有財產管理系統供各機關使用。

1.1.5 新北市政府所屬各機關接受捐贈作業要點

目錄

（民國 105 年 3 月 29 日修正）

一、 新北市政府（以下簡稱本府）為使所屬各機關學校（以下簡稱各機關）接受捐贈作業有所遵循，特訂定本要點。本府接受捐贈作業，除其他法令另有規定外，依本要點規定辦理。

二、各機關接受捐贈之財物，應無糾紛、占用情形，並符合業務相關公用用途或可單獨開發利用，且除使用維護所需之費用外，應以不增加支出為原則。

前項捐贈，附有條件或負擔者，應將擬訂之捐贈契約報本府核准。

三、機關得基於公益目的接受所屬人員或外界主動捐贈，不得發起勸募。但遇重大災害或國際救援時，得依公益勸募條例第五條第二項但書規定，發起勸募。

四、接受捐贈財物時，依捐贈財物之性質區分其受理機關如下：

(一)不動產

1、因容積移轉、都市計畫變更、都市設計、都市更新或非都市計畫土地開發捐贈者，由該業務權責機關受理。

2、除前目情形外，已指定捐贈用途者，由該用途之業務權責機關受理。

3、其他不動產之捐贈，由本府財政局受理。

(二)動產、有價證券、權利、古物、字畫、藝術品、現金或其他特殊財物：依業務性質及使用用途，由受贈機關受理。

五、受贈之不動產，應由受理機關邀集本府相關機關及捐贈者辦理會勘，並依新北市市有不動產管理權責劃分原則擇定管理機關，並以管理機關為受贈機關。

前項受贈之不動產，由受贈機關會同捐贈者辦理所有權移轉登記。

六、受贈之財物，於取得所有權後，應依新北市市有財產產籍管理要點規定辦理入帳管理。

七、各機關接受捐贈，應開立證明文件予捐贈者，並留存一份備查。

前項證明文件，應比照公益勸募條例施行細則第九條有關開立收據規定辦理。

各機關依第二項接受捐贈現金以外之財物，於證明文件載明時價時，得註明「納稅義務人申報綜合所得稅或營利事業所得稅時，其可申報捐贈之列舉扣除額或認列費用之金額，仍應以稅捐稽徵機關依所得稅法相關規定查核認定之金額為準」。

八、各機關接受捐贈新臺幣以外之貨幣，應兌換為新臺幣後，始得入帳。

九、各機關接受捐贈公債、股票等有價證券，應以可在公開市場交易且易於變現者為限，並依會計程序入帳。

前項有價證券為實體者，應登記於保管品備查簿，於變賣受領現金後，核實入帳。

十、各機關接受現金捐贈，其收支應依下列規定辦理：

(一)捐贈者指定對象及具體明確用途，且屬委託代辦或代轉性質之捐款者，不得變更用途，並得透過各機關保管金專戶採代收代付方式，依會計程序辦理。

(二)捐贈者未指定對象或未指定具體明確用途之捐款，應解繳市庫。

十一、指定用途之現金捐贈，應於接受捐贈時，請捐贈者依下列各款規定擇定如無法執行原指定用途，或執行後仍有結餘款時之運用方式：

(一)退還捐贈現金或結餘款。

(二)供本府其他公益目的使用。

十二、各機關對於接受捐贈現金之運用方式、收支管理、稽核等事項，應依相關法規辦理。

十三、各機關接受捐贈現金之支出運用，如涉及採購者，應依政府採購法及相關規定辦理。

十四、各機關對於接受捐贈現金之收支，應公告經費運用成果報告、收支明細等資訊。但依捐贈者之要求，得不公告特定事項。

十五、本府及各機關之上級機關得派員查核各機關接受捐贈現金之收支帳目及辦理情形。

十六、各機關為感謝捐贈者，得視捐贈金額、價值及相關情節，依下列方式各款規定表彰之。但各機關另有規定者，從其規定：

(一)致送感謝書狀或紀念品。

(二)標明姓名於受贈財物或與捐贈指定用途有關聯性之財物上。

(三)登載事蹟：於各機關或本府網站、刊物刊載優良事蹟。

(四)公開表揚：辦理捐贈儀式予以表揚。

(五)鐫刻事蹟：於特定公共設施之紀念碑牌上鐫印姓名或撰述事蹟。

(六)授予冠名：捐贈者捐贈現金並指定供作興建、修繕、營運特定公有公共設施所需經費時，受贈機關得衡酌其捐贈金額或其所占經費比例，擇定該特定公有公共設施之本體、空間、場域、樓層等，冠以捐贈者建議，並經受贈機關審查通過之名稱。

(七)頒授榮譽市民證。

(八)其他經專案簽報核可之獎勵方式。

捐贈者不願接受前項表彰時，應尊重其意願。

十七、各機關對於前點第一項第六款授予冠名應予審查，其審查作業除須注意相關法規規定外，並應考量下列事項：

(一)採取授予冠名之妥適性及民眾感受。

(二)所冠名稱不得違反公序良俗或附加商品廣告字樣，且不得具有或影射特定政治團體、目的之意涵。

(三)冠名處所、地點與捐贈者指定用途間應具關聯性，並符比例原則。

(四)冠名設施之設置不得影響公共安全及整體美觀。

(五)冠名存續期間之妥適性。

1.1.6 新北市市有不動產被占用處理原則

目錄

（民國 101 年 08 月 31 日公發布）

一、新北市政府（以下簡稱本府）為使被占用新北市市有不動產（以下簡稱市有不動產）之處理有一致性規範可資遵循，特訂定本原則。

二、市有不動產疑被占用者，各該不動產管理機關應依下列程序處理：

（一）進行訪查或向稅捐、地政、戶政機關查詢資料，查明占用人及占用建物門牌，必要時得請警察機關協助現場訪查。

（二）向地政機關申請土地複丈辦理使用面積測量及測繪地上物（免計收測量規費），並依地政機關排定測繪時間通知占用人會同辦理。

三、市有不動產被占用時，除被政府機關占用應依第九點辦理外，各該不動產管理機關得依相關法規採行下列方式處理：

（一）收取使用補償金。

（二）輔導合法使用。

（三）協調占用人騰空返還。

（四）以違章建築查報拆除。

（五）提起民事訴訟方式處理。

（六）依刑法相關規定處理。

（七）其他情形特殊經專案核准之適當方式處理。

四、第三點第一款收取使用補償金規定如下：

（一）依新北市市有土地建物被無權占用使用補償金計收原則向占用人計收自通知日前一月底起往前五年及未排除占用前繼續占用期間之使用補償金。但占用期間未滿五年者，以實際占用期間計收。

（二）占用人如符合新北市政府辦理分期繳納積欠市有不動產租金及使用補償金實施要點第二點所訂資格者，得申請分期繳納使用補償金。

（三）管理機關就被占用期間計收使用補償金，不得要求預先繳納使用補償金或於相關文書承諾同意使用。

（四）占用人積欠使用補償金時，管理機關應予催繳，並至遲於請求權時效消滅前六個月聲請法院發給支付命令。

五、第三點第二款輔導合法使用為占用情形符合本市市有財產相關規定，得輔導以承租、綠美化等適法方式處理

六、第三點第三款協調占用人騰空返還規定如下：

（一）協調占用人騰空返還時，如符合新北市市有土地建物被無權占用使用補償金計收原則規定者，得減免使用補償金。

（二）因配合政策需要或占用情形嚴重影響公共安全、消防、交通、衛生、水土保持、環境保護等或違反其他法規規定者，應儘速協調騰空返還。如無法協調騰空返還者，應儘速排除占用。

七、第三點第四款以違章建築查報拆除為本原則施行後市有不動產遭占用施工中、新建造或拆除重建者，管理機關除應通知限期拆除外，逾期未拆除或無

法查明占用人，占用之地上物如涉及違章建築時，應移請轄區內之違建管理機關處理。管理機關仍應繼續列管處理。

八、第三點第五款提起民事訴訟方式處理如下：

（一）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訴請法院排除占用並請求返還相當於租金之不當得利：

1.經聲請核發支付命令後，未獲清償且占用情形惡性重大。

2.現正興建中。

3.依本府列管資料原為空地，清查發現被占用。

4.市有不動產被占用依規定收回後，遭原占用人或其配偶、直系親屬或同戶設籍之人再次占用者。

5.符合第六點第二款規定並配合政府政策需要者。

6.有其他重大事由者。

（二）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，與占用人成立訴訟上之和解或調解。

九、市有不動產被其他政府機關占用時，如管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，應通知占用機關依法辦理撥用或於排除占用後變更為非公用不動產移交非公用不動產管理機關接管；如有特殊情事經後續接管機關同意者或專案簽奉本府核准者，得於辦竣清查，洽地政機關申請複丈辦理使用面積測量及測繪地上物完竣後，辦理現狀移交。

十、本府財政局得對各機關不動產被占用情形作定期或不定期之追蹤及檢查。

十一、市有不動產管理機關依本原則執行清理占用情形應登錄本府財產管理系統，並隨時異動更新。

十二、市有不動產管理機關依本原則執行成果良好者，予以獎勵；未依本原則執行或成果不佳者，予以懲處。

目錄

1.1.7 新北市市有不動產被占用使用補償金計收原則

（民國 107 年 03 月 16 日修正）

一、 新北市政府（以下簡稱本府）為儘速收回被占用新北市市有不動產（以下簡稱市有不動產），並向占用人計收占用期間之使用補償金，特訂定本原則。

二、 本原則所稱占用，指無權占有市有不動產。

三、 管理機關發現市有不動產被占用時，應向占用人追收自通知日前一月底起往前五年使用補償金及占用人未取得合法使用權或騰空返還前繼續占用期間之使用補償金。但占用期間未滿五年者，以實際占用期間計收。

四、 使用補償金之計算，除另有規定外，依下列方式計收：

(一)土地按申報地價年息百分之五計收。但土地為耕作使用者，按當　期土地公告地價千分之六計收。

(二)建物按房屋課稅現值百分之十計收。

使用補償金非依前項方式計收，而金額高於前項計收之金額者，從其原計收方式。

占用人未於規定期限內繳納使用補償金者，應請求其支付自期限屆滿時起至實際繳交之日止，按週年利率百分之五計算之遲延利息。

五、 同一占用人占用市有土地面積相鄰併計達一千平方公尺以上且供營業使用者，其使用補償金除依前點第一項規定計算外，並按下列方式加成計收：

(一)占用面積達一千平方公尺以上，未達一千六百五十平方公尺者，加成百分之三十計收。

(二)占用面積達一千六百五十平方公尺以上，未達五千平方公尺者，加成百分之五十五計收。

(三)占用面積達五千平方以上，未達一公頃者，加成百分之一百一十計收。

(四)占用面積達一公頃以上，未達二公頃者，加成百分之二百二十計收。

(五)占用面積達二公頃以上者，加成百分之三百三十計收。

【本點規定自中華民國一百零七年七月一日生效】

六、被占用之市有不動產，有下列情形之一者，得減收或免收使用補償金：

(一)被占用之市有土地建物，依法被指定為古蹟，經占用人申請並依法取得合法使用權者，免收取使用補償金。被占用之市有建物，依法被指定為古蹟者亦同。

(二)被占用之市有土地，地上私有房屋依法被指定為古蹟，經占用人申請並依法取得合法使用權者，使用補償金以百分之五十計收。

(三)被占用之市有土地，地上私有房屋地面層部分為騎樓走廊供公眾通行者，該地面層供騎樓走廊使用面積，使用補償金以百分之五十計收。

(四)被占用之市有土地建物作自用住宅使用，占用人為主管機關列冊之低收入戶，或領有身心障礙者生活補助費或中低收入老人生活津貼者，得檢附相關資格證明文件影本，向管理機關申請使用補償金以百分之五十計收。

七、中華民國（以下同）九十八年四月二十八日前被占用之市有不動產，有下列情形之一者，得減收或免收使用補償金：

(一)占用人依管理機關所定期限騰空返還者，免收依第三點規定應計收之使用補償金。

(二)占用人未依管理機關所定期限騰空返還，於管理機關提起民事訴訟請求騰空返還一審判決前自行騰空返還，經撤回訴訟或和解者，前款應計收之使用補償金以百分之五十計收。

前項騰空返還，應由占用人將占用範圍之私有地上物拆除、移除廢棄物，並繳清水電費用後點交管理機關。

第一項期限，由管理機關斟酌工程需要及實際情形定之，但不得逾六個月。

九十八年四月二十八日後占用市有不動產者，不得依本點規定減收或免收使用補償金。

八、被占用之市有不動產，依前點規定辦理收回後，如遭原占用人或其配偶、直系親屬或同戶設籍之人再次占用者，其使用補償金不予減收，管理機關並應依相關規定儘速處理。

九、占用人無力一次繳清積欠之使用補償金者，得依新北市政府辦理分期繳納積欠市有不動產租金及使用補償金實施要點，向管理機關申請分期繳納。

十、占用人為主管機關列冊之低收入戶，或領有身心障礙者生活補助費或中低收入老人生活津貼者，得檢附相關資格證明文件影本及切結書，向管理機關申請暫緩繳納使用補償金。經核准暫緩繳納使用補償金之占用人，管理機關應列冊管理，並每年查調資格。

占用人如不符合前項資格，或有將市有不動產移轉予第三人占用或擴大占用等情事者，應即追收使用補償金。

第一項切結書，應每五年重新簽署切結。

十一、占用人提出減收、免收或緩收使用補償金之申請前，已繳納之使用補償金不得要求退還。但占用人依第七點第一項第一款規定，已於管理機關所定期限騰空返還被占用之市有不動產者，得申請退還已繳納之使用補償金。

前項減收、免收或緩收之使用補償金，如經管理機關提起民事訴訟請求騰空返還，應於占用人繳清訴訟相關費用後始得適用。但已取得法院確定判決、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。

十二、第五點規定自中華民國一百零七年七月一日生效。

目錄

1.1.8 新北市政府辦理分期繳納積欠市有不動產租金及使用補償金實施要點

（民國 103 年 9 月 30 日修正）

一、新北市政府（以下簡稱本府）為辦理新北市市有不動產承租人或占用人因經濟拮据，無力一次繳清積欠之租金、違約金、遲延利息或使用補償金（以下簡稱欠費），申請分期繳納事宜，特訂定本要點。

二、新北市市有不動產承租人、占用人（以下簡稱申請人）因無力一次繳清欠費，如符合下列資格，得申請分期繳納之：

（一）低收入戶者。

（二）本人或其直系血親為身心障礙者。

（三）符合特殊境遇家庭扶助條例（以下簡稱條例）第四條規定者。

（四）原住民身分者。

（五）經濟有困難者。

三、申請人申請分期繳納（以一個月為一期），經審查符合前點各款規定之一者，應先繳交欠費總額五分之一為頭期款，其他欠費依下列原則辦理：

（一）金額在新臺幣（以下同）十一萬元以下者，准予分十二期繳納。

（二）金額在十一萬零一元以上三十萬元以下者，准予分三十六期繳納。

（三）金額在三十萬零一元以上六十萬元以下者，准予分四十八期繳納。

（四）金額在六十萬零一元以上一百萬元以下者，准予分六十期繳納。

（五）金額在一百萬零一元以上者，准予分八十四期繳納。

前項申請分期納之欠費，應按年利率百分之二點五計收利息。但符合下列各款情形一，得免計收：

（一）申請人資格符合第二點第一款至第四款規定者。

（二）申請人資格符合第二點第五款規定，且先繳交欠費總額三分之一為頭期款者。

四、申請人申請分期繳納欠費時，應檢附下列文件：

（一）申請書（如附件一）。

（二）身分證明文件。

（三）分期付款承諾書（如附件二）。

（四）符合第二點規定之資格證明文件。（四）符合第二點規定之資格證明文件。

五、申請人經本府同意分期繳納欠費，有一期未依限繳納者，視為全部到期，申請人應一次繳清欠費，並就遲延部分按年利率百分之五計算遲延利息。

六、自中華民國九十二年一月一日起，因清理市有土地發現新占用人，需一次追討實際使用期間使用補償金，得於繳款期限內，依本要點申請分期繳納，逾期申請須按年利率百分之五計算利息。

七、申請人申請分期繳納欠費時，如因情形特殊無法依第三點第一項原則辦理者，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核准後辦理。

附件一

分期繳納積欠租金及使用補償金申請書

申請人填報事項	受理機關	新北市政府	收件日期	年　月　日		
	申請人基本資料	姓名		簽章		出生日期 民國　年　月　日
		身分證統一編號			聯絡電話	市話：（　） 行動電話：
		戶籍地址	市(縣)　區(鄉鎮市)　村(里)　路/街 段　巷　弄　號　樓			
		通訊地址	□同上戶籍地址			
	附繳證件	請勾選	證件名稱			
		□	1.申請人身分證明文件（如身分證影本、戶口名簿影本或戶籍謄本）。			
		□	2.已填妥之分期付款承諾書乙紙。			
			3.申請原因證明文件（以下任繳一種）：			
		□	（1）低收入戶證明文件（設籍於本市者，可以系統代為查調）。			
		□	（2）申請人或直系血親身心障礙證明文件（設籍於本市者，可以系統代為查調）。			
		□	（3）符合「特殊境遇家庭扶助條例」第四條規定之證明文件（設籍於本市者，可以系統代為查調）。			
		□	（4）原住民身分證明文件。			
		□	（5）清寒證明文件。			
		□	（6）其他足資證明經濟困難之相關文件。			

註：1.「收件日期」欄空格，申請人請勿填寫。

2.以上附繳證件若為影本，應由申請人自行核對與正本相符並註明認章。

附件二

積欠新北市市有土地 □租　　金 □使用補償金 分期付款承諾書

一、占用或承租基本資料

1.□占用或 □承租

使用人姓名：

2.不動產標示：

□土地標示：　　市　　區　　段　　小段　　地號，共　　筆土地。

（地上建物門牌：　　市　　區　　村里　　路街　　段　　巷　　弄　　號）

□房屋標示：　　市　　區　　段　　小段　　建號，共　　筆建物。

（門牌：　　市　　區　　村里　　路街　　段　　巷　　弄　　號　　樓）

3.積欠期間及金額：

□使用補償金：自　　年　　月至　　年　　月，計新臺幣　　元。

□租　金：自　　年　　月至　　年　　月，計新臺幣　　元。

□遲延利息：自　　年　　月　　日至　　年　　月　　日，計新臺幣　　元。

□違約金：計新臺幣　　元。

※上述積欠費用總金額，合計為新臺幣＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿元。

二、承諾分期付款繳付方式

申請資格事項：

□ 符合「新北市政府辦理分期繳納積欠市有不動產租金及使用補償金實施要點」第二點第一款至第四款規定者，免計收分期繳納利息。

□ 符合「新北市政府辦理分期繳納積欠市有不動產租金及使用補償金實施要點」第二點第五款規定，並同意先繳交欠費總額三分之一為頭期款者，免計收分期繳納利息。

□ 符合「新北市政府辦理分期繳納積欠市有不動產租金及使用補償金實施要點」第二點第五款規定，應先繳交欠費總額五分之一為頭期款者，按年利率百分之二點五計收利息。

1.先繳新臺幣　　元為頭期款，餘新臺幣　　元，共分　　期。

2.每月為一期，每期為新臺幣　　元(如有利息另計)，自　　年　　月起至　　年　　月止，於每月末日前繳納。

目錄

1.1.9 新北市寺廟使用市有土地處理要點

（民國 106 年 12 月 4 日修正）

一、新北市政府（以下簡稱本府）為處理寺廟使用市有土地案件，並維護市有財產權益及兼顧民間信仰，特訂定本要點。

二、本要點所稱寺廟，係指以宗教信仰為目的，供奉神佛及讓公眾禮拜使用之建築物，有下列各款情形之一者：

(一)已取得寺廟登記。

(二)已依法成立財團法人、公益性質社團法人或人民團體。

前項二款情形以外之寺廟，如已成立管理委員會，並訂有組織章程，經所在地區公所列冊輔導者，亦為本要點所稱之寺廟。

三、寺廟使用市有土地，符合新北市市有財產管理規則第二十一條規定者，得向土地管理機關(以下簡稱管理機關)申請承租。

寺廟使用市有土地未符合承租規定者，得由管理機關依使用現況列管，並應收取使用補償金，其計收範圍，依新北市市有不動產被占用使用補償金計收原則第三點之規定。

四、都市計畫書載明需原地保存或異地遷移於市有土地之寺廟，得向管理機關申請自該都市計畫發布實施之日起無償使用市有土地，其使用面積以都市計畫書所載範圍為限。

前項寺廟使用市有土地涉及建築使用行為時，管理機關應依土地法第二十五條規定辦理。

五、寺廟使用市有土地之租金或使用補償金，以申報地價年息百分之五所計算金額之百分之六十優惠或減免計收。

已承租或已列管追收使用補償金者，於中華民國一百零七年六月三十日前符合第二點規定，自中華民國一百零六年七月一日起計收之租金或使用補償金，適用前項規定。

本要點發布前占用市有土地，於本要點發布後追收使用補償金者，如於管理機關通知之日起六個月內符合第二點規定，其應追收之使用補償金，適用第一項規定。

未於前二項規定期限內取得第二點資格者，其租金或使用補償金，自符合資格之日起，向後適用第一項規定。

六、寺廟於本要點發布施行後有增建、改建情事且限期未改善者，其原使用市有土地範圍之租金或使用補償金，不適用前點第一項規定。

租金或使用補償金如同時符合其他租金優惠或使用補償金減免規定者，應擇一適用之。

七、寺廟成立管理委員會辦理承租或以收取使用補償金方式列管者，應於每年三月底前將前一年度之財務收支狀況於寺廟適當處所公告、送交所在地區公所備查並副知管理機關及本府民政局。

未依前項規定辦理者，寺廟次期應繳納之租金或使用補償金，不適用第五點

第一項規定。

八、寺廟無法一次繳清積欠租金或使用補償金者，得依新北市政府辦理分期繳納積欠市有不動產租金及使用補償金實施要點，申請分期繳納。

九、寺廟使用市有土地，有下列情形之一者，應無條件騰空返還市有土地：

（一）經管理機關評估或會請相關業務主管機關評估後，確認該寺廟之存在有妨礙土地利用、處理計畫之執行、市容觀瞻、公共安全，或認其位處地質不良地帶恐有塌陷危險者。

（二）政府需使用或處分該土地者。

（三）依其他法令規定應收回者。

十、本要點未規定事項，依新北市市有不動產被占用處理原則、新北市市有不動產被占用使用補償金計收原則等相關規定辦理。

十一、本要點發布施行後占用市有土地之寺廟，不適用本要點之規定。

目錄

1.1.10 新北市政府辦理市有土地提供袋地通行作業要點

(民國 105 年 5 月 3 日公發布)

一、新北市政府(以下簡稱本府)為使新北市市有土地(以下簡稱市有土地)依民法第七百八十七條規定提供袋地通行之處理作業有所依循，特訂定本要點。

二、市有土地之管理機關(以下簡稱管理機關)，應依本要點規定，辦理市有土地提供袋地通行作業。

三、本要點所稱袋地，指非因土地使用權人任意行為，而與公路無適宜聯絡或雖與公路有聯絡，而其聯絡並不適宜，致不能為通常使用之土地。

四、申請通行市有土地之袋地通行權人(以下簡稱申請人)，包括該袋地之所有權人、地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人及其他利用權人。但不包括市有袋地之受託管理人及綠美化認養人。

五、提供袋地通行之市有土地，不得設定負擔或列入他人建築基地範圍；其為公用土地者，並不得出具土地使用權同意書供袋地指定建築線或申請建築執照。

六、袋地之形成，係因土地一部之讓與或分割，或因數宗土地同屬一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人者，應依民法第七百八十九條規定辦理。

七、市有公用土地於無妨礙原定用途及使用計畫，或市有非公用土地無預定計畫、用途及處理方式時，管理機關應於審查市有土地之相關位置、地形、地勢及用途等事項後，擇定損害最少之處所及方法為袋地通行範圍。

市有非公用土地同時有申請通行、承購或撥用案件者，管理機關應先審辦承購或撥用申請案件，並註銷申請通行案件。

八、市有土地擇定之袋地通行範圍，已有使用情事或為共有土地者，申請人應依下列規定辦理：

(一)市有土地已有其他使用權人者，為提供他人通行、委託管理、認養綠美化外，應取得原使用權人之書面同意。

(二)申請人占用市有土地者，應清除與通行無關之地上物。

(三)他人占用市有土地者，申請人應書面切結自行排除障礙；如為原住民申請增（劃）編原住民保留地範圍者，應取得占用人之書面同意。

(四)市有土地為未分管之共有土地者，管理機關同意通行時，應請袋地通行權人另行向他共有人申請同意。

申請人依前項第一款、第三款及第四款規定，應取得書面同意者，管理機關得於必要範圍內提供原使用權人或占用人之相關資料。

管理機關提供前項資料時，應書面告知申請人於利用時應符合個人資料保護法等法規規定，違者應負相關法律責任。

前項書面告知，管理機關應副知原使用權人或占用人。

九、管理機關同意袋地通行者，除法令另有規定外，應通知申請人繳納通行償金及填具切結書，並於申請人繳清通行償金及填妥切結書後，核發同意通行函(切結書格式如附件)。

十、袋地通行之償金，依通行範圍及下列規定計收：

(一)市有土地提供通行者，依同意通行當期申報地價總額年息百分之五計算，一次計收五十年之總金額，並得分期繳納，期限屆滿後不再收取償金。

(二)市有土地供袋地指定建築線或申請建築執照者，依同意通行當期公告土地現值總額之百分之三十，加計申報地價年息百分之五計算，一次計收六十年之總金額，不得分期繳納，期限屆滿後不再收取償金。

市有土地之通行期間，如袋地通行權人申請變更通行位置者，應重新申請通行，並依前項規定計收償金。

第一項償金，於同一範圍之市有土地，經分別受理申請通行者，應逐案計收。

十一、袋地通行之償金收訖後，有下列情形之一者，管理機關得同意袋地通行權人申請退還：

(一)袋地通行權人已無通行需要或配合政府機關變更通行位置，得自其騰空返還土地當日起，按日數比例無息退還未到期之償金。

(二)袋地通行權人取得通行土地之所有權或其他使用權者，得自其取得土地所有權或其他使用權當日起，按日數比例無息退還未到期之償金。

(三)提供指定建築線核發建築執照，經完成建築線指定，因未領得建築執照，或建築執照經變更、撤銷或註銷，已無需利用通行土地指定建築線者，得自申請退還償金之日起，按日數比例無息退還未到期之償金，管理機關應同時通知本府工務局該通行申請案已註銷；已於土地設置通行相關設施者，未到期之償金自其騰空返還土地當日起，按日數比例無息退還。

同意通行土地經依法撥用或移交其他機關，或依規定處分所有權移轉他人時，管理機關應通知袋地通行權人，已收取之償金不予退還，並副知撥用或移交機關或取得土地之所有權人。

同意通行土地已依法撥用或移交其他機關後，袋地通行權人遇有第一項各款情形申請退還償金時，由受理機關洽現管理機關確認後，依該項規定辦理。

十二、依民法其他相鄰關係規定申請使用市有土地案件，除法令另有規定外，得視個案情形準用本要點規定辦理。償金應依同意使用當年期申報地價年息百分之五計算，一次計收五十年，得准分期繳納。

十三、本要點分期繳納之償金，準用新北市政府辦理分期繳納積欠市有不動產租金及使用補償金實施要點辦理。

附件(僅提供通行)

申請通行新北市市有公用或非公用土地切結書(格式稿)

本人為使用　　市　　區　　段　　小段　　地號袋地(以下簡稱袋地),申請通行貴機關經管之　　市　　區　　段　　小段　　地號市有土地(以下簡稱市有土地),面積　　平方公尺(範圍如附圖),特此切結,願遵守下列事項:

一、市有土地僅供通行,不供袋地指定建築線或申請建築執照。

二、因通行或設置通行相關設施損害他人或貴機關權益者,本人自行負責處理。

三、通行範圍遭他人占用或妨礙時,屬原住民申請增(劃)編原住民保留地範圍者,本人應取得占用人之書面同意申請通行,其餘土地,本人自行排除。

四、本人需於市有土地設置通行相關設施者,應先徵得貴機關同意並符合相關法令,相關設施之設置費用、施工安全及維護管理責任均由本人負擔。

五、本人申請提前返還市有土地時,相關設施除貴機關同意保留並經本人贈與市有者得免移除外,均依貴機關通知如期騰空,返還市有土地。

六、繳納通行償金後,相關退款作業依「新北市政府辦理市有土地提供袋地通行作業要點」規定辦理。

七、袋地日後如有其他通路,願主動通知貴機關並無條件配合返還市有土地,絕不要求任何補償。

八、市有土地日後如有公用需要或依規定處分,願無條件配合貴機關辦理管理機關變更或所有權移轉,絕不提出異議及要求任何補償。

九、袋地日後如有所有權或使用權移轉致通行權人變更時,本人絕不以已非袋地所有權人或使用權人為由,申請退還已繳納之償金;尚未繳納之分期償金,本人應與袋地所有權或使用權之受讓人會同申請變更通行權人名義及分期付款方式,或由雙方協議其中一方一次繳清償金,未辦理者,仍由本人繼續按期繳納,絕無異議。

此致

○○機關

立切結書人:

統一編號:

地(住)址:

電話:

中　華　民　國　　年　　月　　日

附件(提供袋地指定建築線或申請建築執照)

申請通行新北市市有「非公用土地」切結書(格式稿)

本人為使用　　市　　區　　段　　小段　　地號袋地(以下簡稱袋地)及向主管機關申請指定建築線或核發建築執照需要，申請通行貴機關經管之　　市　　區　　段　　小段　　地號市有土地(以下簡稱市有土地)，面積　　平方公尺(範圍如附圖)，特此切結，願遵守下列事項：

一、市有土地僅供通行，本人申請袋地之建築執照時，絕不將市有土地列入建築基地範圍。

二、因通行或設置通行相關設施損害他人或貴機關權益者，本人自行負責處理。

三、通行範圍遭他人占用或妨礙時，屬原住民申請增(劃)編原住民保留地範圍者，本人應取得占用人之書面同意申請通行，其餘土地，本人自行排除。

四、本人需於市有土地設置通行相關設施者，應先徵得貴機關同意並符合相關法令，相關設施之設置費用、施工安全及維護管理責任均由本人負擔。

五、本人申請提前返還市有土地時，相關設施除貴機關同意保留並經本人贈與市有者得免移除外，均依貴機關通知如期騰空，返還市有土地。

六、繳納通行償金後，相關退款作業依「新北市政府辦理市有土地提供袋地通行作業要點」規定辦理。

七、袋地日後如有其他通路，願主動通知貴機關並無條件配合返還市有土地，絕不要求任何補償。

八、市有土地日後如有公用需要或依規定處分，願無條件配合貴機關辦理管理機關變更或所有權移轉，絕不提出異議及要求任何補償。

九、袋地日後如有所有權或使用權移轉致通行權人變更時，本人絕不以已非袋地所有權人或使用權人為由，申請退還已繳納之償金。

此致

○○機關

立切結書人：

統一編號：

地(住)址：

電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

目錄

1.1.11 新北市市有土地提供綠美化作業要點

(民國 102 年 3 月 12 日公發布)

一、新北市政府(以下簡稱本府)為加強新北市(以下簡稱本市)市有土地(以下簡稱市有土地)管理效益，並利公私協力美化環境景觀及防止未利用前衍生占用、衛生或治安等問題，特訂定本要點。

二、市有土地為結合利用計畫或在無處分、利用計畫前，得同意他人以認養方式施以綠美化、代為整理維護環境(以下稱綠美化案件)。但市有土地被占用或與他人共有者，應分別先依下列規定辦理：

(一)地上為花草樹木，經占用人申請並繳清歷年使用補償金或申請核准分期繳納使用補償金完妥，並切結願將花草樹木贈與為市有及負責維護該花草樹木。

(二)地上為花草樹木以外其他占用物，申請人為本府以外之其他各級政府，且承諾於一定期限內排除該占用物。

(三)共有土地，須取得他共有人之同意，或先與共有人協議分割、分管後再辦理。

三、市有土地管理機關(以下簡稱管理機關)辦理綠美化案件，應與認養人訂定契約(如附件一)，認養期間每期不得逾二年。

認養人得為機關(構)、法人、自然人、設有代表人或管理人之非法人團體。綠美化案件於訂定契約後，認養人應於適當地點設立定著於土地上之告示牌(如附件二)。

四、經同意辦理之綠美化案件，應於本市財產管理系統登錄管理資料，並確實依規定辦理異動。

五、認養人認養市有土地種植花草樹木或整理維護環境，其責任義務及相關限制如下：

(一)應盡善良管理人之注意。

(二)不得供特定人使用，亦不得有任何可能產生收益之行為。

(三)不得有建築、施設圍障、設置攤販、廣告物、停車場、堆置或掩埋廢棄物、採取土石、改變原有地形、破壞原有林相之行為，亦不得有違反法令規定之事項。

(四)施作綠美化或整理維護環境，應依相關法令辦理，並自行負擔全部費用；其施作或維護有損害他人權益者，應負擔賠償之責；該等費用或賠償支出，不得以任何理由要求管理機關負擔。

(五)認養期間，無需向管理機關支付土地使用費，所種植之花草樹木屬市有，不得主張任何權利，亦不得要求管理機關支付任何費用或補償。

(六)契約終止時，除地上物為花草樹木外，應於十五日內將土地騰空返還管理機關。如有違約行為，除應負損害賠償責任外，並應依新北市市有土地建物被無權占用使用補償金計收原則，繳納自違約日起至實際返還土地日期間之占用使用補償金予管理機關。

(七)認養期間管理機關需自行使用或依法令規定提供他人使用時,認養人不得以任何理由拒絕。

六、認養契約終止事由如下：

(一)契約期滿。

(二)契約存續期間，有下列情形之一，管理機關得隨時以書面通知認養人終止契約：

1.認養人違反契約約定或法令規定事項。

2.認養人將土地一部或全部交與他人使用。

3.認養人有其他足以妨礙土地所有權之行為。

4.認養人申請提前終止契約，交還土地。

5.土地有收回自行管理或另依法處理之必要。

七、認養期間，管理機關得隨時派員檢查土地之使用情形。

八、本要點所訂告示牌及認養契約之樣式內容，管理機關得視實際需要及執行現況增修。

（附件一）

契約編號：

新北市市有土地認養契約

新北市政府○○局（處）（以下簡稱甲方），為增進市有土地管理效益，美化環境景觀，同意○○○（以下簡稱乙方）認養市有土地，施以綠美化及代為整理維護環境，經雙方約定條款如下：

一、 甲方同意乙方認養之市有土地標示（以下稱甲方土地）：

市	區	段	小段	地號	全筆面積（平方公尺）	認養面積（平方公尺）	備 註
							（如附圖）
合			計	筆			

二、 認養期間：自　　年　　月　　日起至　　年　　月　　日止。

三、 乙方僅得使用甲方土地種植花草樹木或整理維護環境，其責任義務及相關限制如下：

（一）應盡善良管理人之注意。

（二）不得提供特定人使用，亦不得有任何可能產生收益之行為。

（三）不得有建築、施設圍障、設置攤販、廣告物、停車場、堆置或掩埋廢棄物、採取土石、改變原有地形、破壞原有林相之行為，亦不得有違反法令規定之事項。

（四）施作綠美化或整理維護環境，應依相關法令辦理，並自行負擔全部費用；其施作或維護有損害他人權益者，應負擔賠償之責；該等費用或賠償支出，不得以任何理由要求甲方負擔。

（五）認養期間，無需向甲方支付土地使用費，所種植之花草樹木屬市有，不得主張任何權利，亦不得要求甲方支付任何費用或補償。

（六）契約終止時，除地上物為花草樹木外，應於十五日內將土地騰空返還甲方。如有違約行為，除應負損害賠償責任外，並應依新北市市有土地建物被無權占用使用補償金計收原則，繳納自違約日起至實際返還土地日期間之占用使用補償金予甲方。

（七）認養期間甲方需自行使用或依法令規定提供他人使用時，乙方不得以任何理由拒絕。

四、 甲方土地於認養期間，因分割、合併、重測、重劃或其他原因致標示變更時，已知之一方應通知另一方變更認養標示。

五、 認養期間，甲方得隨時派員檢查土地之使用情形。

六、 本契約之終止事由如下，契約終止後，認養關係即行消滅：

（一）契約期滿。

（二）契約存續期間，有下列情形之一時，甲方得隨時以書面通知乙方終止契約：

1. 乙方違反本契約約定或法令規定事項。
2. 乙方將土地一部或全部交與他人使用。
3. 乙方有其他足以妨礙土地所有權之行為。
4. 乙方申請提前終止契約，交還土地。
5. 甲方有收回土地自行管理或另依法處理之必要。

七、 因本契約之履行而涉訟時，以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

八、 本契約一式二份，經雙方簽訂後生效，由雙方各執一份。

九、 特約事項：（略）

立契約人：

甲方：新北市政府○○局（處）

法定代理人：局（處）長○○○(管理機關代表人)

地址：

乙方：

統一編號：

地址：

法定代理人（非法人團體之代表人或管理人）：

身分證字號：

住址：

中　華　民　國　○　○　年　○　○　月　○　○　日

附件二

新北市市有土地認養綠美化告示牌樣式

新北市市有土地認養綠美化	
委託機關	新北市政府○○局（處）
認養人 及聯絡電話	
認養期間	民國○○年○月○日至民國○○年○月○日止
土地使用分區或用地類別	
（其他告示事項）	

註1：規格以長100公分、寬60公分以下為原則。

註2：告示牌應堅固、定著於土地上，以免影響公共安全。

註3：認養面積在50平方公尺以下者，得免設立告示牌。

1.1.12 新北市市有公用不動產提供使用要點

目錄

（民國 104 年 6 月 9 日公發布）

一、新北市政府(以下簡稱本府)為使市有公用不動產管理機關(以下簡稱管理機關）於不違反其原定用途及事業目的時,辦理市有公用不動產之提供使用事項有所依循，以提升不動產運用效益，特訂定本要點。

二、市有公用不動產提供使用，除法規另有規定者外，依本要點規定辦理。

三、管理機關得依市有公用不動產之特性及使用方式定其收益方式。

前項收益方式如下：

(一)出租：以公開標租為原則，其作業方式由管理機關依本要點或參照政府採購法招標及決標程序規定辦理。但為配合業務、公用事業或公共工程之需要，得逕予出租予特定對象。

(二)提供利用：非以出租方式，按次或按期收取費用，提供使用。

四、前點第二項之出租及提供利用方式如下：

(一)公開標租：

1. 標租底價，基地年租金率不得低於百分之五，房屋年租金率不得低於百分之十。基地或房屋單獨標租時，依租金率競標；基地及房屋一併標租時，以基地年租金率競標。標租底價之決定，管理機關得視需要以土地、房屋租金率計算之金額辦理。
2. 得標後之年租金，按當期申報地價總額或當期房屋課稅現值，乘以得標之租金率計收。但基地及房屋一併標租時，基地按當期申報地價總額乘以得標之租金率計收;房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。其以租金額為底價辦理者，依得標之租金額計收。

(二)逕予出租：

1. 基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之五,符合國有出租基地租金率調整方案第二點各款規定者,得按租金額之百分之六十計收。
2. 房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之十。
3. 出租予依合作社法成立之員工(生)消費合作社者,應依內政部相關規定辦理。

(三)提供利用：管理機關得依逕予出租租金標準計收費用，或依提供設施之特性、管理成本，並考量市場因素計收費用。

五、管理機關依前點規定訂定標租底價時，得查訪鄰近不動產租金行情、參考最近一次得標租金率(額)或委託不動產估價業者查估後，酌予調高標租底價。但經公告招標，無人投標或廢標者，管理機關得酌減底價，再行公告辦理標租,每次酌減數額不得逾百分之二十,且不低於管理機關應負擔之稅費總額。市有公用不動產之出租或提供利用，為點狀或附掛於牆面使用等情形，無法計算樓地板面積或土地面積時,由管理機關參考市場行情訂定租金或收費標準。

六、市有公用不動產之標租程序如下：

（一）選定標的。

（二）決定招標內容及租期。

（三）公告。

（四）開標。

（五）訂約。

前項租期除法規或專案簽報本府核准外，不得超過四年。

第一項第三款公告期間，不得少於十四日。

七、標租市有公用不動產之得標人，應繳交之履約保證金，不得低於按得標租金率(額)計算三個月租金總額。

前項得標人應繳交之履約保證金，由管理機關參照政府採購法之規定辦理。

八、前點履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、回復原狀及損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前終止租約時，其已繳交之履約保證金不予退還，欠繳租金及前項相關費用由承租人另行支付。但租賃期間因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，依前項規定辦理。

九、標租市有公用不動產租期屆滿，管理機關重新辦理標租時，原承租人參與投標且為有效標者，得以得標之同一租金率(額)及條件優先承租。

前項重新辦理標租時，如係因可歸責於原承租人之事由，致使租期屆滿前終止租約者，不得優先承租。

十、市有公用不動產提供利用時，經管理機關認定應以書面規範雙方權利義務者，應由申請人填具申請書向管理機關提出申請，經管理機關同意後提供利用。

十一、市有公用不動產經管理機關及提供使用之目的事業主管機關同意，於不出具使用權同意書及使用人不得收益之前提下，得無償提供從事下列使用：

(一)提供其他政府機關因應其業務急需或配合本府各機關執行業務所需使用。

(二)提供公立學校或其他政府機關跨越或穿越通行、設置路燈、交通號(標)誌、行人步道、自行車道、公車候車亭、監測(測試)等設施。

(三)提供公立學校或其他政府機關為交通安全、水土保持或防洪排水需要設置護欄、護坡、箱涵、管線等相關設施。

(四)提供其他政府機關舉辦公?、節慶活動或政?宣導及軍事、防災等演習活動。

(五)提供法人或非法人團體舉辦臨時性之公益活動。

本府各機關因業務需要，經管理機關同意後，得無償使用市有公用不動產，不受前項之限制。

十二、市有公用不動產提供使用，除經管理機關同意並書面約定外，使用人不得轉租、委託經營、與他人合作經營或以其他方式再提供第三人使用。

承租人或使用人返還市有公用不動產時，應回復原狀，除法規另有規定外，不得要求任何補償。

目錄

1.1.13 新北市市有非公用不動產標租作業要點

（民國 106 年 9 月 5 日修正）

一、新北市政府（以下簡稱本府）為使新北市（以下簡稱本市）市有非公用不動產標租作業有所遵循，保障本府財產權益，特訂定本要點。

二、非公用不動產之標租，除情形特殊並經本府核定者外，由該不動產之管理機關辦理並為出租機關。

三、非公用不動產標租之程序如下：

（一）選定標租之非公用不動產。

（二）決定招標內容及租期。

（三）公告。

（四）開標。

（五）訂約。

前項第二款租期超過十年者，應經本市議會同意，並經行政院核准。

第一項第三款公告，其期間不得少於十四日。

四、出租機關應依下列標準訂定標租底價：

(一)土地為年租金率百分之五或以公告招標時土地申報地價總額乘以年租金率百分之五換算所得之月租金額。

(二)建築改良物為公告招標時房屋課稅現值乘以年租金率百分之十換算所得之月租金額。

(三)土地及建築改良物一併標租時，為依第一款及第二款規定計算合計之月租金額。

出租機關依前項規定訂定標租底價時，得查訪鄰近不動產租金行情、參考最近一次得標年租金率、月租金額，或委託不動產估價業者查估後，酌予調高標租底價。

經公告招標，無人投標或廢標者，出租機關得酌減底價，再行公告辦理標租；每次酌減數額不得逾原底價百分之二十，且酌減後底價不低於出租機關應負擔之稅費總額。

五、非公用不動產標租，依年租金率或月租金額競標，並以有效投標單之年租金率或月租金額最高者，為得標人。

六、標租非公用不動產之租金，土地按當期申報地價總額乘以得標年租金率換算所得之月租金額或得標之月租金額計收；建築改良物或土地併同建築改良物辦理標租者，按得標之月租金額計收。

土地按得標年租金率換算所得之月租金額計收租金者，該租金於申報地價調整時隨同調整。

第一項租金除於招標公告時，明定特殊情形給予減免外，於租賃存續期間不予減免。

七、標租非公用不動產，投標人應繳交押標金；得標人應繳交履約保證金。

前項押標金為標租底價換算一個月月租金總額；履約保證金為得標年租金率

或月租金額計算二個月月租金總額。

第一項押標金或履約保證金之繳交、退還及抵付方式，於招標公告定之。

八、前點履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金，拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。

承租人於租期屆滿前終止租約時，其已繳交之履約保證金不予退還，欠繳租金及前項相關費用由承租人另行支付。但租賃期間因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依第一項規定辦理。

九、承租人將租賃權之一部或全部轉讓予他人者，應先經出租機關同意，其已繳交之履約保證金，於受讓人繳交同額之履約保證金後，無息退還。

承租人依前項轉讓租賃權時，受讓人應履行原租約約定之義務，除法規另有規定外，並應於轉讓之日起一個月內會同受讓人向出租機關申請換約續租。

十、承租人應依約定用途使用租賃物，除經出租機關同意並於租約中約定外，不得將租賃物之一部或全部轉租他人使用。

十一、租賃關係存續中，承租人對租賃物不繼續使用時，應申請終止租約返還租賃物。

十二、承租人應自租約解除、終止或期間屆滿日起一個月內，自行拆除非屬市有之地上物，回復租賃物原狀後，返還出租機關。但標租非公用不動產租期屆滿前，出租機關重新辦理標租並完成決標時，由原承租人得標或依第十三點規定優先承租者，不在此限。

承租人依前項規定辦理者，除法規另有規定外，不得要求任何補償。

承租人未於第一項規定期限返還租賃物，即為無權占用，應自租約解除、終止或期間屆滿之次日起至返還租賃物止，按租約約定年租金率或月租金額計算之二倍金額繳納予出租機關。

十三、標租非公用不動產租期屆滿前，出租機關重新辦理標租並完成決標時，原承租人參與投標且為有效標者，得以得標之同一年租金率或月租金額優先承租。但因可歸責於原承租人之事由，致租期屆滿前終止租約者，不得優先承租。

十四、租賃關係存續中，承租人死亡或法人人格消滅，繼承（受）人應於原因發生開始之日起六個月內申請繼承（受）換約。但不可歸責於繼承（受）人者，得申請展期。

全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法規另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理。

十五、出租機關得定期或不定期派員檢查租賃標的物之使用情形。

十六、招標須知及租約格式由本府財政局另訂之。

十七、林地及耕地標租，得由各該業務主管機關另簽報作業方式，不適用本要點規定。

目錄

1.1.14 新北市市有不動產參加都市更新處理原則

（民國 105 年 4 月 12 日修正）

一、新北市政府（以下簡稱本府）為配合都市更新，並提升市有不動產運用效益及維護市有財產權益，特訂定本原則。

二、市有不動產管理機關於接獲都市更新相關通知時，應即通報本府財政局（以下簡稱財政局）。

三、市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則。但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。

四、市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達二分之一以上者，得由財政局或本府城鄉發展局專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新。

市有土地面積合計占都市更新單元土地總面積比例達四分之一以上未達二分之一且無下列情形之一者，經評估基地特性及政策需求後，得依前項規定報本府核定，由本府主導辦理都市更新：

（一）市有土地面積合計未達二百五十平方公尺。

（二）市有土地已出租或被占用面積合計達市有土地總面積二分之一以上。

（三）市有土地承租戶或占用戶合計達十五戶以上。

（四）私有土地所有權人數達三十人以上。

（五）私有合法建築物所有權人人數達三十人以上。

市有土地面積加計其他公有土地面積合計占都市更新單元土地總面積比例達二分之一以上者，財政局得邀集各該公有土地管理機關研商是否主導辦理都市更新。

依前三項規定計算都市更新單元內市有土地面積時，應抵充之公共設施用地及應依其他法令處理之土地面積，不予計入。

五、都市更新單元內之市有不動產，以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。但應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法受分配者，得領取現金補償。

市有建築物依都市更新事業計畫處理，須辦理報廢者，管理機關於權利變換計畫核定發布實施之日起，應依審計法及行政院分行各機關財物報廢分級核定金額表規定辦理，並於公告拆遷日前完成。

六、市有土地面積合計未達二百五十平方公尺，且實施者依都市更新條例規定以協議合建方式辦理，並已取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，市有不動產得於事業計畫核定發布實施後，以標售方式處理。

前項標售，應予公告，且應載明標售市有不動產參加都市更新相關事宜。

市有不動產依第一項規定辦理三次標售仍未標脫，須參加都市更新事業者，應以權利變換方式參加。但該都市更新事業計畫變更且經主管機關核定發布實施，而仍以協議合建方式辦理，並符合第一項規定時，得重新辦理標售。

七、市有非公用不動產位於內政部依行政院核定加速推動都市更新方案勘選或都市更新示範計畫等核定補助之都市更新地區範圍內，本府應配合暫緩辦理標售、讓售及設定地上權。但情形特殊，經專案核准者，不在此限。

八、本府主導辦理都市更新事業，得委託其他機關、公民營事業機構或團體（以下簡稱其他機關（構））代辦與相鄰私地主協商、研擬都市更新開發構想、擬具甄選實施者招標文件、公開辦理甄選實施者及其他相關作業。

其他機關（構）代辦本府主導之都市更新事業案所需之作業費，由委託機關支應。

九、都市更新單元內之市有公用不動產，其公用用途廢止或更新後無公用需求者，由財政局依都市更新條例第二十七條第二項規定變更為非公用財產後統籌處理。

市有不動產參加都市更新權利變換選配之土地及建築物，經財政局整合本府各機關學校之需求，報本府核定公用需求面積及指定參與機關後，由參與機關與實施者協商納入都市更新事業計畫及權利變換計畫，並出席都市更新相關會議及審議。

實施者捐贈提供之公益設施，其受贈機關之指定及相關配合事項，準用前項規定。

十、都市更新單元內之市有不動產，依前點規定須變更市有不動產管理機關者，應於公告拆遷日起三十日內完成管理機關變更；逾期未完成管理機關變更者，財政局得逕為通知地政事務所辦理管理機關變更。

十一、市有不動產參加民間辦理之都市更新事業，於都市更新事業概要核准之日起，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，應停止受理申請新承租案或承購案。已受理之承購案，除已完成繳款者外，應註銷之；已受理之新承租案於都市更新事業計畫核定前，得繼續辦理至結案。但都市更新事業計畫核定後，新承租案仍未辦理結案者，應註銷之。

前項都市更新事業概要失效、撤銷或事業計畫因撤銷、撤回、駁回者，得恢復受理申請新承租案或承購案。

依本點規定受理之申請承購案或都市更新事業計畫經核定後，依第六點規定辦理之標售案，其有法律規定之優先購買權者，應俟優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權後辦理。

十二、市有土地參加都市更新涉及容積移轉者，實施者應於都市更新事業計畫階段提出容積移轉前後財務分析試算。

十三、選配更新後之土地及其建築物，應依下列規定辦理：

（一）都市更新權利變換計畫於都市更新主管機關核定前，依實施者提供之市有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。

（二）實際選配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。其應分配之權利價值未達最小分配面積單元（含車位）者，得領取差額價金。

（三）選配之位置，除有政策考量或申請分配之位置與他人重複經公開抽籤未中籤外，以集中為原則。

（四）選配更新後土地及其建築物時，以併同選配同基地位置之停車位為原則。

十四、市有不動產參加都市更新時，得邀集相關機關或專家學者，研議都市更新事業、權利變換計畫及相關事項，並提供意見，必要時，得委託專業團體或機構提供技術性之協助。

目錄

1.1.15 新北市市有非公用土地設定地上權作業要點

（民國 105 年 12 月 26 日修正）

一、新北市政府（以下簡稱本府）各機關辦理市有非公用土地設定地上權作業，除其他法律另有規定外，依本要點規定辦理。

二、本要點所稱執行機關為市有非公用土地之管理機關。

三、市有非公用土地設定地上權，應以公開招標方式為之。但因政策需要，經執行機關報本府專案核准者（以下簡稱專案核准案件），不在此限。

四、執行機關應依下列程序辦理市有非公用土地設定地上權作業：

（一）擬訂土地設定地上權開發計畫。

（二）依土地法第二十五條規定完成處分程序。

（三）擬訂投標須知、設定地上權契約等招標文件簽報本府核定，並擬訂設定地上權權利金底價。

（四）公告招標。

（五）簽訂地上權契約。

（六）辦理地上權設定登記。

專案核准案件得不辦理前項第三款投標須知擬訂及第四款公告招標之程序。

五、設定地上權之存續期間、權利金及地租相關規定如下：

（一）存續期間：自地上權登記完成之日起算，不得逾七十年。

（二）權利金：

1、應經本府市有非公用不動產價格審議委員會審議，並以審定之權利價格為權利金底價，再依實際得標金額計收。

2、權利金以一次繳清為原則。但經執行機關評估確有需要者，得簽報本府核准後採分期付款方式辦理。

（三）地租：

1、按訂約當期土地公告地價年息百分之五計收。

2、前目地租，於公告地價調整時隨同調整。但每年地租調整後之地租漲幅相較前一年度以調整百分之四為上限，且不得逾當年度土地公告地價年息百分之五。

前項第三款之地租，低於依法應繳納之地價稅時，改按地價稅計收。

專案核准案件得由執行機關依個案需要訂定權利金或地租額度並簽報本府核定，不適用第一項規定。

六、地上權契約內容應包含項目如下：

（一）雙方當事人。

（二）設定地上權之土地標示。

（三）地上權存續期間。

（四）地上權權利金及給付方法。

（五）地租數額及計付方法。

（六）土地用途及使用限制。

（七）建物第一次登記及預告登記。

（八）土地、地上物出租、出借之限制。

（九）地上權、地上物轉讓、信託及抵押權設定之限制。

（十）地上權人就設定地上權土地申請接受容積移入之處理方式。

（十一）稅捐及規費負擔。

（十二）得終止地上權之事由。

（十三）地上權消滅後地上物之處理。

（十四）違約罰則。

（十五）履約保證金。

（十六）其他經本府核定者。

七、執行機關辦理公開招標設定地上權時，應予公告且公告期間不得少於一個月。公告內容至少應包含投標須知、地上權契約格式等相關文件。

八、公開招標方式設定地上權者，以投標權利金最高標價者為得標人。

九、執行機關經公開招標決定得標人或為專案核准案件決定地上權人者，應依限辦理簽約及辦理設定地上權登記。

十、辦理市有非公用土地設定地上權，地上權人如將土地或地上物出租、出借或以其他方式供他人使用者，其使用應符合都市計畫、區域計畫及其他法令規定，並不得將土地出租或出借供他人建築使用。

依前項規定使用者，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期間末日之後。

十一、地上權存續期間，執行機關不得同意地上權人將地上權或地上物之一部或全部讓與他人。但受讓人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之一部或全部，且報經本府核准者，不在此限。

十二、地上權人於地上權存續期間申請辦理地上權及地上建物信託時，執行機關審核符合下列各款規定者，得同意辦理：

（一）信託之受託人（即地上權之受讓人）為兼營信託業務之銀行。

（二）以地上權人為信託之委託人及受益人。

（三）受託人承諾繼受原地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部。

（四）地上權應連同地上建物辦理信託；無地上建物或地上建物未經登記，而地上權人承諾於地上建物完成第一次登記之次日起三個月內辦理信託登記者，得僅就地上權辦理信託。

依前項規定辦理信託者，應將設定地上權契約列為信託契約之一部分。

十三、地上權人於地上權存續期間，得經執行機關同意後向金融機構辦理抵押貸款，並依下列規定辦理地上權或地上建物之抵押權設定及登記：

（一）抵押權人以經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社或保險公司為限。

（二）地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。

（三）僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，三個月內就建物增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部分辦理抵押權內容變更登記。

（四）抵押權契約書約定之擔保債權確定期日及債務清償日期，不得在地上權存續期間末日之後。

（五）抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿五年者，抵押權人應承諾於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償，均拋棄其於地上建物之抵押權。

（六）以地上權或地上建物供擔保之債權額度，按地上權人向抵押權人申請授信，經抵押權人核發授信核定通知書或其他足以證明文件所核貸之金額為限。以二者共同擔保者，以其合計之核貸金額為限。

（七）地上權人如應於地上建物興建完成後辦理部分地上建物所有權移轉登記予市有者，應於移轉時，塗銷其對應土地持分之地上權及設定負擔之登記。

十四、地上權人於地上權存續期間申請以設定地上權土地作為接受容積移入基地，並依下列方式辦理者，執行機關得予同意：

（一）移入之容積應無條件贈與為市有，地上權人不得請求任何補償。

（二）辦理容積移轉所需規費及其他各項費用（含代金）均由地上權人負擔。

（三）未能完全使用其獲准移入之容積者，地上權人不得申請移轉至其他土地。

十五、設定地上權時應與地上權人約定，於地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止地上權契約，並塗銷地上權登記：

（一）地上權人未於約定繳款期限內繳清權利金。

（二）地上權人或經其同意為使用之第三人違反第十點或契約約定使用土地。

（三）地上權人以信託以外之其他方式將土地供他人建築使用。

（四）地上權人未經執行機關事前書面同意，擅將地上權或地上物之一部或全部讓與第三人或設定抵押權。

（五）地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。

（六）其他依法令規定或契約約定之終止原因發生。

十六、地上權消滅後，執行機關應視地上建物情形，通知地上權人依下列規定處理地上建物：

（一）地上建物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉登記為市有。

（二）地上建物無使用價值者，地上權人應自行拆除地上物。

地上權剩餘價值，依權利金乘以地上權剩餘月數占總月數之比例估算，並以四捨五入計算至元整。

依前點第六款前段規定終止契約，塗銷地上權登記時，如屬不可歸責於地上權人之事由，執行機關應按前項規定之地上權剩餘價值及雙方同意之鑑價機構就該地上建物剩餘價值補償地上權人，鑑價費用由執行機關負擔。

地上權因都市更新或政府機關辦理區段徵收、市地重劃、撥用而消滅者，其地上權及地上建物之處理及補償，其他法令另有規定者，從其規定。

十七、本市市有非公用土地，經委託其他政府機關（構）辦理設定地上權者，得依各該機關（構）相關規定辦理。

目錄

1.1.16 新北市市有非公用土地使用權同意書核發審查要點

（民國 104 年 12 月 11 日公發布）

一、本要點依新北市市有財產管理規則(以下簡稱本規則)第二十一條第三項規定訂定之。

二、 依本規則第二十一條第一項第一款及第二款承租市有非公用土地之承租人(以下簡稱申請人),得向各該土地管理機關(以下簡稱管理機關)申請核發土地使用權同意書。

依本規則第二十一條第一項標租及但書第三款至第五款規定出租者,其土地使用權同意書之核發方式，另依標租計畫或核定計畫辦理。

三、申請人以出租基地供建築使用之需要而提出前點第一項之申請者，經管理機關審查符合本要點規定及完成土地法第二十五條程序,並由申請人繳清權利金後，得發給土地使用權同意書。

四、申請人為辦理地上建築物增建、改建或修建行為之需要而提出第二點第一項之申請者,經各土地管理機關審查符合下列各款規定後,得發給土地使用權同意書：

（一）承租之市有土地為都市計畫保護區、農業區及公共設施用地以外之都市土地，或使用編定為甲、乙、丙及丁種建築用地之非都市土地。

（二）申請人所有建築物已辦竣產權登記、領有使用執照或合法房屋證明。

（三）與各土地管理機關訂有基地租賃契約，契約約定得發給土地使用權同意書。

（四）繳清權利金、積欠之租金及使用補償金。

五、前二點之權利金計算方式，以通知繳款時，申請人當年度應繳之年租金總額一點五倍計算之；權利金繳納後不予退還。

因土地使用權同意書遺失申請補發或因雜項執照所需申請核發者,免收權利金。

六、土地使用權同意書供申請人辦理第四點增建、改建或修建之面積，除增建者得增建第四點第二款證明文件所載地面層面積一半外,皆以文件所載面積為限。但依法令應設置雜項工作物者，不在此限。

申請人不得以土地使用權同意書主張設定地上權或其他任何權利。

七、申請人提出核發土地使用權同意書之申請時，應檢具下列文件：

（一）申請書。

（二）土地使用權同意書範圍內之土地清冊。

（三）建築物謄本、使用執照或合法房屋證明書。

（四）標示四鄰權屬之地籍位置圖。

（五）建築物現況照片。

（六）其他經各土地管理機關要求之文件。

八、土地使用權同意書之有效期間最長以一年為限，且不得超過租約期限，逾期應重新申請。

前項期間，自核發土地使用權同意書之日起算。

九、土地使用權同意書同意使用之基地面積，不得超過申請人所承租之市有非公用土地總面積。

市有非公用土地僅部分出租者，應先辦理地籍分割，始得同意增建、改建、修建。但依法令規定無法辦理分割者，僅得同意修建。

十、有以下各款情形之一者，各土地管理機關得不發給土地使用權同意書：

（一）申請人使用承租之市有非公用土地有違反法令或有終止租約之情事。

（二）建築基地範圍除包括承租之市有非公用土地外，尚包括私有土地或其他公有土地。

（三）涉及訴訟或租約糾紛。

（四）依法令規定不得核發。

（五）其他經評估不適宜核發。

目錄

1.1.17 新北市市有非公用不動產短期出租要點

（民國 106 年 6 月 28 日修正）

一、本要點依新北市市有財產管理規則第二十四條規定訂定之。

二、市有非公用不動產於未有使用或處分計畫前得提供短期出租。但不包括經徵收取得尚未依徵收計畫開始使用者。

三、市有非公用不動產短期出租對象如下：

(一)公營事業機構或新北市政府(以下簡稱本府)及所屬機關、學校以外之政府機關、學校。

(二)依法登記之法人或團體。

(三)有行為能力之自然人。

四、市有非公用不動產供短期出租使用，以舉辦公益、展覽、展售或其他類似性質之臨時性使用為限。

承租人應按承租目的及計畫使用所承租之市有非公用不動產，不得於其上搭蓋建築物及挖填土石，並不得主張優先承購權、設定地上權登記、申請讓售或提供土地使用權同意書。

承租人為承租目的及計畫需要，得申請搭蓋不涉及建築法所規定建築行為之簡易、臨時性工作物。

出租不動產之使用，應依建築、環保、衛生、消防、水土保持等相關法令規定辦理，並不得違反都市計畫、非都市土地使用管制、建築管理法令及本府相關法令之規定。

五、市有非公用不動產短期出租之租金，土地按承租面積當期申報地價總額年息百分之七計收，房屋按收租當期稅捐稽徵機關房屋課稅現值年息百分之二十計收，並於簽約前一次收取。

六、市有非公用不動產短期出租應繳納履約保證金，其標準以租金總額之兩倍計算。但不得低於新臺幣五萬元。

前項履約保證金，於租期屆滿或租賃契約終止時，回復原狀並交還該不動產後，無息退還；其有應抵付拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等相關費用者，於抵付後有賸餘者，無息退還；抵付後有不足者，承租人應另行支付。

七、申請承租市有非公用不動產之申請人，應填具申請書，檢附身分證明文件、使用計畫及範圍圖說，敘明使用目的向管理機關提出申請，經管理機關核准，於繳交租金總額及履約保證金並簽訂租賃契約後，始得使用；續租者，亦同。

八、管理機關核准出租之期限不得逾六個月，租期屆滿得續租一次，累計連續租期最多不得逾一年。

前項續租，承租人應於租期屆滿前以書面向管理機關提出申請。

九、同一市有非公用不動產於核定出租前，有二人以上申請承租時，以收件先後順序處理之。

十、有下列情形之一者，管理機關得註銷申請人之承租申請：

（一）申請書內容及附件不符規定，經限期補正，逾期仍未補正，或雖經補正仍未齊備。

（二）申請之市有非公用不動產，其出租影響公用、開發或處分計畫者。

（三）不符本要點或其他法令之規定。

（四）其他不適宜提供使用之事由。

十一、有下列情形之一者，管理機關得終止租賃契約，限期承租人騰空返還並無息退還未到期租金，承租人不得異議或請求任何補償：

（一）各級政府機關學校因公務或公共使用需要。

（二）管理機關因特殊需要必須收回。

（三）因其他不可歸責於承租人之原因，致不能達原來使用之目的，經承租人申請終止租賃契約，管理機關同意者。

十二、承租人有下列情形之一者，管理機關得終止租賃契約，其所繳之租金不予退還：

（一）違反法令或違背善良風俗。

（二）使用行為與申請內容不符或違背租賃契約。

（三）將承租不動產全部或部分轉租、分租、轉讓他人或以任何方式交由他人使用。

十三、承租人申請終止租賃契約，除有第十一點第三款之情形者外，其所繳納之租金不予退還。

十四、租賃關係消滅時，承租人應自行回復原狀拆除非屬市有之地上物或騰空租賃物，並不得要求任何補償，逾期未清除者，視為廢棄物，管理機關得代為處理或清除，其衍生之費用依本要點第六點規定辦理。

十五、管理機關對於出租之市有非公用不動產之使用情形，得隨時派員檢查，或通知承租人檢附現況照片，承租人不得拒絕。

十六、市有非公用不動產短期出租作業所需之申請書、計畫書、契約書等書表格式由本府財政局訂定之。

目錄

1.1.18 新北市市有非公用基地及房屋逕予出租租金計收基準

(民國 106 年 12 月 26 日修正)

一、新北市政府(以下簡稱本府)為規範市有非公用出租基地及房屋逕予出租租金計收標準，特依新北市市有財產管理規則第二十五條第二項規定，訂定本基準。

二、市有非公用出租基地及房屋，除另有規定外，依下列方式計收租金：

(一)基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以年租金率百分之五。

(二)房屋：年租金為當期房屋課稅現值乘以年租金率百分之十。

市有非公用出租基地及房屋，最近一次原租約約定之租金高於第一項租金計收者，從其原訂租金計收。

三、市有非公用出租基地及房屋，除另有規定外，得按下列優惠規定計收租金。但同一出租範圍，不得同時適用不同之優惠規定：

(一)市有基地：

1、依基地租金額之百分之七十計收：

(1)現役軍人及其家屬，作自用住宅使用者。

(2)國軍退除役官兵，作自用住宅使用，且承租土地面積在一百平方公尺以內者。

2、依基地租金額之百分之六十計收：

(1)政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體及學校作事業目的使用者。

(2)外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。

(3)承租人或其配偶為身心障礙者，且供承租人作自用住宅使用者。

(4)經目的事業主管機關核准獎勵民間投資興辦公共設施使用者。

(5)農民租用經當地政府農業主管機關核定與農業經營不可分離之土地者。

(6)出租基地面積在一百平方公尺以內(包含承租面積超過一百平方公尺，其在一百平方公尺以內之範圍)，承租人作自用住宅使用者。

3、依基地租金額之百分之五十計收：

(1)供公共通行之騎樓使用者。

(2)供依法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群使用者。

(3)經當地政府建築主管機關規定退縮建築，留供公共通行使用部分。

(4)經當地政府主管機關認定供公共排水使用部分。

4、依基地租金額之百分之四十計收：承租人為主管機關列冊之低收入戶或領有中低收入老人生活津貼，作自用住宅使用者。

(二)市有房屋為依法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群者，依房屋租金額之百分之五十計收。

經本府專案核定不予優惠者，不適用前項規定。

承租人符合第一項規定者，得檢附證明文件申請租金優惠。

四、市有非公用出租基地，除供公用事業使用或適用前點規定外，其出租面積達一千六百五十平方公尺以上且供營業使用者，其租金以全部出租面積依第二點第一項計算，並按下列方式加成計收：

(一)出租面積達一千六百五十平方公尺以上，未達五千平方公尺者，加成百分之五十計收。

(二)出租面積達五千平方公尺以上，未達一公頃者，加成百分之一百計收。

(三)出租面積達一公頃以上，未達二公頃者，加成百分之二百計收。

(四)出租面積達二公頃以上者，加成百分之三百計收。

五、本基準自中華民國一百零五年一月一日起生效。

前點規定自生效日後申請承租或最近一次租期屆滿換約續租起適用之。

目錄

1.1.19 新北市政府辦理市有非公用不動產讓售作業程序

(民國 105 年 8 月 4 日公發布)

一、新北市政府（以下簡稱本府）為依新北市市有財產管理規則(以下簡稱本規則)第二十六條第一項但書各款規定,辦理新北市市有非公用不動產(以下簡稱非公用不動產)之讓售作業，特訂定本作業程序。

二、非公用不動產之讓售作業，由管理機關依本作業程序辦理。

三、依本規則第二十六條第一項但書各款規定得予讓售情形，除第二款及第三款明定之讓售對象外，其他各款得辦理讓售對象如下:

(一)已有租賃關係:為依本規則第二十一條第一項第一款或第二款規定與管理機關訂有基(房)地租約之承租人。

(二)依都市計畫法完成公共設施興建之獎勵投資用地：為核准投資人。

(三)使用他人土地之市有建築改良物：為該基地所有權人。

(四)原屬市有建築改良物已出售，其尚未併售之建築基地:為該建築改良物所有權人。

(五)共有不動產之市有應有部分：為他共有人。

(六)經各目的事業主管機關核准整體開發範圍內之市有不動產:為核准開發人。

(七)經本府或其他直轄市、縣（市）政府認定應與鄰接土地合併建築使用：為經認定有合併建築使用必要之鄰地所有權人。

(八)其他依法令規定得讓售之市有不動產：為依該規定得讓售之人。

四、辦理申購非公用不動產案件(以下簡稱申購案)之程序如下：

(一)收件。

(二)勘查、分割。

(三)審查。

(四)依本規則第八條規定提送新北市議會(以下簡稱市議會)審議同意及行政院核准。

(五)估價及價格評定。

(六)通知繳款。

(七)核發產權移轉證明書及辦理產權移轉登記。

五、申購案應檢附下列文件：

(一)新北市市有非公用不動產承購申請書。

(二)申購人身分證明文件：

1. 自然人：戶口名簿或身分證影本。
2. 法人:法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。
3. 其他得為權利主體者:有效期限內之主管機關立案或核備文件影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

(三)申購之非公用不動產最近三個月內之登記謄本及地籍圖謄本。但市有建築改良物未登記者，免附登記謄本。

(四)市有土地之都市計畫土地使用分區證明。

(五)申購人委託他人申請者，應檢具委託書或於申請書載明委託關係，並檢附受託人身分證明文件影本。

(六)依申購類別應加附之證明文件。

(七)其他經管理機關基於審查需要通知檢附之證件。

前項登記謄本、地籍圖謄本及都市計畫土地使用分區證明等文件，管理機關能以電子處理達成查詢者，得免由申購人檢附，並由管理機關列印查詢文件併案存檔。

依本作業程序所附證明文件為影本者，申購人應自行核對及註明「影本與正本相符」並認章。

六、依本規則第二十六條第一項第一款規定申購出租之非公用不動產者，應加附市有基（房）地租賃契約（租約遺失者附切結書）。

申購租用基地者，應再加附下列地上建築改良物所有權證明文件：

(一)地上建築改良物已辦理所有權登記者：所有權狀影本或建物登記謄本。

(二)地上建築改良物未辦理所有權登記者：蓋有印鑑章之建築改良物確屬申購人所有切結書。

七、依本規則第二十六條第一項第三款規定申購非公用不動產時，申購人應先備具事業計畫，指明價款來源，並報請該管目的事業主管機關核轉辦理。

八、依本規則第二十六條第一項第六款規定申購原屬市有建築改良物之建築基地者，應依第六點加附地上建築改良物所有權證明文件。

九、依本規則第二十六條第一項第八款規定申購獲准整體開發範圍內之非公用不動產，應加附下列文件：

(一)目的事業主管機關核發之開發、籌設或設置許可文件。

(二)整體開發範圍地籍圖說及範圍內全部土地清冊。

十、依本規則第二十六條第一項第九款規定申購經本府或其他直轄市、縣（市）政府認定應與鄰接土地合併建築使用之市有地(以下簡稱市有畸零地)，應加附下列文件：

(一)本府或其他直轄市、縣（市）政府核發有效期限內之公私有畸零（裡）地合併使用證明書。

(二)合併使用範圍內各筆土地最近三個月內登記謄本及地籍圖謄本。

(三)未會同申購之合併使用範圍內私有土地所有權人之承購權拋棄書。

十一、依本規則第二十六條第一項第十款規定依其他法令規定申購非公用不動產，應加附該法令規定得予讓售之證明文件。

十二、申購非公用不動產時，申購人應承諾事項如下：

(一)附繳之證件如有虛偽不實時，申購人願負法律責任，並無條件同意撤銷買賣關係，已完成移轉登記者，並願辦理回復市有登記。

(二)申購人所為上開不動產之申購經受理收件,絕不據此認定管理機關已為承諾之表示。

(三)申購人如有二人以上,未註明承買持分,除租用非公用不動產有約明承租持分外,同意以均分方式辦理;未指定代表人者,申購人願以申請書所填之第一人為代表人。

(四)申購人對讓售之非公用不動產,因地政機關測量登記錯誤,致實際面積較出售面積有所增減時,自繳款之日起十五年內願照土地實際面積按讓售當時價格無息補退價款。

(五)管理機關依申請書所載住址所為之通知,無法送達時,申購案任由管理機關註銷。

(六)申購之非公用土地,如為私設巷道或水溝使用時,申購人願於取得土地後,依相關法令規定使用,如有損害第三人權益,申購人願自行負責。

(七)申購人同意自繳付價款當日起,負擔申購之非公用不動產之地價稅、房屋稅、工程受益費等稅費,因遲延繳納而發生之滯納金、罰鍰等,亦願全部負責。

(八)申購人向地政機關申辦承購之非公用不動產所有權移轉登記及申請辦理貸款繳價所發生之抵押權設定登記規費等有關費用,及逾期申辦而發生之罰鍰,申購人願自行負擔。

(九)同意管理機關依個人資料保護法第十五條規定,基於市有財產管理之特定目的,於必要範圍內蒐集或處理申購人及代理人之個人資料,並依同法第十六條規定,依法定職務為必要之利用。

(十)申購之非公用土地於通知繳款時,未有辦理地籍圖重測成果公告之情形,申購人同意依土地產權移轉證明書核發當時之土地登記謄本記載之土地面積計價承購,日後該申購土地辦理重測,重測後面積縱有增減,一律互不補退價款;位屬地籍圖重測區內且已辦理重測成果公告者,於地政機關辦理土地標示變更登記前,申購人同意依重測成果公告之面積計價,並俟地政機關辦理土地標示變更登記後,依重測後面積相互補退價款。

(十一)其他因個案情形需承諾事項。

十三、申購案有下列情形之一者,申購人應檢附承諾書、切結書或同意書:

(一)申購人非申購市有非公用不動產之承租人,須檢附承租人拋棄承租權或同意承受租賃關係同意書。

(二)申購之非公用不動產為他人占用,應由申購人附具切結書切結取得產權後自行處理地上物。

(三)應與市有畸零地合併之私有土地所有權人有二人以上(含二人),申購人應檢附未會同申購之私有土地所有權人拋棄承購市有土地同意書。

(四)信託不動產之委託人或受託人申購非公用不動產者,應檢附切結書,切結其申購之非公用不動產是否登記為信託財產,由申購人依信託契約、

信託法等相關規定辦理，承購後如有爭議或損及第三人權益，應由申購人自行負責。

(五)其他依實際情形需承諾或切結之事項，無法依民法規定，請求申購人履行者。

十四、申購人依本作業程序應承諾之事項或應檢附之承諾書、切結書或同意書，申購人或立書人應以下列方式之一表明真意：

(一)申購人為有行為能力之自然人，親自到場核對身分並簽章；申購人為未成年人、受監護或輔助宣告之人，應由法定代理人、監護人或輔助人親自到場核對身分並簽章。

(二)蓋印鑑章並附具印鑑證明。

(三)檢附之文件經依法公證或認證。

十五、申購案收件後，管理機關應於財產管理系統登錄申購案加註。

十六、管理機關應辦理勘查讓售之非公用不動產，以瞭解實際使用情形及得讓售範圍。

十七、申購案收件後，管理機關應依下列事項辦理審查：

(一)核對證件並依申購類別及法規依據審核，如審查結果初步符合讓售規定，如證件不齊、所附資料有誤或有應補辦事項，應通知申購人於十四日內補正。

(二)共同審查事項如下：

1.有無不得移轉為私有或依法令規定不得出售之情形。

2.是否屬都市計畫法第四十二條第一項各款規定之公共設施用地;或非都市土地編定為交通、水利用地，並經直轄市或縣（市）政府認定應留供公共使用者。

3.是否位屬保安林地範圍。

4.是否經政府機關申請撥用或經主管機關認定應保留公用。

5.是否經主管機關通知應予保留。

6.申購人如為外國人，是否符合土地法第十七條至第二十條規定。

7.申購人如屬大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司,是否符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條規定。

8.以財團法人或公司行號名義申購者，是否依規定取得法人資格。

9.申購人如為寺廟，是否取得權利主體之資格。

10.財產管理系統及其他事項欄有無記載特別限制事項。

11.取得來源為徵收時，是否需辦理撤銷或廢止徵收。

12.有無他項權利設定。

13.有無優先購買權問題。

14.是否應追收使用補償金或其他費用。

15.其他依申購類別及法令規定應審查事項。

(三)申購租用基（房）地者，應審查事項如下：

1.是否屬訂有基（房）地租約之不動產。

2.租期是否屆滿，租賃關係是否存續。

3.租約內有無限制出售之約定。

4.申購人是否為現使用市有不動產之承租人。

5.數人共同承租者，申購人是否為全體承租人。

(四)經目的事業主管機關核准整體開發範圍內之市有不動產讓售案件，應審查事項如下：

1.查明土地使用管制是否與目的事業主管機關核定之事業計畫相容。

2.申購人是否依目的事業主管機關之要求完成相關附帶條件。

(五)申購市有畸零地者，應審查事項如下：

1.合併使用證明書於收件時是否為有效期間內。

2.申購人是否同意協議調整地形。

3.未會同申購之合併使用範圍內私有土地所有權人是否拋棄市有土地之承購權。

(六)申購案收件審核順序如下：

1.同一範圍之市有土地申購案件競合時，依收件先後順序審辦。

2.依本規則第二十一條第一項第二款規定申請承租市有非公用不動產案件，於管理機關通知其訂約前，有依本規則第二十六條第一項第二款至第四款、第十款規定或其他特別法律規定申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案，其他為相同標的之租、購案件競合時，應依收件時間順序審辦。

十八、申購案經市議會審議同意並報行政院核准讓售後，應依規定辦理價格查估並提送本市市有非公用不動產價格審議委員會(以下簡稱委員會)進行價格評定。

前項評定之價格，遇有市價急劇波動、法令變更等影響計價之事由，或逾評定日期六個月者，應循估價程序重新查估。

前項六個月之計算，其始期以委員會會議紀錄之發文日期為準。

十九、申購案經價格評定後，依下列方式通知繳款：

(一)以書面通知申購人限期繳款，其期限為三十日，其始期以發文通知繳款次日起算。

(二)申購人申請延期繳款者，應於繳款期限屆滿前提出，管理機關得於繳款期限屆滿日次日起六十日內酌予延長，並應按日依法定利率計收遲延利息；有合法使用關係，於該關係存續期間依原使用關係計收價金，不收遲延利息。但申購人為政府機關，其延期繳款期限不受上述六十日之限制。

(三)申購人於繳款或延期繳款期限內，對售價提出異議以一次為限，其處理方式如下：

1.異議處理結果，維持原通知售價者，自異議收文日起至發文通知處理結果期間不計入繳款或計收遲延利息期間。

2.異議處理結果，應重新辦理價格查估者，管理機關應通知申購人註銷原繳款通知，俟重新查估完成估價程序後另行通知繳款。

(四)管理機關發文通知繳款期限、延期繳款期限，得加計郵遞所需時間；發文通知異議處理結果維持原通知售價之郵遞所需時間，得不計入繳款或計收遲延利息期間。

前項郵遞時間，由管理機關視實際情況規範。

二十、申購之非公用不動產，依規定他人享有優先購買權者，應依下列方式辦理：

(一)於依第十八點規定評定價格後，先通知申購人限期表示是否願意繳款承購，申購人願意承購者，再依法通知優先購買權人是否依同樣條件承購。

(二)優先購買權人放棄優先購買權或逾期未主張時，通知申購人限期繳款。

(三)通知優先購買權人之公文無法寄達時，依行政程序法規定之送達方式辦理。

二十一、讓售對象為第三點第三款至第五款之不動產所有權人者，如於通知繳款前有移轉登記予他人情形(不含繼承)，得限期依下列方式處理，逾期則註銷申購案：

(一)由移轉前後之所有權人會同申請變更申購人名義後，逕以移轉後所有權人為申購人，續辦申購案。

(二)由移轉後所有權人重新檢證申購，並註銷原申購案。但原申購案已完成之處理程序，除依規定有時效限制者外，得延續之。

申購市有畸零地案件，合併使用範圍內私有土地所有權人，於通知繳款前，已將其土地移轉登記予第三人(不含繼承)，處理方式如下：

(一)經本府或其他直轄市、縣（市）政府主管機關查復，合併使用證明書應重新申請者，管理機關通知申購人限期向核發機關重新申請核發合併使用證明書，申購人逾期未重新申請者，註銷申購案。

(二)經本府或其他直轄市、縣（市）政府主管機關查復，合併使用證明書無需重新申請或無相關規定者，限期依前項各款方式處理，逾期則註銷申購案。

二十二、申購人一次繳清價款後，管理機關應於財產管理系統辦理產籍異動，並通知申購人於五日內具領產權移轉證明書及相關登記書表，逾期未具領者，以雙掛號郵件寄送。

申購人具領產權移轉證明書及相關登記書表時，管理機關應核對申購人資料，並請具領人於產權移轉證明書存根簽名或蓋章，並交由申購人於土地法規定期限內向該管地政機關申辦產權移轉登記。

產權移轉證明書之核發日期為申購人實際繳款日。但申購人持支票向金融機構繳納價款者，以繳款書所蓋金融機構收款章戳日期為繳清日期，並於支票兌現後始核發產權移轉證明書。

二十三、管理機關於核發產權移轉證明書時，應同時將申購不動產之標示、權利範圍、讓售對象及核准讓售之法令依據等資料副知該不動產所在地之地政事務所。

二十四、申購之非公用不動產售價達新臺幣一百萬元以上者，得申請貸款繳價。申購人申請貸款，應依下列程序辦理：

(一)申購人於繳款通知書所定繳款期限（以下簡稱繳款期限）截止日前二十日以前，以書面具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向管理機關提出申請。

(二)管理機關同意申請後，將相關資料轉送洽貸之金融機構核辦。

(三)金融機構應於繳款期限截止日前五日以前核定准否貸款，並將結果通知申購人及管理機關，如貸款金額超過其核定權限，需陳報總行核定者，亦應於上述期限內出具核轉總行核定之函件。否則，申購人仍應於原定繳款期限內一次繳清非公用不動產讓售價款。但申購人於原定繳款期限內取得金融機構核准或核轉總行核定之函件，且繳清金融機構核准或核轉總行之貸款金額與非公用不動產讓售價款之差額者，仍得續辦貸款手續，不受上述之前二十日、五日申請貸款及核定貸款期限之限制。

(四)金融機構核准或核轉總行之貸款金額與非公用不動產讓售價款有差額者，申購人應於原定繳款期限內一次繳清該差額，並按該貸款金額以年息百分之五計算預繳一個月相當於遲延利息之保證金。核轉總行之貸款金額與總行核定金額有差額者，申購人應於送辦所有權移轉登記前繳清。

(五)經核准貸款者，金融機構應同時將貸款契約及抵押權設定登記書表送達管理機關辦理登記事宜。

(六)金融機構於抵押權設定登記完成並接獲他項權利證明書之次日起三日內，應將核貸之價款撥付管理機關。

申購人於展延繳款期間申請以貸款方式繳價者，得準用前項規定辦理。但不受前項第一款、第三款、第四款期限之限制。

二十五、申購人申請貸款繳價，並獲金融機構於期限內核准貸款（包括核轉總行核定），其未於繳款期限截止之次日起三十日內辦竣所有權移轉、抵押權設定登記暨金融機構撥付價款者，應依未繳價款金額給付管理機關自繳款期限截止後三十日起以年息百分之五按日計算之遲延利息（計至繳清價款日止），管理機關並應限期申購人於繳款期限截止之次日起六十日內一次繳清價款，申購人逾期未繳清者，視為放棄承購，由管理機關解除買賣契約。依前點第二項規定申請貸款者，應依法定利率按日計收展延繳款期間之遲延利息，並於申請時預繳二個月相當於遲延利息之保證金，及於繳款期限截止之次日起六十日內一次繳清價款，辦竣所有權移轉登記、抵押權設定登記及金融機構撥付價款。申購人逾期未繳清價款者，視為放棄承購，由管理機關解除買賣契約。

申購人依本作業程序申請貸款繳價，有合法使用關係者，於該關係存續期間依原使用關係計收價金，不收遲延利息。

二十六、申購人預繳之遲延利息保證金，於申購人繳清價款後，扣除實際應繳遲延利息，如有賸餘，無息退還；如有不足，通知申購人補繳。但申購人未依限繳清價款或中途放棄承購者，該遲延利息保證金由管理機關沒收，不予退還；申購人前已繳交之價款，無息退還之。

二十七、申購案經審查有下列情形之一，管理機關得註銷之：

(一)不合讓售法令規定者。

(二)申購之非公用不動產有下列情形之一者：

1.依法令不得讓售或不得移轉為私有。

2.有預定用途、計畫、處理方式或保留公用之需。

3.政府機關申請撥用。

4.非都市土地編定為交通、水利用地，或現況為巷道、水溝、人行道，經相關主管機關認定應留供公共使用或具有公用地役關係。

5.現況為灌溉溝渠，經農田水利會認定有保留需要。

6.涉有糾紛，短期內無法解決，且該糾紛足以影響讓售要件。

7.已出售而尚未辦竣產權移轉登記。

8.已借用且短期內無法收回處理。

9.優先購買權人已依同樣條件繳款承購。

10.依法令規定無法辦理分割。

11.涉及須由他機關辦理事項且經該機關查復無法辦理。

12.通知繳款前，土地都市計畫使用分區變更為依法不得讓售或經劃定為不得移轉為私有。

(三)經通知補正，逾期未補正或補正不完備者。

(四)經通知繳款，逾期未繳款或未繳清應繳價款者。

(五)讓售程序中，讓售對象、標的、政策方向或法令依據有變更者。但讓售對象死亡，改由繼承人申購者或法令另有規定或得依第二十一點規定處理者，不在此限。

二十八、申購之非公用不動產如有承租或占用情形時，其須追繳租金或使用補償金計收至價款繳款日前一日止，繳款期限以發文通知繳款次日起二十日內繳款為原則。

二十九、產權移轉證明書如有遺失，得由申購人向管理機關申請補發，管理機關補發該證明書時，應加註「補發」字樣，並通知地政機關。

申購人死亡時，得由部分繼承人檢附載有申購人死亡紀事之戶籍謄本、繼承人之現戶戶籍謄本及繼承系統表，並切結願處理任何糾紛後，申請補發。

三十、申購人死亡，合法繼承人申請過戶承購，依下列規定辦理：

(一)申購人於管理機關通知繳款前死亡者，得由部分繼承人檢附載有申購人死亡紀事之戶籍謄本、繼承人之現戶戶籍謄本及繼承系統表，並切結願

處理任何糾紛後，由管理機關變更申購人名義為全體繼承人（拋棄繼承權者除外）後，就原案繼續辦理。

(二)申購人於管理機關通知繳款後未繳款前死亡，如經繼承人代為繳款者，得由其檢附載有申購人死亡紀事之戶籍謄本、全體繼承人之現戶戶籍謄本及繼承系統表，並切結願處理任何糾紛後，以全體繼承人（拋棄繼承權者除外）名義發給產權移轉證明書，憑辦移轉登記。

(三)申購人在繳款後，發給產權移轉證明書前死亡者，得由部分繼承人檢附載有申購人死亡紀事之戶籍證明文件影本、全體繼承人之戶籍證明文件影本及繼承系統表，並切結願處理任何糾紛後，代為具領，並以原申購人名義填發產權移轉證明書，由繼承人依法辦理登記。

(四)申購人如有應補繳價款而在補繳前死亡者，由代領產權移轉證明書或申辦移轉登記之繼承人代為繳清後，再辦理後續事宜。

前項第一款、第二款情形，如全體繼承人已檢附遺產分割協議書，得依其協議以部分繼承人名義就原案繼續辦理。

三十一、讓售之市有非公用不動產面積，應以地政機關之土地或建物登記簿所載者為準。但於讓售後申購人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤者外，得於六個月內自行負擔費用，會同管理機關辦理複丈，並就更正後增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理。

前項因地政機關測量登記錯誤，致土地實際面積較出售面積增減時，得自申購人繳款之日起十五年內，依下列規定辦理：

(一)面積減少者：申購人得檢附同意無息退還該短少土地價款，絕不另行要求其他損害賠償之同意書，申請退還溢繳價款。

(二)面積增加者：管理機關應按讓售時之價款計算差額地價，通知申購人補繳，如未補繳，必要時，得循司法途徑處理。

前二項差額地價及溢繳價款之計算公式為讓售價款除以讓售面積乘以增減面積。

目錄

1.1.20 新北市政府辦理已出租市有非公用不動產讓售處理原則

(民國 106 年 5 月 1 日公發布)

一、新北市政府為執行新北市市有財產管理規則(以下簡稱本規則)第二十六條第一項第一款規定，辦理已出租市有非公用不動產讓售事宜，特訂定本原則。

二、已出租市有非公用不動產得予讓售之對象，以依本規則第二十一條第一項第一款或第二款規定，訂立基地或房屋租賃契約之承租人為限。

前項租賃契約所列承租人有二人以上時，應由全體承租人共同申請讓售。

三、已出租市有非公用不動產，除第四點、第五點另有規定外，有下列情形之一者，得辦理讓售：

(一)坐落私有土地之市有房屋。

(二)非位於新北市(以下簡稱本市)或臺北市行政區域內之市有基地。

依前項第一款規定辦理讓售者，私有土地所有權人有優先購買權。

四、已出租市有非公用不動產，為政府政策安置居民之市有基地，依都市更新條例第九條規定實施都市更新事業，且符合下列各款情形者，得於公告受理申請期間屆滿後，辦理讓售：

(一)更新單元範圍內市有土地面積達五千平方公尺以上，且占更新單元土地總面積超過五分之四。

(二)已出租之市有基地面積占更新單元範圍內市有土地面積超過二分之一。

(三)更新單元範圍內之舊違章建築戶總樓地板面積，高於依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條規定之獎勵容積上限三倍以上。

依前項規定辦理讓售公告時，公告內容應規範更新事業時程管控機制，及未完成一定條件時應予買回等相關配套措施。

五、已出租市有非公用不動產，為政府政策安置居民之市有基地，為實施都市更新事業且符合下列各款情形者，得於公告受理申請期間屆滿後，辦理讓售：

(一)經劃定為都市更新地區。

(二)更新單元範圍內市有土地面積達五千平方公尺以上，且占更新單元土地總面積超過五分之四。

(三)已出租之市有基地面積占更新單元範圍內市有土地面積超過二分之一。

(四)公告期間已受理讓售申請之市有基地面積占更新單元範圍內市有土地面積超過二分之一且申請人均同意依都市更新條例第十五條規定組織都市更新團體自行實施該地區之都市更新事業。

(五)更新單元範圍內之舊違章建築戶總樓地板面積，高於依都市更新建築容積獎勵辦法第十一條規定之獎勵容積上限三倍以上。

依前項規定辦理讓售公告時，公告內容應規範更新事業時程管控機制，及未完成一定條件時應予買回等相關配套措施。

依前二項規定辦理讓售者，於確認已完成繳納價款之面積，占更新單元範圍內市有土地面積超過二分之一後，始得辦理所有權移轉。但已完成繳納價款

之面積，占更新單元範圍內市有土地面積未超過二分之一時，本府應無息退還已繳納之價款。

六、已出租市有非公用不動產得予讓售之範圍，以基地或房屋租賃契約所約定之承租面積為限。

七、本原則發布實施前，經本市議會同意讓售者，不適用本原則之規定，並應依原定條件辦理相關事宜。

目錄

1.1.21 新北市政府辦理市有不動產共有應有部分讓售原則

(民國 106 年 10 月 25 日修正)

一、新北市政府(以下簡稱本府)為新北市市有財產管理規則第二十六條第一項第七款辦理共有不動產之市有應有部分讓售，特訂定本原則。

二、下列共有不動產之市有應有部分，經評估無保留利用需要，得依規定辦理讓售：

(一)共有建築改良物之市有應有部分。

(二)共有建築改良物及其所坐落共有基地之市有應有部分。

共有土地之市有應有部分，經評估無保留利用需要者，不予讓售，但得辦理標售。

三、共有人申請讓售共有不動產之市有應有部分時，本府財政局應於完成法定處分程序及不動產價格審議後，通知該共有不動產其他未會同申請之共有人申請讓售。

四、已提出申請讓售之共有人有二人以上時，應按其應有部分比例承買。

未於規定期限繳款者，其得承買之市有應有部分，由本府財政局另行通知已繳款之共有人，依前項比例繳款承買

前項通知應辦理至市有應有部分無剩餘或無人承買為止。

五、產權移轉證明書之核發日期，為各申請讓售人承買市有應有部分之實際繳款日。但本府財政局依前點通知二次以上者，以最後一次實際繳款日為核發日期。

目錄

1.1.22 新北市政府辦理市有畸零地讓售處理原則

（民國 106 年 10 月 23 日修正）

一、新北市政府（以下簡稱本府）為執行新北市市有財產管理規則第二十六條第一項第九款規定，並辦理經本府或其他直轄市、縣（市）政府認定應與鄰接土地合併建築使用之市有土地（以下簡稱市有畸零地）讓售事宜，特訂定本原則。

二、市有畸零地得讓售與取得公有畸零(裡)地合併使用證明書之鄰地所有權人。前項讓售之範圍，以公有畸零(裡)地合併使用證明書核定之範圍認定之。

三、鄰地所有權人申購市有畸零地，應檢附下列文件向管理機關申請辦理：

(一)新北市市有非公用不動產承購申請書。

(二)申購人身分證明文件。

(三)有效期限內之公有畸零(裡)地合併使用證明書。

(四)公、私有土地登記謄本及地籍圖謄本。

(五)其他基於審查需要之證件。

管理機關受理後經檢討無保留使用需要者，得移由本府財政局辦理後續讓售作業。

四、市有畸零地有下列情形之一者，得辦理讓售：

(一)於併計相鄰可供建築市有土地之面積後，小於土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定之最小建築單元面積者。

(二)合併範圍內私有土地面積大於市有土地，經協議調整地形不成立，或申購人切結不願協議調整者。

五、申購之市有畸零地被占用者，經申請人切結自行處理，得依本原則規定辦理讓售。

六、鄰地所有權人申購之市有畸零地，有設定地上權、典權或有出租情事者，其地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。

目錄

1.1.23 新北市政府辦理市有非公用不動產交換原則

(民國 105 年 4 月 28 日公發布)

一、新北市政府(以下簡稱本府)為執行新北市市有財產管理規則(以下簡稱本規則)第二十七條規定,辦理新北市市有非公用不動產與他人所有之不動產交換事宜,特訂定本原則。

二、本規則第二十七條所稱調整界址,指申請交換之土地應符合地籍測量實施規則辦理界址調整之規定。

三、本規則第二十七條所稱提高利用價值,指市有非公用土地地形狹長、零星或分散且有下列情形之一:

(一)市有可建築土地經交換後,其地形方整或坵塊集中,可單獨建築使用者。

(二)市有可建築土地經交換後,其可併同毗鄰市有土地單獨建築使用者。

(三)其他市有土地,經交換後地形方整或坵塊集中,得為較有效之規劃利用者。

前項所稱可建築土地,指位於都市計畫住宅區、商業區、工業區、特定專用區容許住、商、工業使用之土地,或非都市土地編定為甲、乙、丙、丁種建築用地。

第一項市有非公用土地,其上之市有非公用建築改良物應一併辦理交換。

四、市有非公用土地與他人所有土地辦理交換之區位範圍,應符合下列規定之一:

(一)均屬於都市計畫範圍內,且位於同一或毗鄰之街廓或位於同一重劃區。

(二)均屬於都市計畫範圍外,為同一使用分區及使用地類別,且位於同一或毗鄰之地段範圍內。

(三)屬於都市計畫範圍外之市有非公用土地,與位於同一鄉(鎮、市、區)內,可供單獨建築之他人所有土地。

五、市有非公用土地有下列情形之一者,不得與他人所有土地辦理交換:

(一)公共設施用地。

(二)已設定他項權利。但經他項權利人同意者,不在此限。

(三)已出租。但經承租人同意者,不在此限。

(四)已被占用。但經申請人承諾自行處理者,不在此限。

六、他人所有土地有下列情形之一者,不得與市有非公用土地辦理交換:

(一)公共設施用地。

(二)共有土地。但經全體共有人申請交換或原為市私共有者,不在此限。

(三)已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換登記時,同時塗銷原設定之他項權利者,不在此限。

(四)已有出租、出借或其他使用關係。

(五)已被占用。

(六)已有地上物。但地上物為本市市有者,不在此限。

(七)既成道路或溝渠。

七、土地交換應辦理市價查估,並考量交換後之整體效益,以雙方總值相等為原

則為之。

前項市價查估，由本府委託不動產估價師或具公信力之專業機構辦理，並經本府市有非公用不動產價格審議委員會審定。

第一項土地交換，其價值不等時，得分割後辦理交換。

八、申請土地交換者，應檢具下列文件，向市有非公用不動產之管理機關（以下簡稱管理機關）提出：

(一)申請書。

(二)申請人之身分證明文件。

(三)土地使用分區證明或編定使用種類證明文件。但土地登記謄本已有記載或管理機關可以電子處理達成查詢者，得免檢附。

(四)交換方案。

(五)其他經管理機關指定文件。

前項第四款交換方案，其內容應包括市有土地與申請人所有土地標示、權利範圍、位置、圖說、交換前後情形及價值不等時之處理方式。

九、申請土地交換案件，經管理機關審核不符規定，而其情形可補正者，應通知申請人限期補正，逾期未補正者，註銷其申請。

十、申請土地交換案件，經管理機關審核符合規定者，應訂期通知申請人協商決定交換方案，報本府核准後，依土地法第二十五條規定程序辦理。

依前項規定協商不成或申請人不接受交換方案者，註銷申請案。

十一、同一市有非公用土地有二人以上申請交換，依下列順序及方式處理。

(一)收件日期在先者。

(二)收件時間為同一日者，以抽籤方式定之。

十二、依本原則辦理交換所需各項稅捐，由雙方依相關法令各自負擔；向地政機關申辦測量及所有權移轉登記所發生之地政規費由申請人負擔。

目錄

1.1.24 新北市政府各機關學校處理已報廢市有財產作業原則

（民國 105 年 1 月 28 日修正）

一、本原則依新北市市有財產管理規則第三十五條第二項規定訂定之。

二、新北市政府（以下簡稱本府）各機關學校經管新北市（以下簡稱本市）市有財產完成報廢後，不再以財產列管。

三、已報廢動產，除其他法令另有規定外，管理機關得依下列方式處理：

（一）變賣：已失使用效能，而尚有殘餘價值者。

（二）再利用：失其固有效能，而全部或部分設備可供展示、教學或其他適當用途者。

（三）贈與：經本府核准贈與其他政府機關學校、公益團體或適當團體機構者。

（四）交換：可與其他政府機關學校或公營事業交換使用者。

（五）銷毀或廢棄：毫無用途者。

四、依前點採變賣方式處理者，其變賣價格不得低於回收清除處理機構回收公告價格（含獎勵金）；或參酌財政部訂定之各機關奉准報廢財產之變賣及估價作業程序（以下簡稱作業程序）估定價格後，依下列方式擇一辦理：

（一）依本府與臺北市動產質借處所簽訂之臺北惜物網處理動產網路拍賣合作備忘錄，透過臺北市動產質借處建置及管理之網站公開拍賣。

（二）依估定之價格，參酌政府採購法規定辦理招標、議價、比價等事宜，或作業程序辦理。

五、已報廢之市有建築改良物及土地改良物，應予拆除。但其他政府機關有公用需要，得辦理撥用。

前項拆除所產生之廢料、廢鋼筋等可用資源，應辦理變賣。

第一項建築改良物及土地改良物坐落於私有土地者，經管理機關評估上開改良物之拆除費用高於前項變賣所得，且經該私有土地所有權人切結上開改良物不為任何使用之前提下，得以現狀交由該私有土地所有權人限期拆除並自行負擔保管責任，期限以不超過六個月為原則，未拆除前管理機關應落實管制。

六、已報廢車輛，管理機關應將車身機關標識塗銷或清除，並向監理機關辦理牌照繳銷或報廢登記。

七、已報廢財產，經依第三點第一款規定變賣不成或依第五款規定銷毀或廢棄處理，且符合政府公告之各類資源回收物者，得依報價高低洽廠商價購或由回收清除處理機構價購。如無廠商或機構願價購，得無償交由本府環境保護局回收處理。

前項所稱廠商，係指依公司法設立之公司、商業登記法之獨資或合夥事業、自然人、法人、民間團體。

八、已報廢財產變賣所得價款（含回收獎勵金），應解繳本市市庫。

九、財產報廢後，未依核定方式完成處理前，因保管或使用人員故意或過失而遺失、毀損時，該保管或使用人員應依該項財產原估定之殘值或新舊程度、效能相同財產之市價賠償。

目錄

1.1.25 新北市政府及所屬各機關學校債權憑證管理要點

（民國 106 年 2 月 10 日修正）

一、新北市政府（以下簡稱本府）為加強管理所屬各機關學校（以下簡稱各機關）取得之債權憑證，確保本府權益，特訂定本要點。

二、本要點所稱債權憑證，指民事執行事件及行政執行事件，經強制執行無效果，由執行法院或行政執行處發給之債權憑證。債權憑證之登錄、保管及清理，除其他法令另有規定外，依本要點規定辦理。

三、各機關取得執行法院或行政執行處發給之債權憑證，其處理程序如下：

（一）各機關取得債權憑證時，應列表登記並指派專人負責列管。債權憑證內容如有錯誤或不符者，並應立即聲請執行法院或行政執行處更正後登記之。

（二）各機關須將債權憑證正本交由出納單位存入代理市庫銀行保管品專戶保管，並由主（會）計單位列帳；債權憑證之存入及領出，則依新北市政府所屬各機關學校收取、退還或違約沒入保管品標準作業程序規定辦理。出納單位應於每年之三月、六月、九月、十二月底前列印債權憑證保管清冊，送業務單位核對。

（三）各機關至少應每年查調債務人財產及所得基本資料，但法定收繳期限或換發債權憑證期限將屆滿之案件，應視實際需要辦理查詢。

（四）各機關經查明債務人有新增可供執行且具執行實益之財產，則附具債權憑證影本，應於三個月內簽報聲請強制執行，其強制執行之所得，收繳存入市庫。

四、民事執行事件取得之債權憑證，各機關應於請求權消滅時效屆滿前三個月依規定領出，向執行法院聲請換發債權憑證。行政執行事件取得之債權憑證，其執行時效悉依行政執行法相關規定辦理，無需辦理換發債權憑證。

五、各機關依法取得之債權憑證，如債權屆滿法定收繳期限、逾行政執行期限或其他特殊原因而有辦理註銷之必要時，應查明管理、催繳程序及已盡善良管理人應有之注意，除因債權清償、獲核發新債權憑證或原處分撤銷得自行註銷外，應詳填「申請解除債權憑證財務責任簡明表」如附件，檢同有關證件報經主管機關擬具查核意見，函轉審計部新北市審計處（以下簡稱審計處）核定後，並副知本府主計處及財政局，據以辦理註銷。

依前項規定得註銷之債權憑證，由主（會）計單位減列帳務，並自保管品專戶領出，依檔案法相關規定歸檔，保存年限訂為三年，各機關並應列表備查，但經審計處同意註銷之債權憑證，應隨審計處函文歸檔。

六、本府交通事件裁決處、警察局及環境保護局，除依行政執行法規定辦理外，得依其業務特性另定作業規範。

七、各機關依本要點規定應編製之書表格式，由本府財政局另定之。

附件省略，詳參新北市政府電子法規資料庫

目錄

1.1.26 新北市政府各機關購置或興建公有廳舍計畫(含用地取得)先期審查作業原則

(民國 106 年 3 月 15 日修正)

一、為整合資訊，辦理新北市政府(以下簡稱本府)各機關(以下簡稱各機關)購置或興建公有廳舍計畫(含用地取得)先期審查作業，特訂定本原則。

二、本原則所稱廳舍係指各機關作公務使用之建物。

三、各機關提報購置或興建公有廳舍計畫(含用地取得)，應考量成本效益、需求緩急、鄰近設施配置情形及預算執行進度等各項因素審視其必要性後秉撙節原則提報，提報時應先經各一級機關或各目的事業主管機關審查同意，並提出完整計畫簽奉本府核定後提出。

四、各機關提報購置或興建公有廳舍計畫(含用地取得)時，應依本審查原則辦理(不含校舍興建)；如屬延續性計畫無需填報，由各機關逐年配合編列預算辦理。

五、各機關提報購置或興建公有廳舍計畫(含用地取得)前，應自行審核是否已編入年度概算並依各機關公用需求調查列管計畫提出公用需求，未依規定提出者，將不予同意列入年度計畫。

六、各機關提報購置或興建公有廳舍計畫(含用地取得)時，應詳實填載先期審查一覽表(如附表一，請依優先順序排序)、評核表(如附表二)及檢附相關文件(土地建物謄本、使用分區、現況照片、市長承諾事項等重要文件)，送請各一級機關或各目的事業主管機關查核彙整並排列優先次序後，送交本府財政局辦理，以利查核。

前項附表格式，得由本府財政局依實際需要調整。

七、各區公所提報購置或興建公有廳舍計畫(含用地取得)應先送目的事業主管機關審查後，由其彙整審核結果併同各區公所提報之資料，送本府財政局辦理。

八、屬聯合興建之計畫者，原則由面積最大之機關主政彙整提報，並請敘明各機關之分攤金額。

九、本府財政局於彙整蒐集各機關計畫後，由秘書長擔任會議主持人，並邀集本府主計處、研究發展考核委員會、工務局、秘書處及相關各局處(如各目的主管機關)組成專案小組，會同審查各機關提列計畫之內容。

十、未於本先期審查作業提報之計畫，原則不得編列概算。

十一、本原則之審查結果由本府財政局提送年度計畫及預算審查小組作為預算編列參考。

附件省略，詳參新北市政府電子法規資料庫

目錄

（二）各項重要計畫

1.2.1 新北市政府各機關經管公有財產管理檢核暨輔導計畫

（民國 105 年 3 月 23 日修正）

一、法令依據：新北市市有財產管理規則第38條及第40條、新北市市有財產產籍管理要點第21點及國有財產法第61條。

二、檢核目的：

（一）瞭解各管理機關（以下簡稱各機關）對於經管之公有財產保管、維護、使用及收益情形與財產相關規定是否相符。

（二）瞭解各機關經管財產有無被占用、閒置及其處理情形。

（三）加強督促暨輔導各機關對於財產之有效管理及活化運用。

三、檢核對象：本府各機關學校。

四、檢核方式及時程：

（一）各機關自行辦理年度檢查：依新北市市有財產產籍管理要點第21點規定，各機關應依自行訂定之檢查計畫，每年至少檢查1次，辦理時應採交叉檢查方式執行，並對機關首長提出檢查報告及改進意見，執行成果納入財政局實地檢核項目。

（二）財政局實地檢核：

1. 各機關自行檢核：由各機關配合財政局通知於每年5月底前就經管財產，依「新北市政府各機關經管公有財產管理檢核項目及評分表」逐項自行檢核並填妥辦理情形送財政局並副知其一級機關。

(1)財政局進行書面查核。

(2)一級機關應檢視所屬機關之財產管理情形。

(3)財政局查核發現有誤載或缺漏之情形，應即通知機關改正並副知其一級機關。

2. 財政局實地檢核：

(1)檢核時程：每年6月至10月底。

(2)檢核項目：詳如「新北市政府各機關經管公有財產管理檢核項目及評分表」。

(3)財政局得會同一級機關或目的事業務主管機關及其他相關機關組成檢核小組，以抽檢方式進行實地檢核，並得邀集鄰近機關學校參加，以擴大輔導成效，檢核結束後由檢核人員提出改進意見。

（三）財政局專案或不定期檢核：因業務需要或對各機關財產管理有瞭解必要時得隨時辦理之。

五、檢核結果之處理：

（一）各機關自行辦理年度檢查發現之缺失，應即依規定檢討改正。

（二）財政局實地檢核及專案或不定期檢核：

1. 財政局辦竣檢核後，作成抽檢缺失表函送受檢機關及其一級機關或目的事業主管機關，受檢機關應就所列缺失檢討改進，並將改善情

形函報財政局，財政局得視需要進行輔導或複查。

2.受檢機關經管財產有異常情形或應改進缺失事項未於期限將改善情形函報者，財政局應函請其一級機關或目的事業主管機關督導並追蹤列管。

3.檢核結果由財政局簽核，並彙整受檢機關共同性缺失函送各機關參考。

六、財政局實地檢核受檢機關分組及成績配分標準：

（一）甲組：經管50筆以上不動產之機關。

1.成績80分以上者列優等。

2.70分以上未滿80分者，列為甲等。

3.60分以上未滿70分者，列為乙等。

4.50分以上未滿60分者，列為丙等。

5.未滿50分者，列為丁等。

（二）乙組：經管49筆以下不動產之機關。

1.成績85分以上者列優等。

2.75分以上未滿85分者，列為甲等。

3.65分以上未滿75分者，列為乙等。

4.55分以上未滿65分者，列為丙等。

5.未滿55分者，列為丁等。

（三）成績配分標準：

1.配分標準詳「新北市政府各機關經管公有財產管理檢核項目及評分表」。

2.檢核項目如屬未經管之業務不予計分，按（實際經管業務檢核項目得分／經管業務檢核項目總分）＊100計分。

（四）就辦理下列業務之機關，依辦理程度予以加減分，加減分標準詳「新北市政府各機關經管公有財產管理檢核項目及評分表」：

1.各一級機關及各目的事業主管機關：

(1)對所屬或業務管轄範圍機關之財產管理檢核辦理情形。

(2)對所屬或業務管轄範圍機關財產掌握程度良窳及各項彙整資料之正確程度。

2.各機關：

(1)經管不動產以出租、委託經營、提供利用或其他依法令辦理開發營運情形。

(2)閒置或低度利用、被占用不動產之提報列管、具體活化成果或排除占用清理情形。

(3)配合本府推動財產管理政策情形。

七、財政局實地檢核獎懲之標準：

（一）受檢機關應視實際貢獻程度或責任歸屬，於下列人數及額度內做適當

之獎懲。

（二）獎懲標準：

1. 考列優等者，財產主辦人員、主管人員各記功1次，協辦人員各嘉獎2次，敘獎人數以5名為限，並由財政局提報市政會議公開表揚優良機關。
2. 考列甲等者，財產主辦人員、主管人員各嘉獎2次，協辦人員各嘉獎1次，敘獎人數以5名為限。
3. 考列乙等者，不予獎懲。
4. 考列丙等，經通知應改正缺失事項逾期未改善者，財產主辦人員、主管人員各申誡2次。
5. 考列丁等，經通知應改正缺失事項逾期未改善者，財產主辦人員、主管人員各記過1次。

（三）有下列情形之一者，不予獎勵，並得視情節予以懲處：

1. 各類應送報表未於規定期限內送交財政局，經催辦後無正當理由仍未辦理者。
2. 隱匿被占用或閒置之土地或建物者。

（四）檢核小組人員之獎勵，由財政局視其貢獻程度簽報。

八、新北市政府各機關經管公有財產管理檢核項目暨評分表所列檢核內容、配分標準、加分項目及額度授權財政局視年度業務重點及需要調整。

附件省略，詳參公務雲財產管理系統-市有公用財產園地

目錄

1.2.2 新北市市有閒置及低度利用公用不動產清理利用計畫

(民國 105 年 9 月 8 日修正)

一、計畫目的：新北市政府（以下簡稱本府）為管理市有公用不動產可用資源，提高利用效能，避免閒置浪費，進而減少本府財政支出，增裕市庫收入，爰訂定本計畫。

二、清理範圍：

(一)閒置或低度利用公用土地:本府所屬各機關學校經管之市有公用土地有閒置或低度利用者。(公共設施用地、農業區、行水區、風景區、保護區及其他報經本府核准者除外)。

(二)閒置或低度利用公用建物：本府所屬各機關學校經管之市有公用建物，如辦公廳舍、宿舍（含眷舍)、校舍、體育場館、高架橋下構造物及其他公用建物有閒置或低度利用者。

三、執行機關：

(一)本府財政局：負責計畫擬定、列管、檢核及獎懲。

(二)業務主管機關:指本府各一級機關及目的事業主管機關。負責督導各管理機關清理及利用之執行，並配合本府辦理檢核。

(三)管理機關:指管有市有公用不動產之本府所屬各機關學校。負責實際清理及利用計畫之執行。

四、清理標的之認定標準：除業務主管機關另有規定外，清理標的之認定標準如下:

(一)閒置公用土地：

1. 尚未或無法依都市計畫規定用途及預定期程使用者。
2. 尚未依原核定計畫開闢利用者。

(二)低度利用公用土地：

1. 大部分為私有地上物占用者。
2. 地上建物大部分毀損不堪使用者。

(三)閒置公用建物：

1. 全部未使用或部分可獨立使用而未用者。
2. 搬遷計畫已奉核定之場館或廳舍。

(四)低度利用公用建物：

1. 未依原定用途使用，達該建物範圍三分之一或面積達一百平方公尺以上者。
2. 獨立可提供使用之會議室、活動中心、體育場館、禮堂等，每月使用率未達百分之五十者：

(1)使用率計算公式：每月使用次數/44＊100%。

(2)計算公式內「44」係將一個月以二十二天（扣除週休二日）計算，每日上、下午二時段，合計四十四個時段。

(五)其他經本府業務主管機關或財政局檢討效能不彰者。

五、紀錄與查考：管理機關經管之會議室、活動中心、體育館、禮堂、視聽室、訓練教室等可獨立使用建物（空間)，應登錄使用紀錄並留存二年。

六、清理及列管：

(一)管理機關應詳實清查所經管之市有公用不動產使用情形,如有屬第四點所列清理標的者,應配合本府財政局於每年一月及七月通知,分別填列下列清冊,並連同電子檔及土地、建物登記資料、地籍圖、建物平面圖、使用分區文件及照片等相關資料,送交業務主管機關督導及彙整(區公所請送目的事業主管機關彙整)。

1.市有閒置公用土地清冊(如附件一)。

2.市有低度利用公用土地清冊(如附件二)。

3.市有閒置公用建物清冊(如附件三)。

4.市有低度利用公用建物清冊(如附件四)。

(二)管理機關之清查結果,由各業務主管機關負責督導並彙整相關資料後,函送本府財政局列管。各業務主管機關彙整時,應檢視管理機關所提報資料與事實是否相符,倘有遺漏或錯誤應責成補正。

(三)管理機關如有發現新增之閒置或低度利用公用不動產時,應於事實發生日起十日內,依第一款及第二款規定辦理。

(四)各機關奉准核定搬遷之原場館或舊廳舍,預計於一年內搬遷者,應依前三款規定辦理。

七、監督控管:

(一)列管之閒置或低度利用公用不動產,管理機關應於每年一月及七月填報最新活化辦理情形,送交業務主管機關彙整(區公所請送目的事業主管機關彙整)。

(二)各業務主管機關彙整時,應審視管理機關所提報活化策略是否合宜及其辦理活化之進度超前或落後情形,如有活化利用情形不佳或應辦未辦事項,應督導管理機關檢討及輔導活化利用。

(三)各業務主管機關審視後,應將彙整資料函送本府財政局列管。

(四)本府得邀集本府秘書處、研究發展考核委員會、主計處、業務主管機關及管理機關,每半年召開列管督導會議,追蹤活化利用辦理進度或研擬合宜之活化利用策略。

八、後續處理作業及管理原則:

(一)依公用用途及使用計畫,儘速使用:經列管之閒置或低度利用公用不動產,應依原定用途、事業目的或已奉核定計畫,預估利用期程儘速使用;興辦之公共建設具自償性者,應儘量運用民間資金採 BOT、OT 等民間參與方式辦理。

(二)擬定活化對策辦理活化利用:列管之閒置或低度利用公用不動產,應以功能強化、空間調整、委外經營、轉型再利用、一館多用途及安排活動參訪等方式提升使用效能。

(三)經檢討原定用途廢止或評估無法使用之處理:

1.不堪使用建物得依規定辦理報廢拆除,以維護安全衛生或增加土地利用價值。

2.現行都市計畫使用分區屬住宅區、商業區土地者,管理機關不得擅自挪作他用,應於清理完善後,移交本府財政局接管。

(四)未使用及活化利用前之管理原則：

1.管理機關應隨時巡查妥善管理。

2.注意環境整理避免滋生病媒蚊。

3.有被占用情形，應積極處理。

4.閒置公用土地如無適宜之用途，應檢討辦理標租平面停車場、簡易綠美化等臨時性使用或圍籬管理。

5.低度利用公用不動產已研擬長期使用計畫，得暫時維持現狀使用；或由本府需用機關整體規劃利用。

(五)管理機關應先依第一至三款規定積極辦理活化，倘用途廢止、無適當利用計畫者，本府得要求清理完善後，統籌分配使用。如本府各機關均無使用需求，得就近指定機關或由原管理機關作臨時性管理使用。

九、解除列管作業：

(一)閒置公用不動產：列管之閒置公用不動產有下列情形者，管理機關應檢附已活化利用證明文件函送業務主管機關同意後，轉送本府財政局審核解除列管：

1.已自行規劃使用者。

2.已委託民間經營者。

3.已變更為非公用財產，移由權責機關接管者。

4.已移由他機關作公用使用者。

5.已報廢拆除者。

6.已不堪使用，拆除影響毗鄰結構安全，無法立即拆除者。

7.其他活化利用方式經相關業務主管機關審核同意者。

(二)低度利用公用不動產：列管之低度利用公用不動產有下列情形者，管理機關應檢附已活化利用證明文件函送業務主管機關同意後，轉送本府財政局審核解除列管：

1.使用面積已達標準。

2.連續三個月使用率已達標準。

3.已變更為非公用財產，移由權責機關接管者。

4.已移由他機關作公用使用者。

5.其他活化利用方式經相關業務主管機關審核同意者。

十、檢核與獎懲：

(一)本府財政局必要時得會同本府秘書處、研究發展考核委員會、主計處及業務主管機關等，對管理機關經管閒置或低度利用公用不動產處理情形作定期或不定期檢核，並列為本府年度財產檢核重點。

(二)本案執行情形由本府財政局依「新北市政府及所屬各機關學校公務人員平時獎懲基準」規定簽辦下列獎懲事宜：

1.各業務主管機關或管理機關辦理活化績效良好者，得予獎勵。

2.各業務主管機關或管理機關有刻意隱匿未依規定查報、處理或未積極研擬活化策略者，得予懲處。

十一、為執行本計畫所需相關表單，授權本府財政局編製。

附件省略，詳參公務雲財產管理系統-市有公用財產園地

目錄

1.2.3 新北市政府未報廢閒置及低度利用動產再利用計畫

(民國 105 年 7 月 28 日修正)

一、法令依據：新北市市有財產管理規則第 11 條第 2 項規定。

二、計畫目的：為減少本府各機關學校(以下簡稱各機關)未報廢閒置或低度利用動產，有效提升動產效能暨杜絕浪費，特訂定本計畫。

三、名詞定義：

(一)動產：指金額 1 萬元以上且使用年限在 2 年以上之機械及設備、交通及運輸設備及什項設備。(即行政院頒行財物標準分類 3-5 類之財產)。

(二)閒置動產：指管理機關已無需使用之堪用動產。

(三)低度利用動產：指管理機關評估使用率低，可移撥本府其他機關使用之堪用動產。

四、作業方式：

(一)各機關應隨時於本府財產管理系統，將符合本計畫定義之閒置或低度利用動產之盤點結果欄位修改為閒置未用或低度利用(操作程序詳流程圖 1)。

(二)各機關採購動產前，應先行至財產管理系統，檢視有無符合需求之他機關閒置動產或低度利用動產(操作程序詳流程圖 2)，並將評估結果併採購案存參，以供查考。

(三)各機關發現有符合需要之閒置或低度利用動產，應依本市市有財產產籍管理要點第 18 點規定辦理動產移撥，以減少不必要之採購(操作程序詳流程圖 3)。

(四)為落實本計畫，各機關不得有故意報廢堪用之動產，對於未達使用年限之動產報廢案件，應審慎評估。

五、檢核：閒置或低度利用動產於財產管理系統盤點結果之狀態異動、移撥及是否列入採購評估程序，由本府財政局併入年度財產檢核辦理定期檢核。

六、獎懲：

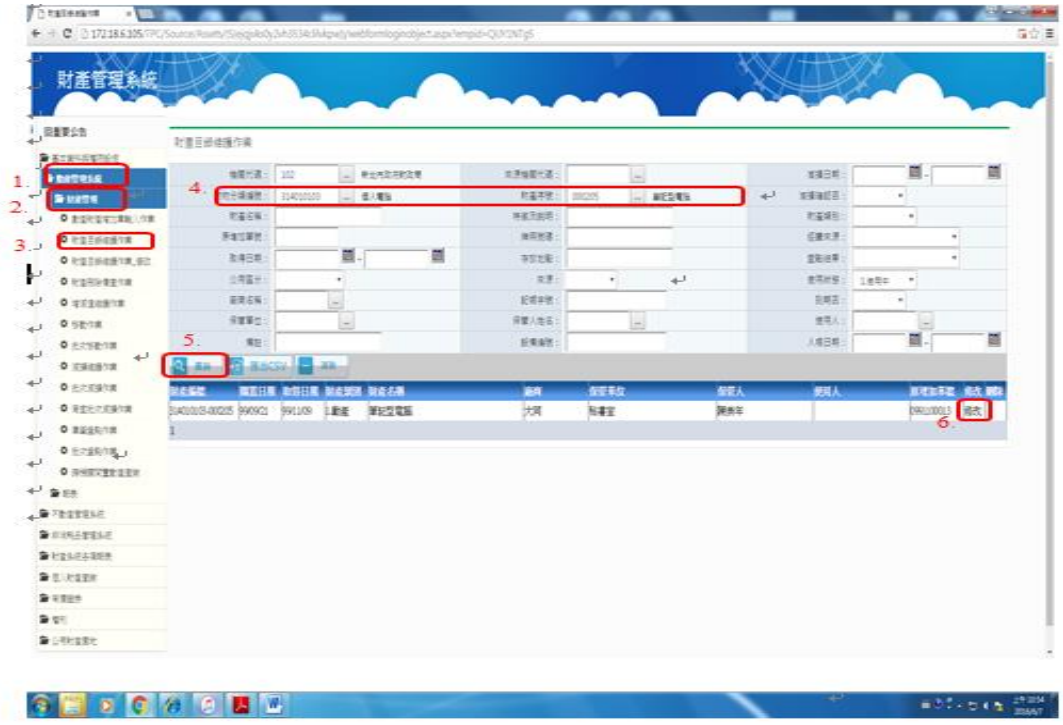
(一)各機關積極檢討釋出閒置或低度利用動產，供他機關移撥使用，或積極辦理移撥他機關閒置或低度利用動產使用績效良好者，得由本府財政局簽請獎勵。

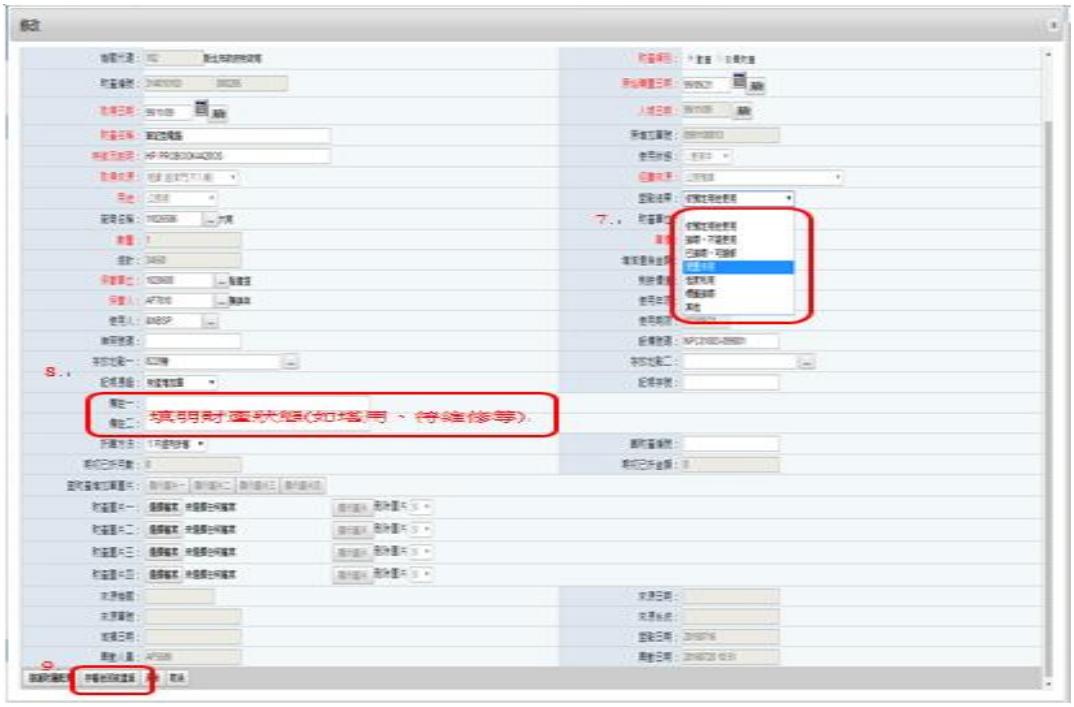
(二)未依本計畫建立閒置或低度利用動產資訊，或經查核閒置或低度利用動產未積極處理情形嚴重者，得由本府財政局簽請懲處。

流程圖 1

盤點結果欄位修改為閒置未用或低度利用操作程序

於動產管理系統/財產管理/動產目錄維護作業項下，輸入財產分類編號、序號後點選「查詢」，再點選「修改」進入主檔，將「盤點結果」欄位修改為「閒置未用」或「低度利用」，並於備註欄填明財產狀態（如堪用、待維修等），最後點選「存檔後回前畫面」完成。

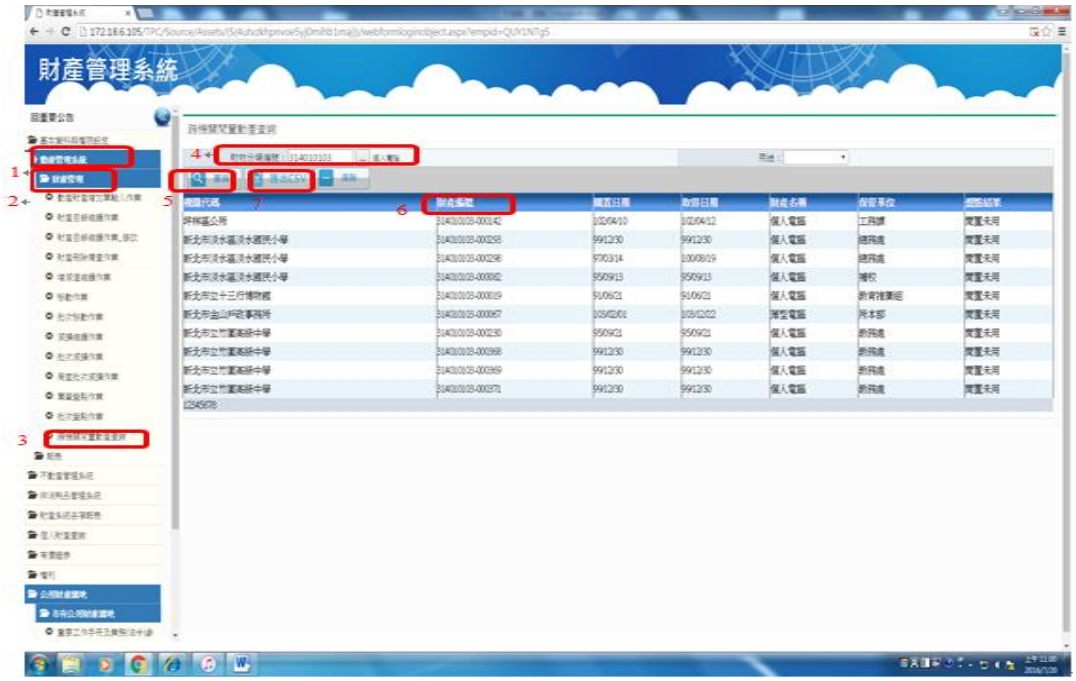




流程圖 2

檢視有無符合需求之他機關閒置動產或低度利用動產操作程序

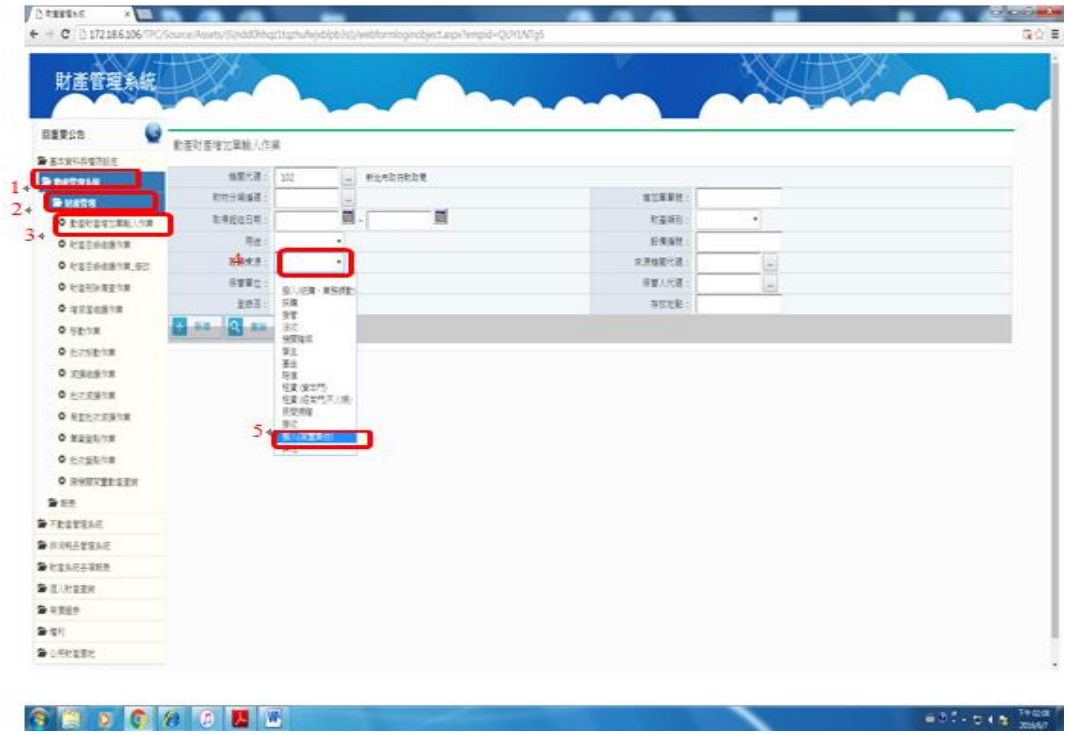
於動產管理系統/財產管理/跨機關閒置動產查詢項下，輸入財產分類編號後點選「查詢」，再點選「財產編號」進入主檔或匯出 CSV 查看財產狀態。



流程圖 3(撥入機關)

若移撥動產符合再利用計畫者，撥入機關動產取得來源應選取撥入(閒置媒合)

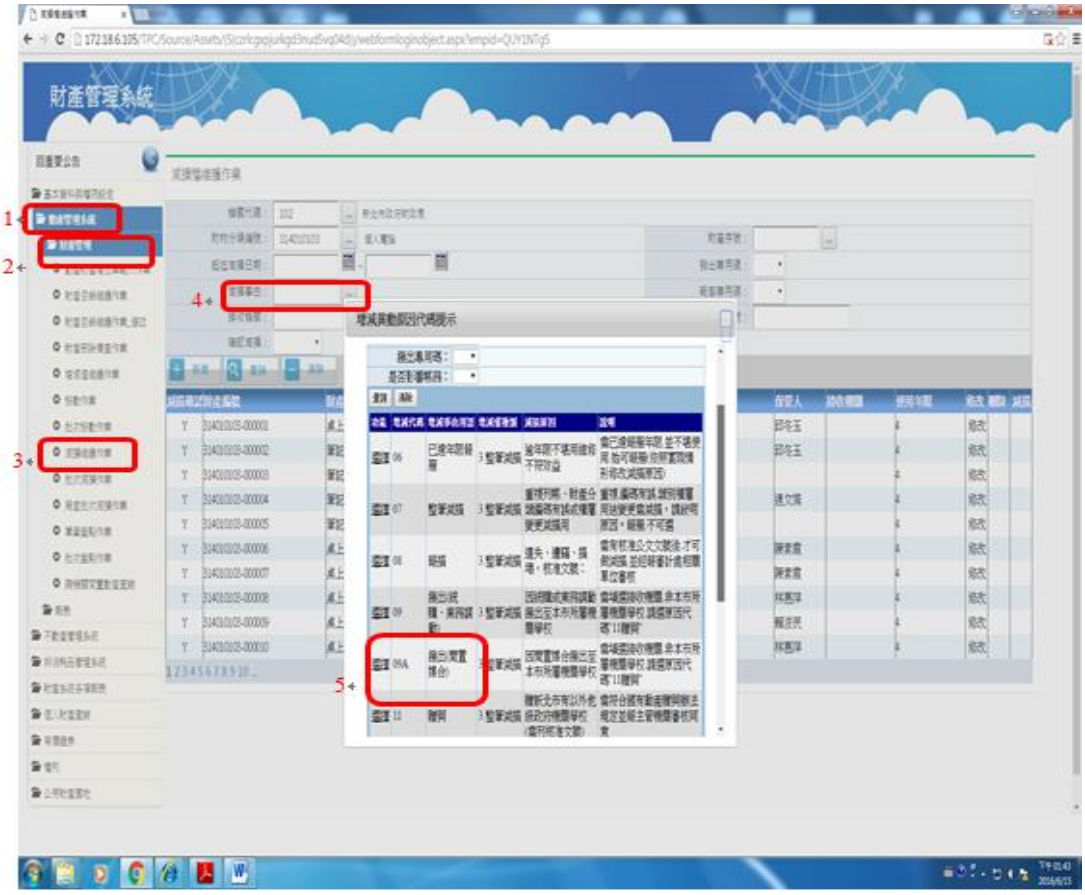
於動產管理系統/財產管理/動產財產增加單輸入作業，財產取得來源為撥入(閒置媒合)。



流程圖 3(撥出機關)

若移撥動產符合再利用計畫者，**撥出機關**動產減損事由應選取**撥出(閒置媒合)**

於動產管理系統/財產管理/減損維護作業，減損事由為撥出(閒置媒合)。



目錄

1.2.4 新北市政府各機關學校提報公用房地需求列管計畫

（民國 101 年 11 月 2 日修正）

壹、目的：為建置新北市政府（以下簡稱本府）各機關學校公用房地使用需求資料，以利市有房地之最佳分配或重新分配使用，提高市有房地之利用效益，特訂定本計畫。

貳、提報需求範圍：各機關學校於通盤考量未來五年業務需要後，如有下列情形之一者，提報房地使用需求：

一、新增業務或組織，致原有房地不敷使用者。

二、配合業務運作需要，需新增房地者。

三、原承租私有房地，因租賃關係終止或另覓房地更具效益者。

四、原使用之場館因不堪使用或因社會環境變遷，與週遭使用不協，無法發揮場館應有效益，需另覓房地搬遷者。

五、場館改建期間，需另覓房地短期使用者。

六、其他配合政策需要需提報房地使用需求者。

參、提報需求注意事項：管理機關規劃需求應本撙節原則，並考量成本效益，其注意事項如下：

一、各機關新增之需求空間，應優先檢討由自行管理使用之全部廳舍調整使用或變更用途，如確有不足使用之情事，再予提報。

二、辦公廳舍，除因業務性質特殊，經專案簽報核准外，不得超過「新北市政府各機關一般辦公空間廳舍配置標準」（如附件一）所列面積規定，附屬設施空間應覈實規劃，不得浮報虛列。

三、規劃增設附屬服務空間（如簡易餐飲等商業設施），以適當增加收益及服務品質。

四、興建公用廳舍需求應研擬以辦理 B.T 或 B.O.T 等方式開發，以節省本府支出。

五、研擬計畫時，應按容積率規定，在兼顧合理性之前提下，採取高度之開發利用方式，必要時應併同其他機關需求整體規劃，並考量後續之營運管理方式及其成本效益，避免產生閒置或低度利用情事。

六、各區公所提報之公用房地需求，應先報請目的事業主管機關審核後，再予提報。

肆、提報程序及列管作業：各機關學校應確實依照下列規定程序提報「新北市政府各機關學校公用房地需求清冊」（如附件二，以下簡稱需求清冊），未依規定提報者，除屬緊急重大事項，經專案簽報核准外，得不予受理並不予分配使用。

一、定期提報，並於每半年檢討更新：需求清冊由財政局於每年四月一日及十月一日前，函請本府各機關學校就原提報使用需求清冊有無增減或修改通盤檢討更新，並由各直屬一級機關審核彙總後，於每年四月三十日及十月三十一日前，檢具更新之需求清冊連同電子檔，函送財政局更新

列管資料。

二、臨時新增需求之提報：各機關學校如有臨時新增需求，應檢送需求清冊連同電子檔，經直屬一級機關或目的事業主管機關核准後，送財政局更新或新建列管資料。

三、建立檔案列管：財政局應將各機關學校需求清冊建立檔案列管。

伍、調配原則：本府辦理空間調配時，應考量成本效益及需求緩急，其優先順序原則如下：

一、已奉准成立尚無辦公場所之機關。

二、推動本府重要政策需要者。

三、目前使用之建物屬危險建築者。

四、租賃廳舍租金偏高者。

五、爭取使用閒置不動產，經成本效益分析結果，成本較低且合理者或效益較高者。

六、目前使用基本辦公空間不足者。

七、目前使用有違建或使用內容與土地使用分區管制規定不符者。

八、有其他特殊考量者。

陸、調配程序：

一、各機關所提需求，經財政局初步評估可以調配者，應由財政局列明房地相關資料，函請符合需求機關擬具詳細之「新北市政府各機關學校需用特定建物空間計畫表」(如附件三)及「成本效益分析表」(如附件四)，彙整後專案簽報　市長核定使用機關，並將核定結果函復需求機關。

二、不同機關間內部空間調整使用案件(如地政工作站進駐區公所)，性質單純，屬空間更有效利用者，且無涉管理機關變更，由各需用機關簽辦時加會財政局。

三、如有多個機關同時需用相同標的，致無法達成使用協議者，得由財政局邀集相關機關協商適當之調配方案後，再專案簽報市長核定使用機關。

柒、後續管制：已簽准調配使用機關之房地，應確實依提報之計畫內容進駐使用，如變更或終止原計畫用途，應報府(加會財政局)核准，財政局應不定期查核機關之使用情形，倘發現有未依計畫用途使用情節重大者，嗣後對該機關之需求得不予優先調配。

捌、資訊分享：

一、已列管之需求清冊由財政局送城鄉發展局，於辦理都市計畫檢討(變更)、都市更新回饋配置公益設施(公共設施用地)時參考使用，以節省公帑支出。

二、各機關新建場館尚有可建容積，可併同其他機關需求整體規劃使用時，應洽財政局提供需求清冊。

玖、獎懲

一、符合下列情形之一者，得由財政局簽請獎勵：

(一)機關因主動提供閒置或低度利用空間，經完成調配者。

(二)跨機關整合共同興建或共同使用場館,能充分有效運用市有房地資源，或空間使用具成本效益者。

(三)提報需求符合撙節原則或成本效益評估優異，而足堪表率者。

二、符合下列情形之一者，得由財政局簽請懲處：

(一)空間規劃未本撙節原則，虛列辦公廳舍需求面積者。

(二)未經核准擅自變更原計畫用途情節重大者。

附件省略，詳參公務雲財產管理系統-市有公用財產園地

附件一 新北市政府各機關一般辦公空間廳舍配置標準

項次	級別		每人面積(平方公尺)（單位面積）			說明
			一般	警政	消防	
1	人員辦公室(A1)	第一級	125			1.市長室。 2.副市長室。 3.秘書長室。
2		第二級	60			1.副秘書長室。 2.各一級機關首長室。 3.各區公所區長室。
3		第三級	25	25	25	1.各一級機關副首長室。 2.各二級機關首長室。 3.各區公所副區長室。 4.警察局副局長、警督察長、分局長、各大隊正、副大隊長。 5.消防局副局長、中隊長室。
				18	18	1.各一級機關主任秘書室。 2.各區公所主任秘書室。 3.警察局各課室主管、副分局長、所長。 4.消防局副隊長、分隊長。
4		第四級	8			一般業務承辦人員
5		外勤辦公室	4			外勤承辦人員
1	辦公室附屬空間(A2)	會議室一 以50人為上限	(250㎡)			1.大型會議室、禮堂等應按實際空間需求編列。 2.會議室空間使用人數不得超過其編制員額數，且上限為50人250㎡為限。
		會議室二 30人為限	(150㎡)			
		會議室三 20人為限	(100㎡)			
2		服務台	5			1.包含民眾服務等待空間。 2.其設置以平均服務流量人次計算，原則最高30人為限。
3		檔案室	0.33			以正式編制人員計算
4		儲藏室	0.15			以正式編制人員計算
5		茶水間	0.15			以正式編制人員計算
1	業務特殊空間					
2						
3						

註：本府各機關如有其他業務特殊空間需求，應另行說明提報。

新北市政府警政消防機關業務特殊需求

警政				消防		
空間名稱		㎡/人（單位）	說明	空間名稱	㎡/人（單位）	說明
禮堂		1		禮堂	1	供消防相關業務人員集會之用
備勤室	備勤室(警監人員)	16	依實際備勤人數列計	救護備勤室	8.3	依實際備勤人數列計
	備勤室(警正幹部)	10	依實際備勤人數列計	備勤室	6	依實際備勤人數列計
	備勤室(其他人員)	6	依實際備勤人數列計	義消備勤室	5	依實際備勤人數列計
廚房		1.3	基本數 8.27 ㎡(2.5 坪)	廚房	1.3	
餐廳		1.33	以每座席次 1.33 ㎡計算，基本數 13.23 ㎡(4 坪)	餐廳	1.33	
體技館(含柔道場)		4	以現有人數 1/4 列計，基本數 144 ㎡(43.56 坪)。	訓練教室（兼視廳教室）	2.16	供全隊人員平時講習訓練教室。
會客室		16.52		會客室	16.52	
文康室		0.62		文康室	0.62	

註：警政及消防機關業務特殊需求空間，原則依上開標準規劃，如有其他特殊需求，應參依「行政院核定之警察機關興建辦公廳舍面積計算標準表」、「內政部消防署編制之消防廳舍整建基本規範」提報

目錄

（三）標準作業程序

1.3.1 新北市政府辦理市有動產報廢標準作業程序
1.3.2 新北市政府辦理市有動產報損標準作業程序
1.3.3 新北市政府辦理市有土地改良物報廢標準作業程序
1.3.4 新北市政府辦理市有土地改良物報損標準作業程序
1.3.5 新北市政府辦理市有建築改良物報廢標準作業程序
1.3.6 新北市政府受理私有土地捐贈案標準作業程序
1.3.7 新北市政府受理私有土地抵繳稅款案標準作業程序
1.3.8 新北市政府市有被占用土地處理標準作業程序
1.3.9 新北市政府市有非公用不動產出租標準作業程序
1.3.10 新北市政府市有非公用不動產過戶承租、繼承承租、換約續租標準作業程序
1.3.11 新北市政府辦理市有非公用不動產標售標準作業程序
1.3.12 新北市政府市有非公用不動產讓售標準作業程序
1.3.13 新北市政府市屬機關學校首長交代案標準作業程序

以上請至公務雲/所有應用程式/文件管理搜尋

目錄

（四）作業手冊及業務問與答

1.4.1 新北市市有不動產產籍管理作業手冊

（民國 95 年 12 月 12 日）

壹、總述

一、為執行新北市市有（以下簡稱市有）不動產產籍管理，特訂定本作業手冊。

二、本手冊所稱不動產，係指公用及非公用之土地、土地改良物及房屋建築及設備。

三、市有不動產之主管機關：

市有不動產之主管機關為新北市政府（以下簡稱本府）財政局。

四、市有不動產之管理機關：

(一)公用不動產：以編有單位預算或附屬單位預算之直接使用機關為管理機關。無單位預算者，以其業務主管機關為管理機關。

(二)事業用不動產以事業機構為管理機關。

(三)公用不動產為二個以上機關共同使用，不屬同一機關管理者，其管理機關由本府指定之。

(四)市有不動產除前三款規定外，原則依其土地使用分區、編定別之性質區分管理單位；無法查明土地使用分區、編定別之性質者，以實際使用現況區分管理單位如下：

1. 住宅區、商業區及非都市土地編定為甲、乙、丙、丁建築用地之非公用不動產，以財政局為管理機關。

2. 以下市有不動產以地政局為管理機關：

(1)依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地。

(2)依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、旱地目土地。

(3)非都市土地暫未依法編定之田、旱地目土地。

(4)國家公園區內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經該法主管機關會同有關機關認定屬於前目規定之土地。

(5)區段徵收及重劃抵費地。

3. 農業用途以外之道路、公園、綠地及廣場用地，以工務局為管理機關。

4. 河川、水利用地，以水利局為管理機關。

5. 下列市有不動產以農業局為管理機關：

(1)供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者。

(2)供與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。

(3)農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場等用地。

(4)產業道路、漁港範圍內土地及林業用地。

6. 市場用地、礦業用地、工業用地，以經濟發展局為管理機關。

7. 殯葬設施、墳墓用地，以民政局為管理機關。
8. 文教用地、體育設施及用地，以教育局為管理機關。
9. 托兒所、社區活動中心、福利館及其用地，以社會局為管理機關。
10. 停車場用地，以交通局為管理機關。
11. 原住民保留地及其建築改良物，以原住民族行政局為管理機關。
12. 古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀，以文化局為管理機關。
13. 國宅用地，以城鄉發展局為管理機關。
15. 風景區及遊憩用地，以觀光旅遊局為管理機關。
14. 其他尚未區分之不動產，視其性質由本府財政局評估適當管理機關管理。

五、本府財產管理系統已於九十四年七月一日起全面上線，管理機關應就所經管之不動產，至本府財產管理系統建置產籍資料，所需表單均應自本府財產管理系統產製列印。

六、管理機關應指定專人管理財產管理系統之產籍資料。財產管理人員應隨時注意產籍資料之異動，如有誤繕、漏登、標示變更或其他原因致產籍資料與實際情況不符者，管理機關應辦理異動更正，財產管理人員應至財產管理系統釐正產籍資料。

七、管理機關應就所保管之土地、建物所有權狀及他項權利證明書等財產權利憑證，設置備查簿（如附表一），隨時登記其收發情形，以備查考，另土地及建物所有權狀正本應依公庫法規定送請代理公庫保管。但依土地登記規則第六十五條規定，公有土地及建物所有權第一次登記得申請免繕發所有權狀。

八、管理機關財產管理人員異動時，其所保管財產權利憑證及財產登記憑證，應列冊辦理交接，並請於職務異動前十日填妥新北市政府財產管理系統使用者申請表（如附表二）經單位主管核章確認後傳真至本府資訊中心，舊的財產管理人員應申請停用財產管理系統權限，新的財產管理人員應申請新增使用財產管理系統權限。

九、本府各一級機關，應指定專人查核、督導所屬機關之財產狀況，並申請使用本府財產管理系統權限，以便利用本府財產管理系統產籍資料。

十、本府各一級機關之財產督辦人員異動時，並請於職務異動前十日填妥新北市政府財產管理系統使用者申請表（如附表二）經單位主管核章確認後傳真至本府資訊中心，舊的財產督辦人員應申請停用財產管理系統權限，新的財產督辦人員應申請新增使用財產管理系統權限。

十一、本府資訊中心須將本府財產管理系統資料庫產籍資料定期備援。

十二、主管機關對於各管理機關產籍登記事項，應定期或不定期檢核，以落實產籍管理。

十三、主管機關應就管理之市有土地產籍資料每年定期與土地地籍登記資料進行比對，使產籍資料與土地登記資料一致，以健全產籍管理。

十四、管理機關經管其他政府機關之不動產比照市有不動產產籍管理。

貳、產籍之登錄列管

一、管理機關應依所管有不動產性質，區分類別為公務用、公共用、事業用、基金用或非公用不動產登錄列管。

二、經相關權責機關核定為古蹟或具文化性、歷史性、藝術性經核定為珍貴不動產者，比照行政院訂頒之中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點辦理。

三、土地新增時，應依下列規定辦理產籍登錄及列管：

(一)發生原因

依法徵收、價購、接管、受贈及奉核定有償撥用及其他等原因，增加經管之市有土地。

(二)列帳價格

1.基金財產以取得價值列帳，不隨申報地價調整，除非資產重估，價值才會改變。

2.非基金財產：

(1)土地之價格，依當地直轄市、縣（市）政府當期申報地價。

(2)未登記地比照毗鄰已登記地公告地價列帳，俟登記後按當期申報地價調整產價。

(3)公用土地、公共設施土地，凡未經當地直轄市、縣（市）政府評定地價者，暫以每筆土地新臺幣一元列帳，俟財產處分或市縣政府辦理評定時再行調整。

(4)價購、徵收或有償撥用者，依其取得之價格列帳。

(三)登錄列管

1.管理機關於地政事務所辦竣徵收、價購、接管、受贈及有償撥用等登記後，財產管理人員須至本府財產管理系統建置產籍資料並妥適管理。

2.管理機關之財產管理人員須至本府財產管理系統新增土地財產增加單後，檢附下列文件陳報機關首長核定後，乙份送交會計單位，乙份留存並列冊保管，並登錄財產管理系統：

(1)土地財產增加單（至本府財產管理系統列印）

(2)土地所有權狀影本（未繕狀者免附）

(3)其他證明文件影本（無者免）

A、土地登記謄本影本

B、地籍圖影本

C、土地使用分區證明影本

D、產權取得證明文件影本

E、位置圖、照片

四、土地改良物新增時，應依下列規定辦理產籍登錄及列管：

(一)發生原因

依法新建、修建、撥入接收等原因增加經管之市有土地改良物。

(二)列帳價格

土地改良物，應登記其建築費或取得之原價；但建築費或原價無法查明者，依稅捐機關課稅現值列帳，無課稅現值者，由管理機關估定之。

(三)登錄列管

1.管理機關於完成點交後，財產管理人員須至本府財產管理系統建置產籍資料並妥適管理。

2.管理機關之財產管理人員須至本府財產管理系統新增土地改良物增加單後，檢附下列文件陳報機關首長核定後，乙份送交會計單位，乙份留存並列冊保管，並登錄財產管理系統：

(1)土地改良物增加單（至本府財產管理系統列印）

(2)相關證明文件

五、房屋建築及設備新增時，應依下列規定辦理產籍登錄及列管：

(一)發生原因

依法買賣取得、接管、受贈、奉核定有償撥用、新建及其他等原因增加經管之市有建物及設備。

(二)列帳價格

房屋建築及設備，應登記其建築費或取得之原價(買賣價款或有償撥用價款)；但建築費或原價無法查明者，依稅捐機關當期課稅現值列帳，無課稅現值者，由管理機關估定之。

(三)登錄列管

1.管理機關於地政事務所辦竣建物買賣取得、接管、受贈、有償撥用、新建等登記後，財產管理人員須至本府財產管理系統建置產籍資料並妥適管理。如短期無法辦理建物登記或未能辦理建物登記者，則於完成點交後，向稅捐機關申請設立(變更)稅籍，財產管理人員並至本府財產管理系統建置產籍資料並妥適管理。

2.管理機關財產管理人員須至本府財產管理系統新增房屋建築設備增加單後，檢附下列文件陳報機關首長核定後，乙份送交會計單位，乙份留存並列冊保管，並登錄財產管理系統：

(1)房屋建築設備增加單（至本府財產管理系統列印）

(2)所有權狀影本（未繕狀者免附）

(3)其他證明文件影本（無則免）

A、建物登記謄本影本

B、建物建造、使用執照及測量成果圖

C、位置平面圖

D、產權取得證明文件

E、點交記錄（未辦登記者）

F、稅籍資料

G、提供他人使用之契約文件及奉准原簽

參、產籍之異動處理

一、公有土地處分（出售、交換、贈與等等）除有其他法令排除土地法第 25 條之適用，否則依土地法第 25 條規定，非經本市議會同意，並經行政院核准，不得處分。

二、土地減少時，應依下列規定辦理產籍異動：

(一)發生原因

依法撤銷徵收、出售及奉核定由他級政府機關有償撥用等原因，減少經管之市有土地（或價值）。

(二)除帳

1. 管理機關於地政事務所辦竣登記後，將產籍資料辦理減損除帳或減值處理。

2. 管理機關之財產管理人員須至本府財產管理系統新增土地帳務異動資料後，檢附下列文件陳報機關首長核定後，乙份送交會計單位，乙份留存並列冊保管，並登錄財產管理系統：

(1)財產減損單（土地）

(2)土地登記謄本影本或其他證明文件影本

三、土地改良物減少時，應依下列規定辦理產籍異動：

(一)發生原因

因不堪使用、毀損無法修復，或因公務、業務等需要報廢拆除、有償撥用、滅失等原因，減少經管之市有土地改良物面積（或價值）。

(二)除帳

1. 土地改良物有減損時請依行政院訂頒「各機關財物報廢分級核定金額表」等規定辦理。

(1)超過使用年限必須報廢且依每件入帳原值「一定金額」未達百分之五十，核定權責劃分，由經管機關核定。行政程序由管理機關之財產管理人員檢具相關資料陳報機關首長核定後辦理報廢拆除及除帳。

(2)超過使用年限必須報廢且依每件入帳原值「一定金額」百分之五十以上、百分之百以下者，核定權責劃分，由經管機關擬辦，主管機關核定。行政程序由管理機關檢具相關資料二份函送其業務主管機關審核，並由業務主管機關，陳報主管機關首長核定後辦理報廢拆除及除帳。

(3)超過使用年限必須報廢且依每件入帳原值「一定金額」百分之百以上者，核定權責劃分，由經管機關擬辦，主管機關核定，審計機關審核。行政程序由管理機關檢具相關資料三份函送其業務主管機關審核，陳報主管機關首長核定後，再由本府財政局轉陳審計機關審核後辦理報廢拆除及除帳。

(4)未達使用年限必須報廢且無金額之分級，核定權責劃分，由經管機關擬辦，主管機關核定，審計機關審核。行政程序由管理機關

檢具相關資料三份函送其業務主管機關審核，陳報主管機關首長核定後，再由本府財政局轉陳審計機關審核後辦理報廢拆除及除帳。

(5)業務主管機關審核時均須副知本府財政局。

2.應備資料：

(1)市有房屋及附著物報廢拆除改建查核報告表（附表三）

(2)土地改良物估價表

(3)土地改良物四周照片

(4)剩餘材料估價表

(5)財產毀損報廢單（至本府財產管理系統列印）

(6)奉准增（改）建文件或預算書影本等資料（如因牴觸工程或因毀損或有傾斜危險或其他因素拆除時，應檢附新建工程配置圖、新建工程計畫書表、建物鑑定報告書等）。

3.管理機關之財產管理人員須至本府財產管理系統新增土地改良物帳務異動資料後，檢附下列文件簽報核定後，乙份送交會計單位，乙份留存並列冊保管，並登錄財產管理系統：

(1)財產減損單（土地改良物）

(2)證明文件

四、建物減少時，應依下列規定辦理產籍異動：

(一)發生原因

1.因出售、報廢及拆除、有償撥用、滅失等原因，減少經管之市有建物（或價值）。

2.建築改良物有下列情形之一者，得辦理報廢，並應由本府送新北市議會議決。依確定判決、有影響公共安全緊急情事、其他依法應予拆除或有下列第四款情形且已領取補償金者，不在此限。

(1)已逾行政院分行財物標準分類規定最低使用年限，並已毀損無法修復，或已傾斜面臨倒塌危險，不堪使用。

(2)依公務或業務需要，且為增加基地使用價值或基地必須充作他項用途，必須拆除或改建。

(3)基地產權非屬市有，必須拆除。

(4)配合都市計畫、道路拓寬或公共工程設施。

(二)除帳

1.市有建物減少時除依行政院分行各機關財物報廢分級核定金額表、並依本市市有財產管理規則等規定辦理。

(1)超過使用年限必須報廢且依每件入帳原值「一定金額」未達百分之五十，核定權責劃分，由經管機關核定。行政程序由管理機關檢具相關資料二份函送其業務主管機關陳報主管機關首長同意

後，提送市政會議審議後，送請本市議會同意後，辦理報廢拆除及除帳。

(2)超過使用年限必須報廢且依每件入帳原值「一定金額」百分之五十以上、百分之百以下者，核定權責劃分，由經管機關擬辦，主管機關核定。行政程序由管理機關檢具相關資料二份函送其業務主管機關審核，陳報主管機關首長核定後，提送市政會議審議後，送請本市議會同意後，辦理報廢拆除及除帳。

(3)超過使用年限必須報廢且依每件入帳原值「一定金額」百分之百以上者，核定權責劃分，由經管機關擬辦，主管機關核定，審計機關審核。行政程序由管理機關檢具相關資料三份函送其業務主管機關審核，陳報主管機關首長核定後，提送市政會議審議後，送請本市議會同意後，再由本府財政局轉陳審計機關審核後辦理報廢拆除及除帳

(4)未達使用年限必須報廢且無金額之分級，核定權責劃分，由經管機關擬辦，主管機關核定，審計機關審核。行政程序由管理機關檢具相關資料三份函送其業務主管機關審核，陳報主管機關首長核定後，提送市政會議審議後，並由本府財政局轉陳審計機關審核後辦理報廢拆除及除帳。

註:「一定金額」:依行政院 97 年 4 月 1 日院授主會字第 0970001803A 函修訂頒「各機關財物報廢分級核定金額表」,係以每件原價新臺幣參仟萬元為準。

2.應備資料：

(1)市有房屋及附著物報廢拆除改建查核報告表（附表三）

(2)房屋位置平面圖

(3)房屋四周照片

(4)財產毀損報廢單（至本府財產管理系統列印）

(5)奉准增（改）建文件或預算書影本等資料（如因牴觸工程或因毀損或有傾斜危險或其他因素拆除時應檢附新建工程配置圖、新建工程計畫書表、建物鑑定報告書等）

3.由經管機關召集業務主管機關、財政局、文化局等相關機關實地勘查後，檢具上述資料依報廢核定層級提出報廢拆除申請。

4.經管機關接獲核備或同意函後於建物拆除前應先向建管單位申請拆除執照，建物拆除後，應於 30 日內辦理下列事項：

(1)已辦登記建物應向轄區地政事務所辦理建物滅失登記。

(2)部拆除者，應向稅捐稽徵機關辦理註銷稅籍；部分拆除者，應辦理稅籍內容變更。

(3)建物拆除如有殘餘價值應依動產殘值有關規定辦理，變賣所得應解繳市庫。

5.管理機關之財產管理人員須至本府財產管理系統新增土地帳務異動資料後，檢附下列文件陳報機關首長核定後，乙份送交會計單位，乙份留存並列冊保管，並登錄財產管理系統：

(1)財產減損單（房屋建築及設備）

(2)建物登記謄本影本或其他證明文件影本

五、管理機關變更時，應依下列規定辦理產籍異動：

(一)發生原因

因土地使用性質(因都市計畫或區域計畫及其他原因變更該分區用地性質時）變更、移轉使用或奉核定由他級政府機關撥用等原因，變更管理機關、單位。

(二)土地使用性質(因都市計畫或區域計畫及其他原因變更該分區用地性質時）變更、移轉使用，變更管理機關、單位之登錄列管:

1.原管理機關應辦事項：

(1)應由原管理機關將現況清查後會同移交新管理機關，如有占用情形者，原則上應由原管理機關負責排除後再行移交，但因情形特殊無法於短期內處理者，得洽請新管理機關同意按現狀點交接管。

(2)管理機關之財產管理人員須至本府財產管理系統新增土地帳務異動資料後，檢附下列文件陳報機關首長核定：

A、財產撥出入單（一式三聯)（至本府財產管理系統列印）

B、土地、建物登記謄本影本或其他證明文件影本

(3)原管理機關將財產撥出入單（一式三聯）送新管理機關用印。

(4)財產管理人員應將下列文件列冊保管：

A、財產撥出入單（新管理機關用印後送回）

B、土地、建物登記謄本影本或其他證明文件影本

2.新管理機關應辦事項：

(1)財產撥出入單（一式三聯）用印後，二聯送回原管理機關歸檔。

(2)管理機關之財產管理人員檢附下列文件陳報機關首長核定後，乙份送交會計單位：

A、財產撥出入單

B、土地、建物所有權狀影本（未繕狀者免附）或其他證明文件影本

(3)管理機關之財產管理人員至本府財產管理系統增加單登錄

(4)財產管理人員應將下列文件列冊保管：

A、財產撥出入單

B、土地或建物所有權狀（未繕狀者免附）

C、土地或建物登記謄本

D、地籍圖

E、土地使用分區證明

F、建物測量成果圖

G、產權取得證明文件

H、稅籍資料

(三)奉核定由他級政府機關撥用，變更管理機關之登錄列管:

1.原管理機關應辦事項：

(1)於地政事務所辦竣管理機關變更登記後，將產籍資料辦理減損除帳。

(2)管理機關之財產管理人員須至本府財產管理系統新增土地帳務異動資料後，檢附下列文件陳報機關首長核定後，乙份送交會計單位：

A、財產減損單（至本府財產管理系統列印）

B、土地、建物登記謄本影本或其他證明文件影本

(3)檢附附下列文件函送本府財政局釐正列管資料：

A、財產減損單

B、土地、建物登記謄本影本或其他證明文件影本

(4)財產管理人員應將下列文件列冊保管：

A、財產減損單

B、土地、建物登記謄本影本或其他證明文件影本

2.本府財政局應辦事項：

於財產管理系統辦理他級機關產籍登錄。

六、因土地分割、合併、重測、重劃及地價調整等原因，應依下列規定辦理產籍異動：

(一)列帳價格：

土地分割、合併、重測、重劃，依異動後之申報地價入帳。

(二)登錄列管

1.土地分割、合併、重測、重劃後之登錄列管：

(1)管理機關於地政事務所辦竣登記後，將分割、合併、重測、重劃前之資料辦理減損更新，並重新登錄分割、合併、重測、重劃後之各筆土地資料。

(2)管理機關之財產管理人員須至本府財產管理系統新增土地帳務異動資料後，檢附下列文件陳報機關首長核定後，乙份送交會計單位：

A、財產增（減）表或財產減損單

B、土地所有權狀影本（未繕狀者免附）或其他證明文件影本

(3)財產管理員應將下列文件列冊保管：

A、財產增（減）表或財產減損單

B、土地所有權狀影本（未繕狀者免附）或其他證明文件影本

2.地價調整之登錄列管：

(1)主管機關每年自地政系統取得當期土地公告現值及公告地價資料，並自動更新財產管理系統之土地公告現值及公告地價，產生增減值異動紀錄。

(2)管理機關每年應至本府財產管理系統帳務異動資料中，逕行逐筆確認。

肆、產籍之檢核

一、本府於辦理財產檢核時，對於各管理機關產籍登記事務，一併查核，如有經辦及主管人員，不依市有財產產籍管理要點之規定辦理各項資料憑證、帳卡、報表之登錄，應予以糾正並視情節輕重論處，如有作業績效優良者，應予獎勵。

二、主管機關應就市有土地之產籍資料，每年至少與地籍總歸戶資料核對一次，並得視需要不定期辦理。資料核對結果不符者，應交由管理機關查明更正，並由主管機關追蹤列管。

三、管理機關對於資料不符之處理：

(一)地段、地號不符者，應洽地政機關查明是否曾辦理重測或重劃，並依查證結果辦理產籍異動更正。

(二)因徵收、價購而新增之土地、建物，尚未建立財產帳者，應依規定辦理產籍新增。

(三)已建立財產帳卡而尚未辦理產權登記者，應依土地登記規則相關規定，洽地政事務所辦理產權登記。

(四)面積不符者，應洽地政機關查詢該筆土地是否曾辦理分割，或係誤繕，並依查證結果辦理面積異動更正。

(五)申報地價、公告現值、非都市土地使用分區或編定不符者，依地政資料辦理產籍異動;都市計畫土地則另洽都市計畫單位查明都市計畫使用分區及用地別，辦理產籍異動。

伍、報表作業

一、平時報表：

管理機關於辦理產籍新增或異動，涉及財產增減作業時，應檢附下列文件陳報機關首長核定後，乙份送交會計單位：

(一)財產增加(減損、增減值、撥出入)單

(二)相關證明文件影本

二、月報表：

各管理機關財產管理人員每月應列印【財產增減表】陳報機關首長核定後，乙份留存、乙份送交會計單位。

三、季報表：（無經管珍貴財產者免）

管理機關於每季首（一、四、七、十）月二十日前，應檢附下列文件函送財政局核備：

1.財產增減季報表（珍貴）

2.財產增減結存表（珍貴）

四、半年及年報表（國有、市有）：

(一)管理機關於每年一月、七月二十日前,應檢附下列文件函送財政局核備:

1.財產增減半年報表

2.財產增減半年報表（珍貴）（無經管珍貴財產者免）

3.財產增減結存表

4.財產增減結存表（珍貴）（無經管珍貴財產者免）

5.財產目錄總表(每年一月二十日前送財政局核備)

五、本府財政局應就各管理機關所填送之半年報表所列財產動靜態資料審核彙總後，依會計及審計程序報送審計室審核。

陸、附錄

一、附錄一【參考法規】

「新北市市有財產管理自治條例」

「新北市市有財產產籍管理要點」

「新北市市有不動產管理權責劃分原則」

「中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點」

「各機關財物報廢分級核定金額表」

「各機關奉准報廢財產之變賣及估價作業程序」

二、附錄二【操作手冊】

「財產管理系統~不動產管理系統」

「財產管理系統~本府各局室不動產移撥作業」

「財產管理系統~土地申報（公告）地價減值作業」

附件省略，詳參公務雲財產管理系統-市有公用財產園地

目錄

1.4.2 徵收或價購已逾15年未完成產權移轉登記土地處理參考手冊

（民國102年7月修編）

一、何謂徵收、購置：

(一)徵收：國家為了公共目的之使用，本於國家之公權力，依法強制取得私人土地並給予相當補償之行政行為。依民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

(二)購置（買賣）：稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約（民法第345條）。買賣標的為不動產者，依民法第758條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」

二、徵收與購置之差異：

(一)徵收：屬公法行為，由執行徵收機關（地政局）檢附依法完成徵收及補償之證明文件，依土地登記規則第29條規定囑託登記機關辦理所有權變更及他項權利塗銷登記。如徵收程序已完備，依民法第759條規定，雖未辦理所有權移轉登記，但實質所有權已經歸屬政府所有，補辦產權移轉登記時，並無時效之限制。

(二)購置：屬私法行為，辦理產權移轉登記時，應由買賣雙方依土地法及土地登記規則，會同辦理所有權移轉登記。此類案件，賣方雖已將土地交付買方使用，惟尚未完成物權移轉登記前，買賣雙方之債權關係，有民法第125條請求權消滅時效問題存在。

三、徵收逾15年未完成產權移轉登記土地案件處理重點：

(一)法令適用：本府目前列管徵收逾15年未完成產權移轉登記土地，都是在民國89年土地徵收條例施行前已發生的案件，依照土地徵收條例第60條規定：「本條例施行前，已公告徵收但尚未辦竣結案者，除本條例另有規定外，應依其公告徵收時所依據之法律規定，繼續辦理結案。」故法令使用時應注意，應依照土地法之徵收規定處理，而非逕行適用土地徵收條例。

(二)依照土地法第235條前段規定：「被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土地之權。」故各機關應清查檔存資料，如土地所有權人已領取補償費或補償費已依土地法第237條提存者，則徵收程序已完備，需地機關得將相關資料移請本府地政局囑託地政事務所辦理所有權移轉登記。

(三)如查土地所有權人尚未領取補償費或未辦理提存者，則徵收程序尚未完備，應請各需地機關查明當時未領款原因後，補行通知被徵收人領款，如被徵收人拒絕領款，則另行保管程序(土地徵收地價補償費保管專戶)，以完成徵收程序。

四、購置逾15年未完成產權移轉登記土地案件處理重點：

(一)買賣屬民事關係，權利義務應依民法規定處理。買賣所有權移轉登記依土地登記規則第26條規定，須雙方會同辦理登記。辦理此類案件時，因已逾15年請求權時效，如以訴訟方式處理，通常地主會主張民法第125條時效抗辯，拒絕辦理所有權移轉登記，遭致不利於本府之判決。

(二)依民法第129條規定：「消滅時效，因左列事由而中斷：一、請求。二、承認。三、起訴。左列事項，與起訴有同一效力：一、依督促程序，聲請發支付命令。二、聲請調解或提付仲裁。三、申報和解債權或破產債權。四、告知訴訟。五、開始執行行為或聲請強制執行。」故各機關辦理此類案件，應確實清查檔案資料，如有時效中斷事由，應確實主張本府權益（時效中斷因事由不同，而應分別處理不中斷或重行起算事宜，請詳參民法第125條至第147條規定）。辦理相關會議時，應保存相關會議資料及發言紀錄；辦理通知時，宜以雙掛號為之，並保留回執聯，以於將來發生爭訟時，能確實舉證，取得有利地位。

(三)實務上，仍有地主不會刻意主張時效抗辯或願意配合辦理移轉登記，可透過協調完成買賣或贈與產權移轉登記事宜，故各機關仍應積極與地主或其繼承人接觸，以免喪失處理機會。

五、其他共通性的處理重點：

(一)避免原土地當事人或其繼承人移轉第三人之作法：

1.登錄土地參考資訊檔：

(1)如土地尚未移轉第三人(即登記名義人仍為原當事人或其繼承人)，應依土地參考資訊檔作業要點規定列冊函請本府地政局申請將購置取得土地逾15年未完成產權移轉登記相關資訊登錄於土地參考資訊檔，以避免移轉第三人；已移轉第三人之土地，即不得申請登錄參考資訊。

(2)土地參考資訊檔之資訊，因非屬土地法規定應登記之事項，僅係將資訊讓機關民眾參考而已，土地建物謄本上也不會主動顯示相關資訊，對於物權沒有限制移轉之效果。

2.請地政機關及稅捐機關將未完成產權移轉登記事由登錄於相關系統辦理內部管制：

(1)基於機關協助精神，各管理機關可提供尚未完成之土地標示、所有權人相關資料，請地政或稅捐機關於相關系統辦理內部管制，如有向稅捐機關申報移轉現值或向地政機關申請土地權利移轉登記案件時，可以讓承辦人員注意有政府徵收或價購尚未完成移轉之事由，並據以通知管理機關並副知財政局知悉。

(2)稅捐或地政機關如果通知列管標的有辦理登記情形，各管理機關應儘速向土地登記申請人（買方、賣方、權利關係人等），表明權利及爭執關係，並保存證據（如雙掛號回執聯、會議紀錄文件等），

以讓新的買方卻步，避免新的買方成為法律保護之善意第三人，以免本府權益遭受難以補正之損害。

3. 公共設施用地業經協議價購，如尚未辦理產權移轉登記，各公所勿核發公共設施保留地使用分區證明：都市計畫公共設施用地業經政府協議價購，雖尚未辦理產權移轉登記，其買賣法律關係仍存在，政府仍有合法土地使用權，已非保留供政府或公用事業機構取得開闢，並已不具保留性質，尚難認定為公共設施保留地，故請各公所勿再核發公共設施保留地證明，以杜絕買方購買土地進行容積移轉之動機，避免移轉第三人。

(二)公共設施保留地及使用權之爭議：

1. 查都市計畫公共設施用地業經政府協議價購，雖尚未辦理產權移轉登記，其買賣法律關係仍存在，政府仍有合法土地使用權，已非保留供政府或公用事業機構取得開闢，並已不具保留性質，尚難認定為公共設施保留地。(內政部93年5月17日台內營字第09300841572號函)

2. 各機關應依上開規定積極主張本府仍有合法使用權源，並非無權使用。

3. 有關已協議價購，尚未辦理產權移轉登記之公共設施用地，請各公所於分區證明備註：「本地號土地業經政府協議價購在案。」並勿再核發公共設施保留地證明。(財政局101年2月22日北財產字第1011270008號函；城鄉局101年2月20日北府城開字第1011225848號函)

(三)徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地，不得以收回價金並解除契約方式辦理。(財政局101年2月22日北財產字第1011270008號函、本府101年2月20日北府城開字第1011225848號函附會議紀錄)

(四)利用都市計畫通盤檢討(或個案變更)方式變更使用分區：徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地，現況為已開闢為公用用途者，惟使用分區為非公共設施用地者，請洽本府城鄉發展局可否利用都市計畫通盤檢討(或個案變更)變更為公共設施用地，以利日後協商。

(五)登記費：經列管購置已逾15年未完成產權移轉登記土地登記為市有者，免徵登記規費。(地政局101年2月2日北地籍字第1011158374號函)

(六)產籍登錄：經列管徵收或購置已(未)逾15年未完成產權移轉登記土地，另建置於本府財產管理系統，所有權登錄為「私人」，管理機關登錄為被列管機關，將來如有異動，請各列管機關依實際狀況自行辦理異動(本府財政局102年3月8日北財產字第1021381420號函)。登錄財產管理系統之目的係為便於內部控管，與經管財產相關報表量值無涉。

六、清理程序：

(一)組成專案小組：為加速清理，避免土地地號分割合併、所有權人死亡或

承辦人員異動致增加處理困難或中斷，各列管機關應成立專案小組，並定期於每三個月召開會議，會議紀錄副本分送本府財政局及地政局。專案小組研議相關事宜時，如有需本府專案小組成員協助事宜時，可通知與會參與討論。

(二)資料蒐集整理：

1. 為了解買賣案件有無給付價金或時效中斷事由;徵收案件有無依照法定程序完成徵收公告、補償費領取（提存）等事宜，各機關應確實清查檔案資料。
2. 此類案件之買賣契約、會議紀錄、付款支票、領款收據、印領清冊、提存證明、內部簽呈等均應詳為調查分析。
3. 資料蒐集時，除各機關檔案資料外，並應視案件情形，向當時工程主辦（委辦）機關、地政局、內政部等機關，循線追查。

(三)土地及土地所有權人資料建置並定期更新：

1. 定期清查土地標示及土地所有權人異動情形，並建置土地及土地所有權人圖表或繼承系統表資料。如土地所有權人死亡，得請戶政機關協助追尋繼承人。
2. 需用土地人為興辦公益事業需要，得派員至各戶政事務所調閱土地所有權人及繼承人相關資料事宜 （內政部90 年10 月18 日台內地字第9077703號函，完整內容詳其他重要函釋）

(四)積極主動找尋地主或合法繼承人並與之協調溝通：

1. 優先協調土地所有權人以贈與方式或補辦買賣所有權移轉登記方式，將土地所有權移轉登記予本市。
2. 如能協調達成所有權移轉登記共識，應作成會議紀錄，請土地所有權人簽名，並儘速辦理贈與移轉登記。
3. 辦理贈與或買賣所有權移轉登記之流程及應備文件請至本府地政局網站之「登記便利GO」項下參閱。
4. 本府教育局以往作法-發給土地所有權人達成所有權移轉登記協議當年度「公告土地現值之1成」作為救濟金，以完成土地所有權移轉登記。各機關如擬參照辦理，宜與主管機關協商取得共識，並應簽報市長核定(加會財政局、主計處)。惟本市議員針對上開救濟金發給仍有不同意見，本府工務局亦持有不同意見。
5. 各列管案件，列管機關學校需請主管機關協助支應經費，務需請主管機關共同參與專案小組會議，並請各主管機關儘速研議簽報核准，避免延宕時程，致原地主改變協商意見，需重新協商，或跨年度增加經費。

(五)檔案專卷整理及移交：為避免再發生檔案逸失情形，各機關除應按公文處理規定處理文書外，並應專卷按標的或按對象影印相關資料專卷留存，並列入移交事項。

七、其他重要參考函釋：

(一)研商「監察院調查有關政府協議價購之都市計畫公共設施用地，僅具有買賣之法律關係，尚未給付價金者，涉及公共設施保留地認定疑義事宜」第2次會議紀錄結論(內政部102年6月17日內授營都字第1020806449號函)

1. 本案業經法務部102年5月13日法律字第10203503910號函復本部略以，參照民法第144條第1項規定及法院判決意旨，縱因時隔多年，致請求土地所有權人辦理所有權移轉登記之消滅時效完成，亦僅出賣人得執行拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅；且即使需用土地人未依約給付價金，亦不影響買賣契約之成立，僅生出賣人另行請求給付價金之問題。是以，有關需用土地人雖遲未給付價金，如其買賣法律關係仍存在，政府有合法土地使用之公共設施用地，已非保留供政府或公用事業機構取得開闢，並已不具保留性質，尚難認定為公共設施保留地。為利執行，有關「買賣法律關係仍存在，政府有合法土地使用權」之認定，應同時具備下列二要件：

   (1)成立合法之買賣契約或達成經政府協議價購之證明文件。

   (2)出賣人本於買賣之法律關係交付土地予買受人。

2. 次按民法第345條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」有關個案協議價購之土地，買賣契約有否成立，涉及有否簽訂契約、達成合意等執行問題，應由需用土地人依個案事實予以審認。

(二)已辦理價購而尚未完成產權移轉登記之土地，如屬遺產稅或贈與稅之課稅標的物，納稅義務人自得依遺產及贈與稅法第30條規定申請抵繳，稽徵機關尚難否准受理抵繳。除因法令規定，致生法律上不能履行財產移轉為國有義務者，稽徵機關即可據以否准受理抵繳。(財政部101年6月15日台財稅字第10104573320號函)

(三)徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地(仍登記為私人所有)，政府機關已取得法院確定判決就該土地有使用權者，於該土地申請建造執照時，可否以該判決書取代私地主之土地使用權同意書：「按建築法第30條所稱『土地權利證明文件』，係指起造人取得土地提供建築使用之一切權利文件，如建築使用自有土地之所有權狀，使用他人土地建築之同意書、契約書均屬之。此項土地權利證明文件是否合法有效，應就其內容認定之。」另「建築法第30條所稱之土地權利證明文件，包括以土地提供為建築使用之同意書在內。此項同意為私法上權義關係，其爭訟既經判決確定，自應從其判決辦理。」(內政部65年8月31日台內營字第696214號函)(內政部66年12月27日台內營字第766261號函)

(四)各地方政府對政府價購已逾15年尚未完成產權移轉登記之土地，如依職權考量於土地參考資訊檔登錄，對現土地登記名義人非屬原價購之當事人(或其繼承人)者，基於其自始未與政府機關有任何債權債務關係，尚不宜於土地參考資訊檔登錄。(內政部97年12月22日內授中辦地字第09707249851號函)

(五)需用土地人為興辦公益事業需要，得派員至各戶政事務所調閱土地所有權人及繼承人相關資料事宜 (內政部90 年10 月18 日台內地字第9077703 號函)

1. 按土地徵收條例第11 條規定，需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業，因公共安全急需使用土地未及與土地所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購 或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議者，始得依本條例申請徵收。然需用土地人依上開規定，於申請徵收土地前與所有權人進行協議程序時，如因土地所有權人遷徙未至登記機關辦理住址變更登記，致其依土地登記簿記載之住址通知遭退回後，為完成法定送達程序，尚須洽戶政機關查對新址，惟據部分需用土地人表示，其洽戶政機關查址時，如遇土地所有權人遷徙至其他轄區，或身分字號不明，須另赴其他戶政機關查址者，須再次行文，造成承辦人員來回往返，嚴重影響時效，合先敘明。

2. 為配合協助需用土地人辦理查址作業，解決前開執行困難，以加速公共建設用地取得，本部業於90 年10 月8 日以台內戶字第9073838號函各直轄市、縣（市）政府轉知所屬各戶政事務所以：「需地機關依土地徵收條例第3 條規定，為興辦公益事業者，得由該需地機關出具公文表示其係為興辦土地徵收條例第3 條何款之公益事業之需，需派員前往戶政事務所調閱相關資料，其行文單位為『各戶政事務所』，是如遇有須至其他所轄戶政機關查址時，免再次行文，而得憑原出具之公文洽該管轄戶政機關查址，惟查址人員應佩戴機關識別證件，俾憑提供協助。」。

(六)土地所有權人曾領取協議價購款而未移轉所有權予政府之土地，逾15年是否得繳回原領之款項，而以該等土地參加既成道路土地標購等事宜（內政部94 年4 月1 日台內地字第09429052651號函）

1. 有關土地所有權人已領取協議價購補償款，政府機關因故未辦理所有權移轉登記，致請求土地所有權人辦理所有權移轉登記之消滅時效完成，土地所有權人是否得再次以該等土地參加既成道路土地標購一節，類此案例，實務見解有認原有協議價購之法律關係並未消滅，不准土地所有人辦理徵收之請求（臺中高等行政法院91 年訴字第394號、92 年訴字第137 號、92 年訴字第480 號及最高行政法院91 年判字第390 號判決參照)。惟具體個案之處理，宜就個案事實依法審

酌。

2. 契約之解除謂當事人之一方因行使解除權而使契約自始歸於消滅，以回復訂定契約以前之狀態；解除權之發生原因有二，一為因當事人以契約訂定者，謂約定解除權，包括契約訂立時之約定，及訂定契約以後另行訂定契約承認當事人得行使解除權，一為因法律規定發生之解除權（如民法第254條至第262條、第359條、第363條等）。又解除權人及其相對人為契約之雙方當事人或繼承其地位之第三人。換言之，契約之一方當事人縱將契約所生債權讓與第三人，苟未將契約所生法律關係，包括債權及債務亦一併讓與，使第三人概括繼承讓與人之法律上地位，則契約當事人並未變更，解除權仍由讓與人行使(孫森焱「民法債編總論」下冊，第742、745至757頁參照)。土地所有權人返還當年之協議價購款，如其真意係解除契約，其所衍生之爭議，宜參酌前揭說明，依具體個案依法審認。

3. 依民法第345條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」，第758條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效。」；而土地登記規則第26條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」是政府機關與土地登記名義人價購之土地，於簽訂契約後，即必須由權利人（政府機關）與登記名義人會同申請移轉登記，始生效力，即政府機關與土地登記名義人間之買賣契約僅為債之請求權關係，尚未發生物權移轉之效力，亦不得以此關係對抗善意第三人，故政府機關於辦竣權利移轉登記，取得不動產物權前，其土地產權仍屬土地登記名義人所有。但依最高法院69年台上字第1665號判例，債權人基於債之關係而占有標的物時，具有正當權源，並不因債權人之土地所有權移轉登記請求權罹於消滅 時效 而成為無權占有。

(七)時效抗辯應由當事人自行主張，地政機關無須要求未為抗辯之文件（內政部76年10月14日台（76）內地字第542247號函）按消滅時效乃債務人於尚未履行其債務前，可拒絕債權人請求之規定，故如債務人業已履行其債務，或債權人並未向債務人為任何請求，即無時效抗辯之可言。本案申請人單獨申辦所有權移轉登記如符合土地登記規則第102條規定，應准予受理。

(八)持消滅時效已完成之法院判決書申辦地上權塗銷登記時，義務人未提出拒絕之抗辯者，應予受理，並於登記完畢後通知義務人 （內政部69年11月3日台（69）內地字第51066號函）

按請求權之消滅時效完成後，民法第144條第1項僅認債務人有拒絕給付之抗辯權非使請求權當然消滅。如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯地

政機關應准予辦理，前經本部59年6月10日台內地字第368397號函核釋有案。本案徐○○君持已完成 消滅時效之法院判決確定證明書申辦地上權塗銷登記，義務人未提出拒絕之抗辯者，地政機關應予受理，並依土地登記規則第69條之規定於登記完畢後以書面通知義務人。

(九)持憑已完成消滅時效之判決書申辦登記，如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，應准予辦理（內政部59年6月10日台(59)內地字第368397號函）

案經函准司法行政部59年5月20日台（59）函民決3626號函以：「查本件土地登記聲請人所提：『請求權之消滅時效 完成後民法第144條第1項僅認債務人有拒絕給付之抗辯權，非使請求權當然消滅。』故本件聲請土地登記如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，地政機關似應予辦理。」

(十)權利人依法院確定判決等文件申辦土地所有權移轉登記，義務人有時效之抗辯權（內政部81年12月4日台（81）內地字第8114492號函

1. 本案准司法院秘書長81年8月26日（81）秘台廳（一）字第11364號函以：「一、按請求權，因15年間不行使而 消滅。因起訴而中斷之時效，自受確定判決或因其他方法訴訟終結時，重行起算，民法第125條前段、第137條第2項定有明文，本件債權人台灣電力股份有限公司對債務人龔有○（判決確定後死亡）請求土地所有權移轉登記事件部分，於民國58年間經台灣台北地方法院判決債權人勝訴確定，迄今已逾15年，債權人未依據確定判決辦理所有權移轉登記，如無其他時效中斷或不完成之事由，依前開規定，其請求權之消滅時效 已經完成，惟依司法院31年院字第2424號解釋：「請求權之消滅時效完成後，民法第144條第1項僅認債務人有拒絕給付之抗辯權，非使請求權當然消滅。」本件僅債務人有拒絕給付之抗辯權，債權人之請求權並非當然消滅。
2. 確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項定有明文。本件債務人龔有○於受敗訴判決確定後死亡，其財產之權利義務既由其子女龔○○等人繼承，龔○○等人自為該確定判決效力所及之人。」，復准法務部81年11月7日法81律16777號函以：「按民法第144條第1項規定：『時效完成後債務人得拒絕給付。』故時效完成後債權人之請求權並非當然 消滅，僅債務人有拒絕給付之抗辯權。本件確定判決逾15年後，如債權人未於時效期間內依確定判決辦理所有權移轉登記，且無其他時效中斷或不完成之事由時，其請求權之時效已經完成，則其請求權雖未消滅，但債務人有拒絕給付之抗辯權。」。
3. 請依上開司法院秘書長及法務部函意見，與本部59年6月10日台內

地字第368397號函辦理。

八、業務常用範例：

(一)徵收或購置已逾15年未完成產權移轉登記土地登記名義人移轉情形明細表(附件1)。

(二)徵收或購置已(未)逾15年未完成產權移轉登記土地清冊-函送本府稅捐稽徵處登錄於相關系統辦理內部管制(附件2)。

(三)土地參考資訊檔格式範例及法令依據-函送本府地政局登錄於土地參考資訊檔(附件3)。

附件省略，詳參公務雲財產管理系統-市有公用財產園地

1.4.3 市有公用財產管理業務問與答

目錄

（民國 105 年 3 月 10 日修訂）

類型	類項	修正內容	參考法規
財產帳務	A1	**問：何謂市有財產？哪些財產需要在財產管理系統登帳管理？** 答： 1. 依市有財產管理規則之規定，本市現有及合法取得之財產為市有財產。因此，本市各機關因編列預算興建或購置、接管、接受捐贈、接受補助或回饋取得等原因取得者，皆為市有財產，應依規定登帳列管。 2. 依行政院分行財物標準分類規定，土地、土地改良物、房屋建築及設備、金額 1 萬元以上且使用年限在 2 年以上之機械及設備、交通及運輸設備及雜項設備等均屬之。 3. 另依行政院主計處 90 年 12 月 7 日臺 90 處會二字第 09294 號函，「圖書館」典藏之圖書全數列為財產，故各機關管理的圖書，如非法律規定的圖書館典藏書籍，則回歸財物標準分類規定，以金額超過 1 萬元以上，且使用年限在 2 年以上者方列為財產。 4. 非屬財產之非消耗性「物品」，應注意勿以「財產」登記管理。	市有財產管理規則第 2 條、財物標準分類
財產帳務	A2	**問：某項財產(例如司令台)於財物標準分類無法找到名稱完全相同的財物編號，應如何辦理財產登帳？** 答： 1. 財產之編號、名稱、單位及最低使用年限應依照行政院分行之「財物標準分類」辦理，詳實建置填寫，財物標準分類未規定者，得以下列方式處理： (1) 參考性質相當之財產辦理產籍登錄，並於財產卡備註欄記明實際財產狀況。 (2) 有增訂財產分類編號必要時，由管理機關報本府主計處轉請中央主計機關訂定。 2. 本案司令台可採用財產性質類似之升旗台財物編號列帳，並於特徵及說明欄述明為司令台，以供辨識。	財物標準分類、市有財產產籍管理要點第 5 點
財產帳務	A3	**問：風雨操場如何辦理財產登帳?** 答：一般之風雨操場，多為類似棚架之改良物： 1. 如該風雨操場係請領有建築雜照，則宜歸入雜項建築及設備，以 2 類建物設備財產列帳（屋頂上大型斜屋頂亦相同）。 2. 若無，則視現況列帳。例如某風雨操場，地面鋪設籃球場，則可以「土地改良物 － 籃球場」+「 動產 － 遮陽棚」分別登帳。	財物標準分類

財產帳務	A4	**問：不銹鋼扶手如何辦理財產登帳?** 答： 1. 如扶手金額超過 1 萬元且使用年限逾 2 年以上，請以財產列帳；若未符合該等條件，則以非消耗性物品列帳管理。 2. 若為財產，請於動產 501050414-欄杆項下登帳，並於特徵及說明欄述明財產內容（例如：○○樓殘障坡道扶手），以供辨識。	財物標準分類
財產帳務	A5	**問：「花台」如何辦理財產登帳？** 答：財物標準分類並無與「花台」相符之財產名稱；一般「花台」主要係儲放東西(泥土和植物)，故可以類似之 501030303 物品(料)架（材質金屬或木）列帳。惟若為水泥、磚等砌於土地上之改良物，則應至土地改良物下之防護坑、護坡等類似財產名稱登帳，並於特徵及說明欄述明為花台，以供辨識。	財物標準分類
財產帳務	A6	**問：公共藝術品如何辦理財產登帳?** 答：公共藝術品如非屬於「中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點」所定義之珍貴財產，請以「動產- 504 博物」下選擇合適之目節，編號登帳。該類財產因個體財產眾多，其最低使用年限為自訂（請估列合理使用年限）。辦理報廢報損程序與一般財產相同。	財物標準分類
財產帳務	A7	**問：0 元手機如何辦理財產登帳?** 答： 1. 依市有財產管理規則規定，本市現有及合法取得之財產均為市有財產。 2. 0 元手機或接受捐贈的財物也是有其價值,若是損壞或失竊亦需賠償，所以 0 元手機應視其市價高低(1 萬元以上或以下)，分別以財產或非消耗性物品列帳。取得原因選取「贈與」或於備註欄註明「0 元手機綁約 2 年」等。	市有財產管理規則第 2 條、財物標準分類

財產帳務	A8	**問：租賃之財產如何辦理財產登帳？** 答：租賃案有分租賃（資本門-租期屆滿取得所有權）及租賃（經常門-租期屆滿廠商收回）。 1. 依行政院主計處 82 年 1 月 30 日台(82)處忠字第 00931 號函，以分期付款方式租購，依合約規定期滿即無條件取得所有權，並享有一切法律上權益，係屬資本性租賃。 2. 如為租賃（經常門），在設備的使用期間它只是供單位使用保管，租賃期限到期後，設備將由廠商收回，所以不計入財產量值。 3. 登錄租賃（經常門）的財產時，在財產增加單輸入作業「新增」後，於取得來源選取代碼「12 租賃（經常門）」，即可登錄財產資料，但因為該項財產非屬市有財產，故量值不列入當月月報。 4. 租賃（資本門），於租賃期限到期後，設備為機關管理之財產，故自取得時即已計入財產量值。 5. 租賃(資本門)，為避免帳務未即時異動發生不符情形，請各機關改按原價（實際支付取得之對價）一次登錄財產價值。	101 年 8 月 10 日北財產字第 1012320401 號函
財產帳務	A9	**問：何謂「珍貴財產」？** **答：** 1. 依照中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點第 20 點第 2 項：「地方政府自有珍貴動產、不動產之管理，得準用本要點之規定」。依該要點規定，珍貴動產、不動產係指經文化資產主管機關指定或登錄為文化資產之動產、不動產，或具文化性、歷史性、藝術性或稀有性之財物，經管理機關認定具有珍貴保存價值者，或因屬性認定有爭議，陳經該管理機關之主管機關會同相關權責機關認定之財物。 2. 前項珍貴動產之認定，不受財物標準分類所定財產要件金額 1 萬元以上且使用年限在 2 年以上之限制。（舉例：經文化局認定公告之古蹟、歷史建築、珍貴文物皆為珍貴財產，應比照中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點相關規定處理）	中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點

財產帳務	A10	**問：建置財產管理系統之「管理資料」時機為何？** **答：** 1. 本府財產管理系統之「管理資料」，係為使各機關學校對於經管之土地房屋長期因出租、占用、委託經營、委託管理、委託代管、借用…等關係為「他人使用」時，建立管理資料之用，各機關學校應隨時異動，以維持最新之財產動態資料。 2. 各機關學校管理之土地房屋，有他人使用時，為避免資料異動頻繁，凡為「同一對象」使用「逾 3 個月以上」者，始建立管理資料。若未固定交由他人使用，僅係依照場地使用規範或規費收費基準按次或按時段提供短期付費使用者，無需辦理管理資料建檔維護。	104 年 6 月 24 日新北府財產字第 1041171834 號函、市有財產產籍管理要點第 14 點
財產帳務	A11	**問：財產管理系統財產名稱欄位，那些情況才登錄為「閑置地」或「預定地」？** **答：** 1. 依行政院分行財物標準分類，「土地」分房屋基地、其他建築用地、直接生產用地、交通水利用地、荒蕪地、公園用地等 6 項；其中「房屋基地」又分生產用房屋基地、公務及營運用房屋基地、教育用房屋基地、醫療用房屋基地、福利用房屋基地、宿舍基地、待建基地、公園綠地基地等 8 目；而「待建基地」另分庭園用地、閑置地、預定地等 3 節。簡言之，庭園用地、閑置地、預定地僅適用於房屋基地項下屬待建基地之情形，其餘已有公務或公共用途之土地，均應以其實際使用情形或預定用途登錄財產分類編號及名稱。 2. 承上，舉例如下： (1) 財政局管理之住宅區、商業區土地，若已做為供本府員工因職務特別需要，於任本職期間借用之單人房間宿舍使用之基地，屬於「單身宿舍基地」；若尚未為任何使用之基地，始屬於「閑置地」。 (2) 警察局管理之住宅區、商業區土地，若已做為派出所使用(或預定做該用途)，因在財產分類明細表 1-01-02-01 項下已有對應之財產分類編號 1010201-01，故其屬於「辦公房屋基地 」，而非閑置地（或預定地）。水利局管理尚未開闢之渠道用地，因在財產分類明細表 1-04-02-01 項下已有對應之財產分類編號 1040201-02，故其屬於「渠道用地」，而非閑置地。	101 年 5 月 1 日北財產字第 1011689917 號函

財產帳務	A12	**問：已登記建物之建號以及未登記之房屋建築及設備權狀字號欄位應如何登錄？** **答：** 1. 已登記建物之建號，依地政機關建物登記謄本記載資料為準（如初步查無建物登記資料，請注意門牌地址是否正確或是否曾經辦理門牌整編，再以歷次整編前後門牌查詢）。已繕發權狀者，一律向地政機關申請免繕發書狀，並於權狀字號欄加註「免繕狀」字樣。 2. 如經查確無向地政機關辦理建物所有權第一次登記，請於財產管理系統權狀字號欄加註「未辦理保存登記」字樣。	101 年 5 月 29 日北府財產字第 1011831057 號函、市有財產產籍管理要點第 13 點
財產帳務	A13	**問：經管建物因涉建物樣態、使用形式或建物保存登記方式不同，應如何辦理登帳？** 答： 1. 已辦理所有權登記（有建號）者：依主建物之建號分別登錄財產帳，共同使用部分（公設）免予登帳。 2. 未辦理所有權登記（無建號）者：依下列情形登錄財產帳。 (1) 依門牌登錄財產帳，亦即一個門牌登錄一筆財產帳。 (2) 惟校園內一門牌多建物者，請依建物「棟」數登錄財產帳，亦即一棟建物登錄一筆財產帳。 (3) 一門牌多機關分層管理使用： a. 可依各機關使用樓層範圍分別登錄財產帳。 b. 亦可循例由一機關登錄一筆財產帳，並於房屋建築及設備主檔內之「樓層說明/面積」，登錄各樓層使用機關及面積。 3. 同一棟建物係分屬不同年期興建（老背少建物）者： (1) 因已（未）逾使用年限建物報廢作業程序各有不同，為避免程序錯誤，請依不同興建年期，分別登錄財產帳。 (2) 並請同時於新舊建物依增建後總樓層數登錄「建築樓層」欄。房屋建築及設備主檔「特徵及說明」欄位分別敘明「老背少，增建第○樓」，以利日後財產管理。 4. 個案如有特殊情形，請參酌上列原則辦理，並於房屋建築及設備主檔「特徵及說明」或「記載事項」欄位敘明其特徵。	102 年 3 月 11 日北財產字第 1021385225 號函

財產帳務	A14	**問：已登記或未登記建物以及已領或未領建造執照、雜項執照及使用執照建物，建/使照資料欄位應如何登錄？** 答： 1. 已辦竣建物所有權第一次登記者： (1) 應登載該建物之建號。 (2) 該建物之建、使照字號，請查明後同時補辦登錄。(按：雜項工作物並非地政機關受理建物登記範圍) 2. 未辦理建物所有權第一次登記，但領有建、雜、使照者： (1) 請就查得之建、雜、使照字號同時辦理登錄。 (2) 僅領有建照或雜照，經查證確實未申請使照者，除登錄建、雜照字號外，並請同時登錄「未申請使照」字樣。 3. 未辦理建物所有權第一次登記，且確實未領有建、雜、使照者： (1) 請依實際情形登錄「查證中」或「未申請建照」、「未申請雜照」、「未申請使照」等。 (2) 經主管機關依法認定之違章建築物，請登錄「經認定為違章建築物」。 4. 未來補請領相關執照者，再依事實狀態隨時調整。	102 年 11 月 12 日北財產字第 1023060679 號函
財產移撥	B1	**問：某學校管理之土地其土地使用分區及現況分別為道路用地及人行步道，且非位於學校校區使用範圍內，應如何辦理財產移撥？** 答： 1. 依市有財產管理規則規定，市有財產以使用機關或計畫用途之業務主管機關為管理機關，並依市有不動產管理權責劃分原則規定決定管理機關，經雙方同意後由財政局囑託辦理管理機關變更登記。 2. 基於管用合一原則，如某土地已有特定機關辦理管理維護者，除特殊情形外，原則以實際管理維護機關為管理機關。	市有財產管理規則第 6 條、市有不動產管理權責劃分原則第 5 點、市有財產產籍管理要點第 18 點

財產移撥	B2	**問：市有財產可否移撥其他公務機關使用?移撥程序為何？** 答： 1. 如果該市有財產為「土地或建物」： (1) 需用機關非本府所屬機關時，應請該需用機關依規定辦理撥用。如符合新北市市有公用不動產提供使用要點規定之情形者，可依該要點辦理。 (2) 需用機關如為本府所屬機關，且須長期變更使用方式時，經財政局調配後，由雙方機關依新北市市有財產產籍管理要點辦理財產移撥，並通知財政局囑託辦理管理機關變更登記。變更用途時，須特別注意檢討有無違反撥用或徵收相關規定。（本府所屬機關短期臨時使用，自行協議即可） 2. 如果該財產為「動產」，已無使用需要，本府所屬機關需用時，可依「新北市政府未報廢閒置及低度利用動產再利用計畫」移撥給有需要機關。 3. 辦理移撥時，依新北市市有財產產籍管理要點第 18 點規定，撥出機關應填製財產撥出單一式 3 份，用印後 1 份留存，2 份連同移撥財產之財產卡相關資料，送交撥入機關會同用印後，由撥入機關留存 1 份，據以填製財產增加單，1 份退還撥出機關據以填製財產減損單，依產籍管理要點第 19 點規定規定辦理註銷產籍。 4. 移撥之財產為動產者，免報經本府核准。	新北市市有公用不動產提供使用要點、新北市政府未報廢閒置及低度利用動產再利用計畫、市有財產產籍管理要點第 18 點

財產盤點檢核	C1	**問：盤點(清查)與檢查有何不同，可以將盤點(清查)與檢查作業一起辦理嗎?** 答： 1. 盤點(清查)：重點在確認物帳是否相符。由財產管理單位擬定盤點(清查)計畫，就各財產保管人或使用人所保管或使用財產進行清查盤點(清查)作業，使帳物相符，發揮使用效能。 2. 檢查：重點在檢查財產管理工作是否確實依相關法規處理。由財產管理單位擬定檢查計畫，會同相關人員組成檢查小組，檢查各單位財產新增、保管、維護、提供使用、盤點、檢核、人員異動交接、報廢、報損、閒置或低度利用財產等事務，有無依規定處理。 3. 綜上，盤點(清查)作業其涵蓋面較小，檢查作業其涵蓋面較大，原則應分別辦理。惟機關財產單純或數量較少時，可併同實施；財產數量龐大者，得訂定分年盤點(清查)計畫報府核准後辦理之；併同實施時，檢查計畫可包含盤點(清查)計畫，依其所訂時程辦理。 4. 盤點(清查)或檢查時，為避免未落實作業，盤點(清查)時應有監盤人員陪同，檢查時並應以交叉稽核為作業原則。 5. 盤點(清查)或檢查完畢應分別或共同出具盤點(清查)報告及檢查報告，請機關首長核閱。 6. 自 103 年度起相關盤點(清查)、檢查計畫及報告，免再送財政局核備，惟各機關仍應依機關財產特性、法令變化等，自行檢視修(改)訂盤點(清查)及檢查計畫，以符實際。	市有財產管理規則第 40 條、市有財產產籍管理要點第 21 點
財產盤點檢核	C2	**問：應如何辦理盤點**(清查)？ 答：本府各機關學校每年至少應辦理全面盤點(清查)一次。並依下列程序辦理： 1. 訂定財產盤點(清查)計畫（包含土地、土地改良物、房屋建築及設備、動產等）陳報機關首長核可。 2. 至財產管理系統列印財產盤點(清查)清冊，依財產盤點(清查)計畫會同相關人員，逐一盤點(清查)。 3. 盤點(清查)結束，應至財產管理系統執行土地清查作業產製土地清查報告表、土地改良物清查作業產製土地改良物清查報告表、房屋建築及設備清查作業產製房屋建築清查報告表、動產盤點作業產製財產盤點報告表。 4. 各類盤點(清查)結果報告表及後續改進措施，應簽報機關首長。 5. 進行缺失改善。	市有財產產籍管理要點第 21 點

財產盤點檢核	C3	**問：經管財產數量龐大，得訂定分年盤點(清查)計畫報府核准後辦理，係指何種情形?動產分年盤點適宜之期間為何？** 答：係指有下列情形，且囿於人力等因素，未能當年度完成財產全面盤點清查者： 1.經管財產總數量(不含非消耗性物品)達4,000筆以上。 2.經管財產總數量(不含非消耗性物品)未達4,000筆，惟經管土地有達600筆以上。 3.鑑於動產係屬使用年限達2年以上財產，為避免部分使用年限僅2年動產，因已達使用年限，即因不堪使用等原因而辦理報廢，故訂定動產分年盤點計畫不宜超過2年。	102年12月4日北府財產字第1023215574號函
財產盤點檢核	C4	**問：盤點(清查)發現有「有物無帳」或「有帳無物」，該如何處理?** 答： 1. 「有物無帳」應補列財產帳，購置取得日期金額等資料請查明後填入，入帳日期為補辦登錄財產當日。 2. 「有帳無物」請提出責賠報損方式，送財政局轉請審計機關審核同意後再予減損。	市有財產管理規則第2、35、37條、市有財產產籍管理要點第7點、各機關財物報廢分級核定金額表

財產點交	C5	**問：各機關因業務移撥、委託管理、參與開發等原因取得不動產或需將不動產交付他人時，於辦理財產點交時，應準備的文件及注意事項為何？** 答：各機關點交作業請參考下列方式辦理： 1.點交時建議準備文件 (1) 點交清冊(即財產清冊)。 (2) 產權證明文件或相關重要文書(如建築執照、使用執照、登記謄本、權利憑證、契約書、公寓大廈管理委員會協議事項或相關會議紀錄等)。 (3) 點交紀錄可現場製作並經雙方簽名。 (4) 其他依個案情形應備之文件。 2.點交時提醒注意事項 (1) 應了解財產現況(如外觀、設備運作等狀態)。 (2) 如有點交前應完成之承諾或應辦理事項，請查明是否已辦竣。 (3) 確認有無糾紛、占用或毀損等情形。 (4) 點交之財產如為土地，應確認土地界址，必要時會同地政事務所辦理鑑界後再辦理點交。如包含土地改良物或建築物者，應於點交清冊一併記明。 (5) 點交之財產如為建物，併同檢視下列事項，必要時於點交紀錄內載明： A. 交付建物鑰匙。 B. 確認水電、稅費、管理維護經費等繳納情形。 C. 確認建物是否已辦理所有權第一次登記並設立稅籍。 D. 確認建物內設備有無損壞情形。如有一併移交管理之動產，應於點交清冊一併記明。 E. 觀察有無漏水、天地壁有無破損或龜裂情形。 F. 其他應注意事項。	

使用管理	D1	**問：財產交給民間機構使用時，財產管理應注意事項為何?** 答：政府機關將財產移撥與民間機構（以下簡稱機構）使用，有可能係因政府補助機構（財產為機構所有）或政府財產因合法原因暫時交由機構使用（財產為政府所有）等二種情形。 1. 如果是政府編列預算補助金錢由機構自行購買，或是政府購買後依規定贈與機構使用者，則該財產所有權不屬於政府所有，僅需請機構自行保管使用，本府財產管理系統無需列帳。至於補助機關是否檢查民間機構財產購置或使用情形，由主管機關自行依規定辦理。 2. 若財產為政府出資購置，且非贈與（補助）機構使用者，則財產所有權仍屬本市所有，應由本府機關列帳管理，宜登錄業務科室承辦人員為保管人、放置地點依財產實際放置地點登錄，並應請借用機構簽立借用單或借據，以明責任。	市有財產產籍管理要點第 7 點
使用管理	D2	**問：機關供員工共同使用之財產，應如何擇定保管人及使用人?** 答： 1. 財產如係特定員工專用者，應以該使用人為保管人（此種情形，財產系統可僅登錄保管人欄位，使用人欄位可以不登錄）。 2. 員工共同使用之財產，在列帳時應就權責單位為保管單位，再以該單位之業務承辦人為財產保管人。例如，某機關資訊教室之電腦設備為資訊組保管，宜指定資訊組之該項業務承辦人員為保管人；某機關飲水機、電梯或機電設備等為秘書室管理，宜指定該公用財物之維護保養報修人為保管人。 3. 財產管理如果發生需責賠報損情形（例如因使用不當致損害），應視因果關係，由造成損害之對象負擔賠償責任，並非一律以保管人為追償對象。保管人如已盡善良管理人責任，則無應負責賠償問題，併予敘明。	市有財產產籍管理要點第 11 點
使用管理	D3	**問：由里辦公處或是巡守隊自行購買之公務使用車輛需要列為財產管理嗎 ？** 答：依市有財產管理規則規定，本市現有及合法取得之財產均為市有財產。 1. 該車輛如為里長個人自行購買者，屬私有財產，毋須列帳管理。 2. 該車輛如係由區公所以預算支出購買，並移撥各里辦公室使用者，仍屬公有財產，應列帳管理。	市有財產管理規則第 2 條

使用管理	D4	**問：各里辦公處財產保管人、使用人應如何辦理登錄?** 答：因各區公所對里辦公處財產保管人及使用人登錄方式實務執行情形並不一致。考量區域差距、各區公所人力調度、地方特性及內部分工各有不同等因素，有關各區公所里辦公處財產保管方式，由各區公所自行考量，於可落實財產盤點及里長卸任時財產移交原則下，自行決定登錄方式。	103年4月16日北財產字第1030694766號函、市有財產產籍管理要點第11點
使用管理	D5	**問：經管市有不動產被占用，應如何處理？** 答： 1. 發現市有不動產被占用時，應依「新北市市有不動產被占用處理原則」、「新北市市有土地建物被無權占用使用補償金計收原則」、「新北市政府辦理分期繳納積欠租金及使用補償金實施要點」等相關規定辦理。 2. 被占用之市有不動產，應於財產管理系統登錄管理資料，並確實依後續辦理情形異動管理資料，其操作方式請依公務雲→財產管理→市有公用財產園地→教育訓練專區→被占用不動產財產管理系統管理資料登錄操作手冊下載。 3. 有關處理程序及範例，請參考公務雲→財產管理→市有公用財產園地→財產管理相關公文範例→市有被占用不動產處理相關函稿範例下載。 備註：各機關經管國有公用不動產被占用，應依「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」規定辦理。	新北市市有不動產被占用處理原則、新北市市有土地建物被無權占用使用補償金計收原則、新北市政府辦理分期繳納積欠租金及使用補償金實施要點、各機關經管國有公用被占用不動產處理原則
使用管理	D6	**問：有他人要義務認養經管市有土地，應如何辦理？** 答： 1. 為美化環境景觀及防止市有土地未利用前衍生占用、衛生或治安等問題，各機關得依「新北市市有土地提供綠美化作業要點」規定，同意他人以認養方式施以綠美化、代為整理維護環境。 2. 經同意辦理之綠美化案件，應於財產管理系統登錄管理資料，並確實依規定辦理異動。	新北市市有土地提供綠美化作業要點、市有財產產籍管理要點第14點

使用管理	D7	**問：有他人要捐贈財物給機關，應如何辦理？** 答： 1. 各機關接受捐贈財物時，應以不增加負擔為原則，查明有無糾紛、占用情形，並審慎考量受贈財物與主管業務有無關聯。並依「新北市政府所屬各機關接受捐贈作業要點」規定辦理。 2. 若要捐贈土地，有關處理程序及表單，請參考公務雲→文件管理→文件總覽→財政局→新北市政府受理私有土地捐贈案標準作業程序。	新北市政府所屬各機關接受捐贈作業要點
使用管理	D8	**問：機關經管之公用不動產可否辦理出租或利用？** 答： 1. 依市有財產管理規則第 15 條及國有財產法第 28 條規定，各機關對於公用財產不得為任何處分、設定負擔或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。故各機關經管之公用不動產，在不違背前開條文但書規定下，可辦理出租或利用，以提昇使用效益。 2. 市有公用不動產提供使用，除法規另有規定外，依新北市市有公用不動產提供使用要點辦理；國有公用不動產依國有公用不動產收益原則辦理。 3. 出租或利用給他人使用達 3 個月以上公用不動產，應於財產管理系統登錄管理資料，並確實依規定辦理異動。	市有財產管理規則第 15 條、新北市市有公用不動產提供使用要點、國有公用不動產收益原則、市有財產產籍管理要點第 14 點
財產報廢(損)	E1	**問：財產失竊處理程序為何？該準備那些文件資料？** 答： 1. 有關處理程序及表單，請參考公務雲→文件管理→文件總覽→財政局→新北市政府市有動產報廢標準作業程序。 2. 請依標準作業程序辦理： (1) 如果涉及責賠報損，並應加附賠償繳款單等單據。 (2) 填寫自我檢查表時，如無該項目適用，於空白處加註「無此情形」。	市有財產管理規則第 37 條、審計法第 58 條

財產報廢(損)	E2	**問：財產的報廢減損在哪些情況下可由機關自行決定，那些要報市府（財政局）同意，哪些情況還需要由市府（財政局）送審計機關審核？** 答：依「各機關財物報廢分級核定金額表」規定辦理： 1. 超過使用年限不堪使用必須報廢且取得價格占一定金額(參仟萬元)50%以下，由機關自行決定。 2. 超過使用年限不堪使用必須報廢且取得價格占一定金額(參仟萬元)50%以上、100%以下，由經管機關報本府財政局核備。 3. 超過使用年限不堪使用必須報廢且取得價格占一定金額(參仟萬元)100%以上或未達使用年限報廢(無金額區分)，則需由經管機關報本府財政局轉審計機關核備。	各機關財物報廢分級核定金額表
財產報廢(損)	E3	**問：財產報廢(損)，是否需要登錄核准文號？** 答：為建立稽核機制，財產報廢應登錄核准文號。如果是經過市府及審計處同意報損之財產，應登錄市府及審計處核准文號。如果是由機關依權責報損者，宜創號簽報機關首長同意報損後，登錄該創號之公文號。	市有財產產籍管理要點第19點、財物報廢分級核定金額表
財產報廢(損)	E4	**問：建物及土地改良物報廢及拆除前後，財產管理系統應如何建立管理資訊，以利財產管理？** 答：請依新北市政府辦理市有建築改良物報廢標準作業程序之「後續階段」內容辦理。	本府辦理市有建築改良物報廢標準作業程序
財產報廢(損)	E5	**問：經管建物因坐落於私人土地必須報廢拆除時，應如何辦理？** 答：依市有財產管理規則第36條規定：「建築改良物符合下列各款情形之一，有拆除必要者，始得辦理報廢：..三、基地所有權非屬市有，且無法取得該基地使用權利。」各機關遇有經管建物之基地非屬市有必須申請辦理建物報廢時，應依本府辦理市有建築改良物報廢標準作業程序規定辦理。	本府辦理市有建築改良物報廢標準作業程序

財產報廢(損)	E6	**問：已報廢的財產，後續應如何處理？** 答：依新北市政府各機關學校處理已報廢市有財產作業原則規定，已報廢動產，除其他法令另有規定外，管理機關得依下列方式處理： 1. 變賣：已失使用效能，而尚有殘餘價值者。 2. 再利用：失其固有效能，而全部或部分設備可供展示、教學或其他適當用途者。 3. 贈與：經本府核准贈與其他政府機關學校、公益團體或適當團體機構者。 4. 交換：可與其他政府機關學校或公營事業交換使用者。 5. 銷毀或廢棄：毫無用途者。	新北市政府各機關學校處理已報廢市有財產作業原則
財產報廢(損)	E7	**問：舊機器(已報廢)可以請廠商折價回收嗎?** 答：已報廢財產其後續處理方式，請依「新北市政府各機關學校處理已報廢市有財產作業原則」辦理，若有汰舊換新之安裝替換時，廠商折抵也應明列報價單，折抵價款應轉入回收公庫，且折抵金額不得低於依前述原則所估定價格。	新北市政府各機關學校處理已報廢市有財產作業原則
財產報廢(損)	E8	**問：已報廢的財產，是否一定要透過惜物網辦理拍賣？可以自行找資源回收商價購嗎?如果報廢的財產一直沒有賣出去，應如何處理？** 答： 1. 已報廢財產其後續處理方式，請依「新北市政府各機關學校處理已報廢市有財產作業原則」辦理，若採變賣方式處理者，依該原則規定，應採「惜物網」或「各機關奉准報廢財產之變賣及估價作業程序」辦理。 2. 若變賣不成，得依報價高低洽廠商價購或由回收清除處理機構價購；如無廠商或機構願價購，得無償交由本府環境保護局回收處理。	新北市政府各機關學校處理已報廢市有財產作業原則

財產移交	F1	**問：機關人員異動，原財產保管人已經不在職，致財產管理系統找不到該人員的公務帳號及名稱，應如何將其原保管財產移轉予接任該業務人員？** 答： 1. 依據公務人員交代條例第 16 條規定略以：「各級人員移交，應親自辦理，其因職務調動必須先行離開任地，或有其他特別原因者，經該管上級機關或其機關首長核准，得指定負責人代為辦理交代，所有一切責任，仍由原移交人負責。.....。」，故若原財產保管人已經不在職，應指定代理人代為交代，以明責任，不致產生所述問題。 2. 如有問題所述之特殊情形，請到批次移動作業中，不要以點選…的方式點進去查詢人員，將該離職人員的公務帳號以大寫英文字的方式直接輸入在保管人空白欄位上（保管單位請清空），然後按查詢就可以查詢出離職人員名下保管的財產，再選擇全部財產批次移動給新保管人。	公務人員交代條例第 16 條
財產移交	F2	**問：因為業務改變，某財產由甲科員移給乙科員管理，應如何辦理移交？** 答：移交分為財產移交及業務移交兩大部分。 1. 就個人保管之財產以「財產移動單」辦理財產移交。 2. 就工作業務辦理移交。如是財產管理人員或各級主管交接，應將保管之帳卡、權利憑證、財產增減單、報表、相關財產合約書及未辦未了重要案件等列冊移交。	新北市政府所屬各機關公務人員交代條例施行細則、市有財產產籍管理要點第 12 點

財產報表	G1	**問：財產各項報表是否都應核章，若無各級人員核章欄位，是否即無需核章?應如何辦理?** 答： 1. 財產各項報表均應逐級核章，以使各級主管均能掌握資產動態。 2. 因各機關組織編制不同，故各報表之核章用印欄位，需由各機關學校自行設定。 3. 核章欄位設定方式：財產管理系統→基本資料與權限設定→基本資料→報表用印欄檔→新增(自行輸入)。 4. 應逐級核章之報表如下： (1) 各類財產之增加單、增減值單、減損單、毀損報廢單、撥出入單及增減表、增減結存表、財產目錄等帳務相關報表，除製表/財產管理人員外，均需由主辦事務、主辦會計及機關首長逐級核章。 (2) 移動單、盤點報告及清查報告等使用管理報表，應由保管人、財產管理人員、主辦事務人員及機關首長用印。 (3) 其他各類財產卡、清冊、保管卡、分類明細帳等報表，因本府財產管理資料已電子化作業，無需紙本製表，若有印製需要其用印欄可參考第 3 項核章欄位設定方式建立用印欄。	市有財產管理規則第 41 條、市有財產產籍管理要點第 20 點

系統登錄	H1	**問：土地、建物、土地改良物之財產面積如何登錄？** 答： 1. 土地的面積應以地政機關謄本記載面積辦理登錄。如土地有經過重測，導致地號、地段及面積異動，則應加註主檔並以帳務異動作業變更之。 2. 建物面積： (1) 已登記建物，依照地政機關謄本記載情形登錄。（應注意分算區分主建物、附屬建物、共用部分面積） (2) 未登記建物，可依使用執照或建築執照面積辦理登錄。（如可區分主建物及附屬建物者應分別登錄） (3) 未辦理登記且無建（使）照建物，得自行測量或以稅籍文件記載之面積登錄。 3. 土地改良物數量:(單位視財產性質各異,非均以面積表示)如無建照、使照或雜照可資查對，得依其單位以自行量測之結果登錄，例如： (1) 圍牆、操場、球場：以「平方公尺」為單位。以圍牆為例，係以長度及高度之乘積面積登錄)。 (2) 護岸、明渠：以「公尺」為單位，數量則以實際長度登錄。	市有財產產籍管理要點第5點、財產系統操作手冊
系統登錄	H2	**問：某機關辦理建物整修，依據契約書記載，係對學校建物主體做拉皮、貼磚及結構補強。辦理帳務異動時是直接對不動產做增值？還是先減值再增值？** 答： 1. 若是對建物主體修繕，並無增加其耐用年限，則視為小修繕。若是可增加其耐用年限之大修繕則請對修繕建物做帳務增值。(若依據契約書可分算各建物修繕金額，則依該金額辦理各建物帳務異動；如無法分算，則平均分擔) 2. 一般政府會計並無提列折舊，可不對原財產辦理減值。	市有財產產籍管理要點第5、6、7、8點、財產系統操作手冊

系統登錄	H3	**問：某機關以資本門預算發包辦理廳舍「斜屋頂隔熱工程」、「油漆粉刷」、「消防工程」、「空調工程」應如何辦理帳務異動？** 答： 1. 「斜屋頂隔熱工程」倘係新建斜屋頂做為防水隔熱之用，並領有建照或雜(使)照，請於第 2 類房屋建築及設備下新增；倘未領有前述執照，於主建物下辦理財產增值即可。 2. 油漆粉刷或外牆清洗等僅為一般養護，不需增加建物價值。 3. 「消防工程」或「空調工程」為獨立之財產，有其財產編號，且耐用年限不同房屋主體年限，倘加入建物主體，亦無法增加房屋耐用年限（建物材質未變更），故宜以動產單獨列帳辦理維修改良。	市有財產產籍管理要點第 5、6、7 點、財產系統操作手冊
系統登錄	H4	**問：某機關圍牆部分改建，應如何異動帳務？** 答： 1. 如圍牆改建是將部分倒塌圍牆拆除，再以相同之材質改建，雖耐用年限相同，但新圍牆之使用年限較長，應就新建部分單獨列帳；並就舊圍牆帳務辦理部分減值。 2. 若拆除部分圍牆後，再以不相同之材質改建（如混擬土結構拆除改以其他材質施作圍籬），因耐用年限不同，為利後續報廢(損)程序之進行，亦應比照上開方式列帳。	市有財產產籍管理要點第 5、6、7 點、財產系統操作手冊
系統登錄	H5	**問：檢視財產登錄情形，發現某項財產沒有使用年限，應如何處理？** 答： 1. 1 至 5 類財產之財產編號應選擇 9 碼以上（503 後則為 7 碼）均有使用年限，惟 401070423、502020122、504 部分博物、505 動物，其使用年限請自訂（至少 2 年）。 2. 如果是因為財產編號選擇錯誤造成該項財產沒有使用年限，請至減損作業減損，原因選「財產分類編碼有誤」，另於增加單輸入作業以「複製」方式增加正確財產編號之財產。此項帳務的異動在月報時會出現 1 增 1 減的異動紀錄，但帳務總金額與數量不變。	財產系統操作手冊

系統登錄	H6	**問：現有財產因增設相關附屬設備，要如何建立財產帳務資料？** 答：財產增設設備之樣態繁多，原則依下列方式處理： 1. 該項新增設備如屬可自原有財產分離並單獨辦理維護管理者（例如某建物增添冷氣、消防設備、電梯等），則應單獨就增加之財產列帳管理。 2. 該項新增設備如可增加財產耐用年限且難以自原有財產單獨分離（例如某磚造建物辦理補強），則以增值方式處理。	市有財產產籍管理要點第5、6、7點
系統登錄	H7	**問：本府其他機關移撥財產予本機關，應如何辦理財產登錄？** 答： 1. 依新北市市有財產產籍管理要點第18點規定辦理。 2. 接收財產時，請至【增加單輸入作業】，在【登錄否】欄位選擇【N】，點選【查詢】後，再將撥入的財產點選【修改】，填寫入帳日期、保管單位、保管人後存檔，即完成登錄。	市有財產產籍管理要點第18點、財產系統操作手冊
系統登錄	H8	**問：增加單輸入作業資料登打錯誤，但是已經登錄了，要如何修改？** 答： 1. 當月登入的財產可以將【增加單】和【目錄維護作業】一併刪除（必須在當月尚未關帳的條件下作業）。 2. 若已跨月份或關帳，則必須要辦理【減損】（減損原因為「07財產編碼有誤調整用」）。	財產系統操作手冊
系統登錄	H9	**問：土地帳務登錄錯誤應如何釐正。** 答：請到：不動產管理系統→土地→土地帳務異動資料→新增→輸入財編號序號→增減代碼選用 41 或 43（因誤入或其他更正）。	財產系統操作手冊
系統登錄	H10	**問：因為業務改隸，要將機關經管財產整批撥出至其他機關（例如社會局托兒所改隸為教育局幼兒園），應如何作業？** 答：整批移撥時，可以【批次減損作業】辦理。作業流程如同報廢財產方式，惟需將【06報廢專用碼】改為【09撥出】，並填上接收機關即可。	市有財產產籍管理要點第18點、財產系統操作手冊

系統環境	I1	**問：無法於財產管理系統中列印報表，應如何處理？** 答： 1. 財產管理系統產生報表時，會跳出一個 PDF 檔的視窗。當曾經瀏覽過 Yahoo 或 Google 的網頁時,則會自動安裝【快顯封鎖程式】，所以要將快顯封鎖程式【關閉】。 2. 解決方式：在桌面左下角點選【開始】→【控制台】→【新增或移除程式】，找到有關 yahoo 或 Google 的捷徑列將其刪除。	財產系統操作手冊
系統環境	I2	**問：列印財產標籤,為什麼都會偏掉,無法正確列印？** 答：請在報表列印中的 PDF 檔,將【頁面縮放選擇無】，畫面會能夠百分百的呈現,然後【自動旋轉並置中打勾】,其餘設定不需打勾。	財產系統操作手冊
系統環境	I3	**問：辦理財產管理時，要在系統內指定保管人或使用人，卻找不到人員資料，該如何處理？** 答：如為新進或他局處調入之員工，應先請機關人事管理員至差勤系統建置人員基本資料，產生公務帳號或修改所屬機關，隔日即可於財產系統中辦理查詢。	財產系統操作手冊
系統環境	I4	**問：機關財產管理人員異動，要如何申請管理權限或註銷權限？** 答：財產管理人員權限異動，係以電子表單辦理。（請至公務雲→個人設定→權限申請）	財產系統操作手冊
系統環境	I5	**問：在財產系統裡面操作增加單時，點選日期出現錯誤訊息，告知此物件不支援，應如何處理？** 答：會出現「此物件不支援」訊息，是因為網頁 IE 版本不同所造成。請到財產系統重要公告內下載執行 IE 安全性設定即可解決問題。	財產系統操作手冊

目錄

二、國有財產與其他法規

（一）基本規定

2.1.1 國有財產法及國有財產法施行細則

（民國 101 年 1 月 4 日與民國 99 年 7 月 23 日修正）

第 一 章 總則

第 1 條　國有財產之取得、保管、使用、收益及處分，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律。

第 2 條　國家依據法律規定，或基於權力行使，或由於預算支出，或由於接受捐贈所取得之財產，為國有財產。

凡不屬於私有或地方所有之財產，除法律另有規定外，均應視為國有財產。

（施）第 2 條　本法第二條第一項所稱財產之取得「依據法律規定」，係指依其他法律規定由國家取得其財產權；所稱「基於權利行使」，係指國家基於公權力之行使，經接收、沒收或徵收而取得財產權；所稱「由於預算支出」，係指依預算撥款而營建或購置財產；所稱「由於接受捐贈」，係指國內外以中華民國政府為對象而捐贈財產。

（施）第 3 條　本法第二條第二項所稱「凡不屬於私有或地方所有之財產」，係指未經登記之不動產或未確定權屬為私有或地方所有之財產。

第 3 條　依前條取得之國有財產，其範圍如左：

一、不動產：指土地及其改良物暨天然資源。

二、動產：指機械及設備、交通運輸及設備，暨其他雜項設備。

三、有價證券：指國家所有之股份或股票及債券。

四、權利：指地上權、地役權、典權、抵押權、礦業權、漁業權、專利權、著作權、商標權及其他財產上之權利。

前項第二款財產之詳細分類，依照行政院規定辦理。

（施）第 4 條　本法所稱土地及改良物，其定義依土地法之有關規定。所稱天然資源，係指原始森林、天然氣、地熱、溫泉、水資源、地下資源及海底資源等。

（施）第 5 條　本法第三條第一項第二款所稱動產，係以耐用年限在二年以上，且其價值在一定金額以上者為限。

前項一定金額，依行政院所定財物標準分類之規定。

第 4 條　國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類。

左列各種財產稱為公用財產：

一、公務用財產：各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產均屬之。

二、公共用財產：國家直接供公用使用之國有財產均屬之。

三、事業用財產：國營事業機關使用之財產均屬之。但國營事業為公司組織者，僅指其股份而言。

非公用財產，係指公用財產以外可供收益或處分之一切國有財產。

第 5 條　第三條第一項所定範圍以外之左列國有財產，其保管或使用，仍依其他有關法令辦理：

一、軍品及軍用器材。

二、圖書、史料、古物及故宮博物。

三、國營事業之生產材料。

四、其他可供公用或應保存之有形或無形財產。

(施)第 6 條　本法第五條第一款、第二款、第四款另依其他法令保管或使用之國有財產，於發生處分行為時，應改列為非公用財產。

第 6 條　國家為保障邊疆各民族之土地使用，得視地方實際情況，保留國有土地及其定著物；其管理辦法由行政院定之。

第 7 條　國有財產收益及處分，依預算程序為之；其收入應解國庫。

凡屬事業用之公用財產，在使用期間或變更為非公用財產，而為收益或處分時，均依公營事業有關規定程序辦理。

第 8 條　國有土地及國有建築改良物，除放租有收益及第四條第二項第三款所指事業用者外，免徵土地稅及建築改良物稅。

第 二 章 機構

第 9 條　財政部承行政院之命，綜理國有財產事業。

財政部設國有財產局，承辦前項事務；其組織以法律定之。

第 10 條　公用財產之主管機關，依預算法之規定。

公用財產為二個以上機關共同使用，不屬於同一機關管理者，其主管機關由行政院指定之。

(施)第 8 條　本法第十條所稱公用財產主管機關，係指預算法第三條第二項所稱之本機關。

第 11 條　公用財產以各直接使用機關為管理機關，直接管理之。

(施)第 9 條　本法第十一條所稱管理機關，係指直接使用公用財產，依法設置，具有獨立編制及預算，並得對外行文之機關、學校。

前項所稱獨立預算，係指預算法第十六條之單位預算、單位預算之分預算、附屬單位預算、附屬單位預算之分預算。

第 12 條　非公用財產以財政部國有財產局為管理機關，承財政部之命，直接管理之。

第 13 條　財政部視國有財產實際情況之需要，得委託地方政府或適當機構代為管理或經營。

第 14 條　國有財產在國境外者，由外交部主管，並由各使領館直接管理；如當地無使領館時，由外交部委託適當機關代為管理。

(施)第 11 條　依本法第十四條規定國有財產在國境外者，由外交部委託適當機構代為管理時，應由外交部通知財政部。

(施)第 16 條　在國境外之國有財產經外交部委託適當機構代為管理者，其有關確定權屬之程序，由該代管機構辦理之。

第 15 條　（刪除）

第 16 條　財政部國有財產局設國有財產估價委員會，為國有財產估價機構；其組織由財政部定之。

第 三 章 保管

第 一 節 登記

第 17 條第三條所指取得之不動產、動產、有價證券及權利，應分別依有關法令完成國有登記，或確定其權屬。

國有財產產籍管理作業要點

國有非公用財產產籍管理作業程序

(施)第 12 條　國有財產屬於不動產者，應依民法及土地法規定為國有登記；屬於動產、有價證券及權利者，應依民法及其他有關特別法之規定，分別確定其權屬為國有。

(施)第 13 條　屬於公用財產之動產、有價證券及權利，其有關確定權屬之程序，由管理機關辦理之；其屬於非公用財產者，由財政部國有財產局辦理之。

(施)第 14 條　非公用財產之登記，以財政部國有財產局為管理機關。

(施)第 21 條　國有不動產，依前條規定報廢，或依本法規定出售或贈與，並經註銷產籍者，應由管理機關依法申辦滅失登記或移轉登記。

第 18 條　不動產之國有登記，由管理機關囑託該管直轄市、縣（市）地政機關為之。

動產、有價證券及權利有關確定權屬之程序，由管理機關辦理之。

依本條規定取得之產權憑證，除第二十六條規定外，由管理機關保管之。

第 19 條　尚未完成登記應屬國有之土地，除公用財產依前條規定辦理外，得由財政部國有財產局或其所屬分支機構囑託該管直轄市、縣（市）地政機關辦理國有登記；必要時得分期、分區辦理。

(施)第 15 條　本法第十九條所稱尚未完成登記應屬國有之土地，係指本法第二條第二項應屬國有之下列未登記土地：

一、海埔新生地。

二、港灣新生地。

三、河川新生地。

四、廢道、廢渠、廢堤。

五、其他未登記土地。

前項未登記土地，除第四款所列廢道、廢渠、廢堤土地原為地方政府所有者外，應由財政部國有財產局會商該管直轄市、縣（市）地政機關先辦地籍測量，再行囑託國有登記。

第一項各款土地，係經地方政府投資開發者，得陳報行政院核准，登記為地方政府所有。

第 20 條　國有財產在國境外者，應由外交部或各使領館依所在地國家法令，辦理確定權屬之程序。

第 二 節 產籍

第 21 條　管理機關應設國有財產資料卡及明細分類帳，就所經管之國有財產，分類、編號、製卡、登帳，並列冊層報主管機關；其異動情形，應依會計報告程序

為之。

第 22 條　財政部應設國有財產總帳，就各管理機關所送資料整理、分類、登錄。

（施）第 18 條　依本法第二十二條規定應設之國有財產總帳，由財政部國有財產局主辦之。

第 23 條　國有財產因故滅失、毀損或拆卸、改裝，經有關機關核准報廢者，或依本法規定出售或贈與者，應由管理機關於三個月內列表層轉財政部註銷產籍。但涉及民事或刑事者不在此限。

（施）第 20 條　國有財產因故滅失、毀損、拆卸或改裝，其報廢程序依有關法令之規定。

（施）第 21 條　國有不動產，依前條規定報廢，或依本法規定出售或贈與，並經註銷產籍者，應由管理機關依法申辦滅失登記或移轉登記。

第 24 條　第二十一條至第二十三條所定卡、帳、表、冊之格式及財產編號，由財政部會商中央主計機關及審計機關統一訂定之。

第 三 節 維護

第 25 條　管理機關對其經管之國有財產，除依法令報廢者外，應注意保養及整修，不得毀損、棄置。

（施）第 22 條　管理機關經管之國有財產，除應經常為適當之保養外，其可能發生之災害，應事先妥籌防範；並得視財產性質、價值及預算財力，辦理保險；如發現因災害有所損毀時，應即整修，或依規定程序報廢。

（施）第 23 條　管理機關經管之國有財產，除設置產籍外，其屬於動產者，應分類編號，並粘釘金屬製標籤或烙火印；其屬於不動產之建築物，應加釘產籍標誌。

（施）第 24 條　有價證券應由管理機關分類編號，詳細記載；並委託國庫或其代理機構負責保管。前項委託保管之有價證券，於還本中籤或息票到期或股利發放時，應由管理機關適時兌領收帳。其管理機關之經管人員，因故意或過失逾時未兌領收帳，致遭受損害時，應依本法第二十七條規定辦理。

第 26 條　有價證券應交由當地國庫或其代理機構負責保管。

第 27 條　國有財產直接經管人員或使用人，因故意或過失，致財產遭受損害時，除涉及刑事責任部分，應由管理機關移送該管法院究辦外，並應負賠償責任。但因不可抗力而發生損害者，其責任經審計機關查核後決定之。

（施）第 24 條　有價證券應由管理機關分類編號，詳細記載；並委託國庫或其代理機構負責保管。前項委託保管之有價證券，於還本中籤或息票到期或股利發放時，應由管理機關適時兌領收帳。其管理機關之經管人員，因故意或過失逾時未兌領收帳，致遭受損害時，應依本法第二十七條規定辦理。

第 28 條　主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。

國有公用不動產收益原則

（施）第 25 條　本法第二十八條所稱處分，係指出售、交換、贈與或設定他項權利；所稱收益，係指出租或利用。

本法第二十八條但書所稱不違背其事業目的，係指主管機關或管理機關之組織

法規或其主管法律規定，得將經管之財產提供他人使用；所稱不違背其原定用途，係指管理機關依計畫及規定用途使用中，兼由他人使用者。

違反本法第二十八條及第二十九條規定者，主管機關或管理機關對於有關人員，應依法查究責任，並責令賠償損失；其涉及刑責者，應移送法辦。

第 29 條　國有財產在國境外者，非依法經外交部核准，並徵得財政部同意，不得為任何處分。但為應付國際間之突發事件，得為適當之處理，於處理後即報外交部，並轉財政部及有關機關。

第 30 條　國有不動產經他人以虛偽之方法，為權利之登記者，經主管機關或管理機關查明確實後，應依民事訴訟法之規定，提起塗銷之訴；並得於起訴後囑託該管直轄市、縣（市）地政機關，為異議登記。

前項為虛偽登記之申請人及登記人員，並應移送該管法院查究其刑責。

第 31 條國有財產管理人員，對於經管之國有財產不得買受或承租，或為其他與自己有利之處分或收益行為。

違反前項規定之行為無效。

第 四 章 使用

第 一 節 公用財產之用途

第 32 條　公用財產應依預定計畫及規定用途或事業目的使用；其事業用財產，仍適用營業預算程序。

天然資源之開發、利用及管理，除法律另有規定外，應由管理機關善為規劃，有效運用。

各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

國有公用財產管理手冊

國有公用財產無償提供使用之原則

第 33 條　公用財產用途廢止時，應變更為非公用財產。但依法徵收之土地，適用土地法及土地徵收條例之規定。

（施）第 26 條　本法第三十三條所稱公用財產用途廢止，係指下列各款情形之一：

一、原定用途或事業目的消滅者。

二、原使用機關裁撤而無接替機關者。

三、未依預定計畫及規定用途或事業目的使用已逾一年者。

四、原定用途之時限屆滿者。

五、其他基於事實情況無繼續使用必要者。

公用財產有前項各款情形之一時，原管理機關應向主管機關自動申報；其另無適當用途者，應由主管機關函請財政部核定變更為非公用財產。

依本法第三十八條第二項規定奉准撥用之土地，撥用機關因事實需要不能在一年內使用者，得向財政部申請展期。但以半年為限。

（施）第 27 條　公用財產奉准變更為非公用財產移交財政部國有財產局接管時，其屬於不動產者，除情形特殊經商得財政部國有財產局同意報經財政部核准者外，應騰空點

交，並應辦理管理機關變更登記；其屬於動產者，應就現狀盡量保持完整。

第 34 條　財政部基於國家政策需要，得徵商主管機關同意，報經行政院核准，將公用財產變更為非公用財產。

公用財產與非公用財產得互易其財產類別，經財政部與主管機關協議，報經行政院核定為之。

第 35 條　公用財產變更為非公用財產時，由主管機關督飭該管理機關移交財政部國有財產局接管。但原屬事業用財產，得由原事業主管機關，依預算程序處理之。非公用財產經核定變更為公用財產時，由財政部國有財產局移交公用財產主管機關或管理機關接管。

第 36 條　主管機關基於事實需要，得將公務用、公共用財產，在原規定使用範圍內變更用途，並得將各該種財產相互交換使用。

前項變更用途或相互交換使用，須變更主管機關者，應經各該主管機關之協議，並徵得財政部之同意。

（施）第 28 條　公用財產主管機關將公務用、公共用財產，在原規定使用範圍內變更用途或將各該種財產交換使用時，或因使用單位改組或裁併須移由接替單位接管使用時，應通知財政部。

第 37 條　國家接受捐贈之財產，屬於第三條規定之範圍者，應由受贈機關隨時通知財政部轉報行政院，視其用途指定其主管機關。

（施）第 29 條　依本法第三十七條接受捐贈之財產，主管機關應指定管理機關辦理國有登記或確定其權屬之程序。

前項接受損贈之財產附有負擔者，受贈機關在接受損贈前，應一併通知財政部轉報行政院核定。

第 二 節　非公用財產之撥用

第 38 條非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。但有左列情形之一者，不得辦理撥用：

一、位於繁盛地區，依申請撥用之目的，非有特別需要者。

二、擬作為宿舍用途者。

三、不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定者。

前項撥用，應由申請撥用機關檢具使用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得財政部國有財產局同意後，層報行政院核定之。

國有不動產撥用要點

國有不動產撥用作業注意事項

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

各級政府機關興建收費停車場互相撥用公有不動產有償與無償之撥用原則

國有非公用不動產撥供宿舍使用案件之處理原則

地方政府有償撥用公有不動產分期付款執行要點

（施）第 30 條　各級政府機關依本法第三十八條規定申請撥用非公用不動產，應備具申請撥用

書類；其格式由財政部定之。

(施)第 31 條　依本法第三十八條第一項規定得申請撥用非公用不動產之各級政府機關,其申請名義如下：

一、中央各級機關、學校，以各該機關、學校名義申請之。

二、直轄市、縣（市）政府及其所屬機關、學校，以各該機關、學校名義申請之；鄉（鎮、市）公所，以鄉（鎮、市）公所名義申請之；直轄市、縣（市）議會，以各該議會名義申請之；鄉（鎮、市）民代表會，以鄉（鎮、市）公所名義申請之。

三、國防部及所屬機關、學校、部隊，以該部軍備局名義申請之。

四、省政府及其所屬機關，以省政府及其所屬機關名義申請之；省諮議會，以省諮議會名義申請之。

(施)第 32 條　本法第三十八條第二項所稱上級機關，指下列機關：

一、前條第一款之中央各級機關學校，為總統府或各院部會行處局署。

二、前條第二款之直轄市、縣（市）政府及其所屬機關學校，為直轄市或縣（市）政府；鄉（鎮、市）公所，為縣政府；直轄市、縣（市）議會，為各議會。

三、前條第三款之國防部軍備局，為國防部。

四、前條第四款之省政府及其所屬機關，為省政府；省諮議會，為省諮議會。

本法第三十八條第二項所稱核明屬實，指就其所擬使用計畫、實需面積、圖說及經費來源，加以審核，認定有無撥用之必要。

(施)第 33 條　本法第三十八條第一項第一款所稱「繁盛地區」，係指位於都市計畫商業區或其地價在一定金額以上之土地，其金額由財政部國有財產局定之。

(施)第 34 條　申請撥用國有土地供建築使用者，其建築面積應按建蔽率標準計算。但國防及交通重要設施需用之土地或學校及訓練機關需用之操場用地，不在此限。

申請撥用國有土地興建辦公廳舍營房及校舍等，應儘量利用建築高度，提高土地利用價值。

(施)第 26 條　本法第三十三條所稱公用財產用途廢止，係指下列各款情形之一：

一、原定用途或事業目的消滅者。

二、原使用機關裁撤而無接替機關者。

三、未依預定計畫及規定用途或事業目的使用已逾一年者。

三、原定用途之時限屆滿者。

五、其他基於事實情況無繼續使用必要者。

公用財產有前項各款情形之一時，原管理機關應向主管機關自動申報；其另無適當用途者，應由主管機關函請財政部核定變更為非公用財產。

依本法第三十八條第二項規定奉准撥用之土地，撥用機關因事實需要不能在一年內使用者，得向財政部申請展期。但以半年為限。

第 39 條　非公用財產經撥為公用後，遇有下列情事之一者，應由財政部查明隨時收回，交財政部國有財產局接管。但撥用土地之收回，應由財政部呈請行政院廢止撥用後為之：

一、用途廢止時。

二、變更原定用途時。

三、於原定用途外，擅供收益使用時。

四、擅自讓由他人使用時。

五、建地空置逾一年，尚未開始建築時。

(施)第 36 條　非公用不動產經撥用後，財政部國有財產局承財政部之命，得隨時派員實地視察其使用情形。

(施)第 38 條　撥用土地因受撥機關改組或裁併，須移由接替機關接管使用時，應先洽經財政部國有財產局各分支機構查核層報財政部備查。

第 三 節 非公用財產之借用

第 40 條　非公用財產得供各機關、部隊、學校因臨時性或緊急性之公務用或公共用，為短期之借用；其借用期間，不得逾三個月。如屬土地，並不得供建築使用。

前項借用手續，應由需用機關徵得管理機關同意為之，並通知財政部。

(施)第 40 條　本細則第三十一條之規定，於非公用不動產之借用準用之。

(施)第 39 條　依本法第四十條申請借用非公用財產，應備具借用申請書，其格式由財政部國有財產局定之。

第 41 條　非公用財產經借用後，遇有左列情事之一者，應由管理機關查明隨時收回：

一、借用原因消滅時。

二、於原定用途外，另供收益使用時。

三、擅自讓由他人使用時。

非公用財產借用期間，如有增建、改良或修理情事，收回時不得請求補償。

(施)第 41 條　非公用財產借用機關於借期屆滿前半個月，或於中途停止使用時，應即通知財政部國有財產局各該管分支機構，定期派員收回接管，不得擅自處理。

(施)第 42 條　借用機關保管借用物應盡善良管理人之責任。

借用機關違反前項規定致有毀損者，應照財政部國有財產局規定價格賠償。

(施)第 43 條　借用物因不可抗力而致毀損或滅失時，借用機關應在三日內將實際情形通知出借機關，經出借機關查明確屬不能使用時，即行終止借用關係，收回借用物，或辦理報損或報廢手續。

第 五 章 收益

第 一 節 非公用財產之出租

第 42 條　非公用財產類不動產之出租，得以標租方式辦理。但合於左列各款規定之一者，得逕予出租：

一、原有租賃期限屆滿，未逾六個月者。

二、民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者。

三、依法得讓售者。

非公用財產類之不動產出租，應以書面為之；未以書面為之者，不生效力。

非公用財產類之不動產依法已為不定期租賃關係者，承租人應於規定期限內訂定書面契約；未於規定期限內訂定書面契約者，管理機關得終止租賃關係。前項期限及非公用財產類不動產出租管理辦法，由財政部擬定報請行政院核定後發布之。

國有非公用不動產出租管理辦法

（施）第 43-1 條　本法第四十二條第一項所稱標租，係指以公開招標方式，將國有　非公用不動產出租與得標人。

（施）第 43-2 條　本法第四十二條第一項第三款所定依法得讓售者得逕予出租之非公用不動產，指依本法或其他法律規定得予讓售之不動產。但有下列情形之一者，應不予出租：

一、經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之土地。

二、抵稅不動產。

三、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。

四、興建國民住宅之用地。

五、經經濟部依廢止前促進產業升級條例核定編定為工業區或依產業創新條例核定設置為產業園區之土地，且其核定編定或設置非屬興辦工業人或興辦產業人申請者。

六、使用他人土地之國有房屋。

七、獲准整體開發範圍內之國有不動產。

八、非屬公墓而其地目為「墓」並有墳墓之土地。

九、其他情形特殊不宜出租者。

符合前項規定得逕予出租之不動產，免經權責機關核定讓售，逕由財政部國有財產局辦理出租。但其讓售依法須經目的事業主管機關核轉者，應由該目的事業主管機關先行審核，再核辦出租。

第 43 條　非公用財產類之不動產出租，應依左列各款規定，約定期限：

一、建築改良物，五年以下。

二、建築基地，二十年以下。

三、其他土地，六年至十年。

約定租賃期限屆滿時，得更新之。

非公用財產類之不動產租金率，依有關土地法律規定；土地法律未規定者，由財政部斟酌實際情形擬訂，報請行政院核定之。但以標租方式出租或出租係供作營利使用者，其租金率得不受有關土地法律規定之限制。

促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法

獎勵民間參與交通建設使用公有土地租金優惠辦法

（施）第 49 條　財政部國有財產局對非公用財產類不動產之處分或設定負擔或超過十年期間之租賃，應報經財政部核准後，依本細則有關規定辦理，並列冊彙報行政院備查。

第 44 條　非公用財產類之不動產出租後，除依其他法律規定得予終止租約收回外，遇

有左列情形之一者，亦得解約收回：

一、基於國家政策需要，變更為公用財產時。

二、承租人變更約定用途時。

三、因開發、利用或重行修建，有收回必要時。

承租人因前項第一、第三兩款規定，解除租約所受之損失，得請求補償。其標準由財政部核定之。

非公用財產類之不動產解除租約時，除出租機關許可之增建或改良部分，得由承租人請求補償其現值外，應無償收回；其有毀損情事者，應責令承租人回復原狀。

第 45 條　非公用財產類之動產，以不出租為原則。但基於國家政策或國庫利益，在無適當用途前，有暫予出租之必要者，得經財政部專案核准為之。

（施）第 47 條　非公用動產，其出租方式、租期、租金計算標準，與其他應行約定事項，由財政部視實際情形於核准出租時專案核定。

第 二 節　非公用財產之利用

第 46 條　國有耕地得提供為放租或放領之用；其放租、放領實施辦法，由內政部會商財政部擬訂，報請行政院核定之。

邊際及海岸地可闢為觀光或作海水浴場等事業用者，得提供利用辦理放租；可供造林、農墾、養殖等事業用者，得辦理放租或放領。其辦法由財政部會同有關機關擬訂，報請行政院核定之。

國有耕地放租實施辦法

國有非公用海岸土地放租辦法

國有耕地放領實施辦法

國有邊際養殖用地放領實施辦法

第 47 條　非公用財產類不動產，得依法改良利用。

財政部國有財產局得以委託、合作或信託方式，配合區域計畫、都市計畫辦理左列事項：

一、改良土地。

二、興建公務或公共用房屋。

三、其他非興建房屋之事業。

經改良之土地，以標售為原則。但情形特殊，適於以設定地上權或其他方式處理者，得報請行政院核定之。

第二項各款事業，依其計畫須由財政部國有財產局負擔資金者，應編列預算。

（施）第 48 條　依本法第四十七條第二項規定辦理之事項，應訂定工作計畫，報請財政部核定。

前項計畫，應載明下列事項：

一、計畫緣起。

二、計畫依據。

三、計畫範圍及其不動產權利狀況。

四、計畫目標。

五、土地使用現況及利用管制規定。

六、辦理方式。

七、辦理機關及期間。

八、辦理機關與委託、合作或信託對象之權利義務。

九、經改良之土地，其處理方式。

一〇、經費籌措方式。

一一、效益評估。

(施)第 48-1 條　財政部國有財產局辦理本法第四十七條第二項第二款及第三款規定事項，得經財政部核准，指定由具有專業能力之政府機關或公營事業機構為之。

(施)第 48-2 條　以信託方式辦理本法第四十七條第二項規定之事項，應以中華民國為信託之委託人及受益人。

(施)第 48-3 條　依本法第四十七條第二項規定辦理之事項，應與委託、合作或信託對象簽訂契約。

第 48 條　非公用財產類之動產，得提供投資之用。但以基於國家政策及國庫利益，確有必要者為限。

第 六 章 處分

第 一 節 非公用財產類不動產之處分

第 49 條　非公用財產類之不動產，其已有租賃關係者，得讓售與直接使用人。

前項得予讓售之不動產範圍，由行政院另定之。

非公用財產類之不動產，其經地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用者，得讓售與有合併使用必要之鄰地所有權人。

第一項及第三項讓售，由財政部國有財產局辦理之。

出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則

(施)第 53 條　本法第四十九條第一項所稱直接使用人，係指現使用國有非公用不動產，並與財政部國有財產局或其所屬分支機構訂立租約之承租人。

第 50 條非公用財產類之不動產，為國營事業機關或地方公營事業機構，因業務上所必需者，得予讓售。

前項讓售，由各該主管機關，商請財政部核准，並徵得審計機關同意為之。

第 51 條　非公用財產類之不動產，為社會、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。

前項讓售，由各該主管機關商請財政部轉報行政院核定，並徵得審計機關同意為之。

(施)第 55 條　本法第五十一條所稱社會、文化、教育、慈善、救濟團體，以已依法設立之財團法人為限。

前項團體申購非公用不動產時，應先備具事業計畫，指明價款來源，依本法第五十一條第二項報請該管目的事業主管機關核轉辦理。

第 52 條　非公用財產類之土地，經政府提供興建國民住宅或獎勵投資各項用地者，得予讓售。

前項讓售，依國民住宅條例及其他有關規定辦理。

國有非公用不動產交換辦法

（施)第 55-2 條　本法第五十二條及第五十二條之二規定之讓售,向財政部國有財產局或所屬分支機構申請辦理之。

第 52-1 條　非公用財產類之不動產，有左列各款情形之一者，得專案報經財政部核准讓售：

一、使用他人土地之國有房屋。

二、原屬國有房屋業已出售，其尚未併售之建築基地。

三、共有不動產之國有持分。

四、獲准整體開發範圍內之國有不動產。

五、非屬公墓而其地目為「墓」並有墳墓之土地。

六、其他不屬前五款情況，而其使用情形或位置情形確屬特殊者。

非公用財產類之不動產，基於國家建設需要，不宜標售者，得專案報經行政院核准讓售。

非公用財產類之不動產，為提高利用價值，得專案報經財政部核准與他人所有之不動產交換所有權。其交換辦法，由財政部擬訂，報請行政院核定之。

（施）第 55-1 條　依本法第五十二條之一第一項辦理讓售，其讓售對象如下：

一、他人土地上之國有房屋，為該土地所有權人。

二、原屬國有房屋業已出售，其尚未併售之建築基地，為該房屋現所有人。

三、共有不動產之國有持分，為他共有人。

四、獲准整體開發範圍內之國有不動產，為開發人。

五、非屬公墓而其地目為「墓」並有墳墓之土地，為該墳墓之墓主。

六、其他使用情形或位置情形確屬特殊者，為實際需用人。

前項所稱之獲准整體開發，應經各目的事業主管機關或直轄市、縣（市)主管機關核准。

本法第五十二條之一第一項第六款所稱之使用情形或位置情形確屬特殊，係指下列情形之一：

一、已被私有合法建築物使用之土地，收回有困難者。

二、與私有土地交雜，無法單獨利用者。

三、經目的事業主管機關認定為興辦公用事業需要者。

四、經相關主管機關認定有提供使用必要者。

五、經財政部就事實狀況認定情形特殊者。

第 52-2 條　非公用財產類之不動產，於民國三十五年十二月三十一日以前已供建築、居住使用至今者，其直接使用人得於民國一百零四年一月十三日前，檢具有關證明文件，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請讓售。經核准者，

其土地面積在五百平方公尺以內部分，得按第一次公告土地現值計價。

(施)第 55-2 條　本法第五十二條及第五十二條之二規定之讓售，向財政部國有財產局或所屬分支機構申請辦理之。

(施)第 55-3 條　本法第五十二條之二所稱非公用財產類之不動產，指下列各款以外之非公用不動產：

一、抵稅不動產。

一、公共設施用地。

三、依法不得私有之不動產。

四、原屬宿舍、眷舍性質之不動產。

本法第五十二條之二所稱直接使用人，指本法中華民國八十九年一月十四日修正生效前已使用，至讓售時仍繼續使用之下列各款之人：

一、國有土地，其地上已有私有建築物，包括主體建物及併同主體建物居住使用之場所或附屬設施者，為主體建物所有人或實際分戶使用人。

二、國有房地，為設有戶籍之現居住使用人。

前項第一款之實際分戶使用人，以屬建物所有人遺產之法定繼承人，且依事實狀況有分戶使用必要者為限。其分戶使用必要情形，及前項第一款，併同主體建物居住使用之場所或附屬設施範圍之認定基準，由財政部國有財產局定之。

本法第五十二條之二所稱第一次公告土地現值，指依平均地權條例規定第一次公告之土地現值。於辦理第一次公告土地現值之地區，該土地屬未登記土地者，得以該土地所屬地價區段之區段地價為準，其未劃屬地價區段者，以毗鄰地價區段之平均區段地價為其公告土地現值。

前項土地現值資料，由財政部國有財產局所屬分支機構洽當地地政機關提供。

依本法第五十二條之二辦理讓售之國有非公用房屋或面積逾五百平方公尺之土地部分，其售價依國有財產計價方式辦理計估。

第 53 條　非公用財產類之空屋、空地，並無預定用途，面積未達一千六百五十平方公尺者，得由財政部國有財產局辦理標售。面積在一千六百五十平方公尺以上者，不得標售

(施)第 57 條　國有房屋使用其他公有土地，或其他公有房屋使用國有基地，或房、地屬中央與地方共有者，得經各方同意，委託一方辦理出售。其所得價款，分別解繳各該公庫。

國有與其他公有不動產相毗鄰，併同出售較有實益者，得比照前項規定辦理。

第 54 條　非公用財產類之不動產，使用人無租賃關係或不合第四十二條第一項第二款之規定者，應收回標售或自行利用。

其有左列情形之一者，得經財政部核准辦理現狀標售：

一、經財政部核准按現狀接管處理者。

二、接管時已有墳墓或已作墓地使用者。

三、使用情形複雜，短期間內無法騰空辦理標售，且因情形特殊，急待處理

者。

前項標售，由財政部國有財產局辦理之。

(施)第 56-1 條　國有非公用財產類之不動產，依本法第五十四條第二項辦理現狀標售者，概照現狀點交予得標人。

第 二 節　非公用財產類動產、有價證券

第 55 條　非公用財產類之動產不堪使用者，得予標售，或拆卸後就其殘料另予改裝或標售。

前項標售或拆卸、改裝，由財政部國有財產局報經財政部，按其權責核轉審計機關報廢後為之。

(施)第 58 條　本法第五十五條所稱拆卸後就其殘料另予改裝之動產，其無提供公用或提供投資或暫予出租之必要者，仍應標售。

第 56 條有價證券，得經行政院核准予以出售。

前項出售，由財政部商得審計機關同意，依證券交易法之規定辦理。

(施)第 59 條　有價證券不能依本法第五十六條第二項規定出售者，應採取公開標售方式處理。但經行政院核准者，不在此限。

第 57 條第三條第一項第四款財產上權利之處分，應分別按其財產類別，經主管機關或財政部核定之。

(施)第 60 條　本法第五十七條規定「財產上權利之處分，應分別按其類別經主管機關或財政部核定」，係指屬於公用部份之財產上權利，其處分應經公用財產主管機關核定；屬於非公用部份之財產上權利，其處分應經財政部核定。

第 三 節　計價

第 58 條　國有財產計價方式，經國有財產估價委員會議訂，由財政部報請行政院核定之。但放領土地地價之計算，依放領土地有關法令規定辦理。

有價證券之售價，由財政部核定之。

國有財產計價方式

(施)第 61 條　本法第五十八條第一項所稱之「計價方式」，係指計算方法及估價標準。

第 59 條　非公用財產之預估售價，達於審計法令規定之稽察限額者，應經審計機關之同意。

第 四 節　贈與

第 60 條　在國外之國有財產，有贈與外國政府或其人民必要者，得層請行政院核准贈與之。

在國內之國有財產，其贈與行為以動產為限。但現為寺廟、教堂所使用之不動產，合於國人固有信仰，有贈與該寺廟、教堂依法成立之財團法人必要者，得贈與之。

前項贈與辦法，由行政院定之。

(施)第 63 條　依本法第六十條規定以在國外之國有財贈與外國政府或其人民時,其屬於公用之不動產而有採取緊急措施必要者，得免依本法第三十五條規定公用財產變更為非公用財產之程序，並得由原管理機關逕依行政院決定為之。

第 七 章 檢核

第 一 節 財產檢查

第 61 條　國有財產之檢查，除審計機關依審計法令規定隨時稽察外，主管機關對於各管理機關或國外代管機關有關公用財產保管、使用、收益及處分情形，應為定期與不定期之檢查。

(施)第 64 條　本法第六十一條規定之定期檢查，應於每一會計年度決算後施行；不定期檢查應視實際情況為之；檢查人員應於檢查完畢二十日內，將檢查結果報告該主管機關核辦。

第 62 條　財政部對於各主管機關及委託代管機構管理公用財產情形，應隨時查詢。

(施)第 65 條　本法第六十二條規定之查詢，得採用派員訪問或書面詢問方式；情況特殊者，得專案調查。

前項查詢，財政部得授權財政部國有財產局為之。

(施)第 66 條　財政部國有財產局依本細則規定派員實地測量、視察、檢查、調查，應製發國有財產調查證，交由指派人員攜帶使用之。

第 63 條　財政部對於財政部國有財產局及委託經營事業機構管理或經營非公用財產情形，應隨時考查，並應注意其撥用或借用後，用途有無變更。

第 二 節 財產報告

第 64 條　管理機關或委託代管機構，應於每一會計年度開始前，擬具公用財產異動計劃，報由主管機關核轉財政部審查。

(施)第 67 條　本法第六十四條所稱「公用財產異動計畫」，應包括使用用途之變更或廢止，財產類別之變更或互易，各種財產之相互交換使用及準備申請撥用非公用不動產之擬議。

第 65 條　財政部國有財產局及委託經營事業機構，於每一會計年度開始前，應對非公用財產之管理或經營擬具計畫，報財政部審定。

第 66 條　財政部應於每一會計年度開始前，對於公用財產及非公用財產，就第六十四條及第六十五條所擬之計畫加具審查意見，呈報行政院；其涉及處分事項，應列入中央政府年度總預算。

第 67 條　管理機關及委託代管機構，應於每一會計年度終了時，編具公用財產目錄及財產增減表，呈報主管機關彙轉財政部及中央主計機關暨審計機關。

第 68 條　財政部國有財產局及委託經營事業機構，應於每一會計年度終了時，編具非公用財產目錄及財產增減表，呈報財政部，並分轉中央主計機關及審計機關。

第 69 條　財政部應於每一會計年度終了時，就各主管機關及財政部國有財產局等所提供之資料，編具國有財產總目錄，呈報行政院彙入中央政府年度總決算。

(施)第 68 條　依本法第六十九條編具國有財產總目錄，由財政部國有財產局辦理。

第 70 條　第六十四條至第六十九條所指之計畫、目錄及表報格式，由財政部會商中央主計機關及審計機關定之。

第 八 章 附則

第 71 條　國有財產經管人員違反第二十一條之規定，應登帳而未登帳，並有隱匿或侵佔行為者，加重其刑至二分之一。

第 72 條　國有財產被埋藏、沉沒者，其掘、發打撈辦法，由行政院定之。

第 73 條　國有財產漏未接管，經舉報後發現，或被人隱匿經舉報後收回，或經舉報後始撈取、掘獲者，給予舉報人按財產總值一成以下之獎金。

(施)第 69 條　本法第七十三條所稱漏未接管之財產，係指應屬國有而未經各級政府機關接管或使用之財產而言；所稱被人隱匿之財產，係指原不知其應屬國有，被人隱匿經人舉報後，始知其應屬國有之財產而言。

前項財產屬於未經地籍登記之土地者，舉報人不得請發獎金。

(施)第 70 條　依本法第七十三條給予舉報人之獎金，其標準規定如下：

一、漏未接管之財產：動產部分，給予總值百分之八之獎金；不動產部分，給予總值百分之四之獎金。

二、被人隱匿之財產：動產部分，給予總值百分之十之獎金；不動產部分，給予總值百分之五之獎金。

三、埋藏沉沒之財產：依照國有埋沉財產申請掘發打撈辦法辦理。

前項各款中動產部分，其給予舉報人之獎金，得照規定標準，改發實物。

(施)第 71 條　依本法第七十三條給予之獎金，其所舉報之財產為依法應辦登記者，按登記程序完成時政府公定價格計算之；其為毋需辦理登記者，按點收接管時政府公定價格計算之；無政府公定價格者，按財政國有財產局估定之價格計算之。

前項應發獎金，由財政部國有財產局報請財政部核發。但仍應補辦預算程序。

第 74 條　(刪除)

第 75 條　本法施行區域，由行政院以命令定之。

第 76 條　本法施行細則，由行政院定之。

(施)第 1 條　本細則依國有財產法（以下簡稱本法）第七十六條之規定訂定之。

(施)第 68-1 條　本法規定應由行政院、財政部或國有財產局辦理之事項，得委託　其他機關或委任所屬下級機關執行之。

(施)第 74 條　依本法及本細則應規定之各種作業程序，由財政部國有財產局另定之。

第 77 條　法自公布日施行。

(施)第 72 條　本法施行後，中央及地方各機關所管之國有財產，其保管、使用、收益及處分不合本法規定者，應改依本法辦理。其應由財政部國有財產局管理之非公用財產，應由各原經管機關列冊移交該局管理。

(施)第 73 條　本法施行前，有關國有不動產糾紛未結案件及尚未判決或已判決尚未執行終結之訴訟案件，如對方當事人請求依照本法或本細則有關規定處理時，財政部國有

財產局得視實際情況，予以處理結案。

2.1.2 審計法及審計法施行細則(節錄)

目錄

(民國 104 年 12 月 9 日與民國 104 年 12 月 18 日修正)

第 四 章 財務審計

第 55 條　審計機關對於各機關之現金、票據、證券及其他一切財物之管理、運用及其有關事項，得調查之；認為不當者，得隨時提出意見於各該機關。

第 56 條　各機關對於所經管之不動產、物品或其他財產之增減、保管、移轉、處理等事務，應按會計法及其他有關法令之規定，編製有關財物會計報告，依限送審計機關審核；審計機關並得派員查核。

(施)第 39 條　審計機關派員調查或查核本法第五十五條、第五十六條所列事項，對於產權憑證，庫存財物之實地盤查，得會同被查機關人員作成盤查紀錄並簽證之。必要時，並得依本細則第九條、第十條規定辦理。

第 57 條　各機關對於所經管之財物，依照規定使用年限，已達報廢程度時，必須報廢，其在一定金額以上者，應報審計機關查核；在一定金額以上不能利用之廢品，及已屆保管年限之會計憑證、簿籍、報表等，依照法令規定可予銷燬時，應徵得審計機關同意後為之。

(施)第 40 條　本法第五十七條所稱經管財物之使用年限，依固定資耐用年數表規定，所稱一定金額，應由行政院訂定並徵得審計部之同意，凡未達耐用年限之報廢案件，應敘明事實與理由，報經其主管機關核定轉送該管審計機關審核。

凡在一定金額以上不能利用之廢品，及已屆滿保存期限之會計憑證、簿籍、報表等，各機關於處理或聲請銷燬時，應造具清冊報經該管審計機關同意後為之。

第 58 條　各機關經管現金、票據、證券、財物或其他資產，如有遺失、毀損，或因其他意外事故而致損失者，應檢同有關證件，報審計機關審核。

(施)第 41 條　本法第五十八所稱其他資產，係指政府或各機關所有之債權及其他財產上之權利。各機關遇有本法第五十八條所列損失情事，應即檢同有關證件報該管審計機關審核。其情節重大者，並應報經主管機關核轉，審計機關認為必要時，得派員調查之。

前項所稱有關證件係指司法、警憲、公證、檢驗、商會等機關、團體之證明文件、鑑定報告、人證筆錄、現場照片、其他物證以及依事實經過取具之合適證明與經管人員所應負職責之說明。

第 59 條　審計機關對於各機關採購之規劃、設計、招標、履約、驗收及其他相關作業，得隨時稽察之；發現有不合法定程序，或與契約、章則不符，或有不當者，應通知有關機關處理。

各機關對於審計機關之稽察，應提供有關資料。

第 60 條　各機關營繕工程及定製財物，其價格之議訂，係根據特定條件，按所需實際成本加利潤計算者，應於合約內訂明；審計機關得派員就承攬廠商實際成本之有關帳目，加以查核，並將結果通知主辦機關。

第 61 條　經管債券機關，於債券抽籤還本及銷燬時，應通知審計機關。

2.1.3 公有土地經營及處理原則

目錄

（民國 91 年 10 月 8 日修正）

第 1 點　公有土地管理機關依下列規定實施產籍管理並限期完成：

（一）全面清查公有土地，逐筆建立產籍卡、冊，一有異動，應即辦理釐正，並加速產籍資料電腦化。

（二）加強土地檢核，定期或不定期派員逐筆查對使用情形。

（三）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。

第 2 點　公有土地主管機關對公有土地之管理與利用情形，應定期或不定期檢核，並督導管理機關或代管機關之管理。

第 3 點　公有土地應儘量保持公有，由公有土地管理機關依相關法令規定自行辦理、提供各級政府辦理或出租、設定地上權、信託、聯合民間為下列之開發經營事項：

（一）興辦公共設施。

（二）興建國民住宅或軍、公、教住宅。

（三）興建辦公大樓。

（四）開發工業區。

（五）開發休閒遊憩設施。

（六）公共造產或造林。

（七）其他配合政府經濟政策及產業發展需要之開發經營。

第 4 點　政府機關無開發經營或使用計畫之公有土地，除未出租之耕地、林業用地及養殖用地應交由林務機關實施造林外，得配合都市計畫或區域計畫，依法辦理出租或標租。

前項依法得辦理出租或標租之土地，必要時公產管理機關得要求承租人或投標人於承租或投標時，提出土地使用計畫。於核准承租後，應按核准計畫及年限使用；違反者，終止租約收回土地。

已核定列入臺灣省國有原野地與區外保安林解除地清理測量計畫之公有土地，得依計畫繼續辦理出租。

第 5 點　私人或團體為公用事業、公共事業、公共利益或防制公害需使用之公有土地，得以優惠或其他獎助方式優先供其租用。

第 6 點　公有土地之撥用，應依下列規定辦理：

（一）公共建設需用公有土地，依法辦理撥用，於未核准撥用前，公產管理機關應同意先行使用。

（二）公共建設需用公有土地，其有償無償之認定，應確實依「各級政府機關互相撥用公有土地有償與無償之撥用原則」辦理。

（三）公有土地有償撥用，應以核准撥用日當期公告土地現值為計算標準。

第 7 點　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。

第 8 點　公有土地以不放領為原則。但在民國六十五年以前，已有租賃關係之非都市化地區公有宜農、牧山坡地及都市計畫地區外適當範圍之公有耕地，在不影響水源涵養、國土保安、環境保護及公共建設原則下，得視實際狀況按公告土地現值依規定辦理放領，其具體作法如次：

（一）民國六十五年以前，經行政院或臺灣省政府核准放領有案，而迄未辦理者，於第五款放領辦法訂定後，先行辦理放領。

（二）各目的事業主管機關為水源涵養、國土保安、環境保護及公共建設之需要應先依規定劃定或編定各該使用區或用地。

（三）各公產管理機關應即清查檢討評估，擬具放領或公用之處理意見。

（四）由內政部邀集財政部、經濟部、行政院經建會、行政院農委會、行政院環保署、臺灣省政府等有關機關成立「公地放領審議委員會」審議後決定之。

（五）由內政部依山坡地保育利用條例第二十條第三項及國有財產法第四十六條第一項規定訂定放領辦法，明定放領對象、資格條件、放領地價、土地使用及移轉限制等，以為執行之依據。

第 9 點　為配合本原則之執行，各權責機關應辦理下列事項：

（一）制定或修正有關法令。

（二）訂定相關機關聯繫要點。

（三）充實公產管理人員。

2.1.4 土地法(節錄)

目錄

(民國 100 年 6 月 15 日修正)

第 14 條　左列土地不得為私有：

一、海岸一定限度內之土地。

二、天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。

三、可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。

四、城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。

五、公共交通道路。

六、礦泉地。

七、瀑布地。

八、公共需用之水源地。

九、名勝古蹟。

十、其他法律禁止私有之土地。

前項土地已成為私有者，得依法徵收之。

第一項第九款名勝古蹟，如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有者，不在此限。

第 25 條　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。

第 26 條　各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）政府層請行政院核准撥用。

第 27 條　直轄市或縣（市）政府應將該管公有土地之收益，列入各該政府預算。

第 34-1 條　共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前四項規定，於公同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

第 97 條　城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。

約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。

第 104 條　基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。

前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。

2.1.5 住宅法

目錄

（民國 106 年 1 月 11 日修正）

第 一 章 總則

第 1 條　為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

第 2 條　本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

（一）住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。

（二）全國性住宅計畫之財務規劃。

（三）直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理。

（四）全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。

（五）住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。

（六）基本居住水準之訂定。

（七）社會住宅之興辦。

（八）其他相關事項。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

（一）轄區內住宅施政目標之訂定。

（二）轄區內住宅計畫之擬訂及執行。

（三）轄區內住宅計畫之財務規劃。

（四）住宅補貼案件之受理、核定及查核。

（五）地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。

（六）轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。

（七）社會住宅之興辦。

（八）其他相關事項。

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第五十八條規定辦理。

目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。

第 3 條　本法用詞，定義如下：

一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。

二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

第 4 條　主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：

一、低收入戶或中低收入戶。

二、特殊境遇家庭。

三、育有未成年子女三人以上。

四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。

五、六十五歲以上之老人。

六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。

七、身心障礙者。

八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。

九、原住民。

十、災民。

十一、遊民。

十二、其他經主管機關認定者。

第 5 條　為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。

直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。

第 6 條　主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。

前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。

第 7 條　主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

中央住宅基金來源如下：

一、政府依預算程序撥充。

二、本基金財產之處分收入。
三、社會住宅興辦之收益。
四、本基金之孳息收入。
五、其他收入。
直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：
一、政府依預算程序撥充。
二、本基金財產處分之收入。
三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。
四、都市計畫增額容積出售之收入。
五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。
六、社會住宅興辦之收益。
七、本基金之孳息收入。
八、其他收入。

第 8 條　主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。

第 二 章 住宅補貼

第 9 條　為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：
一、自建住宅貸款利息。
二、自購住宅貸款利息。
三、承租住宅租金。
四、修繕住宅貸款利息。
五、簡易修繕住宅費用。
申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。
本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。
前項規定，實施年限為三年。同一申請人以申請一次為限。
第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

第 10 條　前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：
一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。
二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。
三、前條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。

前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。經主管機關認定有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

一、經濟或社會弱勢。

二、未達基本居住水準。

三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

第 11 條　主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。

主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。

中央主管機關應於本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行後二年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。

第 12 條　第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 13 條　申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

第 14 條　接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

第 15 條　住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第 16 條　公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第 17 條　直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀況。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

一、接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員擁有住宅。

二、申報資料有虛偽情事。

三、重複接受二種以上住宅補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

第 三 章 社會住宅

第 18 條　主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

第 19 條　主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、利用公有建築物及其基地興辦。

三、接受捐贈。

四、購買建築物。

五、承租民間住宅並轉租及代為管理。

六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。

七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。

八、其他經中央主管機關認定之方式。

民間得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。

三、購買建築物。

四、承租民間住宅並轉租及代為管理。

五、其他經中央主管機關認定之方式。

以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。

第 20 條　主管機關新建社會住宅之方式如下：

一、直接興建。

二、合建分屋。

三、以公有土地設定地上權予民間合作興建。

四、以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。

五、其他經中央主管機關認定者。

第 21 條　主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。

主管機關依本法興辦社會住宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。

興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

第 22 條　社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第 23 條　主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第 24 條　主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。

第 25 條　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。

前項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。

社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。

第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。

第 26 條　前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。

第 27 條　民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。

直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 28 條　民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：

一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。

二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。

三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。

第 29 條　民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。

前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。

民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

第 30 條　主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。

第 31 條　民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。

前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第 32 條　民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第 33 條　為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第 34 條　主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。

前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。

第 35 條　主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。

非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。

第 36 條　社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第 37 條　主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第 38 條　社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

一、已不符承租社會住宅之資格。

二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。

三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。

四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。

承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。

第 四 章　居住品質

第 39 條　直轄市、縣(市)主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕，具有地方特色、民族特色或歷史原貌之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。

第 40 條　為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

第 41 條　為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣(市)主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。

二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。

三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。

四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。

五、住宅社區組織團體之教育訓練。

六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。

七、其他經主管機關認有必要之事項。

第 42 條　中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。

第 43 條　為提升住宅安全品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。

前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 44 條　評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完成評估後，應製作發給住宅性能評估報告書。

前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。

第 45 條　新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。

屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。

前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第 46 條　為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

第 五 章 住宅市場

第 47 條　為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：

一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。

二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。

三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。

四、其他必要之住宅資訊。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第 48 條　主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。

第 49 條　主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。

第 50 條　主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第 51 條　從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

第 52 條　主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第 六 章 居住權利平等

第 53 條　居住為基本人權，其內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。

第 54 條　任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。

二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。

三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

第 55 條　有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

第 七 章 罰則

第 56 條　違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第 57 條　社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

第 八 章 附則

第 58 條　主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

第 59 條　本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

第 60 條　未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基

金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

第 61 條　原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比率計算，但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。

前項個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

第 62 條　以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。

本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。

第 63 條　本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。

第 64 條　本法施行細則，由中央主管機關定之。

第 65 條　本法自公布日施行。

目錄

2.1.6 地方政府經管國有公用不動產相關收入解繳國庫作業要點

（民國 102 年 12 月 9 日訂定）

第 1 點　各直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市）公所及所屬機關（構）、學校（以下統稱地方政府）經管國有公用不動產，收取之相關收入，除其他法律另有規定外，應依國有財產法第七條及本作業要點計算國庫應分配金額，解繳國庫。

第 2 點　地方政府經管國有公用不動產收取相關收入，應按收入性質分別依下列方式計算應解繳國庫金額：

（一）提供使用、收益，收取之租金、權利金、使用費、使用償金等一切財產收入：

應解繳國庫金額＝（收益標的之總收入－收益標的之管理維護經常支出）×【國有不動產價值÷（國有不動產價值＋地方有不動產價值＋地方政府對收益標的之投資改良資本支出）】

（二）向占用人收取之使用補償金及相關收入：

應解繳國庫金額＝總收入－因收取該收入衍生且實際繳納之地價稅、房屋稅、複丈費或訴訟費

（三）依法參與都市更新、土地重劃、區段徵收等領取之對價收入：

應解繳國庫金額＝總收入

前項計算過程中如有小數，四捨五入取至小數點以下第二位；最後計算出應解繳國庫之金額如有小數，四捨五入取至整數。

第 3 點　前點用詞，定義如下：

（一）收益標的：指地方政府經管之國有公用不動產。但地方有不動產併同提供使用收益時，包括地方有不動產。

（二）管理維護經常支出：指地方政府因收益標的提供使用、收益，致須負擔該標的之管理維護義務且實際支付，屬預算經常門之管理維護費用支出。

（三）國有、地方有不動產價值，指依下列規定計算得數：

1、土地：按提供使用、收益期間起始日當期之公告土地現值乘以提供使用、收益面積計算。

2、建物：按提供使用、收益期間起始日當期之帳面價值乘以提供使用、收益面積計算。

（四）投資改良資本支出：指地方政府因收益標的提供使用、收益，就該標的實際支付，屬預算資本門之投資改良支出。但建物之投資改良支出已轉列收益標的之價值者，不得列計。

第 4 點　管理維護經常支出應分年就當年實際支出之項目核實列支，不得與其他年度併同計算。但情形特殊，經檢具證明文件徵得財政部國有財產署（以下簡稱本署）同意與其他年度併同計算者，不在此限。

管理維護經常支出之項目屬附表一所列者，由地方政府逕予核實計列，其餘項目應函送本署認可後，再核實列支。

管理維護經常支出項目屬人事費者，以地方政府就收益標的專屬聘（僱）用人員為限，編制內人員不得計入。

第 5 點　投資改良資本支出之項目及金額，由地方政府核實認列。

第 6 點　地方政府收訖國有公用不動產收入後，應即按本作業要點規定計算應解繳國庫金額，並依不動產坐落縣市，匯入本署所屬分署之保管款國庫匯款繳庫帳號（如附表二）後，函知各該分署辦理解繳國庫及掣據事宜，並副知本署。

第 7 點　本署所屬分署接獲地方政府解繳國有公用不動產收入時，應以「財產收入」科目項下對應之子目及細目歸解國庫。

註：附件省略，詳參財政部國有財產署網站資料

目錄

（二）保管、占用處理

2.2.1 財物標準分類(106 年版)

2.2.2 國有公用財產管理手冊

(民國 104 年 10 月 13 日修正)

第 1 章 總則

第 1 點 為利機關、非公司組織之公營事業、公立學校（以下簡稱各機關）國有公用財產管理工作執行，健全國有公用財產管理制度，增進業務處理效能，特訂定本手冊。

第 2 點 本手冊用詞，定義如下：

（一）財產管理：指辦理國有公用財產增置、產籍登記、經管、養護、減 損、報告及檢核等事項。

（二）財產管理單位：指辦理財產管理工作事項單位。

（三）財產管理人員：指辦理財產管理工作事項之人員。

（四）主管人員：指本機關主管使用單位之人員。

（五）財產保管人員：指本機關保管財產之人員。

第 3 點 財產管理工作，除車輛、宿舍、珍貴動產、不動產及國境外財產之管理，應分別依車輛管理手冊、宿舍管理手冊、中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點及境外國有財產管理作業規範之規定辦理外，依本手冊之規定。

第 4 點 國有公用財產應由各機關依預定計畫及規定用途或事業目的管理使用，除法律另有規定外，依國有財產法（以下簡稱國產法）第二十八條規定，不得為任何處分或擅為收益。但其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限。

前項財產無須繼續公用者，應依下列規定辦理：

（一）撥用取得者：依國產法第三十九條規定辦理廢止撥用。

（二）非撥用取得者：依國產法第三十三條規定辦理變更為非公用財產。

第 5 點 各類財產之最低使用年限，依行政院財物標準分類為準。但非公司組織之國營事業固定資產使用年限，依固定資產使用年數表辦理者，從其規定。

第 6 點 財產之使用年限係估計數，各機關應視其實際使用情形及性能決定應否報廢。

第 7 點 （刪除）

第 8 點 各機關之財產，由財產管理單位管理。但其性質需由各有關單位管理者，得交由各有關單位分別管理。必要時，簽請首長核定分工事宜。

第 9 點 財產發生權益糾紛，管理單位應即設法解決。如須循法律途徑解決者，應即依法辦理。

第 10 點 財產管理單位對於得減免稅捐之財產，應依法申請減免；如仍需負擔稅捐者，於收到稅捐稽徵機關納稅通知單後，應查對課稅標準及稅額是否相符，並注意於限期內繳納，如因疏忽屆期未繳納，其加徵之滯納金應由經辦人負責。

第 2 章 財產之增置

第 11 點 各機關財產增置之方式如下：

（一）採購：以購買或營造方式取得者。

（二）撥入：由其他機關有償或無償撥交本機關者。

（三）孳生：指動物之繁殖者。

（四）其他：如接管、沒收、徵收、接受捐贈或依其他法令規定取得者。

依前項第一款取得者，其程序應依政府採購法及其相關規定辦理。

財產增置後，應填具財產增加單，辦理財產產籍之登記。

第 12 點 各機關於國內接受捐贈財產，應檢附捐贈者同意捐贈之意思表示文件及捐贈財產之基本資料，並說明有無附有負擔及使用用途，依下列規定辦理：

（一）附有負擔者：依國產法第三十七條及同法施行細則第二十九條規定，層報行政院核定並指定主管機關後，由主管機關指定管理機關辦理國有登記或確定其權屬之程序。

（二）無附有負擔者：逕以各接受捐贈機關之主管機關為主管機關，並由主管機關依國產法施行細則第二十九條規定，指定管理機關辦理國有登記或確定其權屬之程序。

第 13 點 財產採購驗收完畢後，採購單位應將財產增加單、發票及有關文件，送主（會）計單位辦理公款核付，並於財產增加單編填支出傳票號數及會計科目後，送財產管理單位為財產產籍之登記。

以採購卡購置之財產，於財產驗收完畢後，採購單位應將財產增加單、發票及有關文件，送主（會）計單位審核，並於財產增加單編填轉帳傳票號數及會計科目後，送財產管理單位為財產產籍之登記。主（會）計單位於實際核付公款時，應將支出傳票號數交由財產管理單位加註於財產卡備註欄。

第 14 點 各機關財產之增購，應列入年度施政計畫，依預算程序辦理。

第 15 點 （刪除）

第 3 章 財產產籍之登記

第 16 點 各機關新增之個體財產如財物標準分類未列舉者，應報請增設並辦理登記。

第 17 點 各機關在個體財產之下，須再為明細區分者，可自行依序編號。

第 18 點 各機關之財產，應由財產管理單位依財產之類別及其會計科目統馭關係，予以分類、編號。

第 19 點 財產分類及數量之編號，應依下列規定辦理：

（一）分類編號：依財物標準分類規定之類、項、目、節、號編之。

（二）數量編號：於分類編號後，依各個體財產名稱、購置數量、次序先後編號。

第 20 點 各機關應依國產法第二十一條及國有財產產籍管理作業要點（以下簡稱產籍要點）規定設置國有財產資料卡、明細分類帳及相關簿冊。

財產因新增或異動，應分別填造財產增加單、財產移動單、財產增減值單或財產減損單作為登記憑證，辦理產籍登記；其登記憑證格式、處理流程、財產價值之登記等有關產籍管理事項，依產籍要點規定辦理。

第 21 點 （刪除）

第 22 點 （刪除）

第 23 點 （刪除）

第 24 點 （刪除）

第 4 章 財產之經管

第 25 點 各機關取得財產後，應按財產分類編號逐一黏訂標籤，並應注意下列事項：

（一）同類型之財產，應將標籤劃一黏訂於顯明處。

（二）標籤式樣如附件一，各機關得視需要增設欄項。

（三）標籤之質料須經久耐用。

（四）土地取得後，應在四周樹立界標。

第 26 點 取得國有土地後，應依土地登記規則相關規定，於期限內向地政機關申辦所有權移轉或管理機關變更登記。

同一地段、地界相連、使用分區及使用性質相同之土地或同一房屋坐落之土地，如符合土地合併登記要件，且財產性質及取得方式相同，為便於管理，得向地政機關申請合併登記。

第 27 點 各機關因興辦事業需要辦理徵收土地，應依土地徵收條例之規定辦理。

第 28 點 建築物所有權之登記，應依土地登記規則有關規定辦理，並應注意下列事項：

（一）購置之房屋，應依規定於法定期間內向該管地政機關辦理建築物所有權移轉登記，變更時亦同。

（二）購置私有房屋，如該房屋尚未辦妥所有權登記手續者，經辦人應向賣主索取建築使用執照。

（三）購置房屋，如土地為第三人所有時，應依照土地法及土地登記規則有關規定辦理。

第 29 點 新建房屋應注意下列事項：

（一）備文檢具地籍圖謄本、土地所有權狀或登記謄本、建造執照申請書、平面圖（包括位置圖）及設計圖各三份，向當地工務主管機關申請核發建造執照後，始可動工營建。

（二）建築工程完竣後，向當地主管工程機關，請領房屋使用執照。

（三）房屋使用執照核發，建築工程經驗收合格後，應即向該管地政機關辦理登記。

第 30 點 取得國有已登記建築物後，應依土地登記規則相關規定，於期限內向地政機關申辦所有權移轉或管理機關變更登記。

取得之國有建築物設有房屋稅籍者，應向稅捐機關申辦稅籍變更。

第 31 點 辦理購置土地、房屋應注意下列事項：

（一）購置土地、房屋，均應事先向地政機關查明有無設定登記或其他糾紛，並向地方政府申請都市計畫使用分區資料，瞭解其使用限制。

（二）購置土地，應注意有無違反土地法、都市計畫法、平均地權條例、耕地三七五減租條例、農業發展條例等有關規定。

（三）購置土地、房屋，辦理移轉產權變更登記時，所需之文件，均應於買賣成交前取齊，並核對完妥，以免辦理所有權登記時發生困難。

第 32 點 國有有價證券應分類編號，詳細記載；並委託當地國庫或其代理機構負責保管。

前項委託保管之有價證券，於還本中籤或息票到期或股利發放時，應適時兌領收帳，並調整財產帳及財產卡。

第 33 點 國有權利應依民法或其他有關法令規定，分別確定其權屬為國有。

第 34 點 （刪除）

第 35 點 各機關之財產，由使用單位個人使用部分，以使用人為保管人員；由使用單位二人以上共同使用部分，由主管人員指定專人保管；由二個以上使用單位共同使用者，由機關指定專人保管。

第 36 點 使用單位對使用中之財產，應善盡保管之責，未經核准，不得私自移轉或借撥。

第 37 點 財產管理單位與保管人員對使用及保管中之財產，應隨時查對其數量，並注意其使用狀況及養護情形。

第 38 點 財產提供使用，應注意下列事項：

（一）應訂立契約，雙方協議條件、財產之養護、稅捐及安全保管責任，均應載明於契約之內。

（二）如有附屬設備者，應列具清單作為契約之附件，並將各項附屬設備照清單點交。

（三）收回時應逐項點收，注意交回之財產是否完整及附屬設備之數量是否相符，如有損壞或短少時，應要求賠償。

第 39 點 各機關首長、主管人員或財產保管人員異動時，對於財產之交接，應切實依照公務人員交代條例之規定辦理，並按照財產管理單位之財產紀錄列冊點交。

第 40 點 各機關員工離職時，應將保管或使用之財產交還，如有短缺而未賠償者，不發給離職證明文件，並應追究損害賠償責任。

第 41 點 各機關之財產，應由財產管理單位及使用單位於每一年度依下列方式至少盤點一次；機關首長於必要時，得隨時派員抽查：

（一）不動產：實地巡查、拍照，並向地政機關申請地籍總歸戶資料，核對與產籍登記資料是否相符。

（二）其他財產：依財產資料逐一盤點，核對經管財產與產籍登記資料是否相符。

第 42 點 財產經盤點或抽查後，應作成紀錄，並依下列規定辦理：

（一）由盤點或抽查人員於紀錄列明盤點或抽查日期及結果。

（二）財產損毀者，應即查明原因，依規定辦理報廢或報損。經查明財產損毀有可歸責之人員，並應追究賠償責任。

（三）財產實際經管量值與產籍登記資料不符者，應查明原因，並依規定補為財產增減之登記。

（四）財產被占用者，應依規定要求返還及追究占用者之責任。不動產被占用者，並依各機關經管國有公用被占用不動產處理原則規定辦理。

（五）盤點或抽查完竣後，應將辦理情形連同紀錄報請機關首長核閱。

第 5 章 財產之養護

第 43 點 財產管理及使用單位，對於管理及使用之財產，應經常注意保養。

第 44 點 財產保養狀況之檢查，由財產管理單位或會同相關單位，依下列規定辦理：

（一）定期檢查：每年至少辦理一次。但非公司組織之國營事業，為因應特殊情形另有規定者，從其規定。

（二）緊急檢查：重大災害後立即辦理。

（三）不定期檢查：遇必要時隨時辦理。

（四）實施保養狀況檢查時，應周密詳盡。檢查後，檢查人員應填具財產檢查單（格式如附件二）報請核閱。

第 45 點 財產經檢查後，其需修理者，由財產管理單位通知使用單位填具財產請修單（範例格式如附件三），報請修理；其修理如須委商處理，應依政府採購法及相關規定辦理。

第 46 點 財產之修理分下列各種：

（一）緊急修理：

1、房屋或其他建築物傾斜、倒塌或嚴重滲漏者。

2、房屋或其他建築物結構安全發生危險之虞者。

3、儀器、器材及其他重要設備遭受損壞，影響業務進行者。

（二）普通修理：

1、房屋及其固定設備破漏，牆壁門窗損壞者。

2、家具什物損壞，尚堪使用者。

3、器具及其他財產損壞或發生故障者。

第 47 點 火災之防範應注意下列事項：

（一）滅火機、滅火彈之安置地點及其時效。

（二）自來水龍頭、消防栓、帆布水管、蓄水池等設置地點。

（三）防火水桶、砂桶，及能盛水之器皿放置處所。

（四）消防隊地點及電話號碼。

（五）柴、炭、煤油、汽油、化學藥品及紙張等危險易燃物品，應專設處所隔離儲藏，並注意電線電路之檢查。

（六）火警發生時，應立即以電話報告消防隊，一面發出警報，並利用滅火設備先行搶救。

第 48 點 風災、水災之防範應注意下列事項：

（一）颱風警報發布後，應注意其發展，預為處置。

（二）房屋之門窗，應予關閉。

（三）門窗損壞，無法關閉或關閉不緊者，應予釘固。

（四）樑柱損壞，榫頭脫落，致房屋發生傾斜者，應予釘牢並加抵柱。

（五）下水道堵塞者，應予疏通。

（六）可移動之財產，易受颱風損毀者，應儘可能移存室內或其他安全處所。

（七）廚房內餘存火種，應予熄滅；電源應及時關閉。

第 49 點 空襲之防範應注意下列事項：

（一）留置機關或廠場之財產，其非經常使用或係備用性者，儘可能預先疏散郊區。

（二）日常應用貴重機件儀器等，空襲時應由管理人員，儘可能隨身攜入防空洞及其他可資掩護地方。

（三）空襲頻繁時，在夜間、假日及非辦公時間內，貴重器物宜放置防空安全處所。

第 50 點 非公司組織之國營事業財產經修理完畢後，如能增加原有財產之價值或效能，且其修理費達一定金額以上者，應為財產增值之登記。

前項一定金額，由非公司組織之國營事業自行擬訂，報主管機關核定。

第 51 點 財產管理及使用單位，對於可能發生之災害，應事先妥籌防範，以策安全。

第 52 點 各機關之財產，為避免發生災害時遭受重大損失，依國產法施行細則第二十二條規定，得視財產性質、價值及預算財力，向保險機構投保。

第 53 點 財產保險之投保金額，以財產之原價或帳面價值為原則，必要時得以市價計算。

第 54 點 投保之財產，如發生火災等致遭受損失時，應保持現場原狀，並照規定時限，將發生時間、地點及損失情形，立即通知保險機構派員查驗理賠。

第 55 點 財產管理單位於財產保險到期前，得視需要辦理續保手續。

第 56 點 財產管理或使用人員對財產之保養及防護，具有顯著績效者，管理單位得報請機關首長敘獎。

第 57 點 財產管理或使用人員，對所保管之財產，有下列情事之一者，應依法究辦：

（一）盜賣國有財產經查明屬實者。

（二）以舊品或廢棄品抵充價值或效用較高之財產謀取不法利益者。

（三）未經核准或未依法定程序辦理而擅為收益、出借者。

（四）侵占國有財產者。

第 58 點 財產管理或使用人員，對所保管或使用之財產，遇有遺失、毀損或因其他意外事故而致損失時，應依據審計法有關規定，檢具有關證件層請審計機關審核。

經審計機關查明已盡善良管理人應有之注意解除其責任者外，應依審計機關核定各機關人員財務責任作業規定辦理。

第 59 點 （刪除）

第 6 章 財產之減損

第 60 點 各機關財產減損，應依規定程序辦理，其方式如下：

（一）移交。

（二）撥出。

（三）報廢。

（四）損失。

（五）贈與。

（六）其他：依法院判決或其他法令規定減損者。

財產減損奉核定後，應填具財產減損單，辦理財產減損之登記。

第 61 點 各機關之財產因機關改組或裁併，須移由接替機關接管使用時，除其他法律另有規定外，應依國產法施行細則第二十八條規定，報經主管機關核准後，通知財政部；屬撥用取得者，應先依同細則第三十八條規定，洽財政部國有財產署各分署、辦事處查核層報財政部備查，再依同細則第二十八條規定程序辦理。

前項程序完成後，原管理機關應編造移接清冊，檢附權利證明文件，移交接管機關，辦理管理機關變更登記。

第 62 點 （刪除）

第 63 點 各機關經管不動產以外之財產，如不為本機關需用而須移由其他中央機關使用，應報經主管機關核准後，依產籍要點規定程序辦理移撥事宜。

第 64 點 各機關之財產，非報經核准及依法定程序，不得移轉或撥交其他機關。

第 65 點 各機關財產毀損，致失原有效能不能修復，或經評估修復而不經濟者，得依有關法令規定程序予以報廢，並應注意下列事項：

（一）在未奉核定處理前，應妥善保管，不得隨意廢棄。

（二）財產之報廢，應依各機關財物報廢分級核定金額表之規定辦理。

（三）財產之報廢，依各機關財物報廢分級核定金額表，需報審計機關審核者，應由財產管理單位填具財產毀損報廢單。

第 66 點 財產報廢後，不再以財產列管，除其他法令另有規定外，各機關得評估依下列方式處理，主管機關並得派員監督：

（一）變賣：已失使用效能，而尚有殘餘價值者。

（二）再利用：失其固有效能，而整件中有部分附屬設備於拆除後可 供使用者。

（三）贈與：無償移轉予其他公、私法人、團體或自然人（不含管理機關所屬員工）。

（四）交換：與地方自治團體或公司組織之公營事業交換使用。

（五）銷毀或廢棄：毫無用途者。

前項第一款變賣及估價作業，由財政部定之。

財產報廢後，於未經核定處理方式前，因保管或使用人員故意或過失而遺失、毀損時，相關人員應依該項財產原估定之殘值或新舊程度、效能相同財產之市價賠償之。

第 67 點 各機關之財產，如因災害、盜竊、不可抗力或其他意外事故，致毀損或滅失時，應依審計法施行細則第四十一條規定，檢同有關證明文件，經主管機關查明屬實，轉請審計機關核准後，解除其責任。

第 68 點 （刪除）

第 69 點 各機關在國內之財產，除其他法律另有規定外，其贈與以動產為限，並應依

國產法第六十條及國有動產贈與辦法之規定辦理。

第 7 章 財產報告

第 70 點 各機關初次編造財產會計報告時，除依規定編造財產目錄外，其屬於不動產部分，應加造土地明細清冊、房屋建築及設備明細清冊附入會計報告，陳報主管機關備查。

第 71 點 各機關應依國產法第六十四條規定編造年度財產異動計畫，報由主管機關核轉財政部審查。但非公司組織之國營事業財產異動，依其有關規定辦理。

第 72 點 各機關財產管理單位對於財產之增減，應按期依財產增減動態，造具財產增減表及財產增減結存表；其格式、填報週期及陳報程序，依產籍要點之規定。

第 73 點 各機關之財產應於年度終了經實際盤點後，編造財產目錄及財產目錄總表，陳報主管機關審核後轉財政部國有財產署彙編財產總目錄；其格式，依產籍要點之規定。

第 8 章 財產管理之檢核

第 74 點 主管機關對於所屬各機關經管財產之保管、使用、收益及處分情形，應為定期與不定期檢核；定期檢核應於每一會計年度決算後施行，不定期檢核應視實際情況為之。

第 75 點 各機關對於財產管理應為平時檢查與定期檢核；平時檢查由各機關自行規定，定期檢核依本手冊辦理。

第 76 點 各機關每年度至少實施財產管理檢核一次，得邀集相關單位，組成檢核小組辦理，由財產管理單位主管擔任召集人，負檢核之責任，並適時對機關首長提出檢核報告及改進意見。

前項檢核結果，應陳報主管機關備查。

第 77 點 財產管理之檢核要項，包括國有財產之登記、入帳、管理、使用、收益等，由財政部訂定檢核計畫明訂之，各機關得視需要增訂檢核項目。

第 78 點 各機關得依檢核結果，辦理獎懲作業。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.2.3 國有財產產籍管理作業要點

（民國 104 年 6 月 5 日修正）

第 1 點　為利國有財產產籍管理，特訂定本要點。

非公用財產之產籍管理，另依財政部國有財產署訂定之作業程序辦理；境外財產之產籍管理，另依外交部訂定之境外國有財產管理作業規範辦理。

第 2 點　國有財產產籍登記分類如下：

（一）土地。

（二）土地改良物。

（三）房屋建築及設備。

（四）機械及設備。

（五）交通及運輸設備。

（六）雜項設備。

（七）有價證券。

（八）權利。

第 3 點　管理機關應就所經管之國有財產，設置國有財產資料卡（以下簡稱財產卡）及明細分類帳。

財產卡以一物一卡為原則，多種財產組成或附有設備之財產，應以組成或主體之財產設卡，並將各個組成之財產及設備登入財產卡。

財產卡、財產明細分類帳標準格式及主要內容如附件一，各管理機關並得視業務需要加設欄項輔助登記之。

財產卡及明細分類帳，得以電子檔案或書面資料設置。

第 4 點　管理機關應編具各類財產明細清冊，並依保管單位別及保管人設置清冊，其格式如附件二，清冊或欄位不敷使用時，得加設輔助之。

第 5 點　國有財產之編號、名稱、單位、使用年限，應依照「財物標準分類」辦理；其未規定者，由管理機關報請中央主計機關統一訂定。

第 6 點　財產價值，除事業用財產及作業使用之公務用財產應依其會計制度辦理折舊及攤銷外，其餘財產應依中央政府各機關辦理財產折舊及攤銷原則辦理折舊及攤銷。（自 105 年 1 月 1 日生效）

前項財產屬地方政府及所屬管理機關經管者，不計折舊。

第 7 點　財產價值，除事業用財產依公有營業會計制度辦理外，依下列方式計價：

(一)不動產：

1、土地按當期申報地價；未登記地按毗鄰已登記地申報地價列帳，俟登記後按當期申報地價調整產價。但土地係價購、徵收或有償撥用者，依其取得之價格。

2、土地改良物按建築支出費用或取得之原價；但建築支出費用或取得之原價無法查明者，依稅捐機關當期課稅現值列帳，無課稅現值者，由管理機關估定之。

3、房屋建築及設備按建築支出費用或取得之原價；但建築支出費用或取

得之原價無法查明者，依稅捐機關當期課稅現值列帳，無課稅現值者，由管理機關估定之。

(二)動產按原價，但原價無法查明者，由管理機關估定之。

(三)有價證券按每股票面金額；因出資所得之權利，按其出資金額；有價證券中之實物債券，按其收受時之折價計算。

(四)權利按取得時之價格；但取得時無價格者，得以向有關機關申請登記之成本列帳或由管理機關估定之。

前項之財產價值，一律以新臺幣元計值，不滿一元者，四捨五入。

第 8 點　國有財產因取得、保管、使用、增減值、報損及報廢等管理情形變動時，管理機關應依核定公文書或憑證資料，填造下列登記憑證，據以辦理財產產籍及異動登記：

(一)財產增加單：財產增置時，由經辦單位按驗收日期或取得日期填造。

(二)財產移動單：機關內將財產分配各使用單位使用時，或因業務需要變更使用單位時，由財產管理單位填造。

(三)財產增減值單：財產價值發生增減時，由財產管理單位填造。

(四)財產減損單：財產發生減損時，由財產管理單位填造。

前項登記憑證格式及處理流程如附件三及附件四。欄位不敷使用時，得加設輔助之。

國有財產異動登記之增減事由用語依附件五辦理。

財產管理單位，應將各類登記憑證，於每月月終，依其編號次序，分別裝訂保管。

第 9 點　財產卡由管理機關財產管理單位設置、保管及辦理異動登記。但得按財產性質及機關業務屬性，由各業務單位及財產管理單位分別設置、保管及辦理異動登記。

第 10 點　各類財產帳及財產卡一經設置，應妥善保管使用，如遇有毀損遺失時，應予補建。

第 11 點　財產卡記載之內容錯誤、漏登或因不動產標示變更而與實際狀況不符者，管理機關應更正記載。但因地政機關地籍整理造成不動產面積或價值增減者，應依第八點規定辦理。

第 12 點　管理機關領有之土地、建物所有權狀及他項權利證明書等財產權利憑證，應由財產管理單位或業務單位保管，並應設置備查簿（格式如附件六），隨時登記其收發情形，以備查考。

第 13 點　各級主管及財產帳、卡經管人員異動時，其保管之財產帳、卡、財產清冊、財產權利憑證及財產登記憑證，應列冊辦理交接。

第 14 點　國有財產因故需報請權責機關審核辦理報廢或報損者，財產管理單位應填製「財產毀損報廢單」一式三份（如附件七），一份留存，二份報權責機關審核，俟奉准報廢或報損發回一份後，即據以填製財產減損單，並依規定程序登入帳卡，註銷產籍。

第 15 點　國有財產已達使用年限，經管理機關核定完成報廢者，財產管理單位應依據核定公文書填製財產減損單，並依規定程序登入帳卡，註銷產籍。

第 16 點　國有不動產以外之財產，經主管機關核准撥給同級政府機關者，財產管理單位應填製「財產撥出單」一式三份（如附件八），用印後一份留存，其餘二份連同移撥財產之財產卡相關資料，送交撥入機關會同用印後，由撥入機關留存一份，據以填製財產增加單，一份退還撥出機關據以填製財產減損單，依規定程序登入帳卡，註銷產籍。

第 17 點　國有不動產奉准移交他機關者，財產管理單位應填製「財產減損單」，依規定程序登入帳卡，註銷產籍，並將財產卡相關資料，送交接管機關，據以填製「財產增加單」，依規定程序登入帳卡。

第 18 點　國有財產註銷產籍，應將財產減損單單號、減損原因文號、報廢（損）後處理情形等事項，登入財產卡異動紀錄、報廢（損）紀錄、資本額更動紀錄或減損紀錄欄。

第 19 點　管理機關應依財產增減動態，按月編造國有財產增減表，並按月及按季編造結存表（如附件九），陳報主管機關審核，主管機關並據以按季彙整編具主管機關國有財產結存統計表（如附件十）後，連同各管理機關之結存表於當季結束次月月底前，彙送財政部國有財產署。末季之主管機關國有財產結存統計表及各管理機關之結存表，由主管機關併同主管機關財產目錄總表及各管理機關之財產目錄總表，於末季結束次月月底前，彙送財政部國有財產署。前項地方政府及所屬管理機關之國有財產增減表、增減結存表及主管機關國有財產結存統計表，每半年編造一次，於半年結束次月月底前彙送財政部國有財產署。

第 20 點　管理機關應於年度終了時，編具國有財產目錄及財產目錄總表（如附件十一），其量值應與當年度決算數據相符，經陳報主管機關審核後，由主管機關連同各管理機關之財產目錄總表，彙送財政部國有財產署編製國有財產總目錄。

第 21 點　主管機關依國有財產法施行細則第六十四條規定辦理財產定期檢查時，對於各管理機關產籍管理作業，應一併查核，如有不依本要點規定辦理者，應予糾正並視情節輕重論處，如有作業績效優良者，應予獎勵。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.2.4 臺北市基隆河新生地處理要點

（民國 76 年 2 月 4 日修正）

第 1 點　為處理基隆河新生地，依行政院臺六十一內字第七九一九號令訂定本要點 。

第 2 點　本要點所稱基隆河新生地，係五十三年臺北區防洪計畫，首期工程將基隆河改道而廢置浮覆之舊河道土地（人工湖除外），國有持分 150／450、臺灣省有持分 150／450、臺北市有持分 111／450、臺北縣有持分 39／450。

第 3 點　基隆河新生地之處理，以財政部國有財產局臺灣北區辦事處為主辦機關。省、市、縣政府所有持分部分依土地法第二十五條規定完成處理程序，委託主辦機關併同國有持分部分辦理。

第 4 點　主辦機關應依國有財產法令規定積極辦理基隆河新生地出租、出售等事宜，所得收入應專戶儲存，扣除業務所需之經費及依法應負擔之賦稅後，餘額全部撥作臺北區防洪計畫後期經費之用。

第 5 點　主辦機關主辦出租、出售等業務，得酌僱人員辦理之。

第 6 點　因辦理本新生地之出租、出售等業務所需之經費及依法應負擔之賦稅，均應編列預算完成法定程序。

第 7 點　有關收支結算。均應依循會計程序行之。

第 8 點　主辦機關應於會計年度終了時，將當年度出租、出售情形及收支結算通報各管理機關。

目錄

2.2.5 中央政府各機關珍貴動產不動產管理要點

（民國 98 年 10 月 16 日修正）

一、為妥善管理國有珍貴動產、不動產，特訂定本要點。

二、中央政府各機關、學校及國營事業（以下簡稱各機關）對所管珍貴動產、不動產，除法令另有規定者外，依照本要點之規定管理。

三、本要點所稱珍貴動產、不動產，係指經文化資產主管機關指定或登錄為文化資產之動產、不動產，或具文化性、歷史性、藝術性或稀有性之財物，經管理機關認定具有珍貴保存價值者，或因屬性認定有爭議，陳經該管理機關之主管機關會同相關權責機關認定之財物。

前項珍貴動產之認定，不受財物標準分類所定財產要件金額一萬元以上且使用年限在兩年以上之限制。

四、珍貴動產、不動產之取得方式如下：

（一）受贈。

（二）購買。

（三）交換。

（四）其他。

五、各機關為妥適管理珍貴動產、不動產，得設評審委員會，置主任委員及委員，評審委員應具有所管珍貴動產、不動產之專業素養，其任務為審議珍貴動產、不動產之認定、取得、估價、保管、維修、減少等事宜。

六、珍貴動產、不動產之採購，應依政府採購法相關規定辦理。

七、珍貴動產於取得後，應即分類、編號、攝照製卡建檔及保管，並登記於備有索引、照相、圖樣及其他便於查對之暗記紀錄等備查簿；備查簿應永久保存，以備檢核、查考之用。

八、各機關對借入、寄存之珍貴動產，應妥為登記、保管，並依限歸還。

九、珍貴不動產於取得後，應即分類、編號，辦理登記，並應備地圖、圖樣等備查簿；備查簿應永久保存，以備檢核、查考之用。

十、珍貴動產、不動產價值之登記，依下列規定：

（一）珍貴動產：依其取得之價格。但如因受贈、接收或取得價格無法查明者，由管理機關估定之；無法估計其價值者，得僅記載經管數量。

（二）珍貴不動產：

1. 土地：按當期申報地價；未登記地按毗鄰已登記地申報地價列帳，俟登記後按當期申報地價調整價格。但土地係價購、徵收或有償撥用者，依其取得之價格。俟取得價格低於當期申報地價時，再依申報地價調整價格。

2. 土地改良物、房屋建築及設備：按建築支出費用或取得之價格。但建築支出費用或取得價格無法查明者，依稅捐機關當期課稅現值列帳，無課稅現值者，由管理機關估定之；無法估計其價值者，得僅記載經管數量。

十一、各機關應衡酌珍貴動產管理需要，訂定庫房、展覽、攝影、複印、複製及外借管理等作業規定。

十二、各機關對所管珍貴動產、不動產，應依其性質及需要作定期或不定期之維修。

十三、各機關欲將所管珍貴動產、不動產贈與、交換予其他公、私立機關，應依國有財產法相關規定辦理。

十四、各機關對所管珍貴動產、不動產因報廢致減少時，管理單位應即辦理減少之登記。

十五、各機關對所管珍貴動產、不動產之增減，應按季依其增減動態造具珍貴動產、不動產增減表及增減結存表（如附表一、二），作為國有財產增減表及增減結存表之附表，陳報主管機關。除公司組織之國營事業外，主管機關應彙轉財政部國有財產局彙整。

十六、各機關對所管珍貴動產、不動產，應於每一會計年度終了時，編具珍貴動產、不動產目錄及目錄總表（如附表三、四），連同國有財產目錄及目錄總表，陳報主管機關彙轉財政部、中央主計機關及審計機關，據以辦理中央政府總決算及總會計事宜。

十七、各機關對其所管珍貴動產、不動產之管理，應作定期、不定期之檢查及考核。

十八、珍貴動產、不動產之管理人員，對所保管之珍貴動產、不動產，遇有遺失、毀損或其他意外事故而致損失時，應依審計法第五十八條規定辦理。

十九、中央主計機關對各機關所管珍貴動產、不動產之管理情形，得視事實需要，會同相關機關隨時派員調查之。

二十、地方政府經管國有珍貴動產、不動產，應依本要點之規定管理。

地方政府自有珍貴動產、不動產之管理，得準用本要點之規定。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.2.6 政府所屬各級行政機關電腦軟體管理作業要點

（民國 86 年 11 月 25 日公發布）

一、為期政府所屬各級行政機關（以下簡稱各機關）充分有效使用及管理電腦軟體資源，特訂定本要點。

二、本要點所稱電腦軟體（以下簡稱軟體），係指電腦程式及電腦程式之存放媒。

三、本要點所稱管理，係指關於軟體之增置、登記、經管、減損等事項。

四、各機關應指定資訊單位或資訊業務處理單位或人員（以下簡稱軟體管理單位）負責統籌辦理軟體之需求評估及軟體管理等事項。

但得視業務需要，指定業務單位經管。

五、軟體使用之權利及義務，依著作權法及有關議定之合約辦理。

六、各機關軟體增置之方式如下：

（一）自行開發。

（二）購置。

（三）委託開發。

（四）授權使用。

（五）隨硬體設備附贈。

（六）他機關贈與。

（七）其他合法增置。

七、各機關軟體購置原則如下：

（一）相同之軟體集中採購。

（二）使用者多之軟體，採用網路版或授權使用方式。

（三）訓練用之軟體，採合約授權使用方式。

八、各機關增置之軟體，於正式啟用前應由軟體管理單位填具軟體保管單（如附表一），為軟體增加登記。如有異動時，依發生之事實，記錄於軟體保管單。

九、軟體之登記採電腦處理者，應保留書表確認憑證。

十、軟體之價格，如為購置或委託開發，以決標金額為登記；如為授權使用，以雙方議定金額為登記。

十一、軟體之使用人及保管人負保管之責，如有使用或保管不當，造成毀損或遺失，應負賠償責任。

十二、安裝於網路主機供多人使用之軟體，各機關應指定專人負責管理。

十三、軟體保管人或使用人，對於保管或使用之軟體如有盜賣、循私營利或其他不法情事時，應依法究辦。

十四、各機關軟體分配使用後，保管人或使用人職務異動或離職時，應移交其保管或使用之軟體及相關手冊文件，並辦理異動登記。

十五、軟體管理單位應提供機關內使用之軟體目錄（如附表二），供同仁查閱。

十六、軟體管理單位對使用中之軟體，應視需要查核實際使用狀況，並作為軟體增置之參考資料。

十七、軟體管理單位應辦理軟體之清點，每年至少一次，並作成清點紀錄。

十八、各機關對不使用之軟體經核定後，由軟體管理單位於軟體保管單辦理軟體減損之登記。

十九、各機關於辦理軟體減損之登記後，其處理方式如下：

（一）依約辦理。

（二）轉贈。

（三）銷毀。

二十、各機關得視業務需要，另訂補充規定。

附件省略，詳參新北市政府電子法規資料庫

目錄

2.2.7 抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點

（民國 106 年 9 月 14 日修正）

一、為管理抵繳遺產稅或贈與稅之實物（以下簡稱抵稅實物），並加強有關機關間之聯繫，特訂定本要點。

二、民眾申請實物抵繳遺產稅或贈與稅之審核准駁，屬稽徵機關權責，國有財產署所屬各分署（以下簡稱辦理機關）負責辦理抵稅實物之接管及處理。

三、稽徵機關核准抵稅之案件，應將抵稅實物明細及轉帳通知書送辦理機關。

抵稅實物為不動產者，稽徵機關應再加附下列文件：

（一）納稅義務人出具未辦妥國有登記前，經政府公告徵收時，其徵收補償地價由辦理機關具領之切結書正本。

（二）如坐落於實施都市計畫地區，應檢附土地使用分區資料。

（三）如涉有租賃或共有分管協議者，應檢附相關契約文件，倘有民法第四百二十五條之一規定之法定租賃關係者，應一併告知。

抵稅實物之價額超過應納稅額，超額部分以分割方式處理者，應由稽徵機關與納稅義務人協調分割之位置，並由納稅義務人辦妥分割登記。

四、抵稅實物為不動產物權者，稽徵機關應將核准抵繳證明文件，送交納稅義務人或其代理人洽辦理機關於登記申請書用印，並依土地登記規則規定，於申請書註明「免繕發權利書狀」，俟申報土地增值稅及契稅後，送登記機關申辦繼承及權利移轉登記。

辦理機關於接獲納稅義務人或其代理人檢送辦畢國有登記之謄本或登記機關駁回通知書後，通知稽徵機關。

五、不動產物權以外之抵稅實物，需辦理過戶手續時，辦理機關應憑稽徵機關核准抵繳之證明文件辦理過戶手續，辦理結果應通知稽徵機關。

六、抵稅實物接管作業流程如附件一，屬下列情形者，稽徵機關應辦理點交：

（一）動產：附相關證明文件清點移交。

（二）房屋：實地點交。

（三）權利：附相關證明文件清點移交；其屬債權者，應一併提供債務人最近一年居住處所、戶籍資料及財產清冊，並載明債權到期日。

七、抵稅實物經辦理機關完成接管後，應依國有財產法及有關規定保管、使用、收益及處分。其有下列情形者，並依下列規定辦理：

（一）不動產：發現於抵稅前即遭污染或棄置廢棄物，及其他影響核抵之情事，應立即通知稽徵機關處理或撤銷抵稅案件。

（二）有價證券：

1. 上市、上櫃及興櫃：由辦理機關或委託適當機構公開標售。

2. 未上市、未上櫃：由辦理機關或委託適當機構公開標售。

3. 政府公債：按期兌領本息。

（三）有限公司出資額：由辦理機關取得其他全體股東過半數之轉讓同意書後公開標售。

（四）債權：由辦理機關於清償期屆至時，向債務人求償；無法求償時，通知稽徵機關。

（五）權利：由辦理機關或委託適當機構公開標售。

依前項第二款及第五款規定委託適當機構時，應依政府採購法相關規定辦理。

八、抵稅實物處分價格之核計依下列規定辦理：

（一）不動產、動產：依國有財產法第五十八條及「國有財產計價方式」相關規定辦理。

（二）有價證券：

1.上市、上櫃及興櫃：

(1)依出售當時集中交易市場或證券商營業處所之交易價格。

(2)因公司配發股票股利新接管之股票，併原接管股票出售，如原接管股票已全數出售，於接管後即予出售，其價格依本目(1)規定辦理。

2.未上市、未上櫃：

(1)第一次標售時，每股標售底價按稽徵機關核定之每股抵稅金額計算。未標脫者，得降價二成列標。仍未標脫者，得按第二次標售底價降價二成列標。

(2)經三次標售無法標脫者，移還稽徵機關進行資產重估，並以重估之每股淨值為每股標售底價繼續辦理標售。未標脫者，得降價二成列標。仍未標脫者，得再按前一次標售底價降價二成列標。

(3)經六次標售無法標脫者，移請稽徵機關進行資產重估後，依本目(2)規定辦理標售。

(4)因公司配發股票股利新接管之股票，併原接管股票辦理標售，其每股底價依原接管股票將標售時之每股底價計算。但原接管股票全數標脫時，其每股底價依最近一次標售底價計算。

(5)因公司減資移還稽徵機關核算減資後之淨值者，其每股底價依稽徵機關核算之每股淨值計算，如未標脫，其後續之處理，依本目(1)至(3)規定辦理。

(6)移還稽徵機關進行資產重估或核算減資後淨值，結果為零或負值者，

(7)本目(6)之股票經辦理機關評估重新辦理標售時，先移還稽徵機關進行資產重估，以重估之每股淨值為每股標售底價，但淨值仍為零或負值者，按最後一次公告標售底價計算。如未標脫，依本目(1)、(2)及 (6)有關降價列標、資產重估及適時處理之規定辦理。

3.其餘有價證券：由財政部核定之。

（三）權利：按稽徵機關核定抵繳金額計算。其奉准公開標售，經列標未能標脫者，得降價一成列標。仍未標脫者，得續減價列標，每次減價以一成為限。

九、抵稅不動產為公共設施保留地者，屬國有應有部分，於辦竣國有登記後，辦理機關應即通知土地所在之直轄市、縣(市)政府辦理撥用。其須辦理出租、租賃管理、委託經營或涉訟者，得依下列方式辦理：

（一）國有應有部分為百分之二十者，國有部分委由應有部分較大之管理機關辦理。有關管理費、訴訟費，由各機關依應有部分比例分攤。

（二）國有應有部分為百分之五十，土地位於共有之直轄市轄內者，國有部分委由該直轄市政府辦理；土地非位於該共有之直轄市轄內者，該直轄市應有部分，委由辦理機關辦理。有關費用，除涉訟所需訴訟費，由各機關依應有部分比例分攤外，所需管理費，互不支給。

十、抵稅土地與非抵稅之國有非公用土地經辦理合併、重測合併或重劃後，其各筆錄土地面積應依下列方式辦理產籍異動登錄作業：

（一）合併、重測合併：應按不同財產來源之各筆錄土地價值占全部土地價值之比例計算其面積，分算各筆錄土地面積，其計算公式如附件二。

（二）重劃：應就重劃前財產來源不同之各筆土地，洽主辦重劃單位計算重劃後分配面積。

十一、抵稅土地完成國有登記後，屬依法應抵充或無償撥交他機關之公共設施用地，辦理機關應通知稽徵機關註銷待納庫款結案。

前項得無償撥交他機關之公共設施土地位於區段徵收範圍內者，倘經辦理機關查明有溢抵稅款情形，應計算溢抵部分土地持分，洽登記機關辦理移轉登記為納稅義務人所有。

十二、辦理機關接管抵稅實物後，於實物因抵繳或移轉國有涉訟，或有其他事由，致影響原抵繳移轉之效力時，應即時通知稽徵機關。

前項涉訟案件，辦理機關應將各審級判決結果告知稽徵機關。

稽徵機關核准以實物抵繳遺產稅、贈與稅案件經辦理機關接管抵稅實物後，如有納稅義務人申請復查、提起訴願或行政訴訟情事者，稽徵機關應即通知辦理機關；辦理機關接獲通知後暫緩處分。

十三、抵稅實物之收益或處分價款，扣除各項稅捐、規費、管理費用及實際支付之作業費用後，由辦理機關將賸餘價款於每年三月及九月撥交稽徵機關。清冊格式如附件三。

抵稅不動產，因地政機關辦理分割、合併、重測、重劃或其他情事，致標示及面積異動，或因故無法處分者，於辦理前項撥交作業時，應一併敘明，並檢附相關證明文件。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.2.8 國有公用土地辦理界址調整作業原則

（民國 102 年 10 月 24 日訂頒）

第 1 點　為利國有公用土地辦理界址調整作業有所依循，並維護國產權益，訂定本作業原則。

第 2 點　國有公用土地因地界曲折、地形不整等原因，管理機關為利於管理使用，經評估確有需要與毗鄰土地辦理界址調整，並符合下列規定者，應報請主管機關同意後，向地政機關申請辦理：

（一）國有公用土地辦理界址調整後，仍按原定計畫、規定用途或事業目的使用。

（二）經洽請地政機關審視符合地籍測量實施規則有關界址調整之相關規定。

（三）國有公用土地辦理界址調整後，其價值及面積均未減少。

第 3 點　前點第三款所定土地價值之比較基準，以界址調整當期公告土地現值為準。

第 4 點　管理機關依第二點報請主管機關同意時，應敘明國有公用土地需辦理界址調整之理由，並檢附洽地政機關審視符合規定之資料。

目錄

2.2.9 各機關經管國有公用被占用不動產處理原則

（民國 106 年 4 月 25 日修正）

一、為利國有公用被占用不動產之處理，訂定本處理原則。

本處理原則所稱占用，指無權占有國有公用不動產。

二、國有公用不動產被政府機關、公立學校、非公司組織公營事業（以下簡稱機關）占用，管理機關經審慎評估有公用需要或為其主管目的事業需用者，應儘速協調占用機關騰空返還或為其他適當處理。占用機關不配合辦理，為中央機關占用者，得陳報主管機關函請財政部協助解決；為地方機關占用者，得協調其主管機關督促辦理，必要時以民事訴訟排除。

前項不動產，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，應通知占用機關依法辦理撥用。占用機關不配合或無法辦理者，除下列情形得循序申請變更為非公用財產或廢止撥用（以下合稱申請變更為非公用財產），按現狀移交財政部國有財產署（以下簡稱國產署）接管外，管理機關應依前項規定之處理方式騰空後，再循序申請變更為非公用財產：

(一)現況為地方機關闢建或管理維護之公共設施，且無涉有償撥用、無需負擔補償及無妨礙都市計畫，可由國產署會同該地方機關辦理管理機關變更登記。

(二)屬事業資產或特種基金財產，現況為他機關闢建或管理維護之公共設施，管理機關或該公共設施闢建或管理維護機關承諾不動產移交國產署接管後，願負管理維護責任。

三、國有公用不動產被機關以外之占用者（以下簡稱私人）占用，管理機關經審慎評估有公用需要或為其主管目的事業需用者，應瞭解占用成因，分類處理，妥為評估收回方式，以利依預定計畫、規定用途或事業目的使用，並避免紛爭。

對占用作居住使用者，管理機關於排除占用前，調查占用者是否需協助安置，並就需協助者協助依法向目的事業主管機關或民間機構申請公共租賃住宅、社會住宅、榮民之家、社會福利機構或護理機構等進行安置，相關過程作成紀錄，以利日後查考。

第一項占用者有下列情形之一，管理機關於排除占用前，協助依法向目的事業主管機關申請相關補助、補貼或津貼，並將過程作成紀錄，以利日後查考：

(一)屬社會救助法規範之低收入戶或中低收入戶者。

(二)屬特殊境遇家庭扶助條例規範之特殊境遇家庭成員者。

(三)依身心障礙者權益保障法領有生活補助費者。

(四)依老人福利法領有中低收入老人生活津貼者。

第一項所稱收回方式包括：

(一)協調占用者騰空返還。

(二)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。

(三)以民事訴訟排除。

(四)依中華民國刑法第三百二十條、第三百四十九條規定移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。占用情形影響國土保安或公共安全者，優先移送。

(五)其他得排除占用之適當處理方式。

四、國有公用不動產被私人占用，管理機關已無公用需要且非其主管目的事業需用者，應依前點規定之處理方式騰空後，循序申請變更為非公用財產，移交國產署接管。但占用案無下列各款情事，且符合第二項各款情形之一者，得檢附證明文件，申請按現狀移交國產署接管：

(一)地上建物現為公有宿（眷）舍。

(二)現有地上建物非為公有宿（眷）舍，而國有不動產於管理機關經管期間曾供公有宿（眷）舍使用。但不包括該不動產全部位於都市計畫公共設施用地者。

(三)國有建物之占用者，係緣於職務關係使用該建物，或自具職務關係之使用者繼受使用該建物。

(四)國有土地上原有國有建物，經拆除改建為私有建物。

(五)管理機關就地上物曾給予補償。

(六)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。

(七)管理機關就被占用不動產進行排除占用訴訟程序中。

前項但書所稱符合之情形，指下列各款之一：

(一)管理機關撥用國產署經管之被占用不動產，於行政院核准撥用之日起一年內申請變更為非公用財產。

(二)有法令上原因無法排除占用。

(三)被占用不動產係國有財產法施行後，因管理機關辦理接收、接管（不含臺灣省有財產所有權移轉國有之接管）、沒收、徵收（含一併徵收且無土地徵收條例第九條、第四十九條或第五十二條之一規定適用情形）、價購或第一次登記，而成為國有財產，且管理機關取得該國有不動產時已被占用，從未供公用。

(四)不動產移交國產署接管後，得依規定出租、出售、收取償金或補償費提供使用者，管理機關依下列規定檢具文件送國產署審認按現狀接管：

1、得出租、出售：

(1)得依法申請承租、承購者（以下簡稱申請人）之申請書及符合承租、承購規定之證明文件。

(2)申請人非占用者時，出具載明承諾承租、承購國有不動產後願自行處理占用之切結書；申請人為占用者時，應出具下列文件：

A、繳清至管理機關申請變更為非公用財產前一月止之使用補償金之證明文件。但符合國有財產法第四十二條第一項各款得逕予出租規定之占用者，其使用補償金經管理機關同意分期付款，出具承諾國有不動產移交國產署接管後，願配合改依國產署分期付款規定辦理之切結書者，得僅檢附繳清至管理機關申請變更為非公用財產前一月止之分期款之證明文件。

B、出具承諾國有不動產移交國產署接管後，無法承租、承購時，願無條件配合國產署之通知騰空返還該不動產之切結書。

2、得收取償金或補償費提供使用：現況為占用者設置電業、電信或自來水相關設備，占用者出具願依規定向國產署繳付償金或補償費取得使用權之切結書。

3、其他經國產署要求檢附之文件。

五、國有公用不動產被占用，管理機關已進行排除占用訴訟程序者，於訴訟程序進行中，得視個案依民事訴訟法第一百八十九條及第一百九十條規定，與占用者合意停止訴訟程序，協商解決占用事宜。

前項訴訟程序終結前，管理機關確認無前點第一項但書前六款情事，並檢具證明文件送請國產署審認符合前點第二項第四款規定者，得於占用者繳清訴訟相關費用，辦理訴訟和解後，申請變更為非公用財產，按現狀移交國產署接管續處。

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。

六、國有公用不動產被占用，管理機關應依民法第一百七十九條不當得利規定，向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，除有民法第一百二十九條規定之時效中斷事由外，自通知日前一月起往前追收最長五年及往後收取至騰空返還日，並得同意免計息分期付款，期數視占用者經濟能力酌情定之。

前項使用補償金，除第九點規定情形外，得依下列規定免收、減收或緩收：

(一)中央機關占用者，免收。

(二)地方機關占用作公共設施供不特定人使用且無收入者，免收。

(三)訴訟請求排除占用前，占用者騰空返還國有不動產者，免收；已進入訴訟程序，於一審判決前，占用者騰空返還國有不動產者，得依個案情形酌予減收，並辦理訴訟和解。但國有不動產於九十八年九月二十四日以後被占用，或於九十八年九月二十四日之前被占用，經占用者騰空返還後再度占用者，不適用本款規定。

(四)占用者就國有土地申請增劃編為原住民保留地，經行政院核准者，免收，原已收取款項退還之。申請期間，緩收，俟管理機關表示不同意增劃編時，即依規定追收。

(五)占用者依法申請返還國有不動產獲核准者，免收，原已收取款項退還之。申請期間，緩收，申請案未獲核准，即依規定追收。

(六)占用者符合第三點第三項各款情形之一者，緩收。占用者變更為非上述情形或有擴大占用情事時，即依規定追收。

前項情形，原已收取之使用補償金，除第四款及第五款外，不予退還。

七、占用期間使用補償金，除第九點規定情形或法令另有規定外，按占用情形參照國有非公用不動產被占用處理要點第七點附表基準計收；或不分占用情形均按該附表項次一基準計收。

八、占用者未於繳納期限內繳交使用補償金者，管理機關應依民法第二百二十九條及第二百三十三條規定，請求其支付自繳納期限屆滿後至實際繳交之日依法定利率計算之遲延利息。但占用者願配合續繳使用補償金或配合管理機關相關作業者，除第九

點規定情形外，得免收遲延利息。

九、管理機關就使用補償金及遲延利息，已取得確定判決、支付命令裁定確定證明書、債權憑證或其他與確定判決同一效力之執行名義者，應照數追收，不適用第六點至第八點相關規定。

占用者申請分期付款繳清前項使用補償金及遲延利息，並承諾如未依所定方式繳納，願依原執行名義補繳分期付款申請日之次日至清償日止之遲延利息者，其遲延利息計算至分期付款申請日止，期數視占用者經濟能力酌情定之。

十、各機關經管之國有被占用不動產係於國有財產法施行前取得，取得後從未供公用，或於該法施行前已廢止公用者，得檢具原始登記簿謄本並敘明事實，依該法施行細則第七十二條規定現狀移交國產署接管，移交前，使用補償金及遲延利息之收取，參照第六點至第九點規定辦理。

目錄

2.2.10 國有非公用不動產被占用處理要點

（民國 106 年 5 月 9 日修正）

第 1 點　為積極處理被占用國有非公用不動產，以維護國產權益，特訂定本要點。

第 2 點　財政部國有財產署應擬定國有非公用被占用不動產加強處理計畫，列入年度施政計畫，加強處理。

本要點所稱之執行機關為財政部國有財產署所屬各分署、辦事處。

第 3 點　本要點所稱「占用」，指無權占有國有非公用不動產。

第 4 點　國有非公用不動產被政府機關或非公司組織之公營事業（以下簡稱各占用機關）占用，各占用機關如因公務或公共需要使用者，得依法申辦撥用。但不配合申辦撥用或使用情形不合於撥用規定者，應通知各占用機關自行拆除或騰空交還。各占用機關不配合辦理者，應協調其主管機關督促辦理，必要時，循司法途徑訴請排除。

第 5 點　國有非公用不動產被公司組織之公營事業或私人占用，執行機關應瞭解占用成因，分類處理，妥為評估處理方式，並避免紛爭；其符合國有財產法及相關法令規定者，得以出租、讓售、專案讓售、視為空地標售、現狀標售或委託經營等方式處理。

被占用不動產無法依前項後段方式處理者，應通知占用人自行拆除或騰空交還，並得依下列方式處理：

(一)違反相關法律或土地使用管制者，通知或協調主管機關依法處理。

(二)以民事訴訟排除。

(三)依中華民國刑法第三百二十條、第三百四十九條規定移請地方警察機關偵辦或逕向檢察機關告訴。占用情形影響國土保安或公共安全者，優先移送。

對占用作居住使用者，執行機關於排除占用前，調查占用人是否需協助安置，並就需協助者協助依法向目的事業主管機關或民間機構申請公共租賃住宅、社會住宅、榮民之家或社會福利機構或護理機構等進行安置，相關過程作成紀錄，以利日後查考。

占用人有下列情形之一者，執行機關於排除占用前，協助依法向目的事業主管機關申請相關補助、補貼或津貼，並將過程作成紀錄，以利日後查考：

(一)屬社會救助法規範之低收入戶或中低收入戶。

(二)屬特殊境遇家庭扶助條例規範之特殊境遇家庭成員。

(三)依身心障礙者權益保障法領有生活補助費。

(四)依老人福利法領有中低收入老人生活津貼。

第 6 點　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，執行機關先依民法不當得利之規定，向占用人追溯收取使用補償金。但符合下列情形者，得予免收、減半計收或緩收：

(一)占用人為中央政府機關(含非公司組織之公營事業)者，免收使用補償金。

(二)占用人為地方政府機關，且占用作公共設施供不特定人使用而無收益者，免收使用補償金。

(三)執行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。

(四)執行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執行機關所限期日者；或執行機關以民事訴訟請求返還，於一審判決前，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。

(五)占用人申請補辦增劃編為原住民保留地，經行政院核准增劃編為原住民保留地者，免收使用補償金，原已收取款項退還之。申請期間，暫緩追收使用補償金，財政部國有財產署提供不同意增劃編為原住民保留地之意見時，即依規定追收。

(六)占用人依國有財產贈與寺廟教堂辦法或寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法核准贈與者，自申請贈與之日起免收使用補償金。申請期間，暫緩追收使用補償金，申請贈與案未獲核准，即依規定追收。

(七)公司組織之公營事業使用之國有不動產，報奉行政院核准計價投資或須補辦計價投資者，免收使用補償金。計價投資案未奉核准，即依規定追收。

(八)占用人依法律規定申請返還國有不動產獲核准者，免收使用補償金，原已收取款項退還之。申請期間，暫緩追收使用補償金，申請案未獲核准，即依規定追收。

(九)被占用之國有房地、國有房屋，或被占用國有土地上之私有房屋，依法被指定為古蹟或登錄為歷史建築，經占用人申請並依法取得使用權者，使用補償金減半計收。

(十)占用人符合前點第四項各款情形之一者，暫緩追收使用補償金。占用人變更為非上述情形或有擴大占用情事時，即依規定追收。

占用人已向河川主管機關繳納河川公地使用費者，不重複收取該期間之使用補償金。

第一項原已收取之使用補償金，除第五款及第八款之規定外，不予退還。國有非公用不動產於一百零二年三月六日起始被占用者，或雖於一百零二年三月六日前被占用，經占用人騰空交還後再度占用者，不適用第一項第三款及第四款免收或減收規定。

第一項得予免收、減半計收或緩收使用補償金案件，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。

第 7 點　占用期間使用補償金，按占用情形依附表基準向實際占用人追收。占用人如未於限繳期限內繳納者，應依民法第二百二十九條第一項請求其支付自繳納期限屆滿後至實際繳交之日之遲延利息。但有下列情形之一者，得免收遲延利息：

(一)未經聲請法院發給支付命令或訴請不當得利，而占用人已一次繳清或申請分期繳納使用補償金。

(二)占用人依法取得合法使用權。

(三)其他經財政部國有財產署認定情況特殊有利管理。

前項使用補償金，得准分期付款。

占用人於法院判決確定（含與確定判決同一效力之執行名義）應繳納使用補償金及其利息，申請分期付款繳清，並承諾如未依所定方式繳納，願依原執行名義補繳分期付款申請日之次日至清償日止之利息者，其利息計算至分期付款申請日止。

前二項分期付款期數，視占用人經濟能力酌情定之。

第 8 點　被占用國有非公用不動產符合下列情形之一者，得視為空地，依國有財產法第五十三條規定辦理標售：

（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）地上有駁嵌、花台、圍籬、護坡、擋土牆或廣告牌者。

（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。

第 9 點　被占用國有非公用不動產，符合下列情形之一，並急待處理者，得依國有財產法第五十四條第二項第三款規定由財政部核准辦理現狀標售：

（一）一棟國有房屋被數戶使用，無法辦理分割或無法取得協議共同補辦租賃手續者。

（二）原屬國有房屋業已出售，其尚未併售之建築基地，該房屋現所有人未依限承購者。

（三）地上房屋所有權人或其家屬具動員時期應徵召服役之軍人身份，受「軍人及其家屬優待條例」保障，在優待期間內不得請求強制執行者。

（四）被占用建築房屋之國有土地，坵形畸零，經地方主管機關認定不得單獨建築使用，而限於規定不發公有畸零地合併使用證明文件者。

（五）以造林、養殖、耕作名義出租之國有土地，承租人違反租賃目的作建築使用，經終止租約，但短期內無法騰空者。

（六）已為寺廟或教堂占用之國有土地，短期內無法騰空者。

（七）其他經標售機關認定使用情形確屬複雜，短期內無法騰空標售者。

目錄

（三）使用、撥用

2.3.1 國有公用財產無償提供使用之原則

（民國 101 年 8 月 14 日修正）

政府機關或學校經管之國有公用財產，已依國有財產法第三十二條規定，依預定計畫及規定用途或事業目的使用，在不出具使用權同意書之前提下，得無償提供從事下列公共、公務或公益使用，並訂定契約及規範使用者不得收益：

一、提供政府機關（構）、法人或非法人團體以認養方式施以綠美化，在不供特定人使用前提下，所為之花草樹木，由施作人負責維護，並維持環境衛生。

二、提供政府機關執行消防或警察緊急勤務使用。

三、提供政府機關停放環保、消防車輛及置放消防器材。

四、提供政府機關或學校，設置戶外運動場所及相關設備、相關監測、測試設施或公車候車亭使用。

五、提供政府機關或學校設置路燈、交通號誌或指示標誌。

六、提供政府機關或學校為交通安全、水土保持或防洪排水需要設置護欄、護坡、箱涵、管線等相關設施。

七、提供政府機關或學校跨越或穿越通行、設置行人步道或自行車車道使用。

八、短期提供政府機關舉辦公益、節慶活動或政令宣導及軍事、防災等演習活動。

九、短期提供法人或非法人團體舉辦公益活動。

十、短期提供政府機關因應業務之急需使用。

十一、提供海關、移民、檢疫及安檢等行使公權力機關作業所需之旅客、貨物通關、行李檢查與辦公使用之場地，或其他政府機關依法配合管理機關執行業務之使用。

目錄

2.3.2 各機關經管非公用國有財產辦理移交注意事項

（民國 59 年 1 月 1 日公發布）

第 1 點　非公用國有財產，依照國有財產法及其施行細則之規定，係以財政部國有財產局為管理機關，各機關經管之非公用國有財產，請即按照財產座落地區列冊移交該局當地地區辦事處接管。

第 2 點　應行移交之非公用國有財產係指左列各項財產：

（一）供公務用、公共用或事業用等公用財產以外，可供收益或處分之一切國有財產。

（二）公用財產用途廢止，經財政部報經核定變更為非公用之國有財產。

（三）另依其他法令保管或使用之國有財產，於發生處分行為時，經改列為非公用之財產。

前項各款所指之財產，包括不動產、動產、有價證券、及權利，動產類別依財物分類標準辦理。

第 3 點　財產移交，由原管理使用機關或其接替機關辦理，原管理機關裁撤而無接替機關者，由原管理使用機關之主管機關辦理。

第 4 點　依國有財產法第四十六條規定，得提供放租放領之國有耕地，仍由原經管機關，先行列冊移交。

第 5 點　非公用財產，應於六十年三月底以前移交完畢，公用廢止經奉准變更為非公用之財產，應於奉准變更十五日內移交。

第 6 點　公用廢止，經奉准變更為非公用之財產，移交時其屬於不動產者，除情形特殊，經商得國產局同意報經財政部核准者外，應騰空點交，其屬於動產者，應就現狀儘量保持完整。

第 7 點　非公用財產移交時，其使用放租收益及稅捐繳納等情形，請於移交清冊備註欄逐一註明。

第 8 點　應行移交之財產，其有關原始接管，或購置資料案卷及租約，產權憑證等，請一併列冊移交。

第 9 點　財產移交後，應於一個月內由移接雙方會同辦理管理機關變更登記或權利名義變更登記。

第 10 點　移交清冊照國有財產局擬定格式以求劃一。

第 11 點　移交清冊除移交機關自行存轉者外，並以四份送接管機關。

第 12 點　各機關對國有財產移交如尚有疑問，請逕向國有財產局洽詢。

目錄

2.3.3 國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項

（民國 103 年 8 月 18 日修正）

第 1 點　為利各管理機關辦理經管之國有公用不動產，申請變更為非公用財產作業，特訂定本注意事項。

第 2 點　各管理機關經管之公用不動產用途廢止時，應檢具下列書件，一式三份，向主管機關申報：

(一)按不動產類別填寫國有公用土地、建物或土地改良物變更為非公用財產申報清冊（以下簡稱申報清冊），格式如附表一至附表三。

(二)不動產登記國有迄今之登記（簿）謄本。

(三)土地地籍圖謄本、建物平面圖謄本。

(四)都市計畫土地使用分區證明書，非都市土地免附。

(五)建物或土地改良物建築日期及使用年限等證明文件。

(六)使用現況照片。

(七)併案申請現狀移交者，應依各機關經管國有公用被占用不動產處理原則之規定，檢附相關證明文件。

(八)有租賃關係者，應檢附租約書，如非全筆出租並應檢附出租位置圖。

前項不動產，如非全筆土地或全部建物用途廢止者，應先洽地政機關辦妥分割登記，確定變更為非公用財產之面積後，再行申報。

第 3 點　國有公用財產主管機關受理管理機關申報之變更為非公用財產案件，經審查屬實者，應連同變更為非公用財產申報清冊及附件各二份函送財政部國有財產署（以下簡稱國產署）辦理變更為非公用財產作業。

第 4 點　各機關依第二點規定辦理申報前，應先辦理下列事項後再行申報：

(一)為都市計畫公共設施用地且有目的事業主管機關者，應先通知目的事業主管機關限期辦理撥用，逾期未獲辦理。

(二)為都市計畫法第四十二條規定之公共設施用地或屬行政院核定之專案計畫用地，有指定供特定對象及用途使用，應先辦理都市計畫或專案計畫變更。

(三)依文化資產保存法指定為古蹟、歷史建築之不動產者，應先請目的事業主管機關辦理撥用，逾期未獲辦理。

(四)有使用執照之未登記建物，應先洽地政機關辦竣建物所有權第一次登記。

(五)建物已逾使用年限且達報廢程度，或未逾使用年限，而毀損致失原有效能不堪使用，應依規定報廢並即拆除，免辦理變更為非公用財產。僅就坐落之國有土地申報變更為非公用財產。

(六)如原為油庫、加油站、化學品儲槽、彈藥庫、彈藥修護廠、廢彈藥處理廠、化學工廠、兵工廠、保修廠、試射場、訓練場及其他曾供易造成土壤及地下水污染之製程用途使用者，應檢附土壤及地下水污染調查報告；如有污染，應完成污染整治改善。

第 5 點　國產署受理國有公用不動產變更為非公用財產案件，於辦理實地勘查時，管理

機關應配合該署所屬分署或辦事處辦理。

第 6 點　國有公用不動產，經國產署陳報財政部核定變更為非公用財產及移交方式後，主管機關應據以督導管理機關移交國產署接管。原管理機關經管期間訴訟取得之債權，應由原管理機關負責收取。

第 7 點　核定變更為非公用之不動產，原管理機關應按不動產類別填寫移接清冊，格式如附表四至附表六，並檢附下列資料洽國產署所屬分署或辦事處，會同辦理移交接管及管理機關變更登記事宜：

（一）土地及建築改良物所有權狀（如未繕狀者則免附）或其他權利證明文件。

（二）租約、提供使用契約或設定權利等資料。

（三）追收使用補償金、租金或其他使用費等收益，最近一期憑證資料。

（四）國有房屋應檢附稅籍資料及保險資料。

前項不動產如已指定為古蹟或歷史建築，應於所列移接清冊備註欄敘明。

第一項不動產，除核定按現狀移交及處理前原管理機關應負看管維護之責者，得以書面方式辦理外，原管理機關應依國產署所屬分署或辦事處所訂之日期會同辦理實地點交。

第 8 點　核定變更為非公用之不動產，原管理機關應配合國產署所屬分署或辦事處依下列規定辦理點交：

（一）土地點交前，原管理機關應清除地上雜草、廢棄物。

（二）房屋點交前，原管理機關應先完成斷水、斷電、斷天然氣、清理雜物、騰空及繳清相關費用，現場點交鑰匙。

第 9 點　核定變更為非公用之不動產移交國產署接管後，如查明接管前有遭非法棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事，原管理機關需負清除、改善及整治責任。

第 10 點　原管理機關已移交之不動產，其收益及處分價款需撥還運用者，在處理前，原管理機關仍應負看管維護之責及負擔費用，於該不動產處分後辦理相關點交等事宜。前項看管維護責任包括不動產如有遭非法棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事，原管理機關需負清除、改善及整治責任。

第 11 點　原管理機關已移交之不動產，發生爭議或糾紛時，原管理機關及其主管機關應提供相關資料並協助處理。

第 12 點　依國有財產法第三十九條規定經行政院核准廢止撥用，需變更為非公用之不動產移交國產署接管者，其後續作業，應依第七點至前點規定辦理。核定變更為非公用之不動產，需移交國產署以外機關接管者，原管理機關應配合接管機關辦理移交接管事宜。

目錄

2.3.4 國有非公用土地提供設置點狀及線狀公用設施使用要點

（民國 102 年 4 月 26 日修正）

第 1 點　各級政府機關或學校（以下簡稱申請單位）因公務或公共需用國有非公用土地設置點狀、線狀公用設施之案件，得依本要點辦理。

前項所稱申請單位，係指依法設置，具有獨立編制及預算，並得對外行文之機關、學校。但不包括非公司組織之公營事業機構。

第 2 點　本要點之執行機關為財政部國有財產署所屬各分署、辦事處。

第 3 點　國有非公用土地除屬適用耕地三七五減租條例之出租土地外，未經核定計畫、用途或處理方式者，於不出具土地使用權同意書前提下，得同意提供申請單位設置下列公用設施：

（一）排水溝、箱涵、地下管線設施。

（二）公車站牌及候車亭。

（三）路燈、交通號誌、指示標誌、公佈欄、地標及導覽設施。

（四）交通或行人安全所需之護欄。

（五）野溪整治、崩塌地處理、農路改善之相關水土保持處理及設施。

（六）相關監測、測試設施。

申請提供使用之國有非公用土地有下列情形之一者，申請單位應先辦理事項：

（一）處理得款應撥交他機關之土地：申請單位應先徵得該機關同意。

（二）已提供使用權之土地：申請單位須取得使用權人之同意書及承諾書（格式如附件一、二）。

第 4 點　同意提供設置公用設施之國有非公用土地，除前點第一項第五款同意設置之公用設施由執行機關以公函同意辦理外，執行機關應與申請單位簽訂書面契約（格式如附件三）。

同意提供使用之國有非公用土地有下列情形之一者，應於契約特約或於公函中告知申請單位：

（一）被占用土地：國有土地有占用情形，請申請單位自行排除占用物。

（二）共有未分管土地：國有土地為共有土地且未辦理分管，由申請單位自行向其他共有人申請同意設置公用設施。

第一項契約簽訂後，申請單位需用國有非公用土地之面積、筆數有增減時，得經執行機關同意以換文方式辦理。

第一項同意提供使用之國有非公用土地，申請單位無需向執行機關支付土地使用費，執行機關得定期或不定期函查或派員檢查使用情形。

第 5 點　同意提供設置公用設施之國有非公用土地，其辦理流程如附件四。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.3.5 國有非公用土地提供袋地通行作業要點

（民國 103 年 3 月 3 日修正）

一、國有非公用土地提供袋地通行作業，由本署各分署（以下稱辦理機關）依本要點辦理。

二、本要點所稱「袋地」，指非因其使用權人任意行為，而與公路無適宜聯絡，致不能為通常使用之土地；或雖與公路有聯絡，其聯絡並不適宜、不敷建築基本需求或通行有困難，致不能為通常使用之土地。

三、得申請通行國有非公用土地之申請人為袋地使用權人，包括所有權人、地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人及其他利用權人。但不包括國有袋地之受託管理人及綠美化認養人。

四、私有袋地之形成係緣於土地一部之讓與或分割，或數宗私有土地同屬一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人者，應依民法第七百八十九條規定辦理。

五、國有非公用土地除已核定計畫、用途或處理方式外，辦理機關得審查土地相關位置、地形、地勢及用途等，選擇損害最少之處所及方法認定通行範圍。申請人申請通行國有非公用土地，於辦理機關核發同意通行函前，有他人申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其餘相同標的申請案件則按收件時間順序審辦。

六、擇定之通行範圍已有使用情事或為共有土地者，應依下列規定辦理：

（一）已有其他使用權人：除國有土地係提供他人通行、委託管理、認養綠美化外，申請人應取得原使用權人之書面同意申請通行。

（二）申請人占用：申請人應清除與通行無關之地上物。

（三）他人占用：屬原住民申請增（劃）編原住民保留地範圍者，申請人應取得占用人之書面同意申請通行，其餘土地，申請人應切結承諾自行排除妨礙。

（四）未分管之共有土地：辦理機關同意通行權人使用時，應請通行權人另行向他共有人申請同意。申請人依前項各款規定需取得書面同意申請通行者，辦理機關得於必要範圍內提供原使用權人或占用人之個人資料，併告知申請人利用個人資料應符合個人資料保護法規定，違者應依同法規定受罰及負損害賠償責任，並應同時副知原使用權人或占用人。

七、辦理機關同意通行者，除法律另有規定外，應通知申請人繳納通行償金及填具切結書承諾下列事項：（通知函範例格式如附件一、二，切結書格式如附件三、四）

（一）國有土地僅供通行，倘需申請袋地之建築執照，絕不將國有土地列入其建築基地範圍。

（二）因通行或設置通行相關設施損害他人或辦理機關權益者，申請人自行負責處理。

（三）通行範圍遭他人占用或妨礙時，屬原住民申請增（劃）編原住民保留地範圍者，申請人應取得占用人之書面同意申請通行，其餘土地，申請人自行排除。

（四）申請人需於國有土地設置通行相關設施者，應先徵得目的事業主管機關及辦理機關同意。相關設施之設置費用、施工安全及維護管理責任均由申請人負擔。

（五）申請人申請提前返還國有土地時，相關設施除辦理機關同意保留並經申請人贈與國有者得免移除外，均依辦理機關通知如期騰空，返還國有土地。

（六）繳納通行償金後，相關退款作業依本要點規定辦理。

（七）袋地日後如有其他通路，願主動通知辦理機關並無條件配合辦理機關收回國有土地，絕不要求任何補償。

（八）國有土地日後如有公用需要或依規定處分，申請人配合辦理機關辦理管理機關變更或所有權移轉，絕不提出異議及要求任何補償。

（九）袋地日後如有所有權或使用權移轉致通行權人變更時，申請人絕不以已非袋地所有權人或使用權人為由，申請退還已繳納之償金；尚未繳納之分期償金，申請人應與袋地所有權或使用權之受讓人會同申請變更通行權人名義及分期付款方式，或由雙方協議其中一方一次繳清償金，未辦理者，仍由申請人繼續按期繳納，絕不提出異議。辦理機關通知申請人繳納通行償金及填具切結書時，國有土地已受理涉及管理權變更或所有權移轉案件者，辦理機關應併前項通知函告知申請人。

八、通行償金依下列規定計收：

（一）僅提供通行者：按同意通行當期申報地價年息百分之五計算，一次計收五十年，得准分期繳納，期限屆滿後不再收取償金。

（二）提供指定袋地建築線，核發建築執照者：按同意通行當期公告土地現值之百分之三十，加計申報地價年息百分之五計算六十年之總金額，一次計收，不得分期繳納，期限屆滿後不再收取償金。

（三）通行期間，通行權人要求變更通行位置時，應重新依規定申請並計收償金。

（四）同一範圍之國有土地，經分別受理申請通行者，應逐案計收償金。

九、通行償金收訖後，有下列情形之一者，得同意通行權人申請退還：

（一）通行權人已無通行需要，得自其騰空返還土地當日起，按日數比例無息退還未到期之償金。

（二）通行權人取得通行土地之所有權或其他使用權者，得自其取得土地所有權或其他使用權當日起，按日數比例無息退還未到期之償金。

（三）申請指定建築線案件，經完成建築線指定，因未領得建築執照，或建築執照經變更、撤銷或註銷，已無需利用通行土地指定建築線者，得自申請之日起，按日數比例無息退還未到期之償金。同意通行土地經依法撥用或移交其他機關，或依規定處分所有權移轉他人時，辦理機關應通知通行權人，已收取之償金不予退還，並同時副知撥用或移交機關或取得土地之所有權人同意通行之範圍。同意通行土地已依法撥用或移交其他機關後，通行權人遇有第一項各款情形申請退還償金時，由辦理機關洽土地管理機關確認後，依該項規定辦理。

十、辦理機關於申請人繳清通行償金及填妥切結書後，核發同意通行函（範例格式如附件五、六）。

十一、國有非公用土地經法院判決應提供通行案件，依判決主文辦理，判決主文未載明者，依本要點規定辦理。

十二、通行權人申請通行之國有土地案件處理流程詳附件七。

十三、依民法其他相鄰關係規定申請使用國有非公用土地案件，除法令另有規定外，得視個案情形準用本要點規定辦理，其中償金部分，按同意使用當年期申報地價年息百分之五計算，一次計收五十年，得准分期繳納。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

公用不動產適用相關公文

財政部國有財產署 102 年 10 月 29 日台財產署公字第 10235022410 號函

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產署　函

地址：臺北市大安區光復南路116巷18號
聯絡方式：王朝弘 02-27718121#1616

受文者：新北市政府
發文日期：中華民國102年10月29日
發文字號：台財產署公字第10235022410號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於申請人依民法規定申請通行使用各機關經管之國有公用土地案，有關袋地及申請人資格認定，以及支付償金等事宜，得參照本署所訂「國有非公用土地提供袋地通行作業要點」相關規定辦理，請　查照並轉知所屬。

說明：

一、袋地使用權人申請通行之國有公用土地，管理機關應先行檢討該筆土地是否仍有公用需要或為其主管目的事業需要者，如無（或非），即循序變更為非公用財產，移交本署接管處理；如有（或是），得於不出具土地使用權同意書、不供指定建築線及不作為建築基地之前提下，本管理機關權責，依民法通行權相關規定（第787條至第800條之1）辦理。

二、首揭要點業經本署以102年10月4日台財產署管字第10240022620號令修正發布，可自本署網頁/法令查詢/行政規則/條列式行政規則/管理處分/管理下載參考。

正本：總統府第三局、行政院、立法院總務處、司法院秘書處、考試院秘書處、監察院秘書處、國家安全會議、內政部、外交部、國防部、財政部秘書處、教育部、法務部、經濟部、交通部、蒙藏委員會、僑務委員會、行政院國軍退除役官兵輔導委員會、行政院國家科學委員會、行政院原子能委員會、行政院農業委員會、行政院勞工委員會、衛生福利部、行政院環境保護署、行政院海岸巡防署、行政院主計總處、行政院人事行政總處、國立故宮博物院、行政院經濟建設委員會、中央選舉委員會、文化部、行政院研究發展考核委員會、行政院大陸委員會、公平交易委員會、行政院公共工程委員會、行政院原住民族委員會

陳怡君　財政局
1022974227 (2013/10/29)

第1頁　共2頁

新北市政府 102 年 11 月 20 日北府財產字第 1023127091 號函

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　函

地址：22001新北市板橋區中山路一段161號15樓
承辦人：羅正珮
電話：本市境內1999、(02)29603456 分機8351
傳真：(02)29631215
電子信箱：AG7683@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國102年11月20日
發文字號：北府財產字第1023127091號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三（請至附件下載區(http://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下載檔案，共有1個附件，驗證碼：0009TYQD6）

主旨：有關申請人依民法規定申請通行使用本府各機關學校經管之國有及市有公用土地一案，得參照財政部國有財產署所訂「國有非公用土地提供袋地通行作業要點」相關規定辦理，請轉知所屬，請 查照。

說明：

一、依據財政部國有財產署102年10月29日台財產署公字第10235022410號函，「國有公用」土地得參照旨揭要點辦理，又袋地使用權人申請通行之國有公用土地，管理機關應先行檢討該筆土地是否仍有公用需要或為其主管目的事業需要者，如無（或非），即循序變更為非公用財產，移交財政部國有財產署接管處理；如有（或是），得於不出具土地使用權同意書、不供指定建築線及不作為建築基地之前提下，本管理機關權責，依民法通行權相關規定（第787條至第800條之1）辦理。

二、另依本市市有財產管理規則第36條：「市有財產之管理，本規則未規定者，得準用國有財產相關規定辦理。」爰市有公用土地得參照旨揭要點相關規定辦理，併予敘明。

三、檢送旨揭要點及前揭函文1份供參辦。

正本：新北市政府各一級機關暨區公所
副本：新北市政府財政局(含附件) 2013-11-20 15:08:25

1023127091

目錄

2.3.6 國有非公用土地提供綠美化案件處理原則

（民國 106 年 6 月 7 日修正）

一、為增進國有非公用土地管理效益，美化環境景觀，暨節省本署所屬分署（以下稱執行機關）管理人力及經費，特訂定本處理原則。

二、國有非公用土地，在無處分、利用計畫前，得以不支付管理費方式同意他人以委託管理或認養方式施以綠美化、代為整理維護環境（以下稱綠美化案件），但有下列情形者，應分別符合其規定：

(一)有占用情形者，須符合下列條件之一：

1、地上為花草樹木，經占用人申請及繳清歷年使用補償金，並切結願將花草樹木贈與國有及負責維護該花草樹木者。

2、地上為其他占用物，申請人為地方政府，且承諾於一定期限內排除該占用物者。

(二)共有土地，須取得他共有人之同意，或先與共有人協議分割、分管後再辦理。

(三)處理得款應撥交他機關之土地，應先徵得該機關同意。

位於國家公園範圍內之國有非公用土地，僅得依前項委託地方政府管理，受託人之使用應符合國家公園有關法令規定，並徵得該管國家公園管理處同意。

三、綠美化案件之委託管理或認養期限最長為二年，申請人資格及辦理方式如下：

(一)地方政府及適當機構（以下稱受託人）：依國有財產法第十三條規定及財政部授權由執行機關核定以委託管理方式辦理。受託人定義如下：

1、地方政府：指直轄市、縣（市）政府暨所屬機關以及鄉（鎮、市、直轄市山地原住民區）公所。

2、適當機構：指公立機構及依法成立之公、私法人。

(二)中央機關、設有代表人或管理人之非法人團體及自然人（以下稱認養人）：由執行機關核定以認養方式辦理。

四、綠美化案件經同意辦理者，執行機關應與申請人簽訂書面契約（格式如附件一、二）。

五、綠美化案件，受託人及認養人僅得使用執行機關提供之國有土地種植花草樹木或整理維護環境，其責任義務及相關限制如下：

(一)應盡善良管理人之注意。

(二)不得有建築、施設圍障、設置攤販、停車場、堆置或掩埋廢棄物、採取土石、改變原有地形、破壞原有林相、供特定人使用或其他任何可能產生收益之使用行為，亦不得有違反法令規定之事項。

(三)施作綠美化或整理維護環境，應自行負擔全部費用依相關法令辦理，並應於簽訂契約後，於適當地點設立定著於國有土地上之告示牌（樣式如附件三）；施作綠美化、代為整理維護環境或設立告示牌等行為，如有損害他人權益者，應負擔賠償之責。該等費用或賠償支出，不得以任何理由要求執行機關負擔。

(四)不得將國有土地提供第三人使用。但受託人為地方政府，於徵得執行機關同意後，得委由他人代為施作綠美化或整理維護環境。

(五)綠美化期間，無需向執行機關支付土地使用費，所種植之花草樹木屬國有，不得主張任何權利，亦不得要求執行機關支付任何費用或補償。

(六)契約終止時，除地上物為花草樹木或經執行機關認定有助於土地管理維護之地上物外，應於十五日內將土地騰空返還執行機關。如有違約行為，應負損害賠償責任。

(七)其他經執行機關認有需要視個案情形特約要求事項。

六、綠美化案件，契約終止事由如下：

(一)契約期滿。

(二)契約存續期間，有下列情形之一時，執行機關得隨時以書面通知受託人或認養人終止契約：

1、受託人或認養人違反契約約定或法令規定事項。

2、受託人或認養人未徵得執行機關同意，將土地一部或全部交與他人使用。

3、受託人或認養人有其他足以妨礙土地所有權之行為。

4、受託人或認養人申請提前終止契約，交還土地。

5、土地有收回自行管理或另依法處理之必要。

七、綠美化案件，其作業流程如附件四。

八、綠美化期間，執行機關應定期或不定期函查或派員檢查土地之使用情形。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.3.7 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

（民國 104 年 11 月 18 日修正）

各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依法申辦撥用時，以無償為原則。但下列不動產，應辦理有償撥用：

一、國有學產不動產，非撥供公立學校、道路、古蹟使用者。

二、獨立計算盈虧之非公司組織之公營事業機構與其他機關間互相撥用之不動產。

三、專案核定作為變產置產之不動產，非撥供道路使用者。

四、管理機關貸款取得之不動產，其處分收益已列入償債計畫者。

五、抵稅不動產或稅捐稽徵機關承受行政執行機關未能拍定之不動產。

六、特種基金與其他機關間互相撥用之不動產，且非屬下列情形之一者：

(一)財務確屬困難之校務基金或地方教育發展基金申請撥用特種基金以外之不動產供公立學校使用。

(二)住宅基金申請撥用特種基金以外之不動產供興辦社會住宅使用。

七、屠宰場、市場、公共造產事業使用之不動產，且其非屬地方政府同意無償撥用其所有不動產之情形者。

八、都市計畫住宅區、商業區、工業區不動產、特定專用區容許住、商、工業使用之不動產，或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地及其地上建築改良物，且其非屬下列情形之一者：

(一)國有不動產撥供中央政府機關使用。

(二)撥供古蹟、歷史建築、社會住宅、道路或溝渠使用。

九、前款不動產屬都市計畫範圍內者，其土地於中華民國九十四年八月四日後，變更為非供住、商、工業性質之使用分區或容許使用項目，且其變更非屬下列情形之一者：

(一)目的事業主管機關依其主管法律變更。

(二)依都市計畫法第二十六條、第二十七條第一項第一款或第二款規定變更。

(三)依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款規定變更，並先經公產管理機關同意。

十、其他依法令規定應辦理有償撥用之不動產。

前項但書規定之不動產，依法撥用供重大災害發生後災民安置或重建使用者，除屬第二款及第六款情形仍應辦理有償撥用外，辦理無償撥用。

辦理有償撥用不動產時，土地之取償，除法令另有規定外，以核准撥用日當期公告土地現值為準；地上建築改良物之取償，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準，無當年期評定現值或屬特種基金財產者，以核准撥用當月財產帳面金額為準。

目錄

2.3.8 國有不動產撥用要點

（民國 105 年 10 月 17 日修正）

第 1 點　為執行國有不動產之撥用及廢止撥用作業，特訂定本要點。

第 2 點　各級政府機關（以下簡稱機關）申請撥用（以下簡稱申撥）國有不動產，應符合國有財產法（以下簡稱國產法）第三十八條或其他法律規定之撥用要件。

申撥機關應符合國產法施行細則第九條及第三十一條規定之管理機關要件及申請名義，不符合者，以其符合規定之上一級機關名義申撥。

本要點所稱上級機關，指符合國產法施行細則第三十二條第一項規定之機關。

第 3 點　撥用方式為有償或無償，應依行政院訂頒「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」（以下簡稱劃分原則）規定辦理。

有償撥用價款應於奉准撥用後一次付清。但申請分期付款符合行政院訂頒「地方政府有償撥用公有不動產分期付款執行要點」規定者，不在此限。

前項應一次付清之撥用價款及分期付款之第一期款，未於奉准撥用之次年一月十日以前付清者，財政部國有財產署(以下簡稱國產署)得層報行政院核定註銷撥用。

法規或行政院另有規定者，從其規定，不受前三項規定之限制。

有償撥用價款應按撥用範圍逐一計算，四捨五入取至整數，計算結果不足一元者，以一元計。

第 4 點　申撥國有土地內部分土地，申撥機關應先洽管理機關及地政機關辦妥分割登記，以分割後地號申撥。但屬鐵路、道路、堤防用地、依法不能分割之土地，或防災、救災等急需使用之土地，得辦理預為分割，以地政機關測定之暫編地號及約計面積申撥。

申撥國有未登記土地，申撥機關應先洽地政機關測定需用範圍，以地政機關測定之暫編地號及約計面積申撥。

第 5 點　申撥國有土地部分空間之方式如下：

（一）屬國產署經管者，應申撥全部土地持分。需用機關有二個以上時，應共同協議需用土地持分，分別辦理撥用。

（二）非國產署經管者，由申撥機關洽管理機關協議土地持分或空間垂直距離，辦理撥用。但有償撥用者，僅得以協議之土地持分辦理撥用。

第 6 點　申撥國有土地時，其範圍內之國有建物（含行政院訂頒「財物標準分類」規定之土地改良物，以下同），申撥機關有使用需要者，應一併申撥；無使用需要者，應協調管理機關依規定辦理報廢拆除或為其他適當處理。

第 7 點　機關申撥國有不動產，應按下列規定檢具相關書件一式三份，報經上級機關審核所擬使用計畫、需用面積、圖說及經費來源等事項，認定確有撥用必要及核對相關書件無誤後，二份送國產署辦理：

(一)撥用不動產計畫書（格式如附件一）。

(二)撥用不動產清冊（格式如附件二、附件三）。

(三)撥用不動產之登記謄本及地籍圖或建物測量成果圖謄本(得以內政部地籍

資料相關系統列印之資料替代，以下同)。

(四)申撥國有土地內部分土地時，檢附地政機關之預為分割清冊及圖說。

(五)申撥國有未登記土地時，檢附地政機關測定之需用範圍圖說。

(六)撥用不動產所在區域證明：

1、都市計畫範圍：直轄市、縣(市)主管機關核發無妨礙都市計畫證明(格式如附件四，得以公函替代)。但屬下列情形之一者，免附：

(1)區段徵收主辦機關為實施區段徵收，申撥區段徵收範圍內之不動產。

(2)申撥國有建物，其建築用途已指定為申撥機關之撥用用途，且基地之使用分區自建築之日起至申撥時無變更。

(3)申撥古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟或文化景觀之不動產。

2、非都市計畫範圍：地政機關或相關主管機關出具之非都市土地證明。但土地登記謄本已載明非都市土地使用分區及使用地類別者，免附。

3、國家公園範圍：國家公園管理處核發無妨礙國家公園計畫證明。

(七)撥用不動產使用現況清冊（格式如附件五、附件六)。但現況情形可於撥用不動產計畫書填明者，免附。

(八)撥用不動產使用計畫圖：於地籍圖著色繪明申撥範圍及使用方式。計畫新建建築者，加繪建築位置、樓層及面積。但加繪確有困難，於圖面或公函敘明理由者，免加繪。

(九)撥用不動產之管理機關同意撥用文件，或已申請廢止撥用、變更為非公用財產之文件，或於撥用不動產計畫書內敘明經徵求該管理機關之同意而逾一個月不為表示或表示不同意之經過。但管理機關為國產署或申撥未登記土地者，免附。

(十)申撥之國有土地範圍內存有無須撥用之國有建物者，檢附與管理機關協調報廢拆除或為其他適當處理之協議文件。

(十一)有償撥用時，檢附具體經費來源或預算證明文件，申請分期付款者，該文件內應列明撥用之總經費及分期付款方式。申撥標的為國有建物者，依劃分原則第三項規定，加附稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值或管理機關提供列有最近年、月之財產帳面金額文件。

(十二)申撥坐落林班地或保安林地之不動產，檢附行政院農業委員會林務局同意撥用文件。

(十三)申撥原住民保留地，檢附原住民族委員會依原住民保留地開發管理辦法第二十三條核定之同意文件。

(十四)申請無償撥供停車場使用，且無應有償撥用之情形者，除屬辦公廳舍、公園、遊樂區、風景區、公墓等之附設停車場外，檢附下列文件：

1、免費停車場：主管機關核定符合規費法第十二條或第十三條免徵使用規費規定之文件。

2、收費停車場：交通部依行政院訂頒「各級政府機關興建收費停車場互

相撥用公有不動產有償與無償之撥用原則」審核同意之文件。

(十五)校務基金或地方教育發展基金申請無償撥用，且無應有償撥用之情形者，檢附說明基金財務困難之書面及證明文件。

(十六)有下列情形者，檢附列有申撥標的之文化資產公告文件：

1、申撥都市計畫範圍內古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟或文化景觀之不動產。

2、地方機關申請無償撥用非都市土地甲、乙、丙、丁種建築用地範圍內不動產，供古蹟或歷史建築使用。

(十七)地方機關申請無償撥用都市計畫範圍內不動產，符合下列各目情形者，檢附載明中華民國九十四年八月四日前、後使用分區變更沿革及法律依據之文件。但無妨礙都市計畫證明文件已載明屬通盤檢討變更等，足資證明符合劃分原則第一項但書第九款各目情形之一者，免附：

1、現使用分區非位於住宅區、商業區、工業區、或容許住、商、工業使用之特定專用區。

2、非撥供劃分原則第一項但書第八款第二目規定用途使用。

3、現使用分區係中華民國九十四年八月四日後變更。

(十八)區段徵收主辦機關依土地徵收條例第四十三條申請無償撥用者，檢附區段徵收公告文件，及已依同條例施行細則第四十七條規定於區段徵收公告前會同管理機關認定符合無償撥用規定之證明文件。

(十九)其他與申撥案相關之必要文件。

國有不動產管理機關出具前項第九款之同意撥用文件時，應確認徵收取得者已按徵收計畫使用，且無徵收失效或應撤銷或廢止徵收情事，並於同意撥用文件載明下列事項：

(一)同意撥用之不動產標示。

(二)屬特種基金財產、事業資產、列入變產置產或償債計畫之財產，是否應依劃分原則規定辦理有償撥用。

第 8 點 申撥機關應確實調查所需國有不動產之使用狀況、地上物等標的物之所有權人、使用關係、使用人姓名、住所。如須拆遷標的物，或支付承租人、他項權利人等補償及相關費用，或清除處理廢棄物、污染等情形，由申撥機關負責協議並依規定處理，撥用後如有糾紛，應自行解決。

前項國有不動產有無涉及林班地、保安林地、濕地、河川區、海岸地區等法令限制使用情事，以及撥用用途有無涉及法令禁止或限制事項等，申撥機關均應於申撥前查明，並於撥用後依法使用。

申撥之不動產有下列情形之一者，申撥機關應視需要調查土壤及地下水污染狀況：

（一）原為油庫、加油站、化學品儲槽、彈藥庫、彈藥修護廠、廢彈藥處理廠、化學工廠、兵工廠、保修廠、試射場、訓練場及其他曾供易造成土壤或地下水污染之用途使用。

（二）申撥機關認有必要調查。

第 9 點 申撥機關須先行使用申撥之國有不動產時，應敘明理由併同申撥案報經上級機關核明屬實，並於核轉函內敘明，函轉國產署審查層報行政院核准撥用後，由國產署分署、辦事處核發先行使用同意書。

前項撥用為有償者，應俟申撥機關繳清全部價款或分期付款之第一期款，始得核發先行使用同意書。但法規或行政院另有規定者，不在此限。

第 10 點 國產署受理申撥案後，除須交所屬分署、辦事處查對資料或請申撥機關補正者外，應於審查符合規定後，代擬行政院函稿陳報財政部代判核定。申撥標的非國產署管理者，一併陳報核定變更為非公用財產；其為撥用取得者，併予廢止撥用。

申撥國產署經管之不動產，經審查退件，國產署得保留一定期間供申撥機關重新申撥。申撥機關未於期間內重新申撥且未經國產署同意延期保留者，不再保留。

第 11 點 國有不動產奉行政院核准撥用後，應辦理下列事項：

(一)國產署分署、辦事處：依國產署訂頒「國有不動產撥用作業注意事項」規定辦理撥用登記及產籍異動等事宜。

(二)申撥機關：

1、依規定洽地政機關辦理撥用登記後，按國產法第二十一條規定辦理國有財產開帳事宜，並依撥用計畫使用。

2、奉准撥用國有土地內部分暫編地號之土地者，洽地政機關辦理分割登記，並檢附分割後各宗土地之登記謄本及地籍圖謄本函知轄管之國產署分署、辦事處。

3、奉准撥用國有未登記土地者，洽地政機關辦理國有登記，管理機關逕登記為申撥機關；屬地方機關有償撥用者，並連件辦理所有權移轉登記。登記完畢後，檢附土地登記謄本及地籍圖謄本函知轄管之國產署分署、辦事處。

4、須補辦非都市土地使用編定、變更編定或踐行相關法定程序者，依規定辦理。

(三)原管理機關：

1、依規定辦理財產減損事宜。

2、原訂有租約或其他私權契約者，通知使用權人其權利歸於消滅。

第 12 點 撥用機關因事實需要不能在奉准撥用後一年內使用撥用之不動產者，得依國產法施行細則第二十六條規定向財政部申請展期。

第 13 點奉准撥用之國有不動產有國產法第三十九條規定情事者，應廢止撥用，變更為非公用財產。但奉准撥用國有土地部分垂直空間者，應洽該空間所屬國有公用土地管理機關依法辦理撥用，免申辦廢止撥用。

前項應廢止撥用之不動產有財政部訂頒「國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項」第四點所列情事者，撥用機關應先完成該點規定之應辦事項，再

申辦廢止撥用。

第 14 點 撥用機關申請廢止撥用時，應按下列規定檢具相關書件一式二份送國產署辦理：

（一）廢止撥用不動產申請書（格式如附件七）。

（二）行政院核准撥用函(含核准撥用不動產清冊)影本。

（三）廢止撥用不動產清冊（格式如附件八、附件九）。

（四）廢止撥用不動產之登記謄本及地籍圖或建物測量成果圖謄本。

（五）廢止撥用不動產所在區域證明：

1、都市計畫範圍：都市計畫土地使用分區證明。

2、非都市計畫範圍：地政機關或相關主管機關出具之非都市土地證明。但土地登記謄本已載明非都市土地使用分區及使用地類別者，免附。

3、國家公園範圍：國家公園土地使用分區證明。

（六）廢止撥用不動產使用現況清冊（格式如附件十、附件十一）。但現況情形可於廢止撥用不動產申請書填明者，免附。

（七）申請廢止撥用林班地或保安林地，檢附行政院農業委員會林務局同意接管文件。

（八）申請廢止撥用原住民保留地，檢附原住民族委員會同意接管文件。

（九）申請廢止撥用之不動產於撥用後曾供第八點第三項第一款所列用途使用者，檢附土壤及地下水污染調查報告。經調查有污染情形者，並檢附已完成污染整治改善之證明文件。

（十）其他與申請廢止撥用案相關之必要文件。

第 15 點 國產署受理申請廢止撥用案，審查符合規定後，代擬行政院及財政部函稿陳報財政部代判核定廢止撥用及核定變更為非公用財產。

奉准廢止撥用及變更為非公用之不動產，其後續移交接管等作業，依財政部訂頒「國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項」規定辦理。如經查明原經管期間，有遭非法棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事，原撥用機關仍須負清除、改善及整治責任。

第 16 點 奉准廢止有償撥用案件，原繳撥用價款依下列方式處理：

(一)中央機關廢止撥用者，不予退還，屬事業資產或特種基金財產者，俟有處理得款，依規定扣除相關費用後，再撥交原管理機關。

(二)地方機關廢止撥用者，於辦竣廢止有償撥用，產權移轉登記為國有後，由撥用價款收入機關無息退還原繳撥用價款。但廢止有償撥用建物，原繳撥用價款較奉准廢止撥用時按同一計價方式計算之價款高者，退還奉准廢止撥用時之價款。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.3.9 國有不動產撥用作業注意事項

（民國 102 年 5 月 17 日修正）

一、為配合國有不動產撥用要點之實施，並利財政部國有財產署（以下簡稱本署）及所屬分署、辦事處（以下簡稱分署、辦事處）辦理撥用案件，特訂定本注意事項。

二、辦理撥用案件之程序：

（一）收件。

（二）交查。

（三）審查（含退請補正）。

（四）代擬行政院函稿陳財政部代判。

（五）所有權移轉或管理機關變更登記及產籍異動。

前項第五款所稱產籍異動，指於國有非公用財產管理系統相關作業模組辦理資料異動。

三、各級政府機關（以下簡稱申撥機關）申請撥用之國有不動產為本署管理者，本署得函請分署、辦事處查明相關事項並擬具處理意見。分署、辦事處接獲前項交查函後，應辦理下列事項：

（一）核對產籍資料及辦理產籍加註。

（二）有下列情形之一者，辦理勘查：

1. 管理區分為出租、委託經營、委託管理、改良利用、設定地上權。

2. 都市計畫使用分區為住宅區、商業區、工業區、特定專用區容許住、商、工業使用之土地，或非都市之甲、乙、丙、丁種建築用地。

3. 涉及需依實際使用狀況認定是否符合規定或其他特殊狀況。

（三）查對地籍登記資料。

（四）查明有無處理得款應撥交他機關之情形。

（五）查明產籍有無註記申請增劃編原住民保留地等不提供撥用之情形。

（六）核對撥用不動產計畫書格式、內容及所附文件是否符合規定。

（七）擬具處理意見表函報本署（報署函稿格式如附件一，處理意見表格式如附件二）。如有勘查，並檢附勘查表、使用現況略圖（建物配置圖）及照片。

四、申撥案經本署審查符合規定，代擬行政院函稿陳報財政部代判核定時，正本送申撥機關之上級機關，副本送財政部、申撥機關、原管理機關（不含本署）及分署、辦事處。前項副本抄送分署、辦事處時，一併檢附行政院據以核撥之撥用不動產計畫書一份。但本署函請分署、辦事處查報意見時已檢附該計畫書者，免附。

五、分署、辦事處接獲行政院核准撥用函副本，即依下列方式辦理撥用登記及產籍異動等事項：

（一）撥用之不動產為本署管理

1. 無償撥用：

(1)檢附行政院核准撥用函影本、撥用不動產清冊及所有權狀(無者免附)，函請直轄市、縣（市）地政機關轉送轄區地政事務所辦理無償撥用登記，並副知申撥機關。但經確認地政機關已轉送地政事務所辦理撥用

登記者，免重複轉送。

（2）辦理產籍異動。

2.有償撥用：

（1）計價。除專案核定處理方式外，依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（以下簡稱劃分原則）第三項規定辦理。

（2）通知繳款。

（3）價款收訖後，將繳款書、撥用不動產清冊及所有權狀（無者免附）函送申撥機關，辦理有償撥用登記。

（4）將價款依規定解繳國庫，或轉撥相關機關（抵稅不動產，撥交原核抵之國稅稽徵機關；特種基金財產、事業資產、 列入變產置產或償債計畫之財產，撥交原管理機關）。

（5）辦理產籍異動。

3.原訂有租約或其他私權契約者，通知使用權人，其權利歸於消滅。出租耕地需補償承租人之地價，於無償撥用者，由申撥機關負擔；有償撥用者，逕自撥用之價款扣除補償承租人。

（二）撥用之不動產非本署管理

1.無償撥用：

（1）通知原管理機關繳交所有權狀（無者免繳）。

（2）依行政院核准撥用函接管，以「待勘查」管理區分建立產籍，及辦理管理區分異動為「無償撥用」，免辦理管理機關變更登記為本署。

（3）檢附行政院核准撥用函影本、撥用不動產清冊及所有權狀（無者免附），函請直轄市、縣（市）地政機關轉送轄區地政事務所辦理無償撥用登記並副知申撥機關。但經確認地政機關已轉送地政事務所辦理撥用登記者，免重複轉送。

2.有償撥用：

（1）通知原管理機關繳交所有權狀（無者免繳）。

（2）依行政院核准撥用函接管，以「待勘查」管理區分建立產籍，及辦理管理區分異動為「待處理」，子管理區分為「奉准有償撥用」，免辦理管理機關變更登記為本署。

（3）計價。除專案核定處理方式外，依劃分原則第三項規定辦理。

（4）通知繳款。

（5）價款收訖後，將繳款書及所有權狀（無者免附）函送申撥機關辦理有償撥用登記，並辦理管理區分異動為「有償撥用」。

（6）將價款依規定解繳國庫，或轉撥原管理機關（特種基金財產、事業資產、列入變產置產或償債計畫之財產）。

3.出租耕地需補償承租人之地價，於無償撥用者，由申撥機關負擔；有償撥用者，由本署負擔。但有償撥用價款轉撥原管理機關者，由原管理機關負擔。

（三）撥用之不動產屬未登記土地

1.無償撥用：

（1）通知申撥機關辦理國有及無償撥用登記，並於登記完畢後檢附登記謄本或以內政部地籍資料相關系統列印之登記資料函 知分署、辦事處。

（2）辦理產籍異動。

2.有償撥用：

（1）以約計面積撥用方式辦理核准異動。

（2）計價。除專案核定處理方式外，以核准撥用日當期毗鄰土地之平均公告土地現值計算。

（3）通知繳款。

（4）價款收訖後，將繳款書函送申撥機關，辦理土地所有權第一次登記及管理機關登記。

（5）以登記日當期公告土地現值重新核算有償撥用價款，倘有差額，通知申撥機關辦理多退少補。

（6）將價款依規定解繳國庫。

（7）辦理產籍異動。

六、有償撥用價款，以分期付款繳交者，除專案核定處理方式外，得於繳清第一期價款後，辦理有償撥用登記。該價款係解繳國庫者，其未繳清之分期款應轉入應收歲入款，並列管按期收取。

七、鐵、公路管理機關逕辦國有登記之土地，處理方式如下：

（一）無償撥用：

1.開帳建立產籍。

2.申撥加註。

3.辦理核准異動作業。

4.辦理產籍異動。

（二）有償撥用：

1.開帳建立產籍。

2.申撥加註。

3.辦理核准異動作業。

4.計價。

5.通知繳款。

6.價款收訖後，依規定解繳國庫。

7.辦理產籍異動。

八、申撥機關依國有不動產撥用要點第十點規定申請先行使用撥用之不動產，經核定後，由分署、辦事處發給使用同意書（格式如附件三）。但有償撥用者，除專案核定處理方式外，於預繳全部價款或分期付款第一期價款後，發給使用同意書。

九、分署、辦事處對奉准撥用之國有不動產，除符合第二項規定者外，應於每 年十月底前，通知申撥機關自行查核，遇有未辦理撥用登記或未依撥用計畫使用者，應予

催辦及追蹤列管，並於次年二月底前，將辦理情形或處理意見報本署。奉准撥用之國有不動產，屬都市計畫法規定之公共設施用地或屬行政院核定之專案計畫用地，指定供特定對象及用途使用者，其都市計畫或專案計畫未變更前，無須依前項規定辦理查核。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.3.10 國有非公用不動產撥供宿舍使用案件之處理原則

（民國 78 年 8 月 11 日公發布）

一、國有非公用不動產現為各機關、部隊、學校既有宿舍使用者，應依左列方式辦理：

（一）座落於繁盛地區者，應由配住機關收回移交本部國有財產局依法處理，非有特別需要不得辦理撥用。

（二）座落於繁盛地區以外者，應儘速依現行有關法令規定處理，在處理之前，為期管用合一，眷舍由原配住機關依程序辦理撥用。

二、國有非公用不動產擬作宿舍用途者，不得辦理撥用，但供左列用途之一者不在此限：

（一）供公立高中以上學校興建學生宿舍使用者。

（二）供各機關、部隊、學校實施輪調及執行勤務興建宿舍或營舍使用者。

（三）經中央主管部、會或省（市）政府核准供各機關、學校興建首長宿舍使用者。

（四）其他經行政院專案核准者。

目錄

2.3.11 各級政府機關興建收費停車場互相撥用公有不動產有償與無償之撥用原則

（民國 95 年 3 月 31 日修正）

各級政府機關因興建「收費停車場」所需公有土地，依土地法第二十六條或國有財產法第三十八條申辦撥用時，應辦理有償撥用。但基於配合交通政策目的，兼具下列條件並經交通部審核通過者，可採無償撥用方式辦理：

一、非屬「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」應辦理有償撥用之不動產。

二、興建之停車場收費較鄰近地區路邊停車為低，或依法徵求民間參與興建、營運停車場之土地出租與設定地上權之租金及權利金收入較土地撥用成本支出為低，致收支無法平衡。

三、在興建之停車場周圍一百五十公尺以內，取消路邊停車，並訂有計畫加強拖吊工作。

目錄

2.3.12 地方政府為興闢公共設施有償撥用抵稅之國有不動產處理原則

（民國 101 年 8 月 7 日公發布）

一、為協助地方政府加速興闢公共設施，取得需用之抵稅國有不動產，特訂定本原則。

二、地方政府為興闢公共設施，申請有償撥用抵稅之國有不動產，經徵得其立法機關同意，並承諾有償撥用價款可自抵稅實物處理收入應分解至其公庫之價款扣抵後，得辦理撥用及先行使用。

申請有償撥用之國有不動產，符合下列情形之一者，地方政府應於奉准撥用後，將應補償費用或退還價額一次給付財政部國有財產局（以下簡稱國產局），不得以前項扣抵方式辦理：

（一）屬依平均地權條例第十一條第三項規定應給與承租人各項補償費用之出租耕地。

（二）屬依遺產及贈與稅法施行細則第四十八條規定應退還納稅義務人超過稅額部分價額之溢抵不動產。

第一項所定地方立法機關同意、地方政府承諾事項及同意扣抵金額，應於撥用不動產計畫書內載明。

三、依本原則申請之撥用案，經國產局受理審查符合規定後，層報行政院核准有償撥用並同意地方政府先行使用及辦理管理機關變更登記。

四、國產局各地區辦事處於結撥抵稅實物處理收入時，應向稽徵機關敘明地方政府承諾同意扣抵之金額，並副知相關機關。

前項結撥扣抵作業，由國產局會同相關機關研商後定之。

五、國產局各地區辦事處應於抵稅之國有不動產有償撥用價款全數抵付後，通知地方政府辦理所有權移轉登記。

六、抵稅之國有不動產，自行政院核准撥用日起，其應負擔之房屋稅、地價稅或工程受益費，由地方政府負擔。

目錄

2.3.13 地方政府有償撥用公有不動產分期付款執行要點

（民國 96 年 9 月 21 日修正）

第 1 點 為協助地方政府取得為公務或公共所需之不動產，以加速興辦公共設施、促進地方建設，特訂定本要點。

第 2 點 本要點所稱公有不動產，指國有、直轄市有、縣(市)有及鄉(鎮、市)有之不動產。

第 3 點 地方政府依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有償撥用公有不動產，經徵得民意機關同意分期編列預算繳付價金後，得分期付款辦理撥用，並免計利息。但未於約定期限內繳清當期應付價金者，按應付價金之百分之二年利率加計遲延利息。

前項分期付款之期限，除該公有不動產屬事業財產或學產者，不得超過四年外，其他公有不動產不得超過八年。其尚未付清之價金，應予以列管，並逐年按期編列預算。

第 4 點 分期付款有償撥用公有不動產時，地方政府應於撥用計畫書內列明清償年限及每年清償金額。

地方政府應將撥用之總經費及分期付款方式於預算內表達。

第 5 點 分期付款有償撥用之公有不動產，如屬出租耕地時，依平均地權條例第十一條規定應給與承租人之各項補償費用，地方政府應於經核准撥用後，一次撥付原管理機關。

前項土地承租人如有積欠租金，應由其應領之各項補償費內扣抵之。

第 6 點 公有不動產經核准以分期付款有償撥用後，原管理機關應依規定辦理產籍異動，其財產帳從固定資產轉入應收款；地方政府應依規定囑託地政機關辦理所有權移轉及管理機關變更登記，並建立產籍資料及應付款帳。

第 7 點 經核准分期付款有償撥用之公有不動產，自核准日起，其應負擔之房屋稅、地價稅或工程受益費，由地方政府負擔。

目錄

2.3.14 政府機關因公需用其他機關管有公地，簡化撥用作業事項

（民國 84 年 9 月 6 日公發布）

一、政府機關因公需用其他機關管有公有土地，依法申請撥用，於徵求原管理機關之意見時，為免原管理機關久不為同意或不同意之表示，延誤撥用時效，於接獲申請撥用機關徵求撥用意見函後，應於一個月內為同意或不同意之表示，其逾期不為表示意見者，申請撥用機關得於撥用公地計畫書中敘明洽商經過，逕依規定程序報請核定。

二、為簡化撥用公地之管理機關變更或產權移轉登記作業程序，公有土地於奉准撥用後，應依左列規定辦理。

（一）無償撥用部分：市縣地政機關接獲核准撥用函件後，可依核定結果造具奉准撥用公地清冊轉送轄區地政事務所逕為辦理管理機關變更登記，地政事務所辦竣變更登記後，應即通知原管理機關繳交土地所有權狀，改註新管理機關名義後，再通知新管理機關領取土地所有權狀。如係公有出租耕地，則由申請撥用機關逕洽耕地承租人依平均地權條例第十一條第二項規定辦理補償及註銷租約手續。但原管理機關未能配合繳交土地所有權狀時，由地政事務所比照土地登記規則第五十七條第一項規定公告作廢，並通知原管理機關。

（二）有償撥用部分：奉准有償撥用後，申請撥用機關於繳清地價款，並洽原管理機關取得土地所有權狀後，將土地所有權狀及付款憑證（影印本）函送市縣地政機關列冊轉請轄區地政事務所逕為辦理土地所有權移轉及管理機關變更登記，並由地政事務所通知新管理機關領取土地所有權狀。如係公有出租耕地，則由原土地管理機關逕洽耕地承租人依平均地權條例第十一條第二項規定辦理補償及註銷租約手續。但原管理機關不願配合提供土地所有權狀時，申請撥用機關得敘明理由，免附土地所有權狀，將付款憑證（影印本）函送市縣地政機關列冊轉請轄區地政事務所逕為辦理土地所有權及管理機關變更登記，並由地政事務所通知新管理機關領取土地所有權狀，至原管理機關持有之土地所有權狀，於登記完畢後，由地政事務所比照土地登記規則第五十七條第一項第一款規定公告作廢，並通知原管理機關。

註：平均地權條例第十一條第二項應修正為平均地權條例第十一條第三項；土地登記規則第五十七條已修正為第六十七條。

目錄

（四）收益、出租、開發

2.4.1 國有公用不動產收益原則

（民國 99 年 10 月 11 日修正）

※分【出租】與【利用】方式

第 1 點　為利管理機關依國有財產法第二十八條但書規定辦理國有公用不動產出租或利用，提昇運用效益，特訂定本原則。

第 2 點　國有公用不動產出租或利用，依本原則規定辦理。但主管機關或管理機關依組織法規或主管法律規定或徵得財政部同意訂有作業規定者，從其規定。

第 3 點　出租之方式：

（一）公開標租：參照國有非公用基（房）地標租作業程序或政府採購法規定之招標及決標程序辦理。

（二）逕予出租：管理機關配合業務需要、公用事業需要或公共工程需要，得出租予特定對象。

第 4 點　出租之租金標準：

（一）公開標租者：

1. 標租底價，基地年租金率不得低於百分之五，房屋年租金率不得低於百分之十。依租金率競標，基地及房屋一併標租時，以基地年租金率競標。
2. 得標後不動產之年租金，按當期申報地價總額或當期房屋課稅現值，乘以得標之租金率計收。但基地及房屋一併標租時，基地按當期申報地價總額乘以得標之租金率計收；房屋按當期課稅現值乘以百分之十計收。

（二）逕予出租者：

1. 基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之五，符合行政院訂頒「國有出租基地租金率調整方案」第二點各款規定者，得按租金額百分之六十計收；房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之十。
2. 出租予機關員工消費合作社者：基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之二，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之五。
3. 出租予學校員生消費合作社者：基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之一，房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之二。

第 5 點　出租之契約內容：

出租應訂定書面契約，契約約定內容包含下列項目：

（一）不動產標示、面積、範圍。

（二）用途。

（三）契約存續期間。

（四）租金。

（五）稅捐及其他費用負擔。

（六）雙方權利義務。
（七）使用限制。
（八）違約處理。
（九）契約終止條款。
（十）其他特約事項。

第 6 點　利用之辦理方式：非以出租方式，按次或按期收取費用，提供使用。

第 7 點　利用之費用標準：管理機關得依逕予出租租金標準計收，或依提供設施之特性、管理成本，並考量市場因素訂定收費標準。

第 8 點　利用之申請程序：按次或按期收取費用，經管理機關認定須以書面規範雙方權利義務者，申請人應填具申請書向管理機關提出申請，經同意後提供使用。申請書內容包含下列項目：
（一）使用場地之標示或位置、使用面積、使用範圍。
（二）使用時段或期間。
（三）費用。
（四）活動內容或使用用途。
（五）使用說明或注意事項。

第 9 點　國有公用不動產之出租或利用，為點狀或附掛於牆面使用等情形，無法計算樓地板面積或土地面積時，由管理機關參考市場行情訂定收費標準。

第 10 點　國有公用不動產出租或利用之期限，管理機關在不影響公用用途情況下，依提供設施之特性、使用方式定之。

第 11 點　國有公用不動產出租或利用，除因業務性質或機關需求，有提供多元服務之必要，且經主管機關同意者外，應於契約或申請書中明定，承租人或使用人不得再轉租或委託經營或與他人合作經營或再提供第三人使用。

第 12 點　國有公用不動產出租或利用之收入及所需費用，依預算法相關規定辦理。

目錄

2.4.2 國有出租基地租金率調整方案

(民國 93 年 12 月 2 日修正)

一、國有出租基地，自民國 82 年 7 月 1 日起，一律依照土地申報地價年息百分之五計收租金。

二、左列國有出租基地，均依前述租金額百分之六十計收租金：

(一)政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。

(二)外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。

(三)身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者。

(四)獎勵民間投資興辦公共設施使用者。

(五)農民租用與農業經營不可分離之土地

目錄

2.4.3 促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法

（民國 106 年 5 月 2 日修正）

第 1 條　本辦法依促進民間參與公共建設法（以下簡稱本法）第十五條第二項規定訂定之。

第 2 條　公有土地之租金依下列規定計算之：

一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。

二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。

三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

依前項第二款、第三款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。

依第一項或前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。

第 2-1 條　公共建設所需用地由民間機構籌措資金取得並登記為公有，於公共建設興建、營運期間提供該土地予該民間機構使用者，其租金得由主辦機關另以優惠方式計收，不適用前條規定。

第 3 條　已依其他法令規定優惠計收租金者，不得依本辦法規定優惠租金。

第 4 條　出租或設定地上權之公有土地，如因不可歸責於承租人或地上權人之事由，致不能依原定土地使用計畫使用者，主辦機關得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。

第 5 條　本辦法自發布日施行。

目錄

2.4.4 獎勵民間參與交通建設使用公有土地租金優惠辦法

（民國 84 年 8 月 15 日公發布）

第 1 條　本辦法依獎勵民間參與交通建設條例（以下簡稱本條例）第十條第二項之規定訂定之。

第 2 條　依本條例第十條第一項、第十一條、第十二條第三項、第十九條第一項規定，訂定期限出租或設定地上權與民間機構使用、開發、興建、營運之公有土地，於租賃關係存續中或地上權存續期間，依本辦法規定計收租金。

第 3 條　公有土地之租金依左列規定計算之：

一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅或其他費用計收租金。

二、營運期間：自開始營運之日起，按國有出租基地租金計收標準六折計收。

三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按兩者實際佔用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。

依前項第二款、第三款計收之租金不足支付土地依法繳納之地價稅或其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。

第 4 條　已依本辦法規定優惠計收租金者，不得另依其他法令規定重複優惠租金。

第 5 條　承租人或地上權人未依限繳納租金者，依左列標準加收違約金：

一、逾期繳納未滿一個月者，按欠額加收百分之二。

二、逾期繳納在一個月以上者，每逾一個月按欠額加收百分之五，最高以欠額之一倍為限。

第 6 條　出租或設定地上權之公有土地，如因不可歸責於承租人或地上權人之事由，致不能依原定土地使用計畫使用者，主管機關得酌予減免或准予緩繳應繳之租金。

第 7 條　本辦法自發布日施行。

目錄

2.4.5 民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法

（民國 106 年 6 月 26 日修正）

第一條　本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第二十九條第二項規定訂定之。

第二條　公有土地設定地上權之權利金，按興辦事業計畫核定當期公告土地現值之一成計收。

第三條　公有土地出租及設定地上權之租金，依下列基準計收：

一、自契約生效日起至核准營運前期間：按土地依法應繳納之地價稅計收。

二、營運期間：依興辦事業計畫核定提供出租予經濟或社會弱勢者居住社會住宅之比率，分別按下列方式計收：

(一)提供百分之三十者，按土地申報地價年息百分之二點五計收年租金。

(二)提供逾百分之三十至百分之四十者，按土地申報地價年息百分之二計收年租金。

(三)提供逾百分之四十至百分之七十者，按土地申報地價年息百分之一點五計收年租金。

(四)提供逾百分之七十者，按土地依法應繳納之地價稅計收。

公有建築物之租金，依下列基準計收：

一、自契約生效日起至核准營運前期間：按建築物依法應繳納之房屋稅計收。

二、營運期間：依興辦事業計畫核定提供出租予經濟或社會弱勢者居住社會住宅之比率，分別按下列方式計收：

(一)提供百分之三十者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計百分之二點五計收年租金。

(二)提供逾百分之三十至百分之四十者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計百分之二計收年租金。

(三)提供逾百分之四十至百分之七十者，按建築物當期應繳納之房屋稅加計百分之一點五計收年租金。

(四)提供逾百分之七十者，按建築物依法應繳納之房屋稅計收。

依第一項第二款第一目至第三目規定計收之租金，如土地之當年申報地價與興辦事業計畫預估之當年申報地價漲幅逾百分之五十時，直轄市、縣（市）政府得酌予核定減收比率並通知該土地管理機關減收。但減收後之租金不得低於依法應繳納之地價稅。

同一宗土地或建築物，一部尚未核准營運，一部已開始營運者，其租金按二者所占土地面積或地上建築物樓地板面積比率計收。

第四條　公有土地及建築物出租之租賃期限不得逾二十年，租賃期限屆滿時，承租人仍依原社會住宅計畫用途使用租賃不動產，得予申請換約續租。但同案租賃期限合計最長不得逾五十年。

公有土地設定地上權之存續期間，不得逾七十年。

第五條　承租人或地上權人僅能擇一適用本辦法或其他法令規定之優惠租金計收基準，不得重複適用。

第六條　本辦法自本法施行之日施行。

目錄

2.4.6 國有非公用不動產出租管理辦法

（民國 106 年 8 月 2 日修正）

第 一 章　總則

第 1 條　本辦法依國有財產法（以下簡稱本法）第四十二條第四項規定訂定之。

第 2 條　本辦法所稱管理機關，為財政部國有財產署。

本辦法所稱出租機關，為財政部國有財產署所屬分署。

第 3 條　非公用不動產除法令另有規定外，得辦理出租。

前項出租之方式，包括標租及逕予出租。

國有耕地供農作或畜牧使用者，另依本法第四十六條第一項訂定之國有耕地放租實施辦法規定辦理放租，不適用本辦法規定。

第 4 條　已形成不定期租賃關係之非公用不動產，出租機關應以書面通知承租人於三個月內申請訂定書面契約；承租人未於期限內申請訂定書面契約者，管理機關得依本法施行細則第六十八條之一規定，委任出租機關終止租賃關係。

前項期限，承租人死亡者，得延長為六個月。

第 5 條　本辦法所稱租金率，指依下列基準計算年租金之比率。但在造林地者，為林木砍伐時，出租機關應分得造林利益之比率：

一、建築基地：當期土地申報地價總額。

二、建築改良物：當期房屋課稅現值。

三、養地及其他農業用地：地方政府公告當期正產物收獲總量折算代金。

第 二 章　標租

第 6 條　非公用不動產標租之程序如下：

一、選定標租之非公用不動產。

二、決定招標內容。

三、公告。

四、開標。

五、訂約。

前項第三款公告，其期間不得少於十四日。

第 7 條　非公用不動產，無預定用途者，得辦理標租。

被占用非公用不動產無下列情形之一者，得逕按現狀辦理標租，其歷年使用補償金，應向實際占用人追收：

一、經出租機關排除占用收回後，原占用人再度占用。

二、出租機關已知占用人因占用涉有犯罪嫌疑，經司法警察調查、司法機關偵查或審理中，尚未結案。

三、依確定判決或與確定判決同一效力之執行名義應返還，尚未完成執行。

四、原有合法使用契約關係，因違反約定經出租機關撤銷、終止、解除契約，未騰空返還。

五、原依財政部規定辦理一年以下委託經營，委託經營期限屆滿，未經騰空收回。

六、影響國土保安或公共安全等占用情節重大。

非公用不動產於本條文中華民國一百零四年六月十日修正施行以後被占用，且無前項各款情形者，以其原有合法使用契約關係，該契約關係非因違反約定經出租機關撤銷、終止、解除契約而消滅，始得逕按現狀辦理標租。

第 8 條 非公用土地標租，應收取訂約權利金及年租金，並以訂約權利金競標，以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項訂約權利金底價，不得低於依法令規定逕予出租之年租金乘以年期之租金總額；其訂定基準，由財政部定之。

第一項之訂約權利金及年租金，分別按得標之訂約權利金及依法令規定逕予出租之年租金計收。

第 9 條 非公用土地及建築改良物一併標租時，依年租金競標，並以有效投標單之投標金額最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。

前項年租金底價，不得低於依法令規定逕予出租之年租金；其訂定基準，由財政部定之。

第一項不動產之年租金，按得標之年租金計收。

得標後，因法令規定逕予出租之租金率發生變動，法令規定逕予出租之年租金高於承租人得標之年租金時，改按法令規定逕予出租之年租金計收。

第一項不動產屬依文化資產保存法公告之文化資產者，其租金計收之基準及方式，另由財政部會商相關機關擬訂，報請行政院核定。

第 10 條 標租非公用不動產，得標人應繳交履約保證金；其計收基準及充當種類，由財政部定之。

第 11 條 前條履約保證金，於租期屆滿或租約終止時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還，如有不足，由承租人另行支付。

承租人依第三十九條規定轉讓其租賃權，其已繳交之履約保證金，於受讓人提供同額之履約保證金後，無息退還。

第 12 條 承租人為於標租非公用土地上興建建築改良物或設施，需取得土地使用權同意書者，由出租機關核發之；其得辦理建物所有權第一次登記者，於辦理該項登記時，應會同出租機關連件向登記機關辦理預告登記。

前項土地使用權同意書核發相關事項，由財政部定之。

第 13 條 標租非公用土地租期屆滿或終止租約前六個月，出租機關視地上物狀況，通知承租人依下列方式辦理：

一、地上物尚有使用價值者，其所有權應無償移轉為國有。

二、地上物無使用價值者，承租人應自行拆除地上物。

依前項第一款規定辦理者，承租人應於租期屆滿或終止租約三個月前，會同出租機關完成所有權移轉登記手續。地上物移轉為國有至租期屆滿或終止租約期

間，仍由土地承租人使用維護，出租機關不另計收該地上物租金。

依第一項第二款規定辦理者，承租人於租期屆滿或終止租約時未拆除之地上物，由出租機關依租約約定拆除，所需處理費用由承租人負擔。

第 13 條之一 本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行以後一併標租之非公用土地及建築改良物，出租機關無其他處分利用計畫，於租期屆滿前，重新辦理標租並完成決標時，承租人得依決標之年租金優先承租及簽訂新租約。

前項重新標租，承租人得標或優先承租者，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十四條有關應返還租賃物並停止使用之限制。

承租人有意優先承租者，應於租期屆滿前一定期限內申請出租機關重新辦理標租；該一定期限由管理機關定之，不得少於六個月。

第 14 條 標租非公用不動產於租期屆滿或租約終止時，承租人應返還租賃物並停止使用，且不得向出租機關要求任何補償。

第 15 條 第二十六條、第二十七條及第二十八條第一項後段得減免租金之規定，於標租時準用之。

第 三 章　逕予出租

第 16 條 非公用不動產逕予出租之程序如下：

一、申請。

二、收件。

三、勘查。

四、審查。

五、通知繳交歷年使用補償金。

六、訂約。

第 17 條 依本法第四十二條第一項各款規定逕予出租之對象如下：

一、第一款為逕予出租之原承租人或其繼受人。但出租標的為建築改良物或建築改良物連同基地者，其繼受人僅限於原承租人之繼承人。

二、第二款為現使用人。但地上有非國有建築改良物時，屬已辦理建物所有權第一次登記者，為建物登記謄本記載之所有權人；屬未辦理建物所有權第一次登記者，為該改良物出資之原始建造人、繼受該改良物之繼承人、買受人及受贈人。

三、第三款為依本法或其他法律得承購之人。

第 18 條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條第二款至第五款規定之農業用地或依法劃定專供農作、畜牧之使用區或特定專用區，已實際作農作、畜牧使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定農作地、畜牧地租約：

一、原住民保留地。

二、位於特定水土保持區。

三、位於水庫蓄水範圍。

四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。

五、保安林地。

六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。

七、超限利用之山坡地。

八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。

九、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

第 19 條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條規定之農業用地或依法劃定專供造林之使用區或特定專用區，已實際作造林使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定造林地租約：

一、原住民保留地。

二、位於特定水土保持區。

三、位於水庫蓄水範圍。

四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。

五、保安林地，且經林務主管機關認定有保護需要或有安全之虞。

六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。

七、超限利用之山坡地。

八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。

九、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作造林使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

第 20 條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條規定之農業用地或依法劃定專供養殖之使用區或特定專用區，已實際作養殖使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定養殖地租約：

一、原住民保留地。

二、位於特定水土保持區。

三、位於水庫蓄水範圍。

四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。

五、保安林地。

六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。

七、位於地下水管制區範圍。但經漁業主管機關核定劃設為養殖漁業生產區者，或經主管機關認定以海水、地面水或地下水管制區外抽取地下水進行養殖者，不在此限。

八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。

九、超限利用之山坡地。

十、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作養殖使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

第 21 條 國有非公用土地已實際作建築使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定基地租約：

一、原住民保留地。

二、位於特定水土保持區。

三、位於水庫蓄水範圍。

四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區，且經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞。

五、保安林地。

六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。

七、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。

八、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作建築使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

第 22 條 依本法第四十二條第一項第二款規定申請租用非公用不動產者，應檢附下列實際使用之時間證明文件。但出租機關得審認實際使用時間者，免予檢附：

一、租用建築基地：戶籍證明、房屋稅繳納證明、水電費收據、建物所有權狀影本、建物登記謄本、門牌證明書、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。

二、租用建築改良物或建築改良物連同基地：戶籍證明或其他政府機關、公營事業機構出具之證明文件。

三、租用其他土地檢附下列文件之一：

(一)公營事業機構出具之農業或水產養殖供電證明、政府機關於中華民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資、當地農漁會、鄉鎮市（區）公所、農田水利會或其他政府機關出具之證明文件。

(二)中華民國八十二年七月二十一日前任職當地村（里）長或於同日前已具有行為能力，且同日前為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人出具之證明文件。

(三)中華民國八十二年七月二十一日前已具有行為能力，且同日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明文件。

前項第三款第二目及第三目之證明文件，應經出租機關公告三十日，無人異議或異議不能成立，據以採認。

第 23 條 依本法第四十二條第一項第三款規定，得逕予出租之非公用不動產，其範圍及辦理程序，依本法施行細則第四十三條之二規定辦理。

第 24 條 租用非公用不動產案件之申請書表不合格式，或檢附證件有欠缺者，應通知限期補正。

第 25 條 申請租用非公用不動產案件，有下列情形之一者，得予註銷，並退還原申請書所附證件：

一、依前條規定通知補正，屆期未補正。

二、不屬管理機關管理之不動產。

三、依法令規定不得出租之不動產。

四、有使用糾紛或產權尚未確定。

五、有預定用途、使用計畫或其他處理方式。

六、逾期未繳清歷年使用補償金。

七、不符法令規定之出租要件。

八、申請書或所附文件記載內容與事實不符。

第 26 條 依本法第四十二條第一項各款規定申請租用非公用不動產，其已有使用事實者，應自出租機關受理申請之當月底起追溯收取使用補償金，最長以五年為限。期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除，並得准分期繳交。

前項使用補償金，按使用當期法令規定逕予出租之租金基準計收，不適用租金優惠之規定。但屬經法院判決確定使用補償金計算基準者，按法院判決確定之基準計收。

第 27 條 租賃契約書應載明下列事項：

一、雙方當事人。

二、租賃標的。

三、租期。

四、租金及繳納方式、逾期違約金及計收基準。

五、使用限制。

六、終止租約條件。

七、其他約定事項。

第 28 條 逕予出租不動產之租金，依法令規定之租金基準計收；法令有優惠規定者，從其規定。因天然災害等不可抗力事由致收益減少或不堪使用者，得減免租金；其減免計收基準，由財政部定之。

租賃關係存續期間，法令規定逕予出租之租金率、土地申報地價、當期公告之正產物全年收穫總量或折收代金基準有變動時，其租金應配合調整。

第 29 條 國私共有土地，得經共有人協議分管後，就國有分管範圍，辦理逕予出租。

第 30 條 依本法第四十二條第一項第二款規定申請承租國有非公用不動產案件，於出租機關通知其繳清歷年使用補償金及訂約前，有依本法第五十條至第五十二

條、第五十二條之一第二項、本法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款或其他特別法律規定申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其他為相同標的之租、購案件競合時，按收件時間順序審辦。

第 31 條 租期屆滿時，除法令另有規定外，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人應依租約約定返還租賃物並停止使用，且不得向出租機關要求任何補償。

承租人有意續租時，應於租期屆滿前之一定期限內申請換約。

前項期限，由管理機關定之，不得少於三個月。

第 四 章　租約之管理

第 32 條 出租機關得視承租人每月應繳租金額，於租約內訂明按月或按若干月繳交。

前項租金為實物者，得依折收代金標準核計後，通知承租人繳交。

第 33 條 承租人未依限繳交租金者，應加收逾期違約金。

前項逾期違約金之計收基準，由管理機關定之。

第 34 條 出租機關對於積欠租金之承租人，依下列程序催收之：

一、催告限期繳納。

二、聲請法院發支付命令或依法起訴。

三、聲請法院強制執行。

第 35 條 二人以上共同承租非公用不動產時，承租人應就租約所訂事項，負連帶責任。

第 36 條 承租人應依約定用途使用租賃物，且不得轉租他人使用。

第 37 條 承租人除經出租機關同意發給土地使用權同意書外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施。

違反前項規定，屬標租者，出租機關應終止租約；屬逕予出租者，由出租機關通知承租人於一個月內繳納發現當月租金額二倍之違約金，承租人屆期未繳納違約金，出租機關應終止租約。

第 38 條 租賃關係存續期間，承租人對租賃物不繼續使用時，應申請終止租約返還租賃物。

第 39 條 依本法第四十二條第一項辦理標租或逕予出租之不動產仍依約定用途使用者，承租人轉讓其租賃權或變更承租人名義，除法令另有規定外，應先經出租機關同意。

違反前項規定，依下列方式處理：

一、造林地租約，由出租機關通知承租人依第四十二條規定會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

二、租用建築改良物或建築改良物連同其基地者，終止租約。

三、前二款以外之租約，除法令另有規定外，由出租機關通知承租人於一個月內繳納轉讓或變更承租人名義當月租金額二倍違約金，並依第四十二條規定會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

適用耕地三七五減租條例之出租養地，除承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，得由其最初訂約時同一戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬換約承租外，不得轉讓租賃權或變更承租人名義。但經出租機關同意，由其現耕之直

系血親卑親屬換約承租，並訂定適用農業發展條例之養殖地租約者，不在此限。

第 40 條 依本法第四十二條第一項辦理標租或依同條項第一款、第二款逕予出租者，承租人得轉讓其租賃權或變更承租人名義之對象如下：

一、租用基地，為地上非國有建築改良物移轉後之所有人。

二、租用其他不動產，為承受使用人。

第 41 條 依本法第四十二條第一項第三款規定逕予出租者，承租人得轉讓其租賃權之對象，為依本法或其他法律亦得為讓售者。

第 42 條 承租人依第三十九條至前條轉讓租賃權或變更承租人名義時，受讓人應履行原租約約定之義務，除法令另有規定外，應於轉讓或變更承租人名義之日起一個月內會同受讓人向出租機關申請換約續租。

違反前項規定，依下列方式處理：

一、造林地租約，由出租機關通知承租人於一個月內會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

二、前款以外之租約，除法令另有規定外，由出租機關通知承租人於一個月內繳納逾期違約金，並會同受讓人申請換約續租，未配合辦理者，終止租約。

前項違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收轉讓或變更承租人名義當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

第 43 條 租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內申請繼承換約。但不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期。

違反前項規定，依下列方式處理：

一、造林地租約，由出租機關通知繼承人於一個月內申請繼承換約，未配合辦理者，終止租約。

二、前款以外之租約，除法令另有規定外，由出租機關通知繼承人於一個月內繳納逾期違約金，並會同辦理繼承換約，未配合辦理者，終止租約。

全體繼承人無法會同申請繼承換約者，除法令另有規定外，得由部分繼承人以全體繼承人之名義申請辦理。

第二項第二款違約金之計收基準，逾期每滿一個月加收繼承事實發生當月一個月之租金額，至多以五個月租金額為限。

第 44 條 租約終止或消滅，承租人拆除騰空非屬國有之地上物，返還租賃物時，除法令另有規定外，不得要求任何補償。

第 45 條 承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

第 五 章　附則

第 46 條 本辦法所需申請書表及租賃契約書之格式，由管理機關定之。

第 47 條 本辦法自發布日施行。但中華民國一百零四年六月十日修正發布之第二十二條條文，自一百零二年十二月二十七日施行。

目錄

2.4.7 國有非公用不動產租賃作業程序

（民國 107 年 3 月 9 日修正）

壹、總則

第 1 點　財政部國有財產署（以下簡稱本署）為執行國有非公用不動產租賃事宜，依國有財產法施行細則第七十四條規定，訂定本作業程序。

第 2 點　國有非公用不動產租賃作業，除法令另有規定外，由本署所屬分署（以下簡稱出租機關）依本作業程序辦理。

第 3 點　本作業程序規定應檢附之身分證明文件，指下列文件：

（一）自然人：身分證影本或戶口名簿影本。

（二）法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，與其代表人資格證明及身分證明文件影本。

（三）其他具有當事人能力者：有效之主管機關立案或核備文件影本，與其代表人或管理人資格證明及身分證明文件影本。

申租人委託他人申請者，應檢具委託書或於申請書載明委託關係，並檢附受任人身分證明文件。

第 4 點　【依財政部國有財產署 107 年 3 月 9 日台財產署管字第 10740001570 號函，本點第 2 項但書與前開號函不合部分之規定自 107 年 4 月 2 日起停止適用】

本作業程序規定申租人或受任人應檢附之證件影本，應由申租人或受任人簽註「本影本與正本相符，登記資料仍為有效，如有不實願負法律責任」並認章。

本作業程序規定應檢附之切結書、說明書及協議書等，應由立書人蓋原租約章或蓋印鑑章及檢附印鑑證明(其申請目的欄有指定用途者，應以與國有財產事務相關文字為限)。但切結書由立書人親自（不得由受任人代理）到場簽名或蓋章，切結書加註「立書人親自到場簽章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及出租機關核對人員於加註處簽名或蓋章者，得免蓋原租約章或蓋印鑑章及檢附印鑑證明。

前項切結書應載明：切結事項如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意出租機關撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

第 5 點　本作業程序規定申租人應檢附原租約申請者，如申租人遺失原租約，得由申租人或其法定代理人立具租約遺失切結書。

第 6 點　本作業程序規定申租國有非公用不動產須檢附之登記謄本、地籍圖謄本及戶籍證明文件影本，由出租機關以電子處理查詢，並列印查詢文件併案存檔。但無法以電子處理查詢者，應由申租人檢附。

本作業程序規定申租國有非公用不動產須檢附之都市計畫土地使用分區證明，由申租人檢附。但出租機關能以電子處理查詢，得免予檢附，並由出租機關列印查詢文件併案存檔。

第 7 點　本作業程序規定之各項作業及書表簿冊，得以電子處理。

貳、申請承租

第 8 點　依國有財產法（以下簡稱國產法）第四十二條第一項第一款規定（原有租賃期

限屆滿，未逾六個月者）申租者，應填具申請書並檢附下列證明文件：

（一）身分證明文件。

（二）原租約。

（三）由原承租人之繼受人申租者，另檢附第十點第二項規定之繼受證明文件。

（四）申租農作地、畜牧地、造林地、養殖地或養地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

前項第三款所稱之繼受人係指繼承人及受讓人。但出租標的為建築改良物或建築改良物連同基地者，僅指繼承人。

第 9 點 接管他機關移交原以標租、標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，租期屆滿後，包含原租約與依第三十一點及第四十一點換訂之租約在內，應收回租賃物，不適用國產法第四十二條第一項第一款規定；其原以標租方式出租者，不適用同條第一項第二款規定。

第 10 點 申租人依國產法第四十二條第一項第二款規定（民國八十二年七月二十一日前已實際使用，並願繳清歷年使用補償金者）申租國有非公用不動產，應填具申請書、檢附身分證明文件及國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第二十二條規定之實際使用時間證明文件、房地登記謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明（有效期限內），並視申請類別檢附下列證明文件：

（一）房屋或房地：

1、申租人實際使用之切結書。

2、申租人於民國八十二年七月二十一日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具於民國八十二年七月二十一日前於該房屋實際使用至今之證明文件。

3、申租人以被繼承人於民國八十二年七月二十一日前已實際使用事實申租者：

(1)被繼承人於民國八十二年七月二十一日前已設籍於該房屋至繼承開始日之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具被繼承人於民國八十二年七月二十一日前於該房屋實際使用至繼承開始日之證明文件。

(2) 申租人於繼承開始日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具申租人於繼承開始日前已實際使用該房屋至今之證明文件。

4、申租人為自然人者，訂約時已設籍於該房屋之戶籍證明文件影本。

5、房屋坐落基地非屬國有者，應加附載明「自行解決基地使用權問題，且基地所有權人請求給付使用補償金及損害賠償時，概由申請人負擔」之切結書。房屋坐落基地屬私有者，應另檢附承購國有非公用不動產申請書。

（二）基地：

1、地上建築改良物已辦理所有權第一次登記者：所有權狀影本或登記謄本。

2、地上建築改良物未辦理所有權第一次登記者：建築改良物確屬申租人所有切結書。

（三）造林地：

1、位置圖。

2、造林計畫書：計畫書內容應載明土地坐落、造林樹種、主伐年期、造林期限、造林面積及申租人相關資料。

3、申租人為現使用人及以林業經營方式造林使用之切結書。

4、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

5、承租土地位依法劃定專供造林之使用區或特定專用區者，應檢附政府機關出具之證明文件。

（四）農作地、畜牧地、養殖地：

1、申租人為現使用人之切結書。

2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

3、承租土地位依法劃定專供農作、畜牧、養殖之使用區或特定專用區者，應檢附政府機關出具之證明文件。

申租人係繼受使用者，應檢附下列文件之一：

（一）第三十三點或第三十五點規定之繼受證明文件。

（二）法院判決確定或其他政府機關出具之權利移轉證明文件。

（三）經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及檢附印鑑證明之權利移轉相關證明文件。

（四）經申租人與讓與人共同說明其繼受關係，並蓋用印鑑章及檢附印鑑證明之文件。

（五）載明「確與讓與人間有繼受關係，如有虛偽不實，無條件同意出租機關撤銷或終止租約，除願負法律責任，並交還土地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不要求退還，絕無異議」之切結書。

第一項實際使用時間證明文件，係檢附民國八十二年七月二十一日前曾為該國有土地所在地村（里）長、同日前具有行為能力且為毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人或民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明書申租者，應併檢附證明人之資格證明文件，證明書應載明下列事項：

（一）被證明人。

（二）申請承租之土地標示（含縣市、鄉鎮市區及地段、地號）、坐落之村里。

（三）被證明人實際使用申請承租土地之時間、使用類別。

（四）證明人姓名、身分證統一編號、出生日期、住址及身分（如○○村《里》長、毗鄰○○地號土地所有權人或承租人）。

（五）出具證明書日期。

前項所稱之資格證明文件如下：

（一）證明人為村（里）長者，為政府機關出具於民國八十二年七月二十一日前任職村（里）長證明文件影本。

（二）證明人為毗鄰土地所有權人者，為民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本。

（三）證明人為毗鄰土地承租人者：

1、屬民國八十二年七月二十一日前已承租毗鄰土地承租人：為民國八十二年七月二十一日前已承租該毗鄰土地租約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本。但毗鄰土地係向出租機關租用者，得免予檢附租約影本。

2、屬民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人：為土地登記謄本及地籍圖謄本，並得免予檢附租約影本。

第三項證明書之格式，由本署定之。

依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項(民國一百零二年十二月二十六日《含》以前曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人者）規定申請承租者，應檢附下列文件：

（一）視申請類別檢附第一項規定之文件，原租約得作為民國八十二年七月二十一日前實際使用時間證明文件(如原租約於租約終止、無效或消滅時已繳回出租機關者，免予檢附)。

（二）申租土地自原租約終止、無效或消滅之日起至申租時確無轉讓、轉租或提供第三人使用情事之切結書。

（三）以原承租人之繼承人身分申租者，應檢附第三十五點規定之繼承證明文件。

前項所稱「曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用」，指與出租機關間曾訂有定期之第一項各類租約或形成不定期租賃關係，嗣租約（租賃關係）終止、無效或消滅後，原承租範圍中仍為原承租人或其繼承人作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用之範圍，包括在原承租範圍內變更作非約定用途使用，申租時已回復原約定用途使用之範圍，並得為一筆土地之部分、全筆或多筆。倘屬擴占原承租範圍以外之土地，或於原租約終止、無效或消滅時，業經原承租人或其繼承人會同出租機關完成點交程序，返還租賃土地予出租機關者，不包括在內。

第六項最近一次租約之原承租人為共同承租且未辦理協議分戶者，部分原共同承租人依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項規定申請承租，須

就申租範圍與其他未申請承租或不符合承租規定者先辦理協議分戶，再按其分戶範圍申請承租。

第 11 點 依國產法第四十二條第一項第三款規定（依法得讓售者）申租國有非公用不動產，應填具申請書、檢附身分證明文件及符合得讓售規定之證明文件。

前項得讓售規定，依法須經目的事業主管機關核轉者，應檢附目的事業主管機關審核同意之證明文件。

第 12 點 依其他法律申租國有非公用不動產者，應填具申請書、檢附身分證明文件，並視申請類別檢附下列文件：

（一）依礦業法規定租用礦業用地：

1、礦業主管機關核定礦業用地證明文件及明細表影本。

2、礦區圖。

3、採礦或探礦執照影本。

（二）依都市計畫法規定租用獲准投資辦理都市計畫事業之公共設施用地：主管機關核發獲准投資辦理都市計畫事業之證明文件。

（三）依農田水利會組織通則規定租用因興建或改善水利設施必須之工程用地：主管機關認定須提供農田水利會興建或改善水利設施之證明文件。

（四）依發展觀光條例規定租用開發經營觀光遊樂設施、觀光旅館用地：行政院核定函。

（五）依農產品市場交易法規定租用農產品批發市場或農民團體共同運銷之集貨場所需用地：主管機關核准之證明文件。

（六）依文化創意產業發展法規定租用文化創意事業需用之不動產：主管機關核准之證明文件。

（七）依產業創新條例規定租用因擴展工業或設置污染防治設備所必須之土地：主管機關核發之工業用地證明書。

（八）依住宅法規定租用興辦社會住宅需用之不動產：主管機關核准之證明文件。

（九）依其他法律規定得予出租之證明文件。

第 13 點 申租不動產，申租人應承諾下列事項：

（一）申租案經受理收件，申租人申租之表示僅為「要約之引誘」，絕不據此認為受理機關已為要約或承諾之表示。

（二）申租不動產如有應繳之歷年使用補償金，申租人願照規定繳納，絕無異議。

（三）附繳證件（含切結事項）如有虛偽不實者，願負法律責任，並無條件同意出租機關撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還。

（四）出租機關按申請書所載住址為通知，無法送達時，申請案任由出租機關註銷。

（五）同意出租機關依個人資料保護法第十五條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理申租人及受任人之個人資料，並依同

法第十六條規定，依法定職務為必要之利用。

（六）其他應承諾事項。

第 14 點　國有非公用不動產為共同使用，部分共同使用人依國產法第四十二條第一項第二款規定申租者，依下列方式辦理：

（一）依協議分戶範圍申租：

1、申租人應檢附蓋有印鑑章之全體共同使用人協議書(含協議分戶範圍圖)及印鑑證明。申租人應切結及同意於租約約定：「如其他共同使用人對協議分戶範圍有異議時，由承租人自負法律責任」。

2、申租基地者，各協議分戶範圍應含有分別所有之主體建築改良物。申租人除應依前目規定辦理外，並應切結及同意於租約約定：「承租人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

（二）部分共同使用人以全體共同使用人名義代表申租：部分共同使用人應切結並同意於租約約定：「對租約所定其他共同使用人應負擔事項負連帶責任」。申租基地者，並應切結及同意於租約約定：「全體共同使用人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

（三）國有土地地上建築改良物為已辦理所有權第一次登記之區分所有建物，部分區分所有建物所有權人按其區分所有建物應分攤之基地持分申租，且符合下列情形之一：

1、按地上建築改良物登記謄本或地政機關文件記載應分攤之基地持分申租。

2、按區分所有建物專有部分面積與全體專有部分總面積之比例分攤對應之基地持分申租，部分區分所有建物所有權人切結並同意於租約約定：「如其他共同使用人對承租人承租土地持分有異議時，由承租人自負法律責任。承租人不請求增、改、新建地上建築改良物」。

（四）國有土地地上建築改良物為未辦理所有權第一次登記之多樓層建物，部分共同使用人按現有全部樓層數分攤對應之土地持分申租：部分共同使用人切結並同意於租約約定：「如其他共同使用人對承租人承租土地持分有異議時，由承租人自負法律責任。承租人不單獨依國產法第四十九條第一項規定請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物」。

第 15 點　申租國有房屋，如其基地屬私有者，應依國產法第四十二條第一項第二款及第四十九條第一項規定，以租購併辦方式辦理。但於出租機關通知繳款訂定租約前，私有土地所有權人已依法申請讓售國有房屋、請求出租機關返還土地、給付不當得利或損害賠償時，申租案依出租管理辦法第二十五條第五款（有其他處理方式）規定註銷。

參、收件

第 16 點　出租機關受理申租案時，應設置收件簿，並指定專人收件，經核對證件齊備後，

編號登記及製發收據，並於收據上註明：「本收據不得移作權利憑證或抵押之用」。

肆、勘查

第 17 點 受理申租案，除另有規定得免辦勘查者外，出租機關應辦理勘查，作成勘查表。

伍、審查

第 18 點 出租機關依據產籍資料、勘查表及申租人檢附文件審查申租案，並依下列規定辦理：

（一）有出租管理辦法第二十四條規定之申請書表不合格式，或檢附證件有欠缺者，通知申租人限期補正；或於通知繳款訂約時，一併補正。

（二）有出租管理辦法第二十五條規定情形之一者，得予以註銷，退還原申請書檢附證件。

（三）審查結果符合出租規定者，簽註意見於簽核表，並依第二十九點規定通知申租人繳交歷年使用補償金、申租期間之租金。

第 19 點 申租不動產，有下列情形之一，認屬依法令規定不得出租之不動產，申租案依出租管理辦法第二十五條第三款規定註銷：

（一）屬出租管理辦法第十八條至第二十一條規定不得出租者。

（二）依國產法第四十二條第一項第三款規定申租之不動產，有同法施行細則第四十三條之二第一項但書及前款規定應不予出租之情形者。但其得予讓售法源同出租管理辦法第三十條前段規定情形，且經直轄市、縣（市）政府認定屬從來合法之使用者，不受特定水土保持區不予出租限制。

（三）位於河川區域內者。

（四）依行政院、財政部核示不予出租、停止出租或經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞，或通知應收回者。

（五）位於行政院核定「以國土保育為先之區域重建綱要計畫」重建規劃分區範圍內屬第一類、第二 A 類策略分區及依法劃定公告之特定區域，且非屬行政院核定例外得辦理出租情形者。

（六）依其他法令規定不予出租者。

依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項（民國一百零二年十二月二十六日《含》以前曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧、造林、養殖或建築使用，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人者）申租不動產者，免依各條第一項查對用地類別及辦理查註，除有前項第四款至第六款規定情形外，經審核符合規定者，即予辦理出租。

第 20 點 申租不動產，有下列情形之一者，認屬有預定用途、使用計畫或其他處理方式者，申租案依出租管理辦法第二十五條第五款規定註銷：

（一）行政院、財政部或本署核示用途、計畫或處理方式。

（二）政府機關有保留公用需要。

（三）政府機關申請撥用。

（四）出租機關有開發、使用或標售、讓售等處分計畫或其他處理方式，並經

權責機關核定。

第 21 點 申租人依國產法第四十二條第一項第二款規定申請承租，無法提出實際使用時間證明文件，經出租機關依民國八十二年七月二十一日前製作之勘查表、清查表或其他文件審認符合規定者，得逕依該文件審辦。

第 22 點 申租人依出租管理辦法第二十二條第一項第三款第二目及第三目規定，檢附國有土地所在地村（里）長、毗鄰土地所有權人或毗鄰土地承租人出具之證明書作為實際使用時間證明文件，經審查符合規定者，應張貼出租機關公告欄公告三十日，公告始日不計入，自次日起算三十日，並分別函請土地所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）長辦公處代為張貼，無人異議或異議不能成立，據以採認。

前項證明書有人異議時，應請異議人檢具相關證明文件，由出租機關洽證明人澄明，經證明人澄明其證明內容確屬無誤，或異議人無法檢具足資證明之文件，即據以採認該證明書。

第 23 點 國私共有土地，於共有物分割前，經共有人協議就其應有部分劃定權利範圍管理使用者，得就國有分管範圍辦理出租，並於租約內約明，租賃標的係共有土地，如將來分割結果出租部分歸私人所有時，應於分割登記完畢之次月起終止租約。

前項土地有下列情形之一者，免與共有人協議分管，得逕依國有持分辦理出租：

（一）地上建築改良物為土地之他共有人全體共有。

（二）土地全筆原屬國有，部分持分經地上建築改良物所有權人承購後形成國私共有土地，其他建築改良物所有權人依第十四點第三款或第四款單獨申租。

第 24 點 國有與地方共有土地之國有持分，除抵稅之公共設施保留地依抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點辦理外，經審查符合出租規定者，於未經共有物分割或協議分管前，出租機關得委託地方持分之管理機關或受託併同地方持分一併辦理出租。經協議分管者，出租機關得就國有分管範圍辦理出租。

國有房屋坐落基地屬其他公有土地，經審查符合出租規定者，出租機關得依前項方式委託該公有土地管理機關一併辦理出租。

第 25 點 國有不動產出租面積，除法令另有規定外，為依下列原則計算之面積：

（一）依國產法第四十二條第一項第一款規定出租者，為原出租範圍。

（二）依國產法第四十二條第一項第二款規定出租者，為實際使用範圍。

（三）依國產法第四十二條第一項第三款規定出租者，為得予讓售範圍。

（四）依其他法律規定出租者，為目的事業主管機關核定範圍。但無須經目的事業主管機關核定者，為實際需用範圍。

前項出租範圍，如為一筆土地（或一棟建築改良物）之部分者，於地籍分割前，得以約計面積出租。

前項以約計面積出租者，應於租約內附勘查圖或使用現況略圖。但原租約或原租案均未有勘查圖或使用現況略圖者，於換約續租時，得予免附。

第 26 點 都市計畫公共設施保留地內之國有非公用不動產，得依國產法第四十二條第一項第一款或第二款規定辦理出租，並於租約內載明下列事項：

（一）租賃土地係都市計畫公共設施保留地，承租人不得請求讓售。

（二）租賃土地係都市計畫公共設施保留地，承租人就其所有之地上建築改良物增建、修建、改建或新建時，應依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法辦理。

（三）都市計畫公共設施開闢時或經主管機關認定有影響公共安全之虞者，得隨時終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償。

第 27 點 依國產法第四十二條第一項第一款或第二款規定申租國有基地，於編定使用種類編為（或變更為）建築用地前得辦理出租，並於租約內約明，租賃基地於編定使用種類編為（或變更為）建築用地前，承租人不得請求增建、改建、新建租賃基地上之建築改良物。

第 28 點 不動產出租之期限如下：

（一）房屋：五年以下。

（二）建築基地：二十年以下。

（三）農作地、畜牧地：十年以下。

（四）養地、養殖地：十年以下。

（五）礦業用地：十年以下。

（六）造林地：十年以下。

（七）其他土地：十年以下。

租約之起訖日期，依下列方式於租約內訂明：

（一）申租時已實際使用該不動產者，起租日期為受理申租案之次月一日。

（二）申租時無使用該不動產之事實者，起租日期為簽訂租約之次月一日。

（三）租期屆滿日：基地由本署統一訂定之；其他不動產，由出租機關自行訂定之。

第一項土地出租期限超過十年者，出租機關應先報經財政部核准後辦理出租，並應於每年六月及十二月底就當期出租案件列冊報本署，依國產法施行細則第四十九條規定層報行政院備查。

陸、通知繳交歷年使用補償金及訂約

第 29 點 申租案經審查符合出租規定者，應通知申租人於三十日內繳交歷年使用補償金、申租期間之租金，並簽訂契約。申租人未於出租機關通知或同意展延（以一次為限）之期限內辦理者，上述通知即失效，申租案依出租管理辦法第二十五條第一款或第六款規定註銷。

前項使用補償金得准予分期繳納，其期數由出租機關酌情決定。但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

第一項申租期間租金，屬以正產物折算代金計收者，得俟該地方政府公告當年度正產物價格後收取。

第 30 點 申租人已繳清使用補償金及申租期間租金，或經出租機關同意辦理分期付款

者，出租機關應與申租人簽訂租賃契約書。

出租機關為個別租約管理需要，得將申租人承諾、切結事項或其他應遵循事項納入租約約定。

柒、換約

第 31 點 接管他機關移交原以標租、標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，出租機關應於接管後，通知承租人限期檢附身分證明文件、原租約，依原租約內容（含租金、租期等）換訂本署租約，該通知之期限不得超過租期屆滿日。但接管時所餘租期未滿三個月者，不在此限，並得比照第四十一點規定辦理。

第 32 點 非公用不動產已形成不定期租賃關係者，除原屬耕地租約，應另依國有耕地放租實施辦法及耕地三七五減租條例規定辦理外，出租機關應依出租管理辦法第四條規定以書面通知承租人於三個月內申請訂定書面契約，如承租人死亡者，則以書面通知其繼承人於六個月內申請訂定書面契約。

前項承租人或其繼承人申請訂定書面契約，應填具申請書及檢附下列證明文件辦理：

（一）身分證明文件。

（二）最近五年繳租證明。但出租機關已有繳租資料者，免予檢附。

（三）由繼承人申請者，另檢附第三十五點規定繼承換約應備之文件。

（四）承租農作地、畜牧地、造林地、養殖地或養地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

申請案經出租機關審查無誤後，簽註意見於簽核表，並通知承租人繳清申請當月底前五年欠繳之租金後訂定租約，該租約以申請訂定書面契約之次月一日為租期起日。

承租人或其繼承人逾期未申請訂定書面契約者，除適用耕地三七五減租條例之養地租約外，出租機關得終止租賃關係。

第 33 點 租賃關係存續期間，承租人租用土地擬轉讓租賃權，應於轉讓之日（已辦理所有權第一次登記之地上建築改良物為該建物登記謄本記載之登記日，其餘為訂立契約之日）前先徵得出租機關同意，並於轉讓之日起一個月內會同受讓人填具申請書（需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並檢附印鑑證明）及檢附下列文件申請過戶換約：

（一）原租約。

（二）原承租人及受讓人身分證明文件。

（三）權利移轉證明文件：

1、租用基地者：

(1)地上建築改良物已辦理所有權第一次登記：建築改良物所有權狀影本或建物登記謄本。

(2)地上建築改良物未辦理所有權第一次登記(以下證件任繳一種)：

甲、經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及檢附印鑑證明之所有權移轉契約書影本或切結書。

乙、建築改良物所有權移轉契約書影本及契稅繳款書收據聯影本（註記查無欠繳房屋稅或免稅）。

丙、法院核發之產權移轉證書影本。

2、租用造林地者：經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及檢附印鑑證明之租賃權轉讓契約書。

3、租用不適用耕地三七五減租條例之農作地、畜牧地、養殖地者：經公證人公證或認證，或蓋用印鑑章及檢附印鑑證明之租賃權轉讓契約書。

4、依其他法律出租者：第十二點各款之證明影本。

（四）切結書：

1、租用基地者：受讓人仍作建築基地使用之切結書。

2、租用造林地者：

（1）受讓人為現使用人之切結書。

（2）承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

（3）以林業經營方式造林使用切結書。

3、租用農作地、畜牧地、養殖地者：

（1）受讓人為現使用人之切結書。

（2）承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

前項權利移轉事實，屬法院拍定或判決確定者，得由受讓人檢附證明文件單獨申辦過戶手續，倘受讓人不願繳清原承租人欠租或相關費用，出租機關得終止原租約，由受讓人重新檢證申租。

適用耕地三七五減租條例之養地租約，租賃關係存續期間仍依約定用途使用，承租人因年邁體衰、分戶或財產權之分配，申請承租人名義變更，由其最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬換約續租者，應會同填具申請書(需蓋原承租人租約章或蓋印鑑章並檢附印鑑證明)並檢附下列文件：

（一）原租約。

（二)新承租人為原承租人最初訂約時同戶籍之直系血親卑親屬或家屬之戶籍證明文件影本。

（三）新承租人於前款最初訂約時與原承租人共同養殖之切結書。

（四）新承租人確係自任養殖之切結書。

前項承租人名義變更換約對象非屬最初訂約時同戶籍原共同養殖之直系血親卑親屬或家屬者，租約無效，應依規定重新申租，符合出租規定者，訂定適用農業發展條例之租約。

第一項及第三項之受讓人或新承租人為二人以上，因故無法全體會同申請過戶

換約或承租人名義變更換約者，得視申請類別，由部分受讓人或新承租人為代表（以下稱代表承租人）切結並同意於租約約定下列事項後，以全體受讓人或新承租人名義申請換約：

（一）基地：

1、代表承租人對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任。

2、租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

3、代表承租人除符合國產法第五十二條之二規定得單獨申購者外，不單獨請求讓售，且不請求增、改、新建地上建築改良物。

（二）其他土地：

1、代表承租人確為現使用人，且對租約所定承租人應負擔事項負連帶責任。

2、租賃權產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

3、造林地租約，代表承租人不申請砍伐地上林木，如有依法應受領之相關補償，產生爭議時，由代表承租人自負法律責任。

租用房屋（地）之承租人擬轉讓其租賃權者，不予同意。

第 34 點 承租人轉讓租賃權或變更承租人名義，未先徵得出租機關同意者，依出租管理辦法第三十九條規定辦理。

第 35 點 租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承開始之日起六個月內（不可歸責於繼承人或經各主管機關核准者，得申請展期）填具申請書，並檢附下列文件申請繼承換約：

（一）原租約。

（二）載有被繼承人死亡記事之戶籍證明文件影本。

（三）繼承人現在之戶籍證明文件影本。

（四）繼承系統表。

（五）繼承人有拋棄繼承者，須檢附法院核備公函。被繼承人於民國七十四年六月五日以前死亡者，應檢附繼承權拋棄書及拋棄人印鑑證明。

（六）為基地租約者：仍作建築基地使用之切結書。

（七）為房屋或房地租約者：

1、於繼承開始日前已設籍於該房屋至今之戶籍證明文件影本，或政府機關或公營事業機構出具申租人於繼承開始日前已實際使用該房屋至今之證明文件。

2、實際使用之切結書。

（八）為農作地、畜牧地、養殖地或養地租約者：

1、現使用人之切結書。

2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

（九）為造林地租約者：

1、現使用人之切結書。

2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

3、以林業經營方式造林使用切結書。

（十）分割遺產者，須檢附蓋有印鑑章之分割協議書及印鑑證明。

前項第四款之繼承系統表，由申租人依民法有關規定自行訂定，註明「如有遺漏或錯誤，致他人受損害者，申請人願負法律責任」字樣，並簽名或蓋章。

租賃基地地上建築改良物有下列情形之一，得免檢附第一項第三款、第四款、第五款及第十款文件：

（一）已辦竣繼承登記，且已檢附登記名義人之身分證明文件者。

（二）屬未辦理所有權第一次登記之建築改良物，繼承人已辦竣納稅義務人名義變更，且已檢附變更後納稅義務人之身分證明文件及主管機關核准變更證明文件者。

繼承人為二人以上共同繼承，因故無法全體會同依第一項規定申請繼承換約者，得視申請類別由部分繼承人為代表，依第三十三點第五項規定方式辦理，以全體繼承人名義申請繼承換約續租。

第 36 點　承租人或繼承人未依規定期限申請過戶換約、承租人名義變更換約或繼承換約者，應依出租管理辦法第四十二條及第四十三條規定處理。

承租人或繼承人未依規定辦理過戶換約、承租人名義變更換約或繼承換約，經出租機關終止租約者，於租賃物未收回前，新申租人如為原承租人或其受贈人、繼承人或二親等內親屬之買受人，向新申租人追收出租管理辦法第四十二條及第四十三條規定之逾期違約金；新申租人非屬上述身分，向原承租人追收之。

第 37 點　基地承租人死亡前移轉建築改良物產權，其繼承人可免辦繼承換約續租手續，而由受讓人單獨申辦過戶換約。

第 38 點　基地承租人死亡後，其繼承人移轉建築改良物所有權，應由繼承人辦妥繼承換約手續後，始得申辦過戶換約。但已辦理建物所有權移轉登記或納稅義務人名義變更者，得由繼受人檢附第三十三點第一項規定文件會同申辦過戶換約。

第 39 點　租期屆滿時，除適用耕地三七五減租條例之養地租約或法令另有規定外，租賃關係消滅，出租機關不另通知。承租人應依租約約定返還租賃物並停止使用，且不得向出租機關要求任何補償。

承租人於租期屆滿有意續租時，除依出租管理辦法或法令另有規定不再續租者外，應於租期屆滿前三個月內向出租機關申請續租換約；必要時，出租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人辦理續租換約。但屬建築基地者，配合全面換約作業需要，得於租期屆滿前二年內辦理續租換約。

第 40 點　承租人依前點規定申請續租換約時，應備具申請書，檢附原租約（驗畢後得發還）、身分證明文件並視申請類別檢附下列文件：

（一）基地：

1、地上建築改良物已辦理所有權第一次登記者：所有權狀影本或登記

謄本。

2、地上建築改良物未辦理所有權第一次登記者：建築改良物確屬承租人所有切結書。

3、承租人仍作建築基地使用之切結書。

（二）房屋：

1、承租人為現使用人之切結書。

2、承租人設籍於該房屋之現戶戶籍證明文件影本。但承租人非自然人者，應檢附政府機關或公營事業機構出具現為承租人實際使用該房屋之證明文件。

（三）其他土地：

1、承租人為現使用人之切結書。

2、承租土地位於山坡地者，應檢附未逾山坡地保育利用條例第二十條規定面積上限切結書。

3、租用造林地者，以林業經營方式造林使用切結書。

前項第一款第二目、第三目、第二款第一目及第三款第一目應檢附之切結書，承租人已依第四點第二項規定方式於申請書之承諾事項欄具結者，免予檢附。

承租人為二人以上共同承租，因故無法全體會同依前二項規定申請續租換約者，得視申請類別由部分承租人為代表，依第三十三點第五項規定辦理，以全體承租人名義申請換約續租。

出租機關得經承租人同意，於訂約時收取計算至訂約當月底止之租金及分期款。

第 41 點 接管他機關移交原以標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，除適用耕地三七五減租條例之養地租約另依該條例規定辦理外，如移交時原租約無反對續租換約之約定，且出租不動產無第二十點各款規定情形之一者，出租機關得於租期屆滿三個月前通知承租人限期檢附前點規定之證明文件申請續租換約。

他機關移交之不動產原以標租方式出租者，除移交時原租約約定得續租換約，且出租不動產無第二十點各款規定情形之一者，得於租期屆滿前參照前項規定通知承租人檢證申請續租換約外，出租機關於租期屆滿時，應收回租賃物，不同意續租換約。

第 42 點 出租機關受理過戶換約、承租人名義變更換約、繼承換約及續租換約案件，經審查符合規定者，簽註意見於簽核表後，核發新約。

前項租約起訖日期，依下列方式辦理：

（一）過戶換約或承租人名義變更換約，以申請換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。

（二）繼承換約，以繼承發生之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。

（三）續租換約，以原租期屆滿之次日為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，依第二十八點規定辦理。但基地之租期起日，得為申請續租之次月一日。

第一項過戶換約案件屬租用基地、租用房屋或房地者及繼承、續租換約案件，得免辦勘查。前開免辦勘查案件換約時，出租機關應於租約特約事項加註:「本案不送勘查，換約後經抽查或檢舉違反法令及租約約定者，出租機關得終止租賃關係或認定租約無效」。

捌、租約管理

第 43 點 承租人對租賃物使用限制如下：

（一）不得作違背法令規定或約定用途之使用。

（二）不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。

（三）申請興建或已興建補辦申請農作（或畜牧、養殖、林業）設施，或申請部分土地過戶換約或部分養地變更承租人名義換約續租時地上農作(或畜牧、養殖、林業）設施之處理，應依國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點規定辦理。

（四）租賃物經列入重劃或都市更新範圍者：

1、不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。

2、地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。

3、重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建基地上建築改良物。

第 44 點 基地承租人除經出租機關同意發給土地使用權同意書外，不得擅自增建、修建、改建或新建地上建築改良物、設置雜項工作物或其他設施，違反者，依出租管理辦法第三十七條第二項規定處理。經出租機關終止租約者，於租賃基地未收回前，出租機關重新辦理出租時，依第三十六點第二項規定追收違約金。

前項土地使用權同意書之核發,除都市計畫公共設施保留地應依第二十六點規定辦理或另有規定外，出租機關得依下列原則審辦：

（一）依國產法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租者：

1、同一戶租約或依第五十三點規定併計毗鄰二戶以上類別及性質相同租約，承租總面積在三百平方公尺(含）以下者，同意在承租範圍，最高以原有房屋樓層數加建一層之方式辦理增建、修建、改建或新建；倘承租基地上有樓層數不同之房屋，且為同一人所有，得同意以原有房屋樓層數最高者加建一層核發土地使用權同意書。承租總面積超過三百平方公尺者，僅同意承租人修建。

2、依前目申請建築之基地（含建築改良物本身所占之地面及其所應留設之法定空地）範圍，除包括依前目計算承租總面積之土地外，尚包括私有土地或其他公有土地者，不予同意。

3、承租基地作下列各種使用，且為承租人單一主體使用者，得予同意，

不受第一目、第二目規定限制：

（1）公用事業。

（2）財團法人或公益性社團法人之事業。

（3)經目的事業主管機關認定屬慈善或公益團體舉辦之公共福利事業或慈善救濟事業。

（4）外交館舍或外僑學校。

（5）政府輔導之重大投資事業。

4、承租人為原國營事業民營化後之公司，承租之基地係於民營化時未作價投資，且為其公司事業單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制。

5、接管原委託他機關代管之國有出租基地，原代管機關租約無禁止建築之約定，於經管期間已同意承租人增建、改建或新建地上建築改良物，尚未完成建築即移還本署接管並重新依國產法第四十二條第一項第二款規定出租，且為承租人單一主體使用者，得予同意，不受第一目、第二目規定限制。

（二）依國產法第四十二條第一項第三款規定出租者：適用讓售法源為同法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第一項第六款及同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款、同法第五十二條之一第二項或其他法律，且為單一主體使用者，得予同意。

（三）依民法第四百二十五條之一規定出租國私共有土地之國有持分者：得予同意承租人修建。該共有土地屬未經協議分管者，出租機關於逕就國有持分部分核發土地使用權同意書時，應告知承租人須另徵得他共有人同意始得向建築主管機關申請建築。

（四）依其他法律規定出租者：符合該法律規定之租賃目的，且為承租人單一主體使用者，得予同意。

（五）一筆土地僅部分出租者，應先辦理地籍分割，始得同意承租人增建、修建、改建或新建。但依法令規定無法辦理分割者，僅得同意承租人修建。

（六）承租人如有欠租或已辦理分期繳交使用補償金者，應先繳清後，再予以同意。

（七）內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之都市更新地區範圍內土地，不同意核發土地使用權同意書。但該範圍內土地經解除暫緩處分限制者，不在此限。

承租人就最初訂約時既有之建築改良物申請補辦建築執照者，得同意核發，不受前項第一款至第四款規定限制。

接管他機關移交原以標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之國有出租土地，已換訂本署租約，其出租目的係供承租人建築房屋使用，且租約無禁止或不得增建、修建、改建或新建之約定者，依第二項第

一款、第三款、第五款至第七款及前項規定辦理。

因天然災害致承租人所有建築改良物毀損、不堪使用或居住者，同意在承租範圍，最高以原有房屋樓層數最高者加建一層，核發土地使用權同意書，辦理增建、改建或新建，不受第二項第一款、第五款及第六款規定之限制。

第二項至前項土地使用權同意書（格式由本署定之）之核發應一式二份，一份交承租人，一份併出租案備查，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日。

第 45 點　出租之國有房屋滅失，出租機關應終止租約；其已辦理所有權第一次登記者，應先辦理滅失登記。並依當地地方政府規定辦理門牌、稅籍廢止或註銷。

第 46 點　出租之國有基地上私有房屋滅失時，出租機關應終止租約。但承租人自房屋滅失之日起三個月內主動通知出租機關並申請新建，且依第四十四點規定取得土地使用權同意書，並自建築主管機關同意建築之日起九個月內興工建築者，不在此限。

第 47 點　出租土地之土地稅及出租房屋之房屋稅，除法令另有規定外，均由出租機關負擔；工程受益費及其他費用之負擔，依有關法令或約定辦理。

第 48 點　租賃關係存續期間，承租人使用租賃土地需鑑界時，應向出租機關申請發給土地複丈申請書後，自行向地政機關繳費申請鑑界。

租賃物因更正、分割、重測或重劃致標示有變更時，出租機關應將變更登記之結果記載於租約，並通知承租人。其有面積增減者，並自變更登記之次月起，重新計算租金。

適用耕地三七五減租條例之國有養地租約，承租人申請就第一次訂約前既有地上建物使用部分改訂國有基地租約，並切結就建物使用部分無條件放棄耕地三七五減租條例規定之相關權利，經出租機關查明地上建物確於第一次訂約前即已存在，且出租當時未限期承租人回復養殖使用者，同意自立具切結書之次月一日起，就建物坐落土地範圍改訂國有基地租約及更正原承租養地面積，並自改訂之日起分別計收基地及養地租金。

前項改訂國有基地租約情形，屬租賃關係存續期間租約內容涵意變更，非屬新申租案件，免依第十九點第一項或其他法令規定辦理不予出租情形查註。租期屆滿日及土地使用權同意書之核發比照第二十八點及第四十四點第四項規定辦理。

第 49 點　出租土地及房屋或出租土地之分收林產物，發生損害時，應查明責任，依法處理。

第 50 點　租賃關係存續期間，承租人對租賃物全部或一部不繼續使用，應申請終止租約，並繳清租金或其他未清款項，除另有規定外，應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃物，且不得向出租機關要求任何補償。

租賃物因天然災害及其他不可抗力事由，致該物一部或全部崩塌、流失或埋沒時，出租機關不負回復原狀義務，承租人得請求變更或終止租約。

第 51 點 租賃關係存續期間，除適用耕地三七五減租條例之養地租約無效或終止另依該條例規定辦理外，有下列情形之一時，出租機關得終止租約：

（一）舉辦公共、公用事業需要，或依法變更使用時。

（二）政府實施國家政策或都市計畫或土地重劃有收回必要時。

（三）出租機關因開發利用或另有處分計畫有收回必要時。

（四）承租人積欠租金達法定期數之總額，並經出租機關定相當期限催告，承租人仍不為支付時。

（五）承租人解散時或死亡而無法定繼承人時。

（六）承租人違背租約約定時。

（七）承租人不繼續使用時或騰空地上物申請終止租約時。

（八）承租人興辦之事業經目的事業主管機關撤銷或廢止，或認應停止提供使用租賃物時。

（九）因土地重劃或都市更新權利變換不能達原租賃之目的、未受分配土地或未照原位置分配時。

（十）經目的事業主管機關查明係屬依法令禁止作農作、畜牧、造林、養殖或作建築物、設置雜項工作物或其他設施使用或不得出租者。

（十一）經目的事業主管機關認定屬危險地區，或通知應收回時。

（十二）其他依本作業程序規定或租約約定得終止租約時。

（十三）依其他法令規定得終止租約時。

租用不適用耕地三七五減租條例之養地、農作地、畜牧地、養殖地及造林地者，於租賃關係存續期間，除前項各款情形外，有下列情形之一時，出租機關亦得終止租約：

（一）承租人興建之農業（或畜牧、養殖、林業）設施，未經主管機關核准興建或容許使用，且未於限期內回復原約定用途之使用者。

（二）非因不可抗力繼續一年以上不為農作（或畜牧、養殖）時。

（三）承租人取得畜牧場登記證書後，歇業或停業而不續作畜牧設施使用時。

出租機關依第一項第九款都市更新終止租約之時間點如下：

（一）不參與權利分配者，以出租機關領取更新前現金補償當月。

（二）參與權利分配者，地上物拆除在前，以拆除地上物當月；領取補償金在前，為承租人領取補償金或補償金經提存當月。

共有不動產之國有持分為共同出租者，其租約之終止，應徵得其他共同出租人同意後為之。

依第一項及第二項規定終止租約者，承租人不得向出租機關要求任何補償。

租約終止、撤銷、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃物，並不得向出租機關要求任何補償。

租約終止、無效或消滅時，除另有規定外，租金收繳至租約終止日、無效日或租期屆滿日止。

第 52 點 承租人當年期租約因遺失或滅失申請補發時，應依下列方式辦理：

（一）承租人應檢附身分證明文件，並以書面敘明承租不動產之相關資料及補發原因。

（二）出租機關補發時，應按照原租約內容填載，並於租約註明「原租約遺失，本租約於某年某月補發」等字樣。

第 53 點 同一承租人有二戶以上類別及性質相同租約者，除適用耕地三七五減租條例之養地租約外，得合併為一戶租約。

前項所稱類別係指租約類別及租約財產別；性質相同係指該等租約適用出租法源及適用法律規定均相同者。

第一項合併後租約之起訖日期，以申請合併換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以各原租約屆滿日較近屆期者為準。

第 54 點 共同承租人得按其協議分戶範圍辦理分戶換約。但屬適用耕地三七五減租條例之養地租約須符合下列情形之一：

（一）一人承租一筆或多筆土地：承租人為最初訂約時以家長身分代表全家訂約，而將租賃養地一部或全部辦理分戶換約予最初訂約時同戶籍原共同養殖之現養直系血親卑親屬或家屬者。

（二）數人共同承租一筆或數筆土地：共同承租人就其實際分養位置協議分管，經徵得出租機關同意者。

依前項規定申請協議分戶換約者，依第十四點第一款規定方式辦理，並免依該款第二目規定切結及於租約加註約定事項。

第一項分戶後各租約之起訖日期，以申請分戶換約之日期為租期起日，其租期訖日，除另有規定外，以原租約屆滿日為準。

玖、租金

第 55 點 出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：

（一）基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。

（二）房屋：年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之十。

（三）農作地（含原林乙地）、畜牧地、養地及養殖地：年租金為地方政府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。

（四）礦業用地：年租金為依國有財產計價方式評定之市價乘以百分之四。

（五）造林地（含原林甲地）：於地上林木依法砍伐時，按造林利益分收百分之一。

接管他機關原以標租方式出租之不動產，承租人依第四十一點第二項規定申請續租時，其最近一次原租約約定租金額高於前項租金計收基準者，從其原訂基準計收；低於該基準者，改按前項規定計收。

接管他機關原以標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，承租人申請續租時，其租金依下列方式計收：

（一）經行政院專案核定其租金率者，從其規定計收。

（二）前款以外情形，最近一次原租約約定之租金額高於第一項租金基準者，從其原訂基準計收；其餘改按第一項租金基準計收。

第 56 點 租金如有調整，應通知承租人按調整後基準繳納之。

前項租金調整通知，依下列方式辦理：

（一）公告：由本署於本署網站或報紙公告。

（二）通知：由出租機關以書面通知承租人。

（三）通知及公告內容應敘明：

1、調整租金之法令依據。

2、新調整租金之開始日期。

3、通知部分並應加敘調整後租金金額。

第 57 點 【依財政部國有財產署 106 年 12 月 29 日台財產署管字第 10600400401 號函，本點第 1 項第 1 款第 3 目(5)規定自即日起停止適用】

出租不動產租金得按下列優惠規定計收。但同一出租範圍，不得同時適用不同之優惠規定：

（一）國有基地

1、依基地租金額之百分之七十計收租金：

（1）現役軍人及其家屬承租國有基地建築房屋自住者。

（2）國軍退除役官兵承租國有基地建築住宅，承租土地面積在「國軍退除役官兵建築住宅租用公有土地減租優待辦法」第六條規定範圍內。

2、依基地租金額之百分之六十計收：

（1）政府機關、非營利法人、慈善機關、公益團體、學校作事業目的使用者。

（2）外交使領館、代表處所屬之館舍及外僑學校使用者。

（3）身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者。

（4）獎勵民間投資興辦公共設施使用者。

（5）農民租用與農業經營不可分離之土地。

3、依基地租金額之百分之五十計收：

（1）供公共通行之騎樓使用者。

（2）為古蹟使用者。

(3)經地方政府建築主管機關規定退縮建築，留供公共通行使用部分。

（4）經主管機關認定供公共排水使用部分。

（5）出租基地面積在三百平方公尺以內（包含承租面積超過三百平方公尺，其在三百平方公尺以內之範圍，面積以單一承租人為計算單位）供承租人自用住宅使用者。屬民國一百零四年十二月已起租且承租人已就承租面積一部或全部適用自用住宅租金優惠者，經以上開方式計算後，不得低於一百零四年十二月實際應繳月租

金。

（二）國有房屋

1、現役軍人及其家屬承租國有房屋自住者，依房屋租金額之百分之七十計收。

2、國有房屋為古蹟者，依房屋租金額之百分之五十計收。

承租人符合前項規定者，得檢附證明文件申請租金優惠。

第 58 點 出租不動產因天然災害等不可抗力事由致收益減少或不堪使用者，出租機關辦理減免租金之計收基準及實施方式如下：

（一）基地

1、免租基準及期間：因災害防救法第二條第一款各目規定之災害，致地上房屋毀損，不堪使用或居住者，自受災之當月起至修、新建完成之當月底止，租金全免。

2、認定方式：

（1）前目修、新建完成時間，由承租人切結具報，如有虛偽或延宕，應負法律責任，並加計逾期繳納之違約金追收之。

（2）出租機關受理承租人申請減免租金，以災害防救機關提供之資料或現場勘查認定之。但受災地區範圍明確，得逕依災害防救機關提供之資料，主動查辦，並免逐案勘查。

（3）出租機關受理承租人申請減免租金，於現場勘查時房屋已修復，致無法認定房屋原損毀原因、毀損情形及減免租金之期間者，得以災害防救機關所提供之資料、現場照片或村、里長證明文件認定之。

3、欠租處理：受災前積欠之租金，於免租期間免予累計加收違約金。

（二）養地、農作地、林地（乙式）、畜牧地、養殖地：

1、適用耕地三七五減租條例之養地租約，依該條例第十一條規定辦理。

2、不適用耕地三七五減租條例之租約，比照該條例第十一條規定辦理。

（三）房屋(房地)：因天然災害等不可抗力事由毀損不堪使用或居住或滅失時，應終止租約，收回房屋(房地)，租金計收至終止租約之前一個月底止，無須辦理租金減免。

（四）造林地、林地（甲式）：因非屬定期收取租金，無須辦理租金減免。

第 59 點 出租機關得視承租人每月應繳租金額，於租約內訂明按月或按若干月為一期，由承租人主動向出租機關繳納。

前項租金為實物者，於地方政府公告折收代金基準核計後，通知承租人限期繳納。

第 60 點 承租人未依限繳納租金者，應依下列基準加收違約金：

（一）逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收千分之五。但逾期二日以內繳納者，免予加收違約金。

（二）逾期繳納一個月以上，未滿二個月者，照欠額加收千分之十。

（三）逾期繳納二個月以上，未滿三個月者，照欠額加收千分之十五。

（四）依此類推，每逾一個月，加收千分之五，最高以欠額之百分之三十為限。

第 61 點 出租機關應按承租戶及其租約類別，建立應收租金資料，並視實際情況依下列收租方式辦理：

（一）臨櫃繳納：承租人到出租機關繳納。

（二）郵政劃撥：由出租機關於當地中華郵政股份有限公司所屬郵局(以下簡稱郵政公司)設立帳戶，由承租人劃撥繳納。

（三）轉帳代繳：由承租人或第三人授權於本署指定之金融機構帳戶自動扣繳。

（四）委由金融機構或普遍設立連鎖營業場所業者代收。

出租機關必要時，得派員向承租人收取租金。

第 62 點 收租單位收取租金時，應開立自行收納款項統一收據聯單（以下簡稱聯單），第一聯為收據聯、第二聯為報核聯、第三聯為存根聯，並依下列規定辦理：

（一）臨櫃繳納者，聯單預先印有機關首長與主辦主計人員印模，使用時由收租單位依據租金資料填製及蓋章後，抽存第三聯，其餘二聯交由繳款人持向出納人員繳交，出納人員收款後，加蓋收款單位印戳，及經收人印章（未經加蓋者無效）將第一聯交繳款人收執，第二聯附報表處理。

（二）郵政劃撥者，收租單位於收到郵政公司日結單及劃撥通知單後，應按戶登帳，並填製聯單及郵政劃撥繳款明細清冊乙式三份，一份存查、一份送出納、一份送主計單位。

（三）委由金融機構辦理租金自動扣款者，於收到代扣款資料後，應按戶登帳，並填製聯單及繳款明細清冊乙式三份，一份存查、一份送出納、一份送主計單位。

（四）委由金融機構或普遍設立連鎖營業場所業者代收者，其辦理方式另行訂定。

出租機關派員向承租人收取租金者，聯單預先印有機關首長與主辦主計人員印模，使用前由收租單位根據租金資料填製聯單，交由收租人員持赴現地向承租人收取租金，收租人員收款後，加蓋收款單位印戳及收租人員印章（未經加蓋者無效)將第一聯交繳款人收執，其餘二聯攜回，連同所收租金辦理解繳作業。租金係以支票繳交者，應以國內金融機構之即期支票為之，並於聯單上加蓋「本收據俟支票兌付後生效」戳記，其以遠期支票預繳租金者，其到期日不得逾租金應繳日期，收租單位並應填製「保管遠期支票清單」三聯後併交出納人員保管，到期兌現後再依第一項第一款方式辦理收款事宜。

第 63 點 出租機關當日所收租金，應於當日或次日依規定解繳國庫。

以郵政劃撥、委由金融機構或普遍設立連鎖營業場所業者代收或轉帳代繳方式收取之租金，應依財政部核定之期限，依規定解繳國庫。

遇有溢繳租金時，予以退還或抵繳未到期之租金。但適用耕地三七五減租條例之養地租金，一律退還。

第 64 點 收租單位應逐日編製日結單核對帳目，並逐日列印繳款書稽核表連同繳款書及

聯單報核聯送主計單位查核。

第 65 點 對於積欠租金之承租戶，出租機關得依下列程序催收：

（一）催告限期繳納：以公文或繳款通知催告限期繳納，必要時並得以電話、人員訪問、明信片等方式為之，並得再以雙掛號函件催告。

（二）聲請法院發支付命令或依法起訴。

（三）聲請法院強制執行。

前項欠繳之租金，承租人或其繼承人確實無力一次繳清者，得於加計違約金後，准予分期繳納，其期數由出租機關酌情決定。但其最後一期繳款日期，不得超過租期屆滿日。

第一項承租人欠繳租金之遲延利息，依下列方式計收：

（一）承租人欠繳租金，在出租機關未經聲請法院發給支付命令或訴請給付租金前，承租人已一次繳清或辦理分期繳納者，得免計收遲延利息。

（二）承租人欠繳之租金及至清償日止之遲延利息，經法院判決確定或取得強制執行名義，已確認出租機關金錢債權存在：

1、承租人於出租機關限繳期限前一次繳清欠租金者，遲延利息計收至清償日止。

2、承租人無法一次繳清欠租金，於繳納期限前申請分期繳納者，視為承租人有清償欠繳租金之意思表示，其遲延利息計收至申請分期付款之日止，並由承租人承諾如未依約定方式繳納，應依法院判決或強制執行名義，補繳分期付款申請日之次日起至清償日止之遲延利息。

第 66 點 出租機關應於每年年度開始，於前一年度孳息收入完成出納收款後即繕製欠租清冊，並於每年二月底前擬定催收計畫各一式二份，一份列管催收；一份報本署備查。

欠租金之收繳，依權責發生數歸解欠租年度。

第一項欠租清冊所列欠租金，如有因法人解散、停業或當事人行方不明致無法收訖、依法取得債權憑證、帳載錯誤等情形者，出租機關應依規定檢同有關證件及敘明原因，逐案或於每年七月底前彙整分別列冊報本署辦理註銷欠租事宜。

拾、管制及查核

第 67 點 完成訂約之租案，應製作封面、將有關文件加蓋騎縫章，按縣市、租約類別、年度、租約號依序存放，並由專人管理。

前項租約封面顏色如下：

（一）基地：白色。

（二）房屋或房地：橘色。

（三）養地：粉紅色。

（四）農作地：紫色。

（五）畜牧地：棕色。

（六）養殖地：紅色。

（七）造林地：綠色。

（八）其他：藍色。

第 68 點 租案調借，應設簿（卡）由專人登記管制。

租案調借，以與承辦業務相關者為限；非與承辦業務相關者調借時，需經該業務主管同意。調借人，應妥善保管使用，不得將文件拆散、塗改或遺失。

第 69 點 聯單由出租機關統一印製，交由出租機關主計單位保管，設簿登記，收租單位需用時，簽經核准後，依照編號次序領用。

主計單位應不定期抽查業務單位使用聯單情形，並由業務單位編造領用聯單季報表及註銷清冊列管，對應予註銷之聯單，每年由業務單位會同主計單位辦理銷毀。

第 70 點 出租機關應於每月終了後，編製租賃工作月報表，彙整後於次月十五日前，報本署查核。

拾壹、附則

第 71 點 辦理國有非公用不動產租賃作業所需之申請書、簽核表、租期超過十年出租案件清冊、租賃契約書、欠租清冊及租賃工作月報表等書表格式，由本署另定之。

目錄

2.4.8 國有非公用不動產租賃作業注意事項

（民國 107 年 1 月 11 日修正）

第 1 點　財政部國有財產署所屬分署（以下簡稱出租機關）辦理國有非公用不動產租賃作業，應依國有非公用不動產租賃作業程序（以下簡稱租賃作業程序）及本注意事項辦理。

第 2 點　本注意事項民國一百零四年一月二十日修正生效以後，國有非公用不動產除符合第二項規定外，不得依國有財產法（以下簡稱國產法）第四十二條規定出租作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用。

本注意事項民國一百零四年一月二十日修正生效前，土石堆置、儲運及加工等興辦事業人已與出租機關訂定國有基地（作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用）租約，且依約使用，或出租機關已通知繳款訂約者，適用修正前之規定，並得續約一次，租期至民國一百十六年十二月三十一日，期滿不再續租。

第 3 點　未完成寺廟登記之寺廟依國產法第四十二條第一項第二款規定申請租用基地者，得以成立籌備處，由該寺廟籌備人公推之代表人名義申租。

前項以代表人名義申租時，應依租賃作業程序第十點第一項第二款規定檢附證明文件外，並應檢附下列文件：

（一）由籌備處全體籌備人出具蓋有印鑑章之協議書及檢附印鑑證明：協議書內容應載明申請事由、代表人姓名、完成寺廟登記後由代表人以寺廟名義辦理承租人更名事宜，以及如未獲准辦理寺廟登記之處理方式（改由代表人承租，或改由全體籌備人共同承租，擇一辦理）。

（二）全體籌備人之身分證明文件。

經審查符合出租規定者，應於租約之承租人欄記載代表承租人之姓名及附註(○○寺廟籌備處代表人)，並於租約約定：

（一）完成寺廟登記前，倘代表承租人有變更者，應由全體籌備人重新出具蓋有印鑑章之協議書及檢附印鑑證明，向出租機關辦理變更事宜。

（二）完成寺廟登記後，應由代表人以寺廟名義辦理承租人更名事宜。如未獲辦理寺廟登記，應申請更名由代表人承租（或由全體籌備人共同承租）。

第 4 點　社區全體區分建物所有權人依國產法第四十二條第一項第二款規定申請租用基（房）地者，得由該社區全體區分建物所有權人會議之決議，並出具委任書授權管理委員會申租。

前項以管理委員會名義申租時，應依租賃作業程序第十點第一項第一款或第二款規定檢附證明文件外，並應檢附下列文件：

（一）管理委員會依法成立及向主管機關備案之證明文件。

（二）經主管機關同意備查之社區全體區分建物所有權人會議紀錄影本，內容載明授權由管理委員會申租及訂約。

（三）社區全體區分建物所有權人出具由管理委員會代為申租之委任書。

（四）管理委員會主任委員之身分證明文件。

（五）管理委員會主任委員之合法選任及在任期內之證明文件。

經審查符合出租規定者，應於租約之承租人欄記載代表承租人之姓名及附註(○○管理委員會代表人)，並於租約約定：「若有承租人之社區區分所有權人或住戶出面就本租約提出異議或主張申租之權利時，出租機關得終止本租約，倘因此造成出租機關任何損害時，承租人亦應負一切賠償責任。另承租人不得請求讓售租賃基（房）地」。

第 5 點 信託財產之受託人依國產法第四十二條第一項第二款規定申請租用基地者，應依租賃作業程序第十點第一項第二款規定檢附證明文件。

經審查符合出租規定者，應於租約約定：「租賃基地地上建築改良物屬信託財產，承租人將該地上建築改良物移轉予受益人或其歸屬權利人時，應於一個月內會同辦理過戶換約，逾期未辦理者，出租機關得終止租約」。

第 6 點 申租人依租賃作業程序第十點第一項第二款第二目規定檢具建築改良物確屬申租人所有切結書，依國產法第四十二條第一項第二款規定申租時，遇有下列情形，出租機關得逕行核辦出租：

（一）地上建築改良物之水、電費收據，其用戶名稱與申租人不同者。

（二）房屋稅納稅義務人與申租人不同者。

（三）原租期屆滿六個月以上之原承租人（或代表承租人）與申租人不同，經申租人依租賃作業程序第十點第二項規定檢附繼受證明文件者。

（四）國有非公用財產管理系統（以下簡稱產籍）或現存資料之使用人與申租人不同，使用人未繳納使用補償金者。

（五）產籍或現存資料之使用人與申租人不同，使用人已繳納申租當月前一期使用補償金，申租人已依租賃作業程序第十點第二項規定檢附繼受證明文件者。

（六）申租人業於建築改良物確屬申租人所有切結書具結為繼受取得，並依租賃作業程序第十點第二項規定檢附繼受證明文件者。

第 7 點 依國產法第四十二條第一項第二款規定出租之國有基地範圍，以主體建築改良物及併同主體建築改良物居住、使用之場所或附屬設施實際使用之範圍為限。

前項主體建築改良物之認定，除需具有頂蓋、樑柱或牆壁外，尚須定著於土地上或地面下，且有供人使用之事實。涉有個案認定爭議時，出租機關應檢具具體資料圖說，向當地主管機關就個案實際情形查明認定之。

第一項併同主體建築改良物居住、使用場所或附屬設施，係指下列情形：

（一）浴廁。

（二）晒場。

（三）庭院。

（四）畜禽舍。

（五）廚房。

（六）倉庫。

（七）其他經出租機關就現場認定應併同主體建築改良物居住、使用者。

第一項所稱國有基地範圍，包含申租人所有之主體建築改良物非坐落國有非公

用基地，其併同居住、使用之場所或附屬設施實際使用國有非公用基地者。

第一項所稱實際使用之範圍，以勘查表所載審認之。

第 8 點 申租人檢附政府機關於民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資作為申租國有基地實際使用時間證明文件，經套繪地籍圖得確認申租國有土地地上建築改良物使用情形，且無其他反證資料者，得予採認為地上建築改良物建築時間證明文件。

前項圖資經套繪地籍圖無法確認國有土地上建築改良物使用情形時，得通知申租人可由其自行負擔費用取具政府機關之圖資判釋結果，併同圖資作為實際使用之時間證明文件。

申租人檢附政府機關於民國八十二年七月二十一日前攝製之圖資作為申租國有農作地、畜牧地、造林地、養殖地實際使用時間證明文件，其審查方式比照前二項規定辦理。

第 9 點 國有農作地、畜牧地、造林地、養殖地現使用人依國產法第四十二條第一項第二款規定申租，該申租人之年齡於民國八十二年七月二十一日前，應滿十六歲。

前項使用屬繼受取得者，申租人應檢附租賃作業程序第十點第二項規定之繼受證明文件，及被繼承人或讓與人於民國八十二年七月二十一日前已滿十六歲與申租人於申請時已滿十六歲之相關證明文件。

第一項各類土地之過戶、繼承換約案，受讓人或繼承人於申請時應滿十六歲。

第 10 點 申租農作地、畜牧地、造林地、養殖地，以國有土地所在地村（里）長、毗鄰土地所有權人、毗鄰土地承租人或民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人出具之證明書作為實際使用時間證明文件，依下列方式審查：

（一）行為能力之審查：依政府機關出具載有出生日期之文件及相關記事，審查證明人於民國八十二年七月二十一日前是否已具有行為能力。

（二）資格之審查：

1. 土地所在地村(里)長：為於民國八十二年七月二十一日前任職之村(里)長，依任職村（里）長之證明文件審查。
2. 毗鄰土地所有權人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地所有權之所有權人，依土地所有權狀影本或土地登記謄本及地籍圖謄本審查。
3. 毗鄰土地承租人：為於民國八十二年七月二十一日前已取得該毗鄰土地承租權之承租人，依租賃契約影本、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。但毗鄰土地係向出租機關租用者，得免予檢附租約影本。
4. 民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，經出租機關於同日後逕予出租或放租之現承租人：為於民國八十二年七月二十一日前已實際使用毗鄰國有土地迄今，非該日以後繼受使用關係之現承租人，其承租毗鄰土地為出租機關（不含其他機關）於同日後逕予出租或放租（不含標租）之國有土地，依租賃契約影本（由出租機關調借現承

租人租案，影印併案存檔)、土地登記謄本及地籍圖謄本審查。

前項證明書依國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱出租管理辦法）第二十二條第二項規定辦理公告時，應避免將證明人身分證統一編號及住址之全銜一併公告，身分證統一編號隱碼欄位為後四碼。

第一項所稱毗鄰，係指與申租範圍緊接相鄰，非以地籍圖經界線為審認依據。

第 11 點 出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第一項規定不予出租之情形，出租機關依下列方式查對：

（一）原住民保留地：依土地登記謄本或產籍資料辦理。

（二）位於特定水土保持區：依行政院農業委員會水土保持局或各直轄市主管機關提供之查詢結果辦理。有不明確情形，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及國有土地地理資訊系統(以下簡稱地理資訊系統)之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣(市)主管機關於一個月內查復是否位於該範圍。

（三）位於水庫蓄水範圍：位於經濟部水利署所列查詢區域者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及相關地理位置圖(標示申租土地位置，比例尺五千分之一)，函請經濟部水利署於一個月內查復是否位於該範圍。

（四）位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區：位於該劃定範圍所列行政轄區(鄉鎮、村里)者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本、地理資訊系統之影像圖套繪地籍圖之圖資及比例尺二萬五千分之一（經建版）地形圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）環保主管機關於一個月內查復是否位於該範圍。依出租管理辦法第二十一條規定申租者，於前述函加註倘經查位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區，並請查復有無保護需要或安全之虞。

（五）保安林地：位於保安林所在行政轄區者，檢具申租土地清冊及地籍圖謄本影本，函請土地所在地之林區管理處於一個月內查復是否為保安林。依出租管理辦法第十九條規定申租者，於前述函加註倘經查位於保安林地，並請查復有無保護需要或安全之虞。

（六）位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區：位屬國家公園行政轄區者，調閱國家公園計畫使用分區證明依下列方式處理：

1. 使用分區屬生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區者，不予出租。

2. 使用分區屬遊憩區者：

（1）墾丁、陽明山、台江國家公園之遊憩區土地：不予出租。

（2）其他國家公園之遊憩區土地：檢具使用分區證明影本、申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖套繪地籍圖之圖資，函請土地所在地之國家公園管理處於一個月內查復有無影響國家公園經營管理。

（七）位於地下水管制區範圍：依地下水管制辦法第二條規定公告之地下水管

制區範圍認定。依出租管理辦法第二十條規定申租之土地位屬該範圍者，不予出租，但經申租人檢具申租土地屬經漁業主管機關核定劃設為養殖漁業生產區，或經主管機關認定以海水、地面水或地下水管制區外抽取地下水進行養殖之相關文件者，不在此限。

（八）位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區：位於有自然保護區之行政轄區地段者，依地理資訊系統之查詢結果辦理。有不明確情形，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及申租土地位置套繪比例尺五千分之一像片基本圖或比例尺二萬五千分之一(經建版)地形圖（標示座標或道路等重要標的名稱之清楚彩色圖資，並於圖上明確標示各查詢標的位置)，函請內政部營建署（或該署指定之機關）於一個月內查復是否位於該範圍。

（九）超限利用之山坡地：依產籍加註超限利用列管資料，調閱相關文號確認。產籍未加註超限利用列管資料，屬水土保持法第三條規定之山坡地者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復有無山坡地超限利用情形。

（十）其他依法令規定不得出租之土地：

1. 河川區域內土地：

（1）中央管轄河川區域：位於中央管轄河川之河川區域所在行政轄區者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請經濟部水利署或所屬河川局於一個月內查復有無位於該範圍。

（2）縣市管轄河川區域：

A. 產籍有加註河川區域者，調閱相關文號確認。

B. 產籍未加註河川區域者，檢具申租土地清冊、地籍圖謄本影本及地理資訊系統之影像圖，函請土地所在地之直轄市、縣（市）主管機關於一個月內查復有無位於該範圍。

2. 依行政院、財政部核示不予出租、停止出租或經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞或通知應收回之土地：依行政院、財政部或相關目的事業主管機關提供資料辦理。

3. 前二目以外土地：依產籍加註之目的事業主管機關提供資料辦理。

前項申租土地位於行政院核定以國土保育為先之區域重建綱要計畫（以下簡稱重建綱要計畫）重建規劃分區範圍，應依重建綱要計畫等規定辦理第一類、第二A類策略分區或依法劃定公告之特定區域不予出租情形及行政院核定例外得辦理出租情形之查對事宜。

前二項不予出租情形之查對項目於主管機關查復後，出租機關應將查對結果加註於產籍其他事項欄。日後受理其他相同標的之申租案件，仍應重新辦理查註。

第12點 依前點第一項或第二項送請各目的事業主管機關查復，如逾期未獲查復、查復不明或未具體表示意見，經再次函詢目的事業主管機關，仍未獲具體答復者，

出租機關得續依國產法相關規定審辦出租。

出租後，經目的事業主管機關查明屬依法令禁止作農作、畜牧、造林、養殖或作建築物、設置雜項工作物或其他設施使用或不得出租者，出租機關應依租約約定終止租約，收回土地。但依出租管理辦法第十八條至第二十一條之各條第二項出租（含續約）者，以該目的事業主管機關通知應收回之情形為限。

第 13 點 租用造林地應種植林業主管機關規定之租地造林樹種，且限以林業經營方式造林使用，不得有嫁接改良品種情事。

種植定期（按季或按年等）收穫，且經適當規劃種植並以其根、莖、葉、花、果實或種子為經濟生產目的之農作物者，依出租管理辦法第十八條規定辦理出租，並訂定國有土地（農作）租約。

第 14 點 依國產法第四十二條第一項第三款規定申租案件，除屬下列情形之一，由出租機關核定外，其餘案件由出租機關審查後擬具處理意見報本署核定：

（一）公營事業機構需用國有非公用不動產，依國產法第五十條規定得讓售者。

（二）經政府提供獎勵投資用地，依國產法第五十二條規定得讓售者。

（三）業經行政院、財政部核准讓售之不動產，該讓售價款原應解繳國庫，嗣原申購人於通知檢證申購或繳價承購之期間內改以申請承租方式辦理者。

第 15 點 依法得讓售申租案件之審查原則如下：

（一）申租不動產應無法令規定不予出售之情形；申租土地為公共設施用地，須符合下列情形之一：

1. 依都市計畫法第四十八條規定得予讓售者。

2. 經依都市計畫法第五十三條規定出租，投資人依核准之興辦事業計畫興建完成，除租約另有約定外，第三人受讓取得地上非屬公共設施使用之建物所有權及對應之基地持分租賃權，嗣原租賃關係消滅或終止後，重新申請承租建物對應之基地持分者。

（二）申租不動產應無國產法施行細則第四十三條之二第一項但書規定不予出租之情形。

（三）申租不動產所適用之讓售法源，依法須經目的事業主管機關核轉者，應由該目的事業主管機關先行審核。

經審查符合出租規定者，應於租約約定：「本案係依國產法第四十二條第一項第三款規定辦理出租」。

第 16 點 台灣電力股份有限公司（以下簡稱台電公司）為興辦公用事業依國產法第四十二條第一項第三款規定申租國有非公用土地興建相關電業設施，除依前點規定辦理外，並依下列規定辦理：

（一）屬都市計畫保護區、農業區、水岸發展區、工業區或風景區內土地，應取得直轄市、縣（市）政府出具公函同意興建相關電業設施或無妨礙當地都市計畫土地使用證明及切結自行負責公共安全。

（二）屬耕地以外之非都市土地，其使用與非都市土地使用管制規則規定不符

者，同意先予出租後，由台電公司向主管機關申請變更編定為容許使用種類，並於租約約定：「租賃基地，承租人應向主管機關申請變更編定，以符合非都市土地使用管制規則規定」。

（三）屬已出租土地：

1. 屬適用耕地三七五減租條例之租約，由台電公司取具承租人向出租機關放棄耕作權同意書，由出租機關依耕地三七五減租條例第十七條第一項第二款規定終止租約；其他租約由台電公司取具承租人向出租機關放棄承租權同意書，由出租機關依租約約定終止租約。
2. 終止租約時，地上物之補償，由台電公司逕依相關規定辦理，出租機關依租約約定不予補償。
3. 林地租約終止時，台電公司應補償之林木價金中，百分之一撥交出租機關，百分之九十九補償原承租人。

經審查符合出租規定，訂定國有基地（電業設施）租約，按國有基地逕予出租之租金基準計收租金。

第 17 點　農田水利會為興建或改善水利設施，依農田水利會組織通則第十一條規定申租國有非公用土地，應依租賃作業程序第十二點第三款規定檢附證明文件。

經審查符合出租規定者，應訂定國有基地租約，並於租約約定：「依農田水利會組織通則第十一條規定出租」。

第一項申租土地已出租予第三人者，比照前點第一項第三款規定方式處理。

第 18 點　申租國有不動產之產籍有申撥註記或申請增劃編為原住民保留地註記者，處理方式如下：

（一）有申撥註記，未完成核撥者：出租機關應查明申撥案件最新辦理情形，並檢具相關資料報本署函詢申撥機關，經申撥機關明確查復需撥用者，依出租管理辦法第二十五條第五款規定註銷申租案件。

（二）有申請增劃編為原住民保留地註記者：除基於租賃關係之申請案件外，不予受理，俟本署表示不同意提供增劃編意見予原住民族委員會後，始受理續處。

第 19 點　需用機關請求保留公用之不動產，遇有依國產法第四十二條第一項第二款規定申租案件，依下列方式處理：

（一）需用機關尚未確定計畫範圍或撥用時間者，續予核辦申租案件，出租時於租約約定：「承租人不請求讓售不動產，亦不請求增建、改建、新建地上建築改良物」。但屬第十一點依法令規定不得出租者，申租案件依出租管理辦法第二十五條第三款規定註銷。

（二）需用機關已確定計畫範圍及撥用時間者，申租案件依出租管理辦法第二十五條第五款規定註銷。

第 20 點　依國產法第四十二條第一項第二款規定申請承租國有非公用不動產案件，於出租機關通知申租人繳清歷年使用補償金及訂約前，有依國產法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第二項、同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、

第四款或其他特別法律規定申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其他為相同標的之租、購案件競合時，按收件時間順序審辦。

前項先審辦之申購案件，於申購人繳價完畢，依出租管理辦法第二十五條第五款規定註銷申租案，及將註銷理由函復申租人。

第 21 點 辦理申租案件，應追收歷年使用補償金之一般原則：

（一）依出租管理辦法第二十六條規定向申租人追收使用補償金，應自出租機關受理申租案件當月底起追溯至無權使用日之次月止，最長以五年為限，並得准予分期繳交；期間內已繳之租金或使用補償金，應予扣除。但原經承租人附繳虛偽不實證件，以詐欺不法手段取得租賃權，經撤銷或終止租賃關係者，符合逕予出租規定申租人檢證申租，仍應繳納歷年使用補償金，期間內原承租人已繳納之使用補償金及租金，不予扣除。

（二）申租人係繼受取得使用者，應合併前手占有期間，最長以五年為限。但因法院民事執行處、法務部行政執行署各分署等基於國家公權力執行拍賣而取得地上物者，自申租之當月底起追溯至領得權利移轉證書日或點交日之次月止，最長以五年為限。

前項第一款所稱無權使用日，係指申租人或前手占有人無權使用國有不動產之起始日。因無人承認繼承收歸國有、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之不動產，由本署取得不動產管理權致形成無權占用者，其無權使用日之認定如下：

（一）因無人承認繼承收歸國有者：

1.法院裁定本署為遺產管理人者：為法院裁定日。

2.非由本署任遺產管理人者：為完成國有登記之日。

（二）因抵繳稅款者：為完成國有登記之日。

（三）依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有者：為完成國有登記之日。

（四）因國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定者：為完成國有登記之日。

第 22 點 他機關經管期間提供他人使用之國有公用財產，於變更為非公用財產現狀移交本署接管，由現使用人申租時，按下列方式追溯收取使用補償金至無權使用日之次月止，最長以五年為限。其無權使用日之認定如下：

（一）申租人為原管機關同意使用人者：該原管機關同意使用末日。

（二）申租人為原管機關之委託代管機關同意使用人者：該委託代管機關同意使用末日。

（三）申租人非原管機關同意使用人，係繼受原管機關同意使用人之使用者：地上建築改良物移轉日或實際使用起始日。其地上建築改良物移轉日或實際使用起始日在原管機關同意使用末日之後者，為原管機關同意使用末日。

第 23 點 原耕、養地或國有土地（農作、畜牧、造林、養殖）租約，因變更為建築使用致原訂租約無效或終止，經原承租人或其繼承人以該建築改良物所有權人身分依國產法第四十二條第一項第二款規定檢證申租國有基地時，按基地租金基準向申租人追收五年使用補償金，該期間內已繳納之租金或使用補償金總額應予扣除。

第 24 點 原河川公地經劃出河川區域外，原許可使用範圍使用人申租時，按下列方式追收使用補償金：

（一）申租人依許可作合法使用者：其應追溯收取使用補償金之期間，以五年為原則，該五年應扣除原管機關許可使用之期間。

（二）申租人違反許可項目使用者：應向申租人追收五年使用補償金，惟該期間內已繳納之河川公地使用費總額，應予扣除。

第 25 點 公營事業機構改制為公司後，繼續使用未作價投資之資產，並依國產法第四十二條第一項第二款規定申請承租國有基地時，自受理申租案件之當月底起追溯至改制公司之當月計收使用補償金，最長以五年為限。

第 26 點 使用補償金及其遲延利息超過五年部分，屬已判決確定、取得支付命令裁定確定證明書、債權憑證或其他與確定判決有同一效力之執行名義者，仍應予追收，不受最長五年之限制。

第 27 點 國有基地原承租人因其私有建築改良物所有權移轉或租賃權轉讓辦竣過戶換約後，再與現承租人撤銷、解除建築改良物所有權移轉契約或租賃權轉讓契約，則現行租約應予終止，由原承租人重新檢證申租，不得逕以更正租約方式恢復為原承租人名義。

於申請過戶換約期間，撤銷、解除私有建築改良物所有權移轉契約或租賃權轉讓契約，應依原送件申請檢附之權利移轉證明文件，再檢附足資證明已撤銷或解除原權利移轉之相關證明文件，申請撤銷過戶換約申請案。

第 28 點 出租之國有房屋屬依文化資產保存法公告之文化資產者，其管理維護責任由承租人負責，並於租約約定：「承租之房屋為依文化資產保存法公告之文化資產，承租人應依文化資產保存法相關規定管理維護之，並自行負擔相關費用」。

第 29 點 租用造林地於出租或換約時，應於租約約定：「租賃土地，限以林業經營方式造林使用，承租人不得以任何理由擅自變更使用及施行嫁接改良品種情事」及「租賃土地，除經林業主管機關認定有防治病蟲害等公益或公共目的，得於徵得出租機關同意後，依當地林政法規規定辦理外，不得採取造林木之根部或移植」。

第 30 點 位屬山坡地範圍內、地下水管制區或自來水水源水質水量保護區之國有農作地、畜牧地、養殖地及養地，出租或換約時於租約約定，有下列情形之一者，得終止租約：

（一）超限利用或水土保持之處理與維護，未配合集水區治理計畫、農牧發展區之開發計畫或未依水土保持技術規範，經主管機關通知限期改正，屆期不改正或實施不合水土保持技術規範。

（二）承租人無力自任農作（畜牧、養殖）或因遷徙、轉業不能繼續承租。

（三）承租人於承租土地違法開鑿水井取水或有其他違反水利法相關規定之行為。

（四）承租人使用土地違反自來水法、飲用水管理條例等相關規定管制。

第 31 點 接管他機關移交原以標租、標租以外方式出租、抵繳稅款、依土地法第七十三條之一或地籍清理條例囑託登記為國有或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之出租不動產，出租機關依租賃作業程序第三十一點或第四十一點規定辦理換訂本署租約之案件時，應逐一審視其原租約約定是否有特別約定事項，或與本署制式租約內容不合處，並將該特別約定事項轉加註於本署租約或依原租約約定修正本署租約約定。

第 32 點 國有不動產各類租約依租約性質應約定：

（一）承租人應以善良管理人之注意，保管租賃不動產，並保持其生產力，如有下列情形之一者，無論為承租人所為或第三人所為，承租人均應負回復原狀之義務：

1. 堆置雜物。
2. 掩埋廢棄物。
3. 採取土石。
4. 破壞水土保持。
5. 造成土壤及地下水污染。
6. 其他減損租賃不動產價值或效能之行為。

（二）遇有前款情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責。

（三）承租人因使用或管理租賃不動產，損害他人生命、身體或財產，應負賠償責任，如致出租機關賠償時，承租人應賠償出租機關。

（四）承租人因違背相關法令，經主管機關裁處出租機關之罰鍰等費用，應由承租人負擔，承租人並應負改善及賠償一切損失之責任。

（五）承租人應善盡下列義務，以防止土壤及地下水遭受污染：

1. 租賃土地於出租時為閒置土地者，承租人應依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於訂約之日起三個月內提供所設置管理設施之相關照片予出租機關。如因未採取前述管理措施，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。
2. 承租人承租土地當時作工廠、加油站、土壤及地下水污染整治法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業或其他事業使用，或承租時未作前述之使用嗣經變更作該等使用且不違反原租賃目的者，均應依相關法令取得經營（設立）許可（執照或證明），並按其事業使用情形，依污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則第五條第一項各

款環保法令取得許可證明文件。倘未取得許可即營運使用，違反法令規定，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。

3. 倘有土壤及地下水污染整治法第九條第一項各款規定之情事發生時，承租人應於行為前向出租機關提出報經直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委託之機關審查同意之土地污染評估調查及檢測資料。如未配合辦理，致出租機關須依土壤及地下水污染整治法第三十一條第一項規定，負連帶清償責任，除承租人應負一切損害賠償責任外，出租機關得終止租約。

4. 租賃土地如遭主管機關列為土壤及地下水污染管制範圍，承租人應自租賃土地受管制之日起每年主動自費辦理租賃土地土壤及地下水污染檢測作業，並比照土壤及地下水污染整治法施行細則規定之項目製作檢測資料二份，一份送出租機關併於租案備考，一份報請直轄市、縣(市)主管機關備查，及於出租機關所訂期限內改善污染情形至主管機關解除管制。

5. 因相關環境保護法規之污染整治管制措施致出租機關受損害，承租人應賠償出租機關所受之一切損害。

第 33 點　出租國有不動產，於租約終止、撤銷、無效或消滅時，除另有規定外，承租人應拆除、騰空非屬國有之地上物或掩埋之廢棄物，回復原狀後，返還租賃不動產，經出租機關限期未獲承租人配合辦理者，依租約約定及民法相關規定請求返還租賃不動產。

前項經租約終止、撤銷、無效或消滅之不動產，地上有農作物、林作物等出產物者，除承租人拋棄外，出租機關應訂期通知承租人會同點交，向承租人說明即日起地上農作物、林作物等出產物依民法第六十六條、第七十條及第七百六十六條規定屬國有，並製作點交紀錄收回不動產。承租人未配合辦理者，以占用列管追收使用補償金，並依租約約定及民法相關規定請求返還租賃不動產。

前項點交紀錄格式，由本署另訂之。

第 34 點　出租國有不動產租期屆滿後，除適用耕地三七五減租條例之養地租約或法令另有規定外，租賃關係消滅，原承租人或其繼受人未依國產法第四十二條第一項第一款規定於租期屆滿六個月內申請承租，出租機關得限期通知原承租人或其繼受人依國產法第四十二條第一項第二款規定申請承租，逾期未辦或不符合出租規定者，依前點規定辦理收回不動產事宜。

第 35 點　出租不動產屬農作地、畜牧地、養地及養殖地之租金計收，其據以折收代金之正產物單價、收穫總量，按下列基準計算：

（一）農作地及畜牧地：

1. 土地登記簿最後記載之地目為田、旱者，田地目以稻穀之價格；旱地目以甘藷之價格計租。其收穫總量，有等則者，依當地地方政府評定之同

一等則為準；無等則者，以該地目中間等則計算。

2. 土地登記簿最後記載之地目非為田、旱，或無地目之記載者，比照前目旱地目無等則者之計租方式，即按旱地目中間等則，以甘藷價格計租。承租人申請按田地目計租者，得以稻穀價格計租，但不得低於按旱地目中間等則計租之總額。

3. 前二目按田或旱地目中間等則計算之情形，倘經承租人舉證較毗鄰或鄰近使用性質相同之土地計租基準為高者，得改按毗鄰較高之等則（即其收穫總量較少）計算；毗鄰土地均無等則者，參照鄰近地區有等則之基準辦理，以較高之等則計算。

（二）養地、養殖地：

1. 土地登記簿最後記載之地目為養、池者，依租約約定之正產物價格計租。其收穫總量，有等則者，依當地地方政府評定之同一等則為準；無等則者，以該地目中間等則計算。

2. 土地登記簿最後記載之地目非為養、池，或無地目之記載者，比照養地目中間等則計租。

3. 當地地方政府未公告養、池地目收穫總量或正產物折收代金基準者，參照鄰接縣（市）之基準辦理，鄰接有二個以上之縣（市）時，以收穫總量或正產物折收代金基準較低者計算。

4. 當地地方政府及鄰接縣（市）均未公告養、池地目收穫總量或正產物折收代金基準者，參照與鄰接縣（市）再鄰接之各縣（市）公告之養、池地目收穫總量或正產物折收代金基準，或參照漁業主管機關公布之漁業年報等資訊，以收穫總量或正產物折收代金基準較低者計算。

5. 無鄰接縣（市）之離島地區，當地地方政府未公告養、池地目收穫總量或正產物折收代金基準者，參照鄰近臺灣本島之各縣（市）公告之養、池地目收穫總量或折收代金基準，或參照漁業主管機關公布之漁業年報等資訊，以收穫總量或正產物折收代金基準較低者計算。

出租管理辦法民國九十六年十一月二日修正前已以林地（乙式）出租，經換訂國有土地（農作）租賃契約者，其正產物單價、收穫總量，按下列基準計收：

（一）土地登記簿最後記載之地目為林、原，且當地地方政府有評定該地目等則正產物收穫總量及折收代金基準者，依其基準計收；無等則者，以該地目中間等則計算。其餘均比照旱地目中間等則，以甘藷價格計租。

（二）前款按中間等則計算之情形，倘經承租人舉證較毗鄰或鄰近使用性質相同之土地計租基準為高者，得改按毗鄰較高之等則（即收穫總量較少）計算；毗鄰土地均無等則者，參照鄰近地區有等則之基準辦理，以較高之等則計算。

前二項所稱中間等則，指以當地地方政府評定之最高加最低等則除以二所算得之等則，無法除盡時，四捨五入取至整數。

第 36 點 承租人符合租賃作業程序第五十七點出租不動產租金優惠規定者，得以書面或

其他方式申請租金優惠，並檢附下列證明文件：

（一）現役軍人及其家屬承租國有基地建築房屋自住或承租國有房屋自住者：

1. 承租人為現役軍人者：現役軍人證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或有軍人及其家屬優待條例規定停止優待之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

2. 承租人為現役軍人之家屬者：現役軍人證明文件、承租人為現役軍人家屬之證明文件、承租人及現役軍人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人及現役軍人○○○（姓名）設有戶籍無訛，如有不實或現役軍人○○○（姓名）或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或有軍人及其家屬優待條例規定停止優待之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

（二）國軍退除役官兵承租國有基地建築住宅者：國軍退除役官兵證明文件影本。

（三）身心障礙者或其配偶，作自用住宅使用者：

1. 承租人為身心障礙者：承租人身心障礙證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人及其配偶均有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或身心障礙經鑑定解除之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

2. 承租人為身心障礙者之配偶：承租人之配偶為身心障礙者證明文件、承租人設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出，或承租人之配偶身心障礙經鑑定解除之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

（四）出租國有基地承租人作自用住宅使用者：設籍於該地上房屋之現戶戶籍證明文件影本及載明「作自用住宅使用，絕不出租或營業使用，且承租人設有戶籍無訛，如有不實或承租人有自○○縣市○○鄉鎮市區○○路○○號房屋戶籍遷出之情形，租金優惠原因即消滅，承租人願無條件自

適用租金優惠之原因、事實消滅發生日起改按全額計收租金，並補繳租金差額，絕無異議」之切結書。

前項第一款所稱家屬，依軍人及其家屬優待條例辦理；減租優待期間，出租機關應於每期通知繳租前，將享受減租優待軍人名冊檢送當地役政機關核對。

第一項第四款國有出租基地供承租人作自用住宅使用，其租金優惠面積之核計，依下列方式辦理：

（一）面積在三百平方公尺以內者，租金得按五折計收，其面積係以單一承租人為計算單位。

（二）國有出租基地上房屋有住家及營業等其他使用情形者，得按承租人檢附之當年度房屋稅單或房屋稅課稅明細表所載住家課稅現值比例核算之自用住宅面積，予以核計租金優惠。

（三）國有出租基地上房屋為承租人與他人共有者，得按承租人共有持分比例核算之自用住宅面積，予以核計租金優惠。

政府機關租用國有基地，不論是否供營業等使用，其租金均得優惠按六折計收。

非營利法人、慈善機關、公益團體、學校租用國有基地作事業目的使用者，申請租金優惠應檢附目的事業主管機關核發「承租之土地係作其事業目的使用」之證明文件。

國有基地屬農民租用與農業經營不可分離土地，其租金優惠依農業單位所送之清冊逕行核辦，免由承租人檢證申請。

第 37 點　前點第六項租金優惠，以農業單位所送之清冊送達出租機關之當年度一月起，其租金按六折計收。

原適用前項租金優惠，嗣發生繼承、轉讓租賃權等事實，新承租人（指繼承人或受讓人）於申請繼承或過戶期間之租金優惠，依下列方式辦理：

（一）屬下列不可歸責於新承租人之情形之一者，出租機關於接獲農業單位所送清冊後，追溯自換約案件起租當月起給予租金優惠：

1. 繼承或過戶事實發生在當年度農業單位受理查編期間結束之前，且新承租人已於租約約定換約期限內申請換約，並於最近一次農業單位可受理查編期間申請查編者。

2. 繼承或過戶事實發生在當年度農業單位受理查編期間之後，且新承租人已於最近一次農業單位可受理查編期間申請查編者。

（二）前款所列之新承租人未於最近一次農業單位可受理查編期間申請查編者，屬可歸責於新承租人之情形，出租機關自繼承或過戶事實發生當月起取消租金優惠，俟接獲農業單位所送清冊後，追溯自清冊送達之當年度一月起給予租金優惠。

出租機關依農業單位所送之清冊重新計算優惠之租金額後，承租人已溢繳之租金，應辦理退還或經承租人同意後抵繳日後應繳納之租金。

適用前點第六項租金優惠者，應於出租及換約時於租約特約事項加註「本租約基地適用農民租用與農業經營不可分離土地租金優惠，嗣後如發生過戶或繼承

事實，受讓人或繼承人(以下簡稱新承租人)應於租約約定換約期限申請換約，並於最近一次直轄市、縣(市)政府農業單位可受理申請查編與農業經營不可分離土地之期間，向農業單位重新申請認定。經認定符合規定者，出租機關於接獲農業單位所送清冊後，同意追溯自換約案件起租當月起給予租金優惠。至重新計算優惠之租金額後，新承租人已溢繳之租金，可抵繳日後應繳納之租金」。

第 38 點　中央機關及公營事業機構原以基金或營運資金購置之國有房地，於變更為非公用財產移交本署接管處理期間之租金收益應撥還原管機關（構）運用時，應先按收益百分之一扣除作業費繳庫。

目錄

2.4.9 都市更新事業範圍內國有土地處理原則

（民國 106 年 6 月 2 日修正）

一、為配合都市更新政策之推動並提升國有財產運用效益及兼顧國庫利益，特訂定本處理原則。

二、本處理原則之主辦機關為財政部國有財產署，執行機關為財政部國有財產署所屬分署。

三、國有土地（含公用土地及非公用土地，下同）以同意依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定劃入更新單元為原則。

都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與都市更新。

更新單元範圍內之國有土地面積合計達五百平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依下列程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新：

(一)執行機關：陳報主辦機關，經主辦機關審核同意並報經財政部核定。

(二)公用土地管理機關：陳報其主管機關同意。

依前項規定主導辦理都市更新，得委託其他機關、公民營事業機構或團體辦理。

四、第三點、第五點、第七點及第八點所稱更新單元範圍內國有土地，不含下列土地：

(一)依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地。

(二)公共設施用地。

前項第二款公共設施用地，依第十二點規定辦理。

五、更新單元範圍內之國有土地面積合計未達五百平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第二十七條第三項第四款、第五款規定讓售予實施者。

六、執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，應主張依第八點規定以權利變換方式參與，或依前點以讓售實施者方式處理。

七、更新單元範圍內之國有公用土地，管理機關依下列規定辦理：

(一)用途廢止者：應依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。符合主辦機關規定者，於移交主辦機關接管前，委託執行機關辦理都市更新相關事宜。

(二)用途未廢止，確有參與都市更新遂行公用目的需要者：

1、屬事業資產或特種基金財產者，逕依都更條例規定參與都市更新。但擬分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，依第二目規定辦理。

2、前目以外公用土地，依下列方式辦理：

(1)敘明參與都市更新理由、需用樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積及其他相關事項，報經主管機關核明屬實，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新。

(2)屬參與權利變換分配房地者，獲配樓地板面積超過主辦機關同意面積，

而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，應依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。

3、得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

八、更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

(一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺。

(二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達二千平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

依前項規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當房地可供分配者，得就該部分分配權利金。

執行機關得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

第一項國有非公用土地，包含前點第一款國有公用土地管理機關委託執行機關之土地。

九、執行機關於獲知都市更新主管機關核准事業概要，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫舉辦公聽會後，依前點第一項規定經評估作中央機關辦公廳舍或社會住宅者，依下列程序辦理：

(一)作中央機關辦公廳舍：

1、執行機關於實施者擬訂事業計畫報核前，函實施者表達分配更新後房地將作為中央機關辦公廳舍，並副知都市更新主管機關。

2、執行機關函請主辦機關提供進駐機關名單及需用樓地板面積。

3、主辦機關調配核定進駐機關及需用樓地板面積後，通知執行機關、進駐機關及其主管機關。

4、核定之進駐機關應配合執行機關通知參與後續都市更新進程（含提供申請分配辦公廳舍建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等），並得自行委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

5、執行機關應於權利變換計畫核定發布實施後，將進駐機關分配樓地板面積與主辦機關核定進駐面積差異情形及處理意見陳報主辦機關，並依主辦機關核定結果辦理。

6、房地完成登記後，執行機關通知進駐機關撥用。

(二)作社會住宅：執行機關通知需用機關辦理撥用，由該機關依都更條例規定參與

都市更新。

十、更新單元範圍內重建區段之國有非公用土地，除依國有財產法第五十二條之二規定申請讓售者、經行政院核定讓售者或情況特殊經財政部核定受理者外，執行機關於都市更新事業概要經主管機關核准之日起，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止受理申請承租、承購案。原已受理之案件，得繼續辦理至結案。

前項都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止受理起二年內，實施者未擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，執行機關得恢復受理。

十一、原依第八點第一項規定參與分配之土地，經依前點第一項規定辦理讓售後，如所餘國有土地面積合計未達五百平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，得依第五點規定辦理。

十二、更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地者，依下列規定辦理：

(一)以權利變換方式實施：

1、都更條例第三十條規定應共同負擔之七項公共設施用地，屬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第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。

2、前目以外之其他用地，參與分配。

(二)以協議合建方式實施:得依都更條例第二十七條第三項第五款規定讓售予實施者。如屬公用土地應先依規定變更為非公用財產。

十三、都市更新事業計畫經核定後，實施者之申請讓售案與依第十點第一項規定受理之申請讓售案競合時，應俟第十點第一項規定受理之案件辦理至結案後，再處理實施者之申請讓售案；其有法律規定之優先購買權者，應俟優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權後辦理。

十四、內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之都市更新地區，範圍內之國有非公用土地，執行機關應配合暫緩辦理標售、讓售及設定地上權；辦理出租時，應於租賃契約特別約明終止收回土地之條件、時點及不同意核發土地使用權同意書等。

前項都市更新地區範圍內之國有土地，由執行機關或公用土地管理機關依確定之整體開發策略及都市更新實施方式配合辦理。

十五、更新單元範圍內之國有地上物，應併同坐落之國有土地處理；其坐落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。

十六、國有非公用土地參與都市更新應行注意事項由主辦機關另定之。

目錄

2.4.10 國有非公用土地參與都市更新注意事項

（民國 106 年 10 月 5 日修正）

第 1 點　本注意事項依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第十六點規定訂定之。

第 2 點　都市更新主管機關為劃定更新地區或單元，徵詢範圍內國有土地（含公用及非公用土地，下同）是否有使用計畫或同意劃入時，屬公用土地部分，執行機關應請其逕洽各該管理機關，並依第三點規定辦理；屬非公用土地部分，執行機關應先查明國有非公用財產管理系統資料後，依下列規定函復：

（一）原則同意劃入。但經選定設定地上權、或報經主辦機關同意辦理改良利用者，不同意劃入。

（二）符合處理原則第三點第三項得主導辦理都市更新之面積及比例者，研議是否主導辦理都市更新。

前項國有非公用土地依處理原則第八點第一項規定應參與分配更新後之房、地者，執行機關函復時應一併函請徵詢時之申請人或實施者於舉辦都市更新事業計畫公聽會前，提供先期規劃（含產品定位）草案，及與執行機關洽商建築規劃與權利分配等事宜。

第 3 點　申請劃定更新單元範圍內國有公用土地，執行機關應函請各該管理機關依處理原則第七點規定辦理，並限期回復是否保留公用、地上物是否為眷舍及使用情形等管理現況，據以研議參與都市更新事宜。

前項國有公用土地經管理機關函復無保留公用需要，於完成變更為非公用財產及移交主辦機關接管前，符合下列情形之一，由執行機關依本注意事項規定表達意見及辦理申請分配作業：

（一）尚未向主辦機關申請變更為非公用財產，經管理機關陳報其主管機關確定無保留公用需要，將變更為非公用財產移交主辦機關接管，且同意委託執行機關參與都市更新者。

（二）已向主辦機關申請變更為非公用財產，經管理機關同意委託執行機關參與都市更新者。

（三）財政部已核定變更為非公用財產者。

第 4 點　更新單元範圍內國有土地面積及比例符合處理原則第三點第三項規定者，執行機關得知私有土地所有權人申請自行或委託實施都市更新事業時，應向都市更新事業申請人表達國有土地將研議是否主導辦理都市更新。

第 5 點　依「中央各機關學校國有眷舍房地處理要點」規定奉准騰空標售之國有眷舍房地，如位屬更新地區或單元者，無需報請變更原核定之處理方式，得逕依處理原則規定參與都市更新。

第 6 點　都市更新事業以權利變換方式實施者，執行機關於獲知都市更新主管機關核准都市更新事業概要，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會時，應告知實施者國有非公用土地處理規定，及主張土地所有權人應負擔之營業稅，納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並適時請實施者

提供下列資料（草案）：

（一）更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、國有非公用土地地上物拆遷補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前價值及比例、更新後可分配價值及樓地板面積(含主建物及附屬建物，下同)、選配原則、共同負擔之提列內容及權利變換計畫報核時擬採用之估價報告書等。

（二）擬申請容積移入更新單元者：

1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。

2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

3、容積移轉來源及成本說明。

4、容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

第 7 點　都市更新事業以協議合建方式實施，範圍內國有非公用土地依處理原則第六點規定，主張以權利變換方式參與分配者，執行機關應請實施者依前點規定辦理，並於都市更新事業計畫中載明經執行機關同意之選配原則。

第 8 點　都市更新事業計畫或權利變換計畫符合下列條件之一者，執行機關得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）提供專業或技術性協助：

（一）更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計達五百平方公尺。

（二）更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計達更新單元土地總面積比例二分之一。

（三）更新單元範圍內之國有非公用土地面積合計未達五百平方公尺，而實施者提供預估國有非公用土地更新後權利價值達新臺幣一億元。

（四）權利變換計畫之共同負擔比例高於百分之五十。

（五）都市更新事業計畫實施經費涉及特殊規劃費用之提列，例如綠建築、智慧型建築設計等。

前項委託案於都市更新主管機關召開審議會審議決定後結案。審議期間，執行機關得視需要，要求受託單位陪同出席會議。

第一項第一款至第三款所定國有非公用土地面積，包括符合第三點第二項規定之國有公用土地。

第 9 點　執行機關依處理原則第九點第一款規定通知進駐機關參與都市更新進程時，應同時副知都市更新主管機關及實施者，於後續相關會議召開時同時通知執行機關及進駐機關，由進駐機關提出辦公廳舍建築規劃設計需求及辦理驗收、點交更新後房地等。

執行機關依處理原則第九點第二款通知需用機關辦理撥用時，應敘明於事業計

畫核定前辦竣撥用，並同時副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定參與都市更新（含提出社會住宅建築規劃設計需求等）。

第 10 點　都市更新主管機關洽查國有非公用土地承租人是否先占後租時，由執行機關就是否係依國有財產法第四十二條第一項第二款（民國八十二年七月二十一日前已實際使用）規定辦理，予以查復。其屬接管他機關出租基地換訂執行機關租約者，執行機關除依檔案所存資料確認屬先占後租之情形者外，應洽請原管理機關逕行查復都市更新主管機關，並副知執行機關。

第 11 點　更新單元範圍內重建區段之國有非公用土地，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日起，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止辦理標售、標租作業；已公告標售、標租者，應予停標。但都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止標售、標租作業起二年內，實施者未擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，恢復辦理。

第 12 點　實施者送請都市更新主管機關審議之都市更新事業計畫，與執行機關原表達國有土地權益、分配作中央機關辦公廳舍等之意見不符，經執行機關審視認有應修正者，應於都市更新事業計畫公開展覽期間屆滿前，向都市更新主管機關提出異議，並副知實施者。

第 13 點　依處理原則第五點規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，執行機關仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

前項土地，不得同意實施者僅就部分土地繳價承購。

第一項土地於建築主管機關核發更新案建造執照之日起，執行機關停止受理實施者申購案。

第 14 點　執行機關應依下列規定申請分配：

（一）依處理原則第八點第一項規定申請分配。但處理原則民國一百零六年六月二日修正生效前，事業計畫未核定且執行機關已與實施者完成協調權利變換分配者，不在此限。

（二）權利變換計畫於都市更新主管機關核定前，依實施者提供之國有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。

（三）實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。

（四）國有土地總面積達二千平方公尺者，以申請分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。

（五）實施者通知選配房、地時，如未檢附權利變換計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。

（六）申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：

1、更新前國有土地主要所在區位。

2、邊間優先。

（七）更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。

（八）申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。

（九）依處理原則第八點申請分配權利金，執行機關得與實施者協議分配權利金時間點，並請實施者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。

（十）更新單元內如有已簽訂買賣契約，辦理分期繳價之國有非公用土地，應依承購人意見或委託其辦理申請分配更新後房、地。其他未辦結之申購案件，得就該等土地應分配權利價值，單獨申請分配。

有下列情形之一者，得不受前項第六款申請分配位置規定限制：

（一）與其他權利人申請標的相同，經執行機關請實施者協調處理不成，執行機關另申請分配未與他人重複之位置時。

（二）依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時。

依第一項第六款申請分配，與其他權利人申請標的相同，經實施者協調處理不成，且申請之分配單元須補繳差額價金時，得按該部分更新後應分配權利價值分配權利金。

依處理原則第八點第一項評估作中央機關辦公廳舍，並經主辦機關依處理原則第九點第一款規定調配核定進駐機關者，得配合進駐機關需求申請分配更新後房、地，不受第一項第六款至第八款規定限制。

第 15 點 執行機關將申請分配意見函告實施者時，應一併告知下列事項：

（一）申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。

（二）更新單元內有簽訂買賣契約、辦理分期繳價，及處理申請讓售中之國有非公用土地者，請實施者於承購人繳清價款取得土地所有權後，配合該承購人意願，協調房、地分配事宜。

（三）依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則。

第 16 點 更新單元範圍內原屬事業資產之國有非公用土地，其面積達更新單元國有非公用土地總面積二分之一者，執行機關得委託原管理機關依第十四點、第十五點規定，辦理申請分配作業。

第 17 點 經更新單元內國有公用財產管理機關同意，執行機關得就單元內國有非公用土地，委託該管理機關依第十四點、第十五點規定，併同辦理申請分配作業。

第 18 點 以權利變換方式實施之都市更新事業範圍內國有公共設施用地，非屬都更條例第三十條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地者，除經依都更條例第三十條第三項規定優先指配者外，按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。

第 19 點 都市更新事業以權利變換方式實施，且都市更新事業計畫載明國有公共設施用地將變更都市計畫為非公共設施用地者，依下列方式辦理：

（一）屬都更條例第三十條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地：依處理原則第十二點第一款第一目規定辦理。

（二）前款以外之其他用地：以都市更新事業計畫報核當時之都市計畫土地使用分區作為價值評估之基礎，並按更新後應分配權利價值選擇分配更新後房、地或權利金方式參與。

第 20 點 符合處理原則第三點第三項規定，得主導辦理都市更新之國有土地，除實施者已擬訂都市更新事業計畫送請都市更新主管機關審議者外，執行機關應依下列規定辦理：

（一）更新單元（含擬劃定）範圍內國有土地面積達更新單元土地總面積五分之四者，應研提主導辦理都市更新之意見並檢送評估表（格式詳附表）、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報主辦機關。

（二）更新單元（含擬劃定）範圍內國有土地面積達更新單元土地總面積二分之一，未達五分之四，且符合下列條件者，除都市更新事業申請人已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各超過十分之一同意比例者外，應研提主導辦理都市更新之意見並檢送評估表、地籍圖、地籍地形套繪圖等資料函報主辦機關：

1、國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積三分之一。

2、國有土地違占建戶、承租戶合計未達三十戶。

3、更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人人數均未達三十人。

（三）前款都市更新事業申請人已取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人各超過十分之一同意比例者，應請都市更新事業申請人提供範圍內私有土地及私有合法建築物登記謄本、該等所有權人同意書影本，並出具切結書具結所取具之同意書屬實，如有不實，願負法律責任。

（四）第二款租、占面積及人數之計算，依下列方式辦理：

1、國有土地出租、占用面積合計未達國有土地總面積三分之一，該三分之一按百分之三十四計算，所得之數據非整數者，小數部分採無條件進位法。

2、國有土地違占建戶、占用面積及承租戶、出租面積依國有非公用財產管理系統所載內容統計；其中戶數部分，按一門牌為一戶統計。如系統資料不明，應先辦理勘查。屬公用財產者，應洽請各該管理機關查明。

3、私有土地及私有合法建築物所有權人數，依地政機關登記謄本所載人數統計。如建築物未辦理建物所有權第一次登記，則以現場貼掛門牌或政府機關提供之建築物相關查詢系統（如臺北市地理資訊網），按一門牌為一人統計。

第 21 點 執行機關認符合得主導辦理都市更新之案件，於依前點規定函報主辦機關之日起，暫緩審理都市更新範圍內國有非公用房、地申租、購案及辦理標售、標租作業，俟財政部或主辦機關核示結果，再予續處。

執行機關於接獲財政部核定主導辦理都市更新案件函之日起，停止受理都市更新範圍內國有非公用房、地申租、購案及辦理標售、標租作業。已公告標售、標租者，應予停標；原已受理租、購之案件，應予註銷。

前二項國有非公用房、地申租、購案件，已通知訂約或繳款者，應繼續辦理至結案。

第 22 點 內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之地區，範圍內之國有非公用土地，依下列規定辦理：

（一）自辦理先期規劃機關提供各該計畫範圍內之國有非公用房、地標的明細或清冊函達執行機關之日起，停止受理申購及辦理標售作業。已公告標售者，應予停標；原已受理申購之案件，應予註銷。但已通知繳款之案件，應繼續辦理至結案。

（二）先期規劃期間，得辦理為期三年以下之標租、委託經營、改良利用或綠美化，並應於契約約定配合辦理先期規劃機關之規劃成果及整體開發策略需要，執行機關得終止契約，承租人、受託人、辦理改良利用之對象或認養人不得請求任何補償。

（三）先期規劃期間，執行機關依下列原則辦理：

1、適時出席相關規劃會議，及出席行政院或內政部都市更新推動小組會議，確定整體開發策略及都市更新實施方式，並表達倘以權利變換方式實施都市更新，且國有土地更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺，規劃作中央機關辦公廳舍需求。經辦理先期規劃機關同意者，函請主辦機關調配。

2、範圍內有國有公用土地，函詢管理機關是否保留公用，倘公用用途廢止，於移交主辦機關接管前，依第三點第二項規定辦理。

（四）辦理先期規劃機關擬訂之規劃成果，經行政院或內政部都市更新推動小組決議：

1、備查、確定整體開發策略者：

（1）由政府主導辦理之更新單元，執行機關應依確定之整體開發策略及都市更新實施方式辦理。

（2）主導辦理之機關依都更條例第九條規定辦理前，倘有辦理標租、委託經營、改良利用或綠美化之短期利用者，應由需地機關敘明辦理方式及期程報請行政院或內政部都市更新推動小組同意後辦

理。

（3）非由政府主導辦理之更新單元，執行機關應請辦理先期規劃機關函告解除限制處分之國有非公用房、地標示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。

2、剔除於行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之地區外者，執行機關應請辦理先期規劃機關函告解除限制處分之國有非公用房、地標示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.4.11 國有非公用財產委託經營實施要點

（民國 106 年 1 月 19 日修正）

第 1 點　為依國有財產法第十三條規定辦理國有非公用財產委託經營業務，特訂定本要點。

第 2 點　本要點所稱委託經營，指委託機關將國有非公用財產委託受託人經營，由受託人支付委託機關訂約權利金及經營權利金，並自負經營盈虧。

第 3 點　依本要點辦理國有非公用財產委託經營，以財政部國有財產署為主辦機關；以財政部國有財產署所屬分署為委託機關。

第 4 點　本要點所稱受託人，指地方政府或適當機構。

前項地方政府，指直轄市、縣（市）政府暨所屬機關及鄉（鎮、市、直轄市山地原住民區）公所；適當機構，指公立機構及依法成立之公、私法人。但委託經營期間在一年以下者，得由適當機構所屬分支機構及設有代表人或管理人之非法人團體受託經營。

第 5 點　國有非公用財產符合下列各款情形之一，得由委託機關委託特定受託人經營：

（一）目的事業主管機關考量施政需要、業務推動以及公共利益，認定有提供使用必要者，得委託目的事業主管機關認定之對象經營。

（二）目的事業主管機關核准許可開發、籌設或設置者，得委託目的事業主管機關核准之對象經營。

（三）委託經營期間在一年以下，無被占用或屬「國有非公用不動產被占用處理要點」規定得視為空地之被占用情形者，得委託申請人經營。

依前項第三款規定辦理委託經營之期間未滿一年者，受託人於委託經營期限屆滿前申請延長委託經營期限，經委託機關查明無違約情事，得同意辦理。其委託經營存續期間累計不得逾一年，並應依原契約計收基準收取延長期間之訂約權利金、經營權利金及履約保證金。

依第一項第三款及前項規定辦理委託經營者，委託經營期限屆滿後應騰空收回，未經騰空收回，不得再依第一項第三款規定提供使用。

第 5 點之 1　依前點第一項第一款或第二款規定辦理委託經營之國有非公用財產，應無下列情形：

（一）經行政院、財政部、主辦機關或委託機關核定計畫、用途或處理方式。

（二）經主辦機關核定保留公用或其他機關已申請撥用者。

（三）屬保安林地。但符合前點第一項第一款或第二款規定，經目的事業主管機關認定或核准作為公用事業使用，並經保安林地主管機關確認無妨礙保安林地使用者，不在此限。

（四）已有民眾申請辦理增劃編為原住民保留地。

（五）被占用，經提起排除侵害民事訴訟，且有下列情形之一：

1、具有警示作用有繼續排除侵害之必要者。

2、排除侵害民事訴訟繫屬中。但申請人備齊文件申辦，並經占用人繳清或辦理分期付款繳納使用補償金，及負擔訴訟費用者，不在此限。

3、取得應返還不動產勝訴確定判決(含與確定判決同一效力之執行名義，下同)，尚未依確定判決內容完成執行。但中華民國一百零四年五月十三日前（不含當日）已取得之法院確定判決（含聲請法院強制執行中者)，申請人備齊文件申辦，並經占用人繳清或辦理分期付款繳納使用補償金，及負擔訴訟費用或執行費用者，不在此限。

（六）被占用，且委託機關於通知訂約繳款前，已知占用人因占用涉有犯罪嫌疑，經司法警察調查、司法機關偵查或審理中，尚未結案。

（七）被占用，且申請人非占用人。但經申請人同意自行處理及排除者，不在此限。

（八）已提供使用權或同意提供申請開發。但符合下列情形之一者，不在此限：

1、申請人為使用權人或經同意提供申請開發之申請人，且無違反契約及相關規定情事。

2、依法提供通行，經申請人切結維持通行暢通，且不請求減少權利金。

（九）已受理承租、承購申請案，且已辦理通知訂約或繳款者。

（十）其他法令規定不得提供使用。

依前點第一項第三款規定辦理委託經營之國有非公用財產，應無下列情形：

（一）前項各款情形。

（二）位於都市計畫商業區、住宅區或互為毗鄰之商業區與住宅區，全筆土地或併計鄰接國有非公用土地面積達一千平方公尺，且坵形方整者。但三個月以下短期且低度利用之委託經營，不在此限。

第 6 點 依第五點第一項第一款、第二款規定辦理委託經營之期間，應視個案情形訂定之，最長以十年為限，且不得逾目的事業主管機關核定之期限。

前項委託經營期限屆滿，目的事業主管機關之認定或核准仍存續有效，或原核定之期限尚未屆期，得依第二十八點規定辦理換訂新約。

第 7 點 申請委託經營者，應檢附下列文件，向土地所在地之委託機關申請：

（一）申請書。

（二）申請人資格之證明文件。

（三)申請人非屬公職人員利益衝突迴避法規定不得與委託機關為買賣等交易之切結書。但屬財團法人者，免附。

（四）經營計畫。

（五）依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，目的事業主管機關認定或核准之文件。

（六）登記謄本、地籍圖謄本。

（七）都市計畫土地使用分區證明（尚未實施都市計畫者免附）或國家公園計畫土地使用分區證明。但委託機關能以電子處理查詢者，得免予檢附，並由委託機關列印查詢文件併案存檔。

（八）其他經委託機關通知須檢附之文件。

前項經營計畫應包含下列項目：

（一）委託經營財產標的。

（二）委託經營期間。

（三）委託經營用途。

（四）其他。

本要點規定申請國有非公用財產委託經營須附之登記謄本及地籍圖謄本，由委託機關以電子處理查詢，並列印查詢文件併案存檔。但無法以電子處理查詢者，應由申請人檢附。

第 8 點 辦理國有非公用財產委託經營，委託機關應與申請人訂定書面契約。

委託經營契約應於申請人繳納訂約權利金、訂約當年經營權利金及履約保證金後，再行簽約，並於契約中載明訂約日期，且除依第二十八點規定換訂新約者外，不得以追溯訂約方式辦理。

依第五點第一項第一款、第二款規定辦理委託經營，目的事業主管機關認定或核准對象為依法成立私法人之所屬分支機構者，依下列規定辦理：

（一）申請人：該私法人及該所屬分支機構。

（二）簽約主體：該私法人。

（三）簽約代表：該所屬分支機構。

第 9 點 委託經營契約應包括下列事項：

（一）雙方當事人。

（二）委託經營之財產。

（三）委託經營期間。

（四）委託經營之權利金、履約保證金及其收取方式。

（五）使用限制。

（六）投資增加設施及拆除、變更委託經營財產之處理方式。

（七）地上林木及珍貴作物之處理方式。

（八）委託經營財產或面積增減之處理方式。

（九）違約之處理。

（十）終止契約之事由。

（十一）契約終止或屆滿後，土地及地上物之收回處理。

（十二）其他與委託經營有關之事項。

前項契約不得作為受託人向目的事業主管機關申請核准使用、許可開發、籌設或設置之土地同意使用證明文件或土地使用權利證明。

第 10 點 國有非公用財產委託經營應收取之訂約權利金及經營權利金，收取後不予退還。但本要點另有規定者，不在此限。

委託經營財產依法須繳納營業稅者，應由受託人負擔。

第 11 點 訂約權利金按核准委託經營土地當期公告現值之一定比率乘以委託經營年數計收。未登記土地，以毗鄰使用性質相同之土地當期公告現值最高者之一定比率乘以委託經營年數計收。

前項一定比率，依第五點第一項第一款、第三款規定辦理者，為百分之一點三；

依第五點第一項第二款規定辦理者，為百分之五。

第一項訂約權利金未達新臺幣三千元者，以三千元計算。

委託經營期間超過四年者，其訂約權利金得分期繳交，應於簽約前繳交二成以上，餘額加計百分之十後，以六個月為一期，分六期按百分之十、百分之十、百分之十五、百分之十五、百分之二十五、百分之二十五攤繳，以契約始期之月起算每第六個月月底前向委託機關繳交；受託人屆期未繳交，經委託機關限期催繳仍不繳交時，委託機關得再限期受託人將未到期之訂約權利金一併提前繳交。

第 12 點 經營權利金按下列基準計收：

（一）建築用地，及非建築用地作為建築物、雜項工作物之基地者，按核准當期之土地申報地價年息百分之六計收；其餘土地按核准當期申報地價年息百分之一計收。未登記土地作為建築物、雜項工作物之基地者，以毗鄰使用性質相同之土地核准當期申報地價最高者年息百分之六計收；其餘未登記土地，以毗鄰使用性質相同之土地核准當期申報地價最高者年息百分之一計收。申報地價有調整者，經營權利金應配合調整。

（二）建築物按核准當期之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。課稅現值有調整者，經營權利金應配合調整。

（三）雜項工作物、設備按核准當時委託機關帳面淨值年息百分之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格年息百分之十計收。

前項所稱建築用地，包括下列土地：

（一）都市計畫商業區、住宅區、工業區土地或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地者。

（二）公共設施用地中，屬加油站、市場或醫療衛生用地者。

（三）都市土地劃定為特定專用區或非都市土地編定為特定目的事業用地，容許供建築使用者。

（四）委託經營財產供作土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施使用者。

第一項所稱非建築用地作為建築物、雜項工作物之基地者，其基地面積依建造執照、雜項執照所載地號面積計算；無建造執照、雜項執照者，以建築物、雜項工作物之垂直投影面積計算，但委託機關已發給土地使用權同意書供受託人補辦申請建造執照、雜項執照程序者，以同意使用面積計算。

第一項經營權利金每年度收取一次，除屬訂約當年度部分應由受託人於訂約時一併繳交外，其餘各年度，委託機關應於年度開始一個月內限期受託人繳交。

委託經營土地原屬非建築用地經變更為建築用地，或原屬未建築使用之非建築用地，新提供作為建築物、雜項工作物之基地者，應自變更或取得建造執照、雜項執照，或受託人增建建築物、雜項工作物之日起，改按申報地價年息百分之六計收經營權利金。

受託人就前項增建建築物、雜項工作物，未檢具建造執照、雜項執照或其他相關證明文件供委託機關查核者，委託機關得逕按前一次勘查之次日起改算經營權利金；倘前一次勘查在訂約日之前，則以訂約日起算。

委託經營土地原屬建築用地經變更為非建築用地，或原作為建築物、雜項工作物之非建築用地，經拆除地上物者，應自受託人通知委託機關勘查確定，地上無建築物及雜項工作物之日起，或依受託人檢具相關證明文件認定之拆除日起，改按申報地價年息百分之一計收經營權利金。

第 13 點 國有非公用財產委託經營之申請人，應於收到核准通知後三十日內，依前二點規定繳交訂約權利金、經營權利金，並按訂約權利金百分之十繳交履約保證金。

委託經營財產係供作土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施使用者，其履約保證金以委託經營土地當期公告現值百分之六十計收。但屬下列情形之一者，按前項基準計收履約保證金：

（一）場區內經目的事業主管機關核准計畫書圖記載屬隔離設施之綠帶、保育區範圍。

（二）申請人業依相關規定向目的事業主管機關繳交保證金，作為違規使用致土地損害改善之用，並檢附繳納證明。

前二項履約保證金未達新臺幣二十萬元者，以二十萬元計算。但委託經營期間為一個月以下，且履約保證金未達新臺幣十萬元者，以十萬元計收。

履約保證金得以現金、設定質權之公、民營銀行定期存款單、銀行書面連帶保證充之。

委託機關於申請人繳清規定款項後，應限期申請人完成簽約手續，並於簽約後限期辦理委託經營財產之點交。

委託經營財產點交注意事項，由主辦機關另定之。

委託機關於申請人繳款後發現所附證明文件有虛偽不實者，已繳之訂約權利金及經營權利金，不予退還；已簽約者，應撤銷其契約，並於收回委託經營財產後退還履約保證金。

第 14 點 受託人經營範圍內新接管、新發現或目的事業主管機關變更原認定或核准範圍新增之國有土地，符合第五點第一項各款情形之一且無第五點之一規定情形者，得由委託機關以契約變更方式新增委託經營財產標的。

前項增加之土地經委託機關同意併同委託經營者，委託機關應按契約變更當期土地公告現值及委託經營契約賸餘之日數計收訂約權利金，並依前點計收履約保證金，限期受託人繳交；其新增土地之訂約權利金計算方式如下：

（一）依第五點第一項第一款、第三款規定辦理者：新接管、新發現或目的事業主管機關變更原認定或核准範圍新增土地面積×公告現值×0.013×(賸餘經營日數÷365 日)

（二）依第五點第一項第二款規定辦理者：新接管、新發現或目的事業主管機關變更原認定或核准範圍新增土地面積×公告現值×0.05×(賸餘經營日數÷

365 日）

前項委託經營契約賸餘之日數，係指契約變更之日起計算至契約終止之日止。

第 15 點 國有非公用財產委託經營期間，因新接管、新發現、目的事業主管機關變更原認定或核准範圍、委託機關收回、受託人返還部分委託經營財產或土地分割、合併、重測、重劃、更正、未登記土地辦理第一次登記或其他原因，致標示、筆數或面積變更時，委託機關應通知受託人變更委託經營契約之土地標示或面積，其面積有增減者，應以變更後之土地面積重新計算經營權利金，重新計算之時點如下：

（一）因新接管、新發現、目的事業主管機關變更原認定或核准範圍、委託機關收回部分委託經營財產或其他原因，致面積有增減者，為契約變更之日。

（二）因土地分割、合併、重測、重劃、更正、未登記土地辦理第一次登記，致面積有增減者，為地政機關完成登記之日。

（三）因受託人返還部分委託經營財產，致面積減少者，為契約變更之次年一月。

前項經營權利金，委託機關應限期受託人於一個月內繳交當年度增加之金額或將其當年度溢繳之部分退還之。

第 16 點 受託人未依約定期限繳交訂約權利金或經營權利金時，委託機關應按月照欠額加收千分之五違約金，未滿一個月者，以一個月計。最高以欠額之千分之六十計。但逾期二日以內繳付者，免計收。

第 17 點 委託經營期間，受託人對於經營之財產應負管理及維護責任，按契約約定及法令規定使用，依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，並應依目的事業主管機關認定或核准用途使用；其為從事營業活動，需投資增加設施或拆除、變更委託經營財產者，應經委託機關同意，其未經同意擅自增加設施或拆除、變更委託經營財產者，應負回復原狀或損害賠償責任。

委託機關同意受託人辦理前項拆除、變更委託經營財產前，應依國有財產計價方式查估其價格，限期受託人繳交補償金；其未經同意擅自辦理，而無法回復原狀者，應按查估之價格一點三倍計算，限期受託人賠償之。

第 17 點之 1 受託人使用委託經營財產，應防止土壤及地下水遭受污染，並依「污染土地關係人之善良管理人注意義務認定準則」（以下簡稱認定準則）第四條第一項規定採取管理措施，作成紀錄，及於委託經營契約簽訂後約定期限內提供所設置管理設施之相關照片予委託機關。如因未採取上述管理措施，致委託機關須依「土壤及地下水污染整治法」（以下簡稱土污法）第三十一條第一項規定，負連帶清償責任者，受託人應負一切損害賠償責任，委託機關因而支出之費用，受託人應如數繳付，並得於受託人之履約保證金中扣除。

受託人將委託經營財產作為工廠、加油站、土污法第八條第一項、第九條第一項中央主管機關公告之事業或其他事業使用者，應辦理下列事項：

（一）依相關法令取得經營（設立）許可（執照或證明），並按其事業使用情形，依認定準則第五條第一項各款環保法令取得許可證明文件。

（二）有土污法第九條第一項各款規定之情形者，於行為前向委託機關提出報經直轄市、縣（市）主管機關或中央主管機關委託之機關審查同意之土壤污染評估調查及檢測資料。

第 18 點 委託經營財產不得同意受託人作下列使用：

（一）區分所有建物之建築基地。

（二）住宅及住宅社區相關設施。

（三）土石採取。

（四）廢棄物處理相關設施（包括廢棄物、資源物之回收、貯存、清除、處理及掩埋等）。

（五）殯葬相關設施。

（六）爆竹、瓦斯等危險物品之生產、分裝及堆置相關設施。

（七）土石方資源堆置處理場、土石堆置、儲運、土石碎解洗選場及相關設施。

（八）私設通道、水路。

依第五點第一項第一款規定辦理者，不受前項第八款之使用限制；依第五點第一項第二款規定辦理者，不受前項第四款至第八款之使用限制。

依第五點第一項第一款規定委託經營履約中案件，委託經營財產經目的事業主管機關認定受託人使用項目，為重大建設計畫所需臨時性設施使用，並負責監督受託人使用及依限拆除回復原狀者，非屬第一項第七款規定禁止範圍。

第 19 點 委託經營期間，受託人有轉讓經營權之需要，應依下列方式辦理：

（一）依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，受託人應先徵詢委託機關同意，並向目的事業主管機關申請同意或變更主體後，會同受讓之第三人，檢具相關文件，向委託機關申請辦理換約。

（二）依第五點第一項第三款規定辦理者，由受託人會同受讓之第三人向委託機關申請辦理換約。

前項受讓之第三人，應於換約前取得受託人於委託經營土地全部私有地上物之所有權，並以書面承諾換約後概括承受受託人之委託經營契約一切權利義務關係。

第 20 點 受託人為經營事業需要增加設施，需發給土地使用權同意書者，由委託機關審查核發，其得辦理所有權第一次登記者，於辦理建物所有權第一次登記時，應會同委託機關連件向登記機關辦理預告登記，禁止移轉或設定他項權利。

前項土地使用權同意書之核發，依下列規定辦理：

（一）依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，得供受託人申請建造執照或雜項執照。

（二）依第五點第一項第三款規定辦理者，除供作搭建樣品屋、設置臨時廣告物及各項活動搭建臨時建築物，得依地方政府相關規定，供受託人申請興建臨時建築物或雜項工作物外，僅供申請增建招牌廣告、圍牆或其他經委託機關認定屬簡易設施之雜項執照。

第 20 點之 1 受託人依第五點第一項第一款、第二款規定經營之國有非公用土地，需申

請辦理都市計畫變更或非都市土地變更編定者，委託機關得依目的事業主管機關認定或核准之文件，於受託人承諾下列事項後，同意辦理：

（一）依規定應捐贈（興闢）公共設施、可建築土地、樓地板面積或繳交開發影響費、代金、回饋金等義務，應由受託人自行負擔，且日後不得以任何理由請求補償或退還。

（二）經委託機關同意且已完成都市計畫變更或非都市土地變更編定，委託機關於委託經營期限屆滿或終止委託經營時責請受託人變更為原分區或編定者，受託人應配合辦理且不得請求任何補償。

第 21 點 委託經營期間，委託經營財產有下列情形之一者，委託機關得收回部分委託經營財產，並通知受託人變更委託經營契約：

（一）政府舉辦公共事業。

（二）實施國家政策。

（三）都市更新。

（四）土地重劃。

（五）有處分、利用需要或奉准撥用。

（六）因其他不可歸責受託人之原因，致不能達原來使用之目的。

前項收回委託經營財產，委託機關應按比例退還訂約權利金及經營權利金；其計算方式如下：

訂約權利金退還金額 ＝收回財產訂約權利金×(賸餘經營日數÷委託經營日數)

經營權利金退還金額 ＝收回財產當年度應繳交之經營權利金 ×（當年度賸餘經營日數÷365 日）

第 22 點 有下列情形之一，委託機關得終止委託經營契約：

（一）受託人未依約定期限繳交分期訂約權利金或經營權利金逾六個月者。

（二）受託人違反法令使用委託經營財產，經通知限期改善，屆期未改善者。

（三）受託人違反第十七點之一規定，經通知限期改善，屆期未改善者。

（四）受託人將委託經營權讓與第三人，未依第十九點規定向委託機關申請辦理換約者。

（五）受託人違反契約之約定，或擅自拆除、變更委託經營財產、增建地上物，或增建之建物未依規定通知委託機關辦理預告登記等，經通知限期改善，屆期未改善者。

（六）受託人申請終止契約，且已騰空地上物者。

（七）委託經營財產之使用分區或用地種類變更，致原委託經營契約無法繼續執行者。

（八）委託經營財產有處分、利用需要或奉准撥用者。

（九）因政府政策或法令變更，致原委託經營契約無法繼續執行者。

（十）因委託機關收回部分委託經營財產，致賸餘之財產不能達原來使用之目的，經受託人申請終止委託經營者。

（十一）因不可歸責於受託人之原因，致委託經營財產不能達原來使用之目的

者。

（十二）依第五點第一項第一款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷、廢止原認定事項者。

（十三）依第五點第一項第二款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷核准或公告廢止開發、籌設或設置許可者。

依前項第六款至第十一款，或因不可歸責於受託人之事由致依同項第十二款、第十三款規定終止委託經營契約，委託機關應按比例退還訂約權利金及經營權利金；其計算方式如下：

訂約權利金退還金額＝（訂約權利金－收回部分委託財產退還金額）×（賸餘經營日數÷委託經營日數）＋增收之訂約權利金 ×（賸餘經營日數÷委託經營契約變更至契約期限屆滿之日數）

經營權利金退還金額＝當年度應繳交之經營權利金×（當年度賸餘經營日數÷365 日）

依本要點中華民國一百零二年四月十日修正前規定委託特定受託人經營履約中案件，受託人申請終止契約，且已騰空地上物者，得依前項規定辦理。

依第五點第一項第一款、第二款規定辦理委託經營者，委託機關依第一項第一款至第十一款規定終止委託經營契約時，應通知目的事業主管機關廢止其認定或核准；依同項第十二款、第十三款規定終止委託經營契約時，應副知目的事業主管機關。

第 23 點 委託機關依前二點規定收回委託經營財產時，應向受託人收取未繳清之訂約權利金、經營權利金、違約金、第二十五點規定之使用補償金及遲延利息。

前項應收取之款項，委託機關得於退還之權利金及履約保證金扣除。但依第二十一點規定收回部分委託經營財產時，不得於履約保證金扣除。

第 24 點 委託經營期限屆滿、終止委託經營或收回部分委託經營財產時，委託機關應限期受託人交還委託經營財產。受託人交還之委託經營財產如有毀損，委託機關應限期受託人修繕；受託人屆期未完成修繕時，委託機關得逕行僱工修繕，其費用由受託人負擔，或依國有財產計價方式查估受損害財產價格求償。

受託人於受託經營期間增加之設施及受託經營前已由受託人興建之設施，除經委託機關同意受託人拋棄所有權，或移轉登記為國有，或委託經營財產核准讓售予受託人，或受託人取得合法權源繼續使用受託經營財產者，得免拆除外，應於交還委託經營財產前全部拆除，屆期未完成拆除時，得視同拋棄所有權，由委託機關以廢棄物處理，所需處理費用由受託人負擔。

依本要點中華民國一百零三年十月一日修正後之規定委託經營案件，受託經營前遭第三人無權占用之設施或受託經營期間由第三人興建之設施，除涉及水土保持經主管機關檢查符合水土保持技術規範，或經委託機關認定有助於管理維護，得予保留外，受託人應於交還委託經營財產前全部依法拆除，屆期未完成拆除，衍生之處理費用及損害賠償由受託人負擔。

前三項應由受託人負擔之費用及損害賠償價額，得於受託人之履約保證金中扣

除。但依第二十一點規定收回部分委託經營財產時，不得於履約保證金扣除。委託機關於收回委託經營財產後，應將賸餘履約保證金無息退還受託人。

第 25 點 委託機關依前點第一項限期受託人交還委託經營財產，其期限最長不得超過委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起一個月。受託人於該期限內僅得處理交還委託經營財產事宜，不得續為經營收益。

受託人未於前項期限交還委託經營財產者，委託機關應自委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起，追收使用補償金，未依限繳納者，應依民法第二百二十九條第一項請求自繳納期限屆滿後至實際繳交之日之遲延利息。使用補償金及遲延利息，除第二十三點第二項但書規定情形外，均得於受託人之履約保證金中扣除。

前項使用補償金按下列基準計收：

（一）土地以當期申報地價年息百分之十計收；未登記土地以毗鄰使用性質相同之土地當期申報地價最高者年息百分之十計收。

（二）建築物按當期之課稅現值年息百分之十計收；其無課稅現值者，依建築物重建價格減除折舊後餘額之年息百分之十計收。

（三）雜項工作物、設備按當期委託機關帳面淨值年息百分之十計收；其無帳面淨值者，依國有財產計價方式評定之價格年息百分之十計收。

第 26 點 委託機關對於委託經營財產之使用情形，應每年至少定期派員檢查一次，並視實際需要不定期派員檢查或通知受託人檢附地上物現況照片，受託人不得拒絕。

第 27 點 其他公有財產，有一併委託必要者，委託機關得於核准前洽該公有財產管理機關同意按委託機關所訂委託經營契約之條件一併辦理委託經營，並將委託經營所收取之訂約權利金或經營權利金，按比例分算撥付其他公有財產管理機關；其計算式如下：撥付其他公有財產訂約權利金或經營權利金數額＝訂約權利金或經營權利金×（其他公有財產訂約權利金÷委託經營財產訂約權利金總額）

前項所稱其他公有財產，係指其他機關或公營事業機構管理之土地、建築物、雜項工作物、設備。

第 28 點 依第五點第一項第一款、第二款規定辦理者，委託機關應於委託經營期限屆滿前三個月，確認目的事業主管機關之認定或核准仍存續有效，或原核定之期限仍未屆期，且無第二十二點第一項規定情形後，提供新書面契約通知受託人於期滿前繳納訂約權利金、訂約當年經營權利金及找補履約保證金差額，辦理換訂新約。

受託人未依前項規定辦理換訂新約，委託機關應通知目的事業主管機關廢止其認定或核准。

前項目的事業主管機關廢止其認定或核准前，受託人申請換訂新約時，委託機關應洽詢目的事業主管機關，並經目的事業主管機關確認其認定或核准未廢止

後，再據以換訂新約。

換訂新約之契約起日，應為原委託經營契約末日之次日。

第 29 點 第五點第一項第一款目的事業主管機關認定文件、第七點第一項第一款申請書與第三款切結書、第九點委託經營契約、第十三點第四項銀行書面連帶保證、第二十點土地使用權同意書及第二十點之一承諾書之格式，由主辦機關定之。

第 30 點 委託機關依第八點第一項與受託人訂定之書面契約，應將本要點納為契約附件。

第 31 點 本要點修正發布前，已受理委託經營尚未辦結之案件，適用申請時之規定。

目錄

（五）處分

2.5.1 國有非公用不動產交換辦法

（民國 105 年 1 月 26 日修正）

第 1 條　本辦法依國有財產法（以下簡稱本法）第五十二條之一第三項規定訂定之。

第 2 條　本法第五十二條之一第三項所稱提高利用價值，指下列情形之一：

一、國有土地之地形狹長或零星分散，經交換後可集中坵塊，作更有效之規劃利用者。

二、國有土地與他人所有之土地夾雜，或地籍線曲折不整，經交換後地形較方整，作更有效之規劃利用者。

三、可建築使用之國有土地，未達建築基地最小面積，致無法單獨建築使用，經交換後可單獨建築使用，或可併同毗鄰國有土地建築使用者。

四、可建築使用之國有土地，已達建築基地最小面積，經交換後作更有效之規劃利用者。

五、國有土地及地上建築改良物與他人共有，經交換後作更有效之規劃利用者。

六、國有土地及地上建築改良物經交換後，可併同毗鄰國有土地及地上建築改良物使用者。

七、中央機關為公務或公共需要，國有不動產經交換後，作更有效之規劃利用者。

八、其他交換後可作更有效之規劃利用者。

第 3 條　本辦法所稱交換，指不動產所有權之相互移轉。

第 4 條　本辦法所定執行機關，為財政部國有財產署所屬各分署。

第 5 條　執行機關依第二條第一款至第六款及第八款規定辦理交換之作業程序如下：

一、受理申請。

二、會勘。

三、審查。

四、計價。

五、通知申請人協商決定交換方案。

六、層報財政部核定。

七、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。

第 5 條之 1　依第二條第七款規定辦理交換者，不適用第六條、第七條、第八條第一款、第五款至第七款、第九條第三項及第十條至第十三條規定。

依第二條第七款規定辦理交換者，不動產需求機關應擬訂不動產使用計畫，報請行政院核定。

前項不動產使用計畫，應載明取得不動產標示、取得目的、取得方式及使用現況，並檢附土地使用分區證明等文件。

執行機關依第二條第七款規定辦理交換之作業程序如下：

一、會勘。

二、審查。

三、計價。

四、協商決定交換方案。

五、層報財政部核定。

六、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。

第 6 條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換之區位範圍，應符合下列規定之一：

一、均屬於都市計畫範圍內，且位於同一或毗鄰之街廓或位於同一重劃區。

二、均屬於都市計畫範圍外，為同一使用分區及使用地類別，且位於同一或毗鄰之地段範圍內；或屬於都市計畫範圍外之國有不動產，與位於同一鄉（鎮、市、區）內，可供單獨建築使用之他人所有土地。

三、經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案，其開發範圍內之國有土地，與該範圍內或毗鄰或同一鄉（鎮、市、區）內可供單獨建築使用之他人所有土地。

第 7 條 國有不動產屬下列情形之一者，不得與他人所有不動產辦理交換：

一、公共設施用地。

二、已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。

三、已出租。但經承租人同意者，不在此限。

四、抵稅不動產。但交換後取得之不動產較易於變價者，不在此限。

五、已被占用。但經申請人承諾自行處理者，不在此限。

第 8 條 他人所有不動產屬下列情形之一者，不得與國有不動產辦理交換：

一、公共設施用地。

二、共有不動產。但經全體共有人申請交換或原為國、私共有者，不在此限。

三、已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。

四、已出租、出借。

五、已被占用。

六、已有地上物。但地上物經認定不妨礙不動產處理，且其所有權人同意贈與國有者，不在此限。

七、既成道路或溝渠。

第 9 條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。

前項價值，依國有財產計價方式查估評定或計算；價值不等時，得分割後辦理交換。

申請人對前項查估評定之價值有異議者，得申請複估，並以一次為限。

第 10 條 申請人依本辦法申請交換時，應檢附下列文件：

一、申請書。

二、申請人之身分證明文件。

三、土地使用分區證明或編定使用種類證明文件。但土地登記謄本已有記載者免附。

四、建物課稅現值證明文件或當期公告土地現值證明。但土地登記謄本已有記

載者免附。

五、交換方案。

六、其他證明文件。

前項第一款申請書，申請人應載明同意依國有財產計價方式規定估定不動產價值；第五款交換方案內容，應包括國有與申請人所有不動產標示、權利範圍、位置、圖說、交換前後情形及價值不等時之處理方式。

第 11 條 執行機關審查前條申請交換案件，有不符規定而其情形可以補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正者，註銷其申請案。

第 12 條 申請交換案件經審查符合規定者，執行機關應訂期通知申請人協商決定交換方案，層報財政部核定。協商不成或申請人不接受核定結果者，註銷其申請案。

同一國有不動產有二人以上申請交換，依下列順序及方式處理。但依第六條第三款規定申請交換者，優先處理之：

一、收件日期在先者。

二、收件時間為同一日者，以抽籤方式定之。

第 13 條 依第六條第三款規定經財政部核准辦理交換之國有土地，如須先行核發國有土地使用同意書，應先預估土地產價收取保證金，俟完成交換後無息退還。

第 14 條 依本辦法辦理交換所需各項稅費，由雙方依相關法令各自負擔。

第 15 條 辦理交換所需各項書表格式，由財政部國有財產署定之。

第 16 條 本辦法自發布日施行。

目錄

2.5.2 出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則

（民國 100 年 9 月 26 日修正）

第 1 條　本準則依國有財產法（以下簡稱本法）第四十九條第二項規定訂定之。

第 2 條　本法第四十九條第一項得予讓售之非公用不動產，以符合下列各款情形之一者為限：

一、依遺產及贈與稅法抵繳稅款之出租建築基地或房屋。

二、依本法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租或依同條第三項規定訂定書面租約之建築基地，位於直轄市以外區域，且併計鄰接之國有土地面積在三百三十平方公尺以下。但屬公共工程拆遷戶遷建基地範圍，不受本款區域及面積之限制。

三、依本法第四十二條第一項第一款、第二款規定出租或依同條第三項規定訂定書面租約，坐落私有基地之房屋。

前項所稱建築基地，指訂定基地租約之出租土地。

第 3 條　前條第一項規定之不動產，有下列情形之一者，不予讓售：

一、原以標租方式取得租賃權。

二、經行政院、財政部或財政部國有財產局核定計畫、用途或處理方式。

三、政府機關申請撥用。

第 4 條　本準則修正施行前已受理尚未結案之案件，適用申請時之規定。

第 5 條　本準則自發布日施行。

目錄

2.5.3 國有非公用不動產標售作業程序

（民國 106 年 5 月 18 日修正）

第 1 點　財政部國有財產署（以下簡稱本署）為依照國有財產法第五十三條及第五十四條暨同法施行細則有關規定標售國有非公用不動產，特依同法施行細則第七十四條之規定，訂定本作業程序。

第 2 點　國有非公用不動產之標售作業，由本署所屬分署（以下簡稱標售機關）依本作業程序辦理。但依規定應委託其他機關辦理者，其標售作業應從其規定。

第 3 點　標售機關應於標售不動產前辦妥下列各項作業：

（一）登記：完成國有登記及管理機關登記或變更登記。

（二）勘查及核對土地使用分區：依國有非公用不動產勘查作業程序有關規定辦理。

（三）查對資料：查對產籍、土地或建物登記謄本、地籍圖謄本等資料。

（四）計價：依國有財產計價方式估定標售底價，其達於稽察限額者應先送請審計部同意。

（五）公告：於開標十四日至十六日前公告標售。但標售機關有預先廣告傳播必要者，公告標售期間最長不得超過二個月。

（六）現場標示：標售之土地，得於現場豎立標示牌，或公告定期派員引導參觀。但土地面臨道路，其後有鄰接私有土地者，應全面豎立標示牌。

第 4 點　標售公告（視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約），以實貼於標售機關公告（布）欄者為準，其內容應載明下列事項（格式如附件一）：

（一）法令依據。

（二）不動產標示及面積。

（三）都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別。

（四）標售底價及投標保證金（以下簡稱保證金）金額。

（五）開標日期及地點。

（六）價款繳納期限及繳付方法：除另有規定外，得標人應於開標之次日起五十日內一次繳清全部價款。

（七）點交期間：標售機關於得標人繳清全部價款後，應於十五日內辦理點交。但得標人自費鑑界者，不在此限。

（八）點交方式：

1、以書面點交為原則，並於點交紀錄（格式如附件二）「其他事項」欄記載「書面點交完竣」。按現狀標售或視為空地標售者，應於標售公告備註欄敘明現狀，並註明「以書面方式按現狀點交，地上物概由得標人自理。」

2、標售不動產為原管理機關看管者，由原管理機關辦理點交事宜，並應於標售公告註明。

（九）領取投標須知、投標單、投標專用標封（格式如附件三、四、四之一）之時間、地點。

（十）備註欄註明其他有關事項：

1、標售建物：基地不屬國有者，應載明基地權屬。

2、標售基地：建物不屬國有者，應載明建物權屬。

3、有關優先購買權之規定。

4、其他事項。

前項公告應在標售機關所在地通行報紙摘要刊載三天，並於標售機關網站公告。

第 5 點 凡法律許可在中華民國領土內購置不動產之公、私法人及自然人均得參加投標。但標售之不動產屬農業發展條例規定之耕地，投標人應受該條例之限制；外國人參加投標應受土地法第十七條至第二十條規定之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

第 6 點 標售公告後，如有一標號之土（房）地標售底價在新臺幣一億元（含）以上者，標售機關應即將該批次標售公告及投標須知各二份函送本署轉送立法院財政委員會及該委員會各委員。

標售機關於標售公告後開標前發現公告（含投標須知、附表）有錯誤或遺漏者，依下列方式處理：

（一）停標：公告之法令依據、不動產標的物（含不動產標示、面積、都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別、使用現況等）、標售底價、保證金金額、繳款期限、繳款方法、優先購買權、點交方式等內容錯誤或遺漏，將影響投標人權利及義務者，應予停標。

（二）更正公告：非屬前款停標情形者，視其錯誤或遺漏情形辦理更正。

停止標售一部或全部不動產時，由主持人於開標當場宣布，投標人不得異議。使用內信封且標封所載投標標號已停標者，標封原件以郵寄方式退還，或依標封所載投標人或其受託人持憑身分證明文件及交寄投標單函件之郵局掛號執據到場領回；未使用內信封、標封格式與標售機關規定之格式不符或標封所載投標人姓名、地址、標號缺漏或無法辨識者，以投標單所載標號為準，停標不動產之保證金票據併同投標單由投標人領回，領回方式比照第八點第六款規定。

第 7 點 投標人參加投標，應依下列規定：

（一）填具投標單：

1、載明投標人（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一號碼、住址及電話號碼。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名）、標的物、投標金額及承諾事項。

2、投標金額應用中文大寫。

3、投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章(父母均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料)。

（二）保證金：

1、按標售底價百分之十計算（計至千位）。

2、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人為標售機關或空白之劃線支票或保付支票，或郵政匯票繳納。

3、保證金之受款人非標售機關名義者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

（三）投標方式：依下列方式密封投標單函件後，以郵遞方式，連同投標單及保證金用掛號函件於開啟信箱前寄達標售機關指定之郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還：

1、投標人自備內、外信封，將投標單及保證金票據裝入內信封密封後，填寫投標專用標封黏貼於內信封上，裝入外信封密封；或自備單一信封裝入投標單及保證金票據後密封。

2、每一內信封以內裝單一標號投標單及保證金票據為限。

3、外信封及單一信封無需黏貼投標專用標封或填寫標號。

（四）參觀開標：投標人可於開標當時到場參觀。

第 8 點 標售機關開標時，應依下列規定：

（一）派員會同監標人員（監標人員由標售機關主計人員或由其分署長指定有關單位人員任之)於開標時間前一小時向郵局取回投標單函件並作成紀錄（格式如附件五），當眾點明拆封，就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查，並逐標公布所有投標人及其投標金額。

（二）審查時應注意下列事項：

1、投標單及保證金是否齊備。

2、投標單及保證金是否符合規定。

（三）有下列情形之一，投標無效：

1、投標單及保證金票據，二者缺其一者。

2、保證金金額不足或其票據不符第七點第二款規定者。

3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標售底價、或未以中文大寫者。

4、投標人為未成年人，其未依第七點第一款規定投標者。

5、投標單所填標的物、姓名，經認定無法辨識者。

6、投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。

7、保證金票據之受款人非標售機關名義，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。

8、投標人資格不符規定者。

（四）決標：以有效投標單之投標金額之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。最高標價有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。

（五）得標人放棄得標者，其按第七點第二款規定繳納之保證金予以沒收。

（六）未得標人之保證金票據，應持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據，依下列方式之一，無息領回：

1、由未得標人出具與投標單內所蓋相同之印章，到場領回。

2、由未得標人或其受託人（應附身分證明文件）出具委託書（所蓋印章與投標單相同）到場領回。

3、由未得標人以申請書（格式如附件六，所蓋印章與投標單相同），申請自付費用以郵寄或匯款方式領回。

（七）投標人所繳保證金之收取發還事項，應指定出納人員辦理。

（八）填寫開標紀錄及標售情形報告表（格式如附件七、八）。

（九）每月底填寫當月標售情形一覽表及成果統計表（格式如附件九、十），由各分署彙整所屬辦事處資料後，於次月五日前函送本署。

第 9 點 決標後，除另有規定外，標售機關應通知得標人依標售公告所定期限，一次繳清全部價款（所繳保證金應抵繳價款）。得標人放棄得標，或有下列情形之一視為放棄得標者，沒收保證金，並通知次得標人於五十日內按最高標價一次繳清價款承購：

（一）逾期未繳清價款。

（二）依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

得標人於繳款期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，得將保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、選定監護人或輔助人，並通知次得標人於五十日內按最高標價一次繳清價款承購。

前二項之次得標人應於通知送達之次日起十日內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意承購；餘款於該通知送達之次日起五十日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄承購，並沒收已繳價款。

標售機關依第一項或第二項規定通知繳款時，一併請得標人或次得標人檢附身分證明文件，倘得標人、次得標人資格不符合第五點規定，依第八點第三款第八目規定投標無效，已繳之價款無息退還，標售不動產由標售機關另行處理。前項身分證明文件比照國有非公用不動產讓售作業程序（以下簡稱讓售作業程序）第五點第一項第二款規定。

標售不動產，如第三人依法有優先購買權而標售機關負通知義務者，決標後，標售機關應先行通知優先購買權人於通知送達之次日起十日內，先繳相當於保

證金額之價款，以示願意優先承購；餘款於該通知送達之次日起五十日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

承購人持支票向金融機構繳納價款者，以繳款書所蓋金融機構收款章戳日期為繳清日期，並俟支票兌現後始核發產權移轉證明書。

得標人死亡，合法繼承人申請過戶承購，比照讓售作業程序第三十一點規定辦理。

第 10 點 得標人如需以標得之不動產向標售機關指定或承諾依標售機關相關規定辦理核貸事宜之金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，依下列程序辦理：

（一）開標之次日起五日內，以書面具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向標售機關提出申請。

（二）標售機關同意申請後，將相關資料轉送洽貸之金融機構核辦。有關貸款條件及貸款額度，應由金融機構依其規定核定。

（三）金融機構應於開標之次日起廿五日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及標售機關。但貸款金額超過貸款金融機構核定權限，需陳報總行核定者，應於上述期限內出具核轉總行核定之函件。

（四）金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額有差額者，得標人應於公告原定繳款期限內一次繳清該差額，並應按該貸款金額以年息百分之五計算（計至千位）預繳一個月之遲延利息保證金。核轉總行之貸款金額與總行核定之貸款金額有差額者，得標人應於送辦所有權移轉前繳清。

（五）經核准貸款者，金融機構應同時將貸款契約及抵押權設定登記書表送達標售機關辦理登記事宜。

（六）金融機構於抵押權設定登記完成並接獲他項權利證明書之次日起三日內，將核貸之價款撥付標售機關。得標人於金融機構接獲他項權利證明書後應立即通知標售機關，並促請金融機構依限撥款，逾期撥款者則得標人應另依貸款金額給付標售機關自應受款日後以年息百分之五按日計算之遲延利息。

金融機構未於開標之次日起廿五日內核准貸款或出具核轉總行核定之函件者，得標人仍應於公告原定繳納期限內一次繳清價款。

得標人於公告原定繳款期限內取得金融機構之核准貸款或出具核轉總行核定之函件，且繳清差額者，得不受前二項所定五日、廿五日之限制。

得標人依前三項規定申請貸款繳納標價，並獲金融機構於期限內核准貸款（包括核轉總行核定），其未於開標之次日起五十日內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記暨金融機構撥付價款者，應依貸款金額給付標售機關自開標後五十日起以年息百分之五按日計算之遲延利息。標售機關並應限期得標人於開標之次日起八十日內一次繳清價款；逾期未繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係不待標售機關解除即消滅，沒收保證金，標售標的物由標售機關另行處理。

第一項第四款預繳之遲延利息保證金，於得標人繳清標價後，扣除按開標後五

十日止未繳金額並按日計至繳清標價日止實際應付遲延利息，如有剩餘，無息退還；如有不足，通知得標人補繳。

金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額之差額、遲延利息保證金或應補繳之遲延利息保證金，經限期通知繳納，逾期未繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係不待標售機關解除即消滅，沒收保證金，標售標的物由標售機關另行處理。

第 11 點 優先購買權人及次得標人如需以承購之不動產申請抵押貸款繳納標價者，準用前點規定辦理。並以標售機關通知送達日為前點所稱之開標日；標售機關通知之繳款期限為前點所稱之公告原定繳款期限。

第 12 點 承購人繳清價款後，標售機關應發給產權移轉證明書（如承購人要求，得以所有權移轉契約書取代之）、權利書狀及有關登記聲請書表，會同辦理產權移轉登記，並填具點交紀錄。房屋契稅、產權移轉費用及重新接(復)水、電、瓦斯等費用概由承購人負擔，並自標售機關產權移轉證明書填發日次月起由承購人負擔承購標的物之賦稅（房屋稅、地價稅及工程受益費等）、大樓管理費（包含公共水、電費）。但承購人於點交前要求鑑界時，標售機關應會同承購人辦理鑑界。其他各項手續比照讓售作業程序有關規定辦理。

前項所定大樓管理費，自標售機關產權移轉證明書填發日次月起應由承購人負擔，標售機關或原管理機關已先行繳付部分，標售機關於通知繳款時一併通知得標人繳納。

承購人身分如經地政機關審核無法取得不動產者，由標售機關解除買賣契約，無息退還已繳之價款，並撤銷原發給之產權移轉證明書，標售標的物由標售機關另行處理。

標售之不動產倘日後查證屬標售時依法不得私有之情形，致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經依法塗銷移轉登記時，由標售機關無息退還已繳之價款，標售標的物由標售機關另行處理。

第 13 點 標售之不動產面積，應以地政機關之土地或建物登記簿所載者為準。但於點交後得標人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤者外，得於六個月內自行負擔費用，會同標售機關辦理複丈，並就更正後增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理。

前項因地政機關測量登記錯誤，致土地實際面積較出售面積增減時，得自得標人繳款之日起十五年內，依下列規定辦理：

（一）面積減少者：得標人得檢附同意無息退還該短少土地價款，絕不另行要求其他損害賠償之同意書，申請退還溢繳價款。

（二）面積增加者：標售機關應按標售時之底價計算差額地價，請得標人補繳價款。如得標人未補繳，必要時得循司法途徑處理。

第一項差額地價及前項第一款溢繳價款之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增減面積；前項第二款差額地價之計算公式為：標售底價除以公告標售面積乘以增加面積。

第 14 點 本作業程序第四點、第五點、第七點、第八點、第九點、第十點、第十二點、第十三點有關促請投標人注意之事項，應於投標須知內載明。

第 15 點 標售不動產得標人一次繳清全部價款者，標售機關於收清價款後，應依規定辦理產籍異動。

標售不動產得標人申請貸款繳納價款者，標售機關於得標人繳付自備款後，除依規定辦理產籍異動外，並於年度終了前彙整製作清單列明出售總價款、已繳自備款及應收未收款（即繳付自備款後所餘擬辦貸款金額），其中價款應歸解標售機關收入者，應於當年度決算列計是項應收款（格式如附件十一、十二）。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.5.4 國有非公用不動產讓售作業程序

（民國 104 年 6 月 15 日修正）

第 1 點　財政部國有財產署（以下簡稱本署）為依照國有財產法第五十三條及第五十四條暨同法施行細則有關規定標售國有非公用不動產，特依同法施行細則第七十四條之規定，訂定本作業程序。

第 2 點　國有非公用不動產之標售作業，由本署所屬分署（以下簡稱標售機關）依本作業程序辦理。但依規定應委託其他機關辦理者，其標售作業應從其規定。

第 3 點　標售機關應於標售不動產前辦妥下列各項作業：

（一）登記：完成國有登記及管理機關登記或變更登記。

（二）勘查及核對土地使用分區：依國有非公用不動產勘查作業程序有關規定辦理。

（三）查對資料：查對產籍、土地或建物登記謄本、地籍圖謄本等資料。

（四）計價：依國有財產計價方式估定標售底價，其達於稽察限額者應先送請審計部同意。

（五）公告：於開標十四日至十六日前公告標售。但標售機關有預先廣告傳播必要者，公告標售期間最長不得超過二個月。

（六）現場標示：標售之土地，得於現場豎立標示牌，或公告定期派員引導參觀。但土地面臨道路，其後有鄰接私有土地者，應全面豎立標示牌。

第 4 點　標售公告（視為要約之引誘，但對出價最高之投標人，除別有保留外，應視為要約），以實貼於標售機關公告（布）欄者為準，其內容應載明下列事項（格式如附件一）：

（一）法令依據。

（二）不動產標示及面積。

（三）都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別。

（四）標售底價及投標保證金（以下簡稱保證金）金額。

（五）開標日期及地點。

（六）價款繳納期限及繳付方法：除另有規定外，得標人應於開標之次日起五十日內一次繳清全部價款。

（七）點交期間：標售機關於得標人繳清全部價款後，應於十五日內辦理點交。但得標人自費鑑界者，不在此限。

（八）點交方式：

1、以書面點交為原則，並於點交紀錄（格式如附件二）「其他事項」欄記載「書面點交完竣」。按現狀標售或視為空地標售者，應於標售公告備註欄敘明現狀，並註明「以書面方式按現狀點交，地上物概由得標人自理。」

2、標售不動產為原管理機關看管者，由原管理機關辦理點交事宜，並應於標售公告註明。

（九）領取投標須知、投標單（格式如附件三、四）之時間、地點。

（十）備註欄註明其他有關事項，如：

1、標售建物：基地不屬國有者，應載明基地權屬。

2、標售基地：建物不屬國有者，應載明建物權屬。

3、有關優先購買權之規定。

4、其他事項

前項公告應在標售機關所在地通行報紙摘要刊載三天，並於標售機關網站公告。

第 5 點 凡法律許可在中華民國領土內購置不動產之公、私法人及自然人均得參加投標。但標售之不動產屬農業發展條例規定之耕地，投標人應受該條例之限制；外國人參加投標應受土地法第十七條至第二十條規定之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。

第 6 點 標售公告後，如有一標號之土（房）地標售底價在新臺幣一億元（含）以上者，標售機關應即將該批次標售公告及投標須知各二份函送本署轉送立法院財政委員會及該委員會各委員。

標售機關於標售公告後開標前發現公告(含投標須知、附表)有錯誤或遺漏者，依下列方式處理：

（一）停標：公告之法令依據、不動產標的物（含不動產標示、面積、都市計畫使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別、使用現況等)、標售底價、保證金金額、繳款期限、繳款方法、優先購買權、點交方式等內容錯誤或遺漏，將影響投標人權利及義務者，應予停標。

（二）更正公告：非屬前款停標情形者，視其錯誤或遺漏情形辦理更正。

第 7 點 投標人參加投標，應依下列規定：

（一）填具投標單：

1、載明投標人（自然人應註明姓名、出生年月日、國民身分證統一號碼、住址及電話號碼。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名)、標的物、投標金額及承諾事項。

2、投標金額應用中文大寫。

3、投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章(父母均應列為未成年人之法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料)。

（二）保證金：

1、按標售底價百分之十計算（計至千位)。

2、限以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人為標售機關之劃線支票或保付支票，或郵局之匯票繳納。

3、保證金之受款人非標售機關名義者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。

（三）投標方式：以郵遞方式，連同投標單及保證金用掛號函件於開啟信箱前寄達標售機關指定之郵政信箱。逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。

（四）參觀開標：投標人可於開標當時到場參觀。

第 8 點 標售機關開標時，應依下列規定：

（一）派員會同監標人員（監標人員由標售機關主計人員或由其分署長指定有關單位人員任之)於開標時間前一小時向郵局取回投標單函件並作成紀錄（格式如附件五），當眾點明拆封，及逐標公布所有投標人及其投標金額，並就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。

（二）審查時應注意下列事項：

1、投標單及保證金是否齊備。

2、投標單及保證金是否符合規定。

（三）有下列情形之一，投標無效：

1、投標單及保證金票據，二者缺其一者。

2、保證金金額不足或其票據不符第七點第二款規定者。

3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標售底價、或未以中文大寫者。

4、投標人為未成年人，其未依第七點第一款規定投標者。

5、投標單所填標的物、姓名，經認定無法辨識者。

6、投標單之格式與標售機關規定之格式不符者。

7、保證金票據之受款人非標售機關名義，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。

（四）決標：以有效投標單之投標金額之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。最高標價有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。

（五）得標人放棄得標者，其按第七點第二款規定繳納之保證金予以沒收。

（六）未得標人之保證金票據，應持憑交寄投標單函件之郵局掛號執據，依下列方式之一，無息領回：

1、由未得標人出具與投標單內所蓋相同之印章，到場領回。

2、由未得標人或其受託人（應附身分證明文件）出具委託書（所蓋印章與投標單相同）到場領回。

3、由未得標人以申請書（格式如附件六，所蓋印章與投標單相同)，申請自付費用以郵寄或匯款方式領回。

（七）投標人所繳保證金之收取發還事項，應指定出納人員辦理。

（八）填寫開標紀錄及標售情形報告表（格式如附件七、八)。

（九）每月底填寫當月標售情形一覽表及成果統計表（格式如附件九、十），由各分署彙整所屬辦事處資料後，於次月五日前函送本署。

第 9 點 決標後，除另有規定外，標售機關應通知得標人依標售公告所定期限，一次繳清全部價款（所繳保證金應抵繳價款）。有下列情形之一者，視為放棄得標，沒收保證金，並通知次得標人於五十日內按最高標價一次繳清價款承購：

（一）逾期未繳清價款。

（二）依投標單所填投標人或代理收件人住址寄送之通知書無法送達或被拒收。

得標人於繳款期限內死亡、喪失行為能力或行為能力受限制者，得將保證金退還予全體繼承人（或指定之代表人）、選定監護人或輔助人，並通知次得標人於五十日內按最高標價一次繳清價款承購。

前二項之次得標人應於通知送達之次日起十日內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意承購；餘款於該通知送達之次日起五十日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄承購，並沒收已繳價款。

標售不動產，如第三人依法有優先購買權而標售機關負通知義務者，決標後，標售機關應先行通知優先購買權人於通知送達之次日起十日內，先繳相當於保證金額之價款，以示願意優先承購；餘款於該通知送達之次日起五十日內一次繳清，逾期未繳清，視為放棄優先購買權，並沒收已繳價款。

承購人持支票向金融機構繳納價款者，以繳款書所蓋金融機構收款章戳日期為繳清日期，並俟支票兌現後始核發產權移轉證明書。

第 10 點 得標人如需以標得之不動產向標售機關指定或承諾依標售機關相關規定辦理核貸事宜之金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，依下列程序辦理：

（一）開標之次日起五日內，以書面具明洽貸金融機構名稱及擬貸金額，向標售機關提出申請。

（二）標售機關同意申請後，將相關資料轉送洽貸之金融機構核辦。有關貸款條件及貸款額度，應由金融機構依其規定核定。

（三）金融機構應於開標之次日起廿五日內核定准否貸款，並將結果通知得標人及標售機關。但貸款金額超過貸款金融機構核定權限，需陳報總行核定者，應於上述期限內出具核轉總行核定之函件。

（四）金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額有差額者，得標人應於公告原定繳款期限內一次繳清該差額，並應按該貸款金額以年息百分之五計算（計至千位）預繳一個月之遲延利息保證金。核轉總行之貸款金額與總行核定之貸款金額有差額者，得標人應於送辦所有權移轉前繳清。

（五）經核准貸款者，金融機構應同時將貸款契約及抵押權設定登記書表送達標售機關辦理登記事宜。

（六）金融機構於抵押權設定登記完成並接獲他項權利證明書之次日起三日內，將核貸之價款撥付標售機關。得標人於金融機構接獲他項權利證明

書後應立即通知標售機關，並促請金融機構依限撥款，逾期撥款者則得標人應另依貸款金額給付標售機關自應受款日後以年息百分之五按日計算之遲延利息。

金融機構未於開標之次日起廿五日內核准貸款或出具核轉總行核定之函件者，得標人仍應於公告原定繳納期限內一次繳清價款。

得標人於公告原定繳款期限內取得金融機構之核准貸款或出具核轉總行核定之函件，且繳清差額者，得不受前二項所定五日、廿五日之限制。

得標人依前三項規定申請貸款繳納標價，並獲金融機構於期限內核准貸款（包括核轉總行核定），其未於開標之次日起五十日內辦竣所有權移轉及抵押權設定登記暨金融機構撥付價款者，應依貸款金額給付標售機關自開標後五十日起以年息百分之五按日計算之遲延利息。標售機關並應限期得標人於開標之次日起八十日內一次繳清價款；逾期未繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係不待標售機關解除即消滅，沒收保證金，標售標的物由標售機關另行處理。

第一項第四款預繳之遲延利息保證金，於得標人繳清標價後，扣除按開標後五十日止未繳金額並按日計至繳清標價日止實際應付遲延利息，如有剩餘，無息退還；如有不足，通知得標人補繳。

金融機構核准或核轉總行之貸款金額與得標價扣除保證金後之金額之差額、遲延利息保證金或應補繳之遲延利息保證金，經限期通知繳納，逾期未繳清者，視為放棄得標，買賣契約關係不待標售機關解除即消滅，沒收保證金，標售標的物由標售機關另行處理。

第 11 點　優先購買權人及次得標人如需以承購之不動產申請抵押貸款繳納標價者，準用前點規定辦理。並以標售機關通知送達日為前點所稱之開標日；標售機關通知之繳款期限為前點所稱之公告原定繳款期限。

第 12 點　承購人繳清價款後，標售機關應發給產權移轉證明書（如承購人要求，得以所有權移轉契約書取代之）、權利書狀及有關登記聲請書表，會同辦理產權移轉登記，並填具點交紀錄。房屋契稅、產權移轉費用及重新接(復)水、電、瓦斯等費用概由承購人負擔，並自標售機關產權移轉證明書填發日次月起由承購人負擔承購標的物之賦稅（房屋稅、地價稅及工程受益費等）、大樓管理費（包含公共水、電費）。但承購人於點交前要求鑑界時，標售機關應會同承購人辦理鑑界。其他各項手續比照國有非公用不動產讓售作業程序有關規定辦理。

前項所定大樓管理費，自標售機關產權移轉證明書填發日次月起應由承購人負擔，標售機關或原管理機關已先行繳付部分，標售機關於通知繳款時一併通知得標人繳納。

承購人身分如經地政機關審核無法取得不動產者，由標售機關解除買賣契約，沒收保證金，無息退還扣除保證金後之餘款，並撤銷原發給之產權移轉證明書，標售標的物由標售機關另行處理。

標售之不動產倘日後查證屬標售時依法不得私有之情形，致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經依法塗銷移轉登記時，由標售機關無息退還已繳之價

款，標售標的物由標售機關另行處理。

第 13 點 標售之不動產面積，應以地政機關之土地或建物登記簿所載者為準。但於點交後得標人如發現面積不符，除因地政機關測量登記錯誤者外，得於六個月內自行負擔費用，會同標售機關辦理複丈，並就更正後增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理。

前項因地政機關測量登記錯誤，致土地實際面積較出售面積增減時，得自得標人繳款之日起十五年內，依下列規定辦理：

（一）面積減少者：得標人得檢附同意無息退還該短少土地價款，絕不另行要求其他損害賠償之同意書，申請退還溢繳價款。

（二）面積增加者：標售機關應按標售時之底價計算差額地價，請得標人補繳價款。如得標人未補繳，必要時得循司法途徑處理。

第一項差額地價及前項第一款溢繳價款之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增減面積；前項第二款差額地價之計算公式為：標售底價除以公告標售面積乘以增加面積。

第 14 點 本作業程序第四點、第五點、第七點、第八點、第九點、第十點、第十二點、第十三點有關促請投標人注意之事項，應於投標須知內載明。

第 15 點 標售不動產得標人一次繳清全部價款者，標售機關於收清價款後，應依規定辦理產籍異動。

標售不動產得標人申請貸款繳納價款者，標售機關於得標人繳付自備款後，除依規定辦理產籍異動外，並於年度終了前彙整製作清單列明出售總價款、已繳自備款及應收未收款（即繳付自備款後所餘擬辦貸款金額），其中價款應歸解標售機關收入者，應於當年度決算列計是項應收款（格式如附件十一、十二）。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.5.5 土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點

（民國 105 年 9 月 30 日修正）

第 1 點　為利財政部國有財產署所屬分署（以下簡稱執行機關）處理依國有財產法第四十九條第三項規定申購國有非公用土地案件，特訂定本要點。

第 2 點　申購合併使用範圍內國有非公用土地案件，應檢附下列文件向執行機關申請辦理：

（一）承購國有非公用不動產申請書。

（二）地方政府核發有效期限內之公私有畸零（裡）地合併使用證明書或地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之公文書。

（三）申購人身分證明文件。

（四）合併使用範圍內各筆土地最近三個月內登記謄本及地籍圖謄本。

（五）未會同申購之合併使用範圍內私有土地所有權人之承購權拋棄書。

（六）申購案委託他人代為申辦者，應附具委託書。但承購國有非公用不動產申請書已載明委任關係者，免附。

（七）其他經執行機關基於審查需要通知檢附之證件。

第 3 點　申購合併使用範圍內國有非公用土地，有下列情形之一者，不辦理讓售：

（一）經行政院、財政部或財政部國有財產署核定計畫、用途或處理方式。

（二）政府機關申請撥用。

（三）可單獨建築使用，且合併使用範圍內私有土地亦可單獨建築使用。

（四）面積大於合併使用範圍內私有土地面積，且臨接道路，與私有土地調整地形後，各自可單獨建築使用。

（五）面積大於合併使用範圍內私有土地面積，併同鄰接國有土地可單獨建築使用，且私有土地面積未達最小建築單元。

（六）可單獨建築使用或併同鄰接國有土地可單獨建築使用。但合併使用範圍內國有土地為該私有土地唯一應合併建築之土地，且讓售後剩餘國有土地之全部或部分仍可單獨建築使用者，不在此限。

（七）可單獨建築使用或併同鄰接國有土地可單獨建築使用，在直轄市面積為三百三十平方公尺（含）以上，其他行政區域面積為五百平方公尺（含）以上，且臨接道路。但合併使用範圍內國有土地，在直轄市面積未達三百三十平方公尺，其他行政區域面積未達五百平方公尺，為該私有土地唯一應合併建築之土地，且讓售後剩餘國有土地之全部或部分仍可單獨建築使用者，不在此限。

申購合併使用範圍內國有非公用土地併同鄰接國有土地可單獨建築使用，而合併使用範圍內國有土地，無法單獨建築使用，在直轄市面積為三百三十平方公尺（含）以上，其他行政區域面積為五百平方公尺（含）以上，面積小於私有土地，為該私有土地唯一應合併建築之土地，且讓售後剩餘國有土地之全部或部分仍可單獨建築使用者，除有前項第一款及第二款情形外，得辦理讓售。

第 4 點　合併使用範圍內私有土地，有下列情形之一者，合併使用範圍內國有非公用土

地不辦理讓售：

（一）係於本要點核定生效日中華民國七十八年二月三日以後，由原可單獨建築使用之土地分割出。

（二）部分或全筆係原以畸零（裡）地合併使用方式承購國有土地取得。

前項合併使用範圍內國有土地且併同鄰接國有土地不可單獨建築使用者，不受限制，得辦理讓售。

第 5 點　（刪除）

第 6 點　第三點第一項第三款及第四款不辦理讓售之國有非公用土地，得協議調整地形。

第三點第一項第五款至第七款不辦理讓售之國有非公用土地，經申購人申請，執行機關得選擇以下列任一方式處理：

（一）協議調整地形。

（二）標售國有非公用土地。但國有非公用土地面積在一千六百五十平方公尺（含）以上者，不得標售。

（三）國有非公用土地面積未達一千六百五十平方公尺，且合併使用範圍內私有土地面積未達最小建築單元者，先以最小建築單元為範圍與私有土地協議調整地形，調整後以國有非公用土地或併同毗鄰國有非公用土地辦理標售。

（四）價購合併使用範圍內私有土地。

前項第二款標售國有非公用土地標脫後，申購人得依標脫價格優先承購合併使用範圍內國有非公用土地。第三款標售國有非公用土地標脫後，申購人得依標脫價格優先承購最小建築單元範圍內之國有非公用土地。

第 7 點　前點第一項及第二項各款處理方式之作業程序，由財政部國有財產署另定之。

第 8 點　本要點修正施行前已受理尚未結案之案件，適用申請時之規定。但併同鄰接國有土地之認定，不在此限。

目錄

2.5.6 國有非公用土地協議調整地形作業程序

(民國 102 年 10 月 1 日修正)

第 1 點　為利財政部國有財產署所屬分署(以下簡稱執行機關)處理土地所有權人依土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點（以下簡稱合併要點）第六點規定申請與鄰接之國有非公用土地協議調整地形案件，特訂定本作業程序。

第 2 點　執行機關審查不予讓售者，申請人得於註銷申購通知函送達三十日內或於公私有畸零(裡)地合併使用證明書（以下簡稱合併使用證明書）有效期限內，檢附原申購案之證明文件及調整地形方案向執行機關申請協議調整地形。

前項調整地形方案內容，應包含國有與申請人所有不動產標示、權利範圍、調整前後面積及位置圖說。

第 3 點　協議調整地形範圍內之國、私有土地有下列情形之一者，不同意辦理：

（一）國有土地他人有合法使用關係，未經其同意。

（二）私有土地有他人或公共使用(如：出租、出借、設定地上權、已被占用、既成道路、溝渠、合法房屋之法定空地等)。

第 4 點　調整地形範圍內之私有土地有設定抵押權者，應先徵得抵押權人同意，轉載於協議調整地形後取得之私有土地上。

第 5 點　執行機關應以國、私有土地臨道路且均能單獨建築及下列方式調整地形：

(一)屬合併要點第三點第一項第三款者：

1、按原合併使用證明書之合併使用範圍調整之。

2、原位次原面積調整。

3、方整為原則。

(二)屬合併要點第三點第一項第四款者：

1、按原合併使用證明書之合併使用範圍調整之。

2、按雙方原面積調整。

(三)屬合併要點第三點第一項第五款至第七款者：

1、按原合併使用證明書之合併使用範圍或併同鄰接之國有土地調整之。

2、按雙方原面積調整。

第 6 點　合併要點第三點第一項第五款至第七款規定之情形，其合併使用範圍內私有土地面積未達最小建築單元者，以含私有土地面積調整為一個最小建築單元，調整後以國有非公用土地或併同毗鄰國有非公用土地辦理標售。

第 7 點　執行機關協議調整地形之作業程序如下：

（一）受理。

（二）會勘。

（三）協商調整方案。

（四）計價。

（五）確定協商調整方案。

（六）簽訂協議書(格式如附件)。

（七）繳價。

（八）依協議結果辦理不動產分割及登記事宜。

第 8 點 經協議調整地形成立者，應辦理下列事項：

（一）填具土地複丈申請書，並檢附合併使用證明書及協議書。

（二）協議調整地形後，土地價值依國有財產計價方式規定查估，土地價值有增減時，互相找補，且應由調整後土地價值減少者，就其減少部分向稅捐稽徵機關申報土地移轉現值，及繳納土地增值稅。

（三）由申請人向土地所在地政事務所申請辦理界址調整複丈及土地標示變更登記。

（四）協議調整地形之複丈、登記及權利書狀等費用由執行機關及申請人雙方平均分攤，並依地籍測量實施規則及土地登記規則等相關規定辦理。

第 9 點 申請協議調整地形案件經執行機關訂期通知申請人協商決定調整方案，申請人未出席或協議不成者，由執行機關註銷其申請案。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.5.7 國私共有土地處理原則

（民國 104 年 6 月 30 日修正）

第 1 點　為利國私共有土地有效利用，除有下列情形外，國有持分得不辦理分割，逕依有關法令規定管理、處分：

（一）已有自行規劃使用計畫者。

（二）私有持分所有權人（以下稱他共有人）擬以低於預估當時之市場價格處分全筆土地者。

（三）申請讓售之國有持分面積逾五百平方公尺，依規定不得辦理讓售者。

本處理原則所稱之分割係指共有物分割。

第 2 點　國有持分土地分割應依「國私共有土地辦理共有物分割作業要點」辦理協議分割或聲請法院裁判分割。

他共有人依土地法第三十四條之一規定處分全筆國私共有土地之案件，有第一點第一項第一款情形，或有第二款且不符第四點主張優先承購情形者，應聲請假處分並訴請共有物分割，聲請假處分所需擔保金，當年度擔保金預算不足支應時，按下列金額循序報核後由保管款項先行墊支，於結案領回歸墊：

（一）新臺幣（以下同）五千萬元以下者，由本署核准後墊支。

（二）超過五千萬元至二億元以下者，陳報財政部核准後墊支。

（三）超過二億元者，陳報行政院核准後墊支。

第 3 點　國私共有土地國有持分辦理出售，承購人非他共有人時，除其他法令另有規定外，應依土地法第三十四條之一第四項規定，限期通知他共有人優先承購，他共有人有數人主張優先承購時，由各該主張優先承購之他共有人按其應有部分計算比率共同承購辦理。

第 4 點　他共有人依土地法第三十四條之一規定處分全筆國私共有土地，函詢本署是否優先承購時，其出售價格較預估當時之市場價格為低，且該土地符合下列各款情形者，得主張優先承購：

（一）土地規模符合下列條件之一：

1、臺北市：

(1)位於都市計畫住宅區或商業區，國有持分面積或併計毗鄰本署經管國有可建築土地面積達五百平方公尺以上者。

(2)部分位於都市計畫住宅區，部分位於都市計畫商業區，國有持分面積或併計毗鄰本署經管國有可建築土地面積達五百平方公尺以上者。

2、其他直轄市、縣（市）：

(1)位於都市計畫商業區，國有持分面積或併計毗鄰本署經管國有可建築土地面積達一千平方公尺以上者。

(2)位於都市計畫住宅區，國有持分面積或併計毗鄰本署經管國有可建築土地面積達一千六百五十平方公尺以上者。

（3）部分位於都市計畫住宅區，部分位於都市計畫商業區，國有持分面積或併計毗鄰本署經管國有可建築土地面積達一千六百五十平方公尺以上者。

（二）前款規定之土地，屬坵形方整，現況為空地或視為空地，且面臨六公尺以上道路。

他共有人處分之國私共有土地雖不具前項要件，符合下列各款情形者，亦得主張優先承購：

（一）出售價格較預估當時之市場價格為低。

（二）現況為可建築之空地或視為空地。

（三）國有持分面積或併計毗鄰國有可建築土地面積超過五百平方公尺，且坵形方整，適宜整體規劃利用，或該國有持分已有使用計畫。

依前二項主張優先承購者，應依政府採購法規定辦理。第一項優先承購所需經費，應專案報財政部核轉行政院同意，由國有財產開發基金支應；前項優先承購所需經費，應循預算程序辦理。

第一項第二款及第二項第二款所稱視為空地，係指符合國有非公用不動產被占用處理要點第八點規定得視為空地之情形。

國私共有土地之全部或一部屬公共設施用地、抵繳稅款或國稅稽徵機關承受法務部行政執行署各分署無法拍定之土地者，不予主張優先承購私有持分。

第 5 點　他共有人處分其私有持分，或私有持分經拍賣，函詢本署是否優先承購時，除國有持分已有使用計畫者外，不予主張優先承購。

前項優先承購及所需經費，應依政府採購法及預算程序辦理。

第 6 點　國私共有房屋、國公私共有土地或房屋之國有持分得比照本處理原則規定處理。

第 7 點　處理他共有人依土地法第三十四條之一處分全筆國私共有土地案件作業流程詳附件。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

目錄

2.5.8 國私共有土地辦理共有物分割作業要點

（民國 99 年 5 月 20 日修正）

第 1 點　財政部國有財產局（以下簡稱本局）管理之國私共有土地，除全筆屬都市計畫公共設施用地外，得就一筆或數筆併同協議辦理共有物分割（以下簡稱協議分割）。

前項公共設施用地經他共有人承諾負擔全部複丈費及登記費者，得辦理協議分割。

第 2 點　協議分割之共有土地，已供公共使用或部分屬都市計畫公共設施用地，應先辦理標示分割登記，並維持原權利範圍，僅就非供公共使用及非屬都市計畫公共設施用地部分協議分割。

第 3 點　協議分割分配之國有土地位置，以臨街、地形完整、易於管理使用為優先。

第 4 點　協議分割之共有土地上有設定抵押權者，應先徵得抵押權人同意，轉載於原設定人分割後取得之土地上。

第 5 點　協議分割之共有土地位於同一直轄市或縣（市）者，以國有原權利範圍相等之面積或當期公告土地現值為分配原則，分配之公告土地現值不足或超過 時，應互以現金補償。但他共有人現有持分係政府機關或國營事業機構原以特定位置出售或贈與者，按該位置依原權利範圍相等之面積分配該共有人，互不補償。

前項協議分割應簽訂協議書（格式如附件），須互以現金補償者，應俟補償後，再簽訂所有權分割契約書，辦理登記作業。

第一項補償標準如下：

（一）如分割後面積增減在一平方公尺（含）以下者，以所有權分割移轉登記時之當期公告現值計算之。

（二）如分割後取得之面積增減在一平方公尺以上者，依本局估價程序辦理之。

協議分割之共有土地位於不同直轄市或縣（市）者，以雙方原有土地價值為分配原則，其土地價值依本局估價程序辦理之。分配之土地價值不足或超過時，應互以現金補償。

第 6 點　協議分割之複丈及登記等費用，除第一點第二項規定外，依各共有人應有部分比例分擔。

第 7 點　他共有人訴請法院判決共有物分割時，得按第三點及第五點規定之分配位置、分配原則提出分配方案答辯、和解。

第 8 點　協議分割由共有土地所在地辦事處、分處辦理。協議分割之共有土地有數筆，分屬不同辦事處、分處轄區者，由主辦之地政事務所所在之辦事處、分處辦理。

第 9 點　國、公共有及國、公、私共有土地協議分割，得比照本要點規定辦理。

註：附件省略，詳參財政部網站資料

2.5.9 國有財產計價方式

目錄

（民國 102 年 6 月 26 日修正）

第 1 點　本計價方式依國有財產法第五十八條第一項規定訂定之。

第 2 點　國有財產估價之標準，應參考市價查估。但依國有非公用不動產交換辦法第二條第七款規定與其他公有土地辦理交換者，依財政部核定交換日之當期公告土地現值計算其價值。

前項所稱市價，指查估國有財產價格當時之市場價值。

第 3 點　依本計價方式查估評定或計算之國有財產價格，得為讓售價格、標售底價、贈與價格、交換價格或其他計算國有財產之價格；並得作為計算租金或地上權權利金之基礎。

第 4 點　國有財產價格，必要時得委託政府機關、適當機構、不動產估價師或其他專業人士查估。

第 5 點　國有不動產價格之計算方法如下：

（一）國有土地之價格，應逐筆查估。

（二）屬於取得開發許可範圍內之國有土地，其價格以開發後之價值計估，並得按國有土地占整體開發面積之比例減除開發成本；所減除之金額，不得超過該國有土地計估價格之百分之三十。

（三）國有建築改良物之價格，應逐棟（戶）按其重建價格減除折舊後之餘額估計。但已超過耐用年限者，得依照稅捐稽徵機關提供之當年期現值計算。

（四）國有區分所有建物及其基地之價格，應按各區分所有建物及其基地一併查估。該建物及基地總價減除前款查估之建築改良物價格後，為基地價格。私有區分所有建物使用之國有基地，其價格之查估亦同。依上述規定查估之基地價格，低於當期公告土地現值時，得將房地總價依建物所在地之稅捐稽徵機關提供之該建物當年期現值與公告土地現值總額之比例，分算建物價格與基地價格。但分算後之基地價格如高於當期公告土地現值時，以當期公告土地現值為基地價格，而房地總價減除該基地價格後之餘額為建物價格。

（五）國有農作改良物之價格，參照當地地方政府規定之徵收補償標準查估。

（六）國有林產物之價格，依照林業主管機關之規定查估。

（七）天然資源之價格，依照有關法令查估。

第 6 點　國有動產價格之計算方法如下：

（一）一般國有動產價格，以原價扣除折舊後之餘額，按物價指數查估；其無原價者，按重置價格查估。

（二）特殊物品按市價逐件查估。

（三）抵稅之動產價格，按核定抵繳金額計算。其經列標未能標脫者，得逕行按照原底價減一成計算，再行列標。其仍無法標脫者，得續減價列標。

第 7 點　國有權利價值之計估，依照有關法令辦理。

第 8 點 依本計價方式查估之各項國有財產價格，財政部國有財產署所屬各分署應循估價作業程序提交所屬各分署國有財產估價小組審核，並依規定將審核結果報由國有財產署提交國有財產估價委員會評定。

他機關或機構查估之國有財產價格，經行政院或財政部交付複估者，得由國有財產署逕提國有財產估價委員會評定。

第 9 點 國有財產價格經評定後，遇有市價急劇波動、法令變更等影響計價之事由，或其評定逾六個月者，應循估價程序重新查估。

目錄

2.5.10 國有財產估價作業程序

（民國 103 年 6 月 13 日修正）

第 1 點　財政部國有財產署（以下簡稱本署）為辦理國有財產之估價，依國有財產法施行細則第七十四條規定，訂定本作業程序。

第 2 點　國有財產估價作業，由本署、各分署依本作業程序執行之。

各分署所屬辦事處執行本作業程序相關作業，應依各分署分層負責明細表相關規定辦理。

第 3 點　依本作業程序估價之國有財產，其範圍為：不動產（含土地、建築改良物、農作改良物、林產物及天然資源）、動產及權利。

第 4 點　國有財產價格之評估，依下列程序辦理：

（一）查估：國有財產價格，本署各分署應自行或委託查估。

（二）審核：經查估之價格，應由本署各分署彙整提報估價案後，提請該分署國有財產估價小組會議（以下簡稱估價小組）審核。

（三）評定：經估價小組審核之價格或他機關（構）查估之國有財產價格經行政院或財政部交付複估者，應由本署提請國有財產估價委員會（以下簡稱估價委員會）評定。

第 5 點　國有財產價格，由本署各分署自行查估者，依下列步驟辦理：

（一）確定估價之基本事項。

（二）申請及蒐集資料。

（三）勘查現場、確認勘估標的狀態。

（四）調查交易或收益實例。

（五）整理比較分析資料。

（六）運用估價方法推算勘估標的之價格。

（七）製作估價調查表。

第 6 點　國有財產價格，本署各分署委託查估者，應依政府採購法等規定辦理，並簽訂書面契約。

前項契約內容應包括：估價標的、估價作業依據及估價方法、工作期間、服務費用、估價報告書份數、委託估價服務費付款方式、受託人之契約責任、逾期罰責等，本署各分署得視個案情形特別約定。

第二項交付之估價報告書內容應包括：勘估標的之基本資料、價格日期及種類、估價條件、估價資料來源、價格形成之主要因素分析、估價方法、價格評估過程及決定理由等。本署各分署應先檢視，於提估價小組審查通過，並依估價小組審查意見修正完竣後，再送本署提報估價委員會。

第 7 點　經自行或委託查估之案件，各分署應彙整檢具估價調查表或估價報告書提請該分署估價小組審核通過後，報由本署提請估價委員會評定。

估價小組審核通過報請估價委員會評定案件，其中國有土地、房地或建築改良物之讓售、標售案件產價在估價小組組織簡則規定之一定金額（含）以下者，製作估價清冊，其餘案件逐案製作估價調查表。

前項估價清冊內之案件，遇有同街廓或鄰近土地係屬製作估價調查表案件者，應改為製作估價調查表。

各分署提請該分署估價小組審核之估價案件，申請人要求陳述意見者，得通知列席該會議。

第 8 點 本署對於各分署所提報之估價案件或他機關（構）查估之國有財產價格經行政院或財政部交付複估之估價案件，依下列步驟辦理：

（一）召開估價委員會議評定。

（二）估價委員會議評定之估價案件，應作成紀錄，並由本局將會議紀錄函送各分署或有關機關據以辦理後續作業。

第 9 點 本署各分署，依估價委員會議紀錄之評定結果辦理下列事項：

（一）通過：製作計價表，連同原案移交業務主辦單位。但估價委員有修正意見者：

1. 自行查估案件：應修正估價調查表（清冊）。
2. 委託查估案件：應請受託估價者修正估價報告書。

（二）保留：應循估價程序重新辦理查估。於提送估價小組、估價委員會時，應注意下列事項：

1. 估價調查表應載明評定未通過之查估價格、估價委員會時間、未通過之原因理由及待查事項。
2. 屬委託查估案件者，應依估價委員意見製作意見回應對照表。

第 10 點 國有土地估價：

（一）一般國有土地：

1. 辦理一般國有土地估價時，估價人員應赴現場調查，以了解土地之座落位置、坵形狀況、土地使用管制與現況、土地改良利用、地理環境、公共設施開闢等情形，及影響土地價格之各項因素後辦理查估。
2. 估價方法以所選擇之可比較買賣實例價格為基礎，推算勘估標的之合理價格為原則，並得由估價人員視勘估標的之特性，參採其他方法。
3. 運用二種估價方法分析互核者，採用較高者。
4. 國有土地如屬應與鄰接土地合併使用者，應以合併範圍之土地整體使用效益，查估國有土地價格。
5. 都市更新範圍國有土地，以實施都市更新範圍，整體合併使用之效益予以查估。
6. 國有土地之使用方式與都市計畫使用分區或非都市土地之土地使用編定之容許使用不符者，應依國有土地最佳使用型態或性質辦理查估，再視其土地使用分區、使用管制等因素進行調整。
7. 被占用之國有土地，於查估土地之正常價格後，得就被占用之情形分析其影響地價因素及影響程度，予以減價修正。

8. 都市計畫使用分區證明書載有依回饋要點及處理原則辦理，得允許變更為使用強度較高之使用分區之國有土地，應以變更後之效用予以查估，再就變更所需回饋金額或價值予以修正。

（二）取得開發許可範圍內國有土地：

1. 取得開發許可範圍內國有土地之價格，應依開發許可之效用予以查估。
2. 該國有土地，得比較相同使用性質之土地交易價格，據以推算勘估標的之價格。
3. 運用之估價方法未減除開發成本者，其查估價格，得按國有土地占整體開發面積之比例，減除開發成本，其減除之標準如下：
   （1）取得權責單位核發土地改良費用證明或核定之開發計畫所列開發成本，作為減除之依據，其所減除之金額，不得超過該國有土地計估價格之百分之三十。
   （2）未取得權責單位核發土地改良費證明或核定之開發計畫所列開發成本，以業者提供之開發成本經費作為減除之依據，其減除之金額不得超過該國有土地計估價格之百分之十五；業者未提供或核定之開發計畫未列開發成本者，則不予減除。

（三）國有土地估價結果之單價，尾數依下列規定計算之：

1. 每平方公尺單價在一百元以下者，計算至個位數，個位數以下四捨五入。
2. 每平方公尺單價逾一百元者，計算至十位數，十位數以下四捨五入。

第 11 點　國有建築改良物估價：

（一）未超過耐用年限之國有建築改良物：以同樣建築改良物重建價格，減除經歷年數折舊後之餘額估計。有關各項計算資料之計算標準如下：

1. 建築改良物耐用年限及折舊率，以各地方政府核定之地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表為準。
2. 建築改良物重建價格，為房屋之標準單價乘其面積。
   該標準單價，以各地方政府所訂定之建築改良物標準單價表為準。
3. 建築改良物總折舊率，為建築改良物每年折舊率乘經歷年數。
4. 建築改良物折舊額，為建築改良物重建價格乘其總折舊率。
5. 建築改良物面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。

（二）已超過耐用年限或查無起造日期之國有建築改良物：函請建築改良物所在地之稅捐稽徵機關提供之當年期現值計算。如無該當年期現值者，派員實地查估，以同樣建築改良物重建價格，減除耐用年數折舊後之餘額估計。

（三）國有建築改良物之估價，除依上述規定辦理外，並得按建築改良物之實際構成、維修、整建情形及使用狀態等，酌以調整之。

（四）列入都市更新範圍內國有建築改良物之查估，得依照都市更新條例第 36 條等相關規定，採核定之都市更新事業概要或實施者報核之都市更

新事業計畫表明之房屋殘餘價值補償費及拆遷安置費用等合併計算其價格。

（五）國有建築改良物估價結果之總價尾數計算至百位數，百位數以下四捨五入。多棟國有建築改良物併同估價時，每棟建物先依上述規定取整後再做加總。

第 12 點　國有房地估價：國有基地及其建築改良物之價格，應一併查估。

第 13 點　國有區分所有建物及其基地估價：

（一）區分所有建物及其基地之價格，應按各區分所有建物及其基地一併查估。於房地價格估定後，再減除建築改良物之價格，所得餘數即為基地之價格。私有區分所有建物使用之國有基地，其價格之查估亦同。有關建築改良物之估價，依照本作業程序第十一點規定辦理。

（二）依前述規定查估之基地價格，低於當期公告土地現值時，得將房地總價依建物所在地之稅捐稽徵機關提供之該建物當年期現值與公告土地現值總額之比例，分算建物價格與基地價格。但分算後之基地價格如高於當期公告土地現值時，以當期公告土地現值為基地價格，而房地總價減除該基地價格後之餘額為建物價格。

第 14 點　國有農作改良物估價：國有農作改良物之價格，參照當地縣、市政府提供有關農作改良物之徵收補償標準查估。

第 15 點　國有林產物估價：國有林產物之價格，依照國有林林產物處分規則及相關規定查估。

第 16 點　天然資源估價：天然資源之價格，依照有關法令查估。

第 17 點　國有動產估價：

（一）一般國有動產：

1. 有購買原價之國有動產：

有購買原價之國有動產，以該購買原價扣除折舊後之餘額，按物價指數查估。其產價之計算公式如下：

(購買原價—折舊)×(出售月份政府公佈躉售物價基本分類指數/購買月份政府公佈躉售物價基本分類指數）＝動產產價

2. 無購買原價之國有動產：

無購買原價之國有動產，其產價之計算公式如下：

出售當時動產時價－該時價×（使用年限/耐用年限）＝動產產價

（二）特殊物品按市價逐件查估。

（三）抵稅之動產，按稽徵機關核定抵繳金額計算價格。其經列標未能標脫者，得逕行按照原底價減一成計算，再行列標。其仍無法標脫者，得續減價列標。

（四）動產估價結果之總價尾數計算至百位數，百位數以下四捨五入。多筆以上動產估價時，每筆動產先依上述規定取整後再做加總。

第 18 點　國有權利估價：

（一）抵押權：抵押權價值之估算，以其實際債權額為其價額，其有約定利息者，應加計利息。

（二）典權：典權價值之估算，以典價為其價額。

（三）不動產役權：不動產役權價值之估算，參照有關法令辦理。

（四）地上權：地上權權利價值之估算，其有約定者從其約定辦理；無約定者，參照遺產及贈與稅法施行細則之規定計算。

（五）永佃權：永佃權價值之估算，以一年應納佃租額之五倍為準。

（六）農育權：農育權權價值之估算，參照有關法令辦理。

（七）礦業權、漁業權：礦業權、漁業權價值之估算，參照遺產及贈與稅法施行細則之規定計算。

（八）專利權：專利權價值之估算，參照有關法令辦理。

（九）著作權：著作權價值之估算，參照有關法令辦理。

（十）商標權：商標權價值之估算，參照有關法令辦理。

（十一）智慧財產權：智慧財產權價值之估算，參照有關法令辦理。

（十二）其他財產上權利：其他財產上權利價值之估算，參照各相關權利之法令規定辦理。

第 19 點　國有財產價格經評定後，遇有市價急劇波動、法令變更等影響計價之事由，或其評定逾六個月者，應循本作業程序重新查估。

前項六個月之計算，其始期，以本署檢送估價委員會會議紀錄之公函發文日為準。

本署各分署依評定價格辦理之各項業務，應於六個月期限屆滿前辦理發文通知或公告招標。

第 20 點　經評定之國有財產價格，申請人提出異議時，由本署各分署作成報告案提送該分署估價小組審核。受理異議者，各分署應循估價程序重新辦理查估；不受理異議者，各分署應敘明理由函復申請人。

本署各分署將異議案件提送該分署估價小組會議審核時，申請人要求陳述意見者，得通知申請人列席陳述意見。

前二項之申請人，係指國有財產申購、申租、申請交換等依國有財產計價方式及本作業程序查估評定國有財產價格案件之申請人。

第 21 點　依本作業程序辦理國有財產估價，作業上應使用之各種表冊，由本署另訂之。

第 22 點　為求審慎處理估價案件，本署各分署以任務編組方式，成立國有財產估價審議小組，檢視估價人員及委託估價所提估價案件。

前項審議小組成員，由各分署首長指定之。

第 23 點　本署各分署實際從事估價工作人員，得施以估價專業講習或訓練，以提昇估價人員知能。

第 24 點　代管無人承認繼承遺產之不動產、動產及權利標售底價或變賣價格，得參照本作業程序規定辦理查估。

目錄

（六）報廢、報損

2.6.1 各機關財物報廢分級核定金額表

（民國 97 年 4 月 1 日修正）

依使用年限劃分	依「一定金額」百分比劃分	核定權責劃分		
		審計機關	主管機關	經管機關
超過使用年限必須報廢	未達 50%			核定
	50%以上~未達 100%		核定	擬辦
	100%以上	審核	核定	擬辦
未達使用年限必須報廢	無金額之分級	審核	核定	擬辦
備註	1.一定金額訂為新臺幣 3,000 萬元。 2.財產及物品之分類原則及使用年限，依行政院訂頒財物標準分類及相關規定。 3.金額以每件入帳原值為準。 4.未達使用年限須報廢之財產（每件以未達一定金額三十分之一者為限）或物品，得於半年內以彙案批次方式辦理。 5.主管機關指總統府、國家安全會議、中央五院及院屬各部、會、行、處、局、署、省政府、省諮議會、直轄市政府、縣（市）政府及議會、鄉（鎮、市）公所及鄉（鎮、市）民代表會。 6.國防部所屬單位之經管機關指各總（司令）部、軍備局、總政治作戰局及經國防部指定之單位或戰區司令部（戰時依國防部所訂規定辦理）。			

注意事項：

1. 各機關報廢之財物應迅依據財產管理手冊及物品管理手冊之相關規定，妥為處理，其變賣所得價款應依相關規定解庫，不得有故意報廢堪用且未達使用年限之財物或遲延辦理報廢手續等情事。
2. 各主管機關對於未達使用年限之財物報廢案件，應加強嚴格審核。
3. 各機關經管現金、票據、證券、財物或其他資產，如有遺失、毀損或其他意外事故而致損失之報損報毀案件，除個別特殊事項，徵得審計機關同意者外，不得依據本表之程序辦理，應依照審計法施行細則第四十一條之規定加予切實調查，並檢具處理意見轉請審計機關審核。
4. 國防部主管作戰及空投損失之範圍，平時僅指武器、裝備彈藥等，戰時則包含作戰需用之各種財物，由國防部另訂處理規定並徵得審計部同意後辦理。

目錄

2.6.2 各機關奉准報廢財產之變賣及估價作業程序

（民國 101 年 7 月 6 日修正）

一、為應各機關辦理不動產以外之財產，其已失原有使用效能，奉准報廢而有殘值者變賣及估價需要，訂定本作業程序。

二、奉准報廢財產之變賣及估價，除法令另有規定者外，由各財產管理機關或受委託辦理變賣機關（以下簡稱執行機關）依本作業程序辦理。變賣所得款，應依相關規定解繳國（公）庫。

三、變賣方式以公開標售為原則。但奉准報廢財產每件賸餘價值未達新臺幣(以下同）一萬元者，得由執行機關以議（比）價方式讓售。

公開標售辦理方式如下：

(一)通信投標方式。

(二)現場喊價方式。

(三)於政府機關建置及管理之拍賣網站辦理。

公開標售採通信投標方式辦理者，開標時如無人郵遞投標，執行機關得當場改以現場喊價方式辦理。

公開標售一次而未標脫者，執行機關得以原標售底價或酌予降價，重新標售。

四、變賣及估價程序如下：

(一)決定變賣方式。

(二)估價：由執行機關依下列方式辦理：

1、自行估定。

2、委託估價。

(三)公告招標：於開標十日前公告標售。未標脫案件重新辦理公開標售時，得於開標七日前公告。但有預先廣告傳播必要或賸餘價值較高者得視實際需要延長等標期。標售公告應於執行機關網站登錄招標資訊外，並得於相關機關網站登錄招標資訊。

(四)開標：由執行機關首長或其授權人主持開標。

(五)得標人繳價。

(六)交付。

五、招標公告，以公告於執行機關網站者為準，其內容應載明下列事項：

(一)法令依據：國有公用財產管理手冊第六十六點第一項第一款。

(二)標售標的及數量。

(三)標售底價及保證金金額。

(四)開標日期及地點。

(五)投標及開標方式。

(六)價款繳納期限及繳付方法：得標人應於執行機關通知期限內一次繳清全部價款。

(七)點交期間及方式：得標人繳清全部價款後，執行機關應於三日內辦理交付。

(八)領取投標須知、投標單之時間地點。

(九)其他應註明之事項：例如標售標的物之效用，按現狀辦理交付等。

六、投標人參加投標，應依下列規定：

(一)填具投標單：載明投標人、標的物、投標金額（自然人應註明姓名、國民身分證統一號碼、住址及電話號碼。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人證明文件字號及法定代理人姓名。投標金額應用中文大寫）。但採現場喊價方式者，免填投標單。

(二)繳納保證金：其金額按標售底價百分之十計算（計至千位，不足一千元者免計收），以現金或經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、中華郵政股份有限公司、農會或漁會之劃線支票（指以上列金融機構為發票人及付款人之劃線支票）或保付支票，或中華郵政股份有限公司之匯票繳納。

(三)投標人得親自或出具委託書委由他人出席開標現場，並辦理後續相關事宜。

七、執行機關採公開標售時，應依下列規定：

(一)採通信投標方式者：

1、審查時應注意下列事項：

（1）投標單及保證金是否齊備。

（2）投標單及保證金是否符合規定。

2、有下列情形之一者，投標無效：

（1）投標單及保證金，二者缺其一者。但免計收保證金者不在此限。

（2）保證金金額不足或其票據不符前點第二款規定者。

（3）投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標售底價、或未以中文大寫者。

（4）投標單所填標的物、投標人姓名，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。

（5）投標單之格式與執行機關規定之格式不符者。

（6）投標保證金票據之受款人非執行機關名義而未經所載受款人背書者。

3、決標：以有效投標單之投標金額之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。最高標價有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。

4、得標人放棄得標者，沒收依第六點第二款規定應繳納之保證金。

5、未得標者之保證金，應由未得標者憑據無息領回。二人以上共同投標時，得由共同投標人出具委託書（所蓋印章與投標單相同）委託其中一人代表領回。

6、決標後，得標人應逕向執行機關洽領繳款書，並於執行機關通知期限內一次繳清全部價款（所繳保證金應抵繳價款）。逾期未繳清價款者，視為放棄得標，執行機關除沒收依第六點第二款規定應繳納之保證金外，應通知次得標人於限期內按最高標價一次繳清價款承購。

7、得標人繳清價款後，執行機關應於三日內交付標的物。

(二)採現場喊價方式者：

1、投標人應於開標前三十分鐘到達執行機關，出示身分證【法人（公司）投標者，應出示法人證明文件及授權委託書】，繳納保證金後，由執行關發給參與投標證明及喊價牌，始取得投標權。逾時到達、投標人資格不符、保證金不足或保證金票據規格不符規定者，均不予受理。

2、喊價及決標：主持人於開標時間當眾宣布標售標的及開始喊價，由取得投標權之投標人當眾舉牌喊價，出價最高者，由主持人覆誦該價格，經覆誦三次，無再出更高價者，則由主持人宣布由其得標；於第三次覆誦前，有投標人舉牌喊出更高價格者，則重新以最高價格再按上述程序覆誦，直到宣布決標為止。

3、投標人喊價低於標售底價者，投標無效。

4、保證金於決標後，除得標者外，其餘應由未得標人持憑參與投標證明及喊價牌無息領回。

5、決標後，得標人應逕向執行機關洽領繳款書，並於執行機關通知期限內一次繳清全部價款（所繳保證金應抵繳價款），逾期未繳清價款者，視為放棄得標，沒收依第六點第二款規定應繳納之保證金。

八、前三點有關促請投標人注意之事項，應於投標須知內載明。

九、公開標售採於政府機關建置及管理之拍賣網站辦理者，由執行機關依本作業程序估價後，相關招標、決標、繳交價款及交付標的物等變賣程序，除該拍賣網站另有規定外，應依本作業程序規定辦理。

十、辦理公開標售之招標及決標程序，本作業程序未規定者，得參照政府採購法規定辦理。

目錄

三、其他參考規定

3.1 都市計畫法(第四章公共設施用地)

(民國 104 年 12 月 30 日修正)

第 42 條 都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：

一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。

二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。

三、上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。

四、本章規定之其他公共設施用地。

前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。

第 43 條 公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。

第 44 條 道路系統、停車場所及加油站，應按土地使用分區及交通情形與預期之發展配置之。鐵路、公路通過實施都市計畫之區域者，應避免穿越市區中心。

第 45 條 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。

第 46 條 中小學校、社教場所、社會福利設施、市場、郵政、電信、變電所、衛生、警所、消防、防空等公共設施，應按閭鄰單位或居民分布情形適當配置之。

第 47 條 屠宰場、垃圾處理場、殯儀館、火葬場、公墓、污水處理廠、煤氣廠等應在不妨礙都市發展及鄰近居民之安全、安寧與衛生之原則下，於邊緣適當地點設置之。

第 48 條 依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：

一、徵收。

二、區段徵收。

三、市地重劃。

第 49 條 依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。

前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣（市）地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之。

第 50 條 公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。

前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。

都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，由內政部定之。

第 50-1 條 公共設施保留地因依本法第四十九條第一項徵收取得之加成補償，免徵所得

稅；因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。

第 50-2 條 私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制;劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。

前項土地交換之範圍、優先順序、換算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部會商財政部定之。

本條之施行日期，由行政院定之。

第 51 條 依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。

第 52 條 都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市)(局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用；該項用地如有改良物時，應參照原有房屋重建價格補償之。

第 53 條 獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用；屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣（市)（局）政府代為收買之。

第 54 條 依前條租用之公有土地，不得轉租。如該私人或團體無力經營或違背原核准之使用計畫，或不遵守有關法令之規定者，直轄市、縣（市）（局）政府得通知其公有土地管理機關即予終止租用，另行出租他人經營，必要時並得接管經營。但對其已有設施，應照資產重估價額予以補償之。

第 55 條 直轄市、縣(市)(局)政府代為收買之土地，如有移轉或違背原核准之使用計畫者，直轄市、縣(市)(局)政府有按原價額優先收買之權。私人或團體未經呈報直轄市、縣(市)(局)政府核准而擅自移轉者，其移轉行為不得對抗直轄市、縣(市)(局)政府之優先收買權。

第 56 條 私人或團體興修完成之公共設施，自願將該項公共設施及土地捐獻政府者，應登記為該市、鄉、鎮、縣轄市所有，並由各該市、鄉、鎮、縣轄市負責維護修理，並予獎勵。

目錄

3.2 平均地權條例(第六章土地使用)

(民國 106 年 5 月 10 日修正)

第 52 條 為促進土地合理使用，並謀經濟均衡發展，主管機關應依國家經濟政策、地方需要情形、土地所能提供使用之性質與區域計畫及都市計畫之規定，全面編定各種土地用途。

第 53 條 各級主管機關得就左列地區報經行政院核准後施行區段徵收：

一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。

三、都市土地開發新社區者。

四、農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要、或配合農業發展之規劃實施更新或開發新社區者。

區段徵收地區選定後，徵收機關於通知其土地所有權人或使用人後，得進入該地區內為勘查或測量。其必須遷移或除去該土地上之障礙物時，應事先通知其所有權人或使用人；其所有權人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償。補償金額，由雙方協議之；協議不成，由當地直轄市或縣（市）政府函請上級政府予以核定。

區段徵收地區選定後，徵收機關得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止左列事項：

一、土地移轉、分割、設定負擔。

二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止期間，以一年六個月為期。

第 54 條 各級主管機關依本條例規定施行區段徵收時，應依本條例第十條規定補償其地價；如經土地所有權人之申請，得以徵收後可供建築之土地折算抵付。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則；其因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。

被徵收土地所有權人，應領回抵價地之面積，由徵收機關按其應領補償地價與區段徵收補償地價總額之比例計算其應領之權利價值，並以該抵價地之單位地價折算之。

依前項規定領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期間內提出申請合併，未於規定期間內申請者，徵收機關應於規定期間屆滿之日起三十日內，按原徵收補償地價發給現金補償。

第 55 條 依本條例實施區段徵收之土地，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內以書面申請發給抵價地。

領回抵價地者，由徵收機關於規劃分配後，囑託該管登記機關逕行辦理土地所有權登記並通知土地所有權人。

第 55-1 條 區段徵收之土地以抵價地抵付補償地價者，其原有租賃關係及他項權利準用市地重劃有關規定處理。

第 55-2 條 區段徵收範圍內之土地，經規劃整理後，其處理方式如左：

一、抵價地發交原土地所有權人領回。

二、道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地無償登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。

三、前款以外之公共設施用地，得由主管機關依財務計畫需要，於徵收計畫書載明有償或無償撥供需地機關或讓售供公營事業機構使用。

四、國民住宅用地、安置原住戶或經行政院專案核准所需土地讓售需地機關。

五、其餘可供建築土地，得予標售、標租或設定地上權。

前項第二款以外之公共設施用地，如該事業得許民營者，其用地應依前項第五款之規定辦理。

依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之。

依第一項第五款標租時，其期限不得逾九十九年。

第一項第五款土地之標售、標租及設定地上權辦法，由各級主管機關定之。

第 56 條 各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：

一、新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

二、舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。

三、都市土地開發新社區者。

四、經中央主管機關指定限期辦理者。

依前項規定辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

在前項公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施。

市地重劃地區之選定、公告禁止事項、計畫之擬訂、核定、公告通知、測量、調查、地價查估、計算負擔、分配設計、拆遷補償、工程施工、地籍整理、交接清償及財務結算等事項之實施辦法，由中央主管機關定之。

第 57 條 適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。

第 58 條 為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，得獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。其獎勵事項如左：

一、給予低利之重劃貸款。

二、免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用。

三、優先興建重劃區及其相關地區之公共設施。

四、免徵或減徵地價稅與田賦。

五、其他有助於市地重劃之推行事項。

前項重劃會組織、職權、重劃業務、獎勵措施等事項之辦法，由中央主管機關定之。

重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。

第 59 條 重劃地區選定後，直轄市或縣（市）政府，得視實際需要報經上級主管機關核定後，分別或同時公告禁止或限制左列事項：

一、土地移轉、分割或設定負擔。

二、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。

前項禁止或限制之期間，不得超過一年六個月。

第一項公告禁止或限制事項，無須徵詢土地及建築改良物所有權人之意見。

第 60 條 依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。

重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地優先指配。

依第一項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

第 60-1 條 重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地地價數額比例分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達最小分配面積標準，不能分配土地者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應繳差額地價；實際分配面積少於應分配之面積者，應發給差額地價。

第二項應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院強制執行。

未繳納差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。

第 60-2 條 主管機關於辦理重劃分配完畢後，應將分配結果公告三十日，並通知土地所有權人。

土地所有權人對於重劃之分配結果，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議；未提出異議者，其分配結果於公告期滿時確定。

前項異議，由主管機關調處之；調處不成，應報請上級主管機關裁決之。

第 61 條 都市發展較緩地區辦理市地重劃時，得先將重劃土地之交換分合、測定界址及土地之分配、登記及交接工作，辦理完成。對於公共設施建設工程，得視都市之發展情形，另行辦理。

依前項規定實施重劃地區，公共設施興建前，公共設施保留地由當地直轄市或縣（市）政府管理。實施工程建設時，其工程費用，得依徵收工程受益費之規定辦理。重劃區內之土地所有權人，並得集資自行興辦各項工程建設。

第 62 條 市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。但對於行政上或判決上之處分，其效力與原有土地性質上不可分者，不適用之。

第 62-1 條 重劃區內應行拆遷之土地改良物或墳墓，直轄市或縣（市）政府應予公告，並通知其所有權人或墓主，土地改良物限期三十日內墳墓限期三個月內自行拆除或遷葬。逾期不拆除或遷葬者，得代為拆除或遷葬。

前項因重劃而拆除或遷葬之土地改良物或墳墓，應予補償；其補償數額，由直轄市或縣(市)政府查定之。但違反依第五十九條規定公告禁止或限制事項者，不予補償。代為拆除或遷葬者，其費用在其應領補償金額內扣回。

第 63 條 出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。

依前項規定註銷租約者，承租人得依左列規定請求或領取補償：

一、重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一之補償。

二、重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。

因重劃抵充為公共設施用地之公有出租農業用地，直轄市或縣（市）政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

第 63-1 條 前條以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。

第 64 條 地上權、農育權、永佃權及不動產役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。地上權人、農育權人、永佃權人或不動產役權人得向土地所有權人請求相當之補償。

土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。

第 64-1 條 實施重劃未受土地分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由重劃機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。

第 65 條 第六十三條之一、第六十四條請求權之行使，應於重劃分配結果確定之次日起二個月內為之。

第 66 條 市地重劃區內，經重劃分配之土地，重劃機關應以書面分別通知原土地所有權人及使用人，限期辦理遷讓或接管；逾期不遷讓者，得移送法院強制執行；逾期不接管者，自限期屆滿之日起，視為已接管。

第 67 條 經重劃之土地,重劃機關應依據重劃結果,重新編號,列冊送由該管登記機關,逕為辦理權利變更登記,換發土地權利書狀;未於規定期限內換領者,宣告其原土地權利書狀無效。

第 68 條-第 70 條(刪除)

第 71 條 直轄市或縣(市)政府對於尚未建築之私有建築用地,應限制土地所有權人所有面積之最高額。

前項所有面積之最高額,以十公畝為限。但工業用地、學校用地及經政府核准之大規模建築用地,應視其實際需要分別訂定之。

計算尚未建築土地面積最高額時,對於因法令限制不能建築之土地,應予扣除。

第 72 條 前條超額土地,直轄市或縣(市)政府應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用;逾期未出售或未建築使用者,得予照價收買,整理後出售與需用土地人建築使用。但在建設發展較緩之地段,不在此限。

第 73 條 依第二十六條、第七十二條、第七十六條照價收買後再出售之土地及依第五十五條之二第一項第五款出售之土地,其承購人應自承購之日起一年內興工建築;逾期不建築,亦未報准延期建築者,直轄市或縣(市)政府得照原價收回。

前項延期建築之期限,不得逾六個月。

第 74 條 依第二十六條規定限期建築之土地,有左列情形之一者,土地所有權人應於接到限期使用通知後,與承租人、借用人或地上權人協議建築、增建或改建;協議不成時,得終止租約、借貸或撤銷地上權:

一、土地所有權人將其土地出租、貸與或設有地上權者。

二、土地所有權人將其所有之建築改良物出租或貸與他人使用者。

三、土地承租人、借用人或地上權人將其所有建築改良物出租或貸與他人使用者。

第 75 條 依前條第一款規定收回土地之所有權人,除應給予承租人、借用人或地上權人為改良土地所支付之費用外,並應就其建築改良物給予補償。

前項建築改良物補償價額,由直轄市或縣(市)政府估定之。

第 76 條 出租耕地經依法編為建築用地者,出租人為收回自行建築或出售作為建築使用時,得終止租約。

依前項規定終止租約,實際收回耕地屆滿一年後,不依照使用計畫建築使用者,直轄市或縣(市)政府得照價收買之。

第 77 條 耕地出租人依前條規定終止租約收回耕地時,除應補償承租人為改良土地所支付之費用及尚未收穫之農作改良物外,應就申請終止租約當期之公告土地現值,預計土地增值稅,並按該公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予補償。

前項改良土地所支付之費用,以承租人已依耕地三七五減租條例第十三條規定以書面通知出租人者為限。

公有出租耕地終止租約時,應依照第一項規定補償耕地承租人。

第 78 條 依第七十六條規定終止耕地租約時,應由土地所有權人以書面向直轄市或縣

(市)政府提出申請,經審核其已與承租人協議成立者,應准終止耕地租約;其經審核尚未與承租人達成協議者,應即邀集雙方協調。承租人拒不接受協調或對補償金額有爭議時,由直轄市或縣(市)政府,依前條規定標準計算承租人應領之補償,並通知領取,其經領取或依法提存者,准予終止耕地租約。

耕地租約終止後,承租人拒不返還耕地時,由直轄市或縣(市)政府移送法院裁定後,強制執行之,不受耕地三七五減租條例關於租佃爭議調解調處程序之限制。

第 79 條 被徵收或照價收買之土地,應納未納之土地稅捐及滯納金,由該管直轄市或縣(市)政府於發放補償金時,代為扣繳,並以其餘款,交付被徵收或收買之土地所有權。

目錄

3.3 平均地權條例施行細則(第六章土地使用)

(民國 104 年 6 月 22 日修正)

第 67 條 依本條例第五十三條第一項實施區段徵收時,徵收機關應擬具徵收土地計畫書,並附具徵收範圍地籍圖及土地使用計畫圖說,報請行政院核定之。

區段徵收預計以抵價地抵付補償地價者,應於前項徵收土地計畫書內載明預計之抵價地總面積占徵收總面積之比例。其比例少於百分之五十者,並應於報請徵收前,先報經上級主管機關核准。

前項徵收總面積之計算,不包括公有土地在內。

第 68 條 徵收機關依本條例第五十三條第三項報請核定禁止土地移轉、分割、設定負擔、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形時,應擬具開發或更新計畫,連同區段徵收範圍地籍圖,報請上級主管機關核定。

上級主管機關於核定後,應發交該土地所在地直轄市或縣(市)地政機關公告及通知土地所有權人。

第 69 條 區段徵收範圍內之公有土地,除道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所、國民學校等公共設施用地應無償撥用外,其餘土地應由徵收機關照公告土地現值有償撥用,統籌處理。

前項應無償撥用之公有土地,不包括已列入償債計畫之公有土地、抵稅地及學產地。

第 69-1 條 區段徵收範圍內之未登記土地,得視區段徵收開發主體分別登記為國有、省(市)有或縣(市)有,並以徵收機關或其指定機關為管理機關。

第 70 條 實施區段徵收時,徵收機關應預計區段徵收後土地平均開發成本,並斟酌區段徵收後各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形,估計區段徵收各路街之路線價或區段價,提經地價評議委員會評定後,作為計算原土地所有權人左列權益之標準。

一、應領抵價地之權利價值。

二、應領抵價地之面積。

三、實際領回抵價地之地價。

四、優先買回土地之權利價值。

五、優先買回土地之面積。

前項計算公式如附件五。

[附件五]預計抵價地之總面積、預計抵價地之總地價、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地之權利價值、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地面積、原土地所有權人實際領回抵價地地價之計算公式

一、預計抵價地之總面積＝申領抵價地總面積＋優先買回土地總面積。

二、預計抵價地之總地價＝Σ各宗預計抵價地之面積x各該土地評定之單位地價。

三、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地之權利價值＝二式x(該所有權人被徵收土地應領補償地價÷區段徵收補償地價總額)

四、原土地所有權人應領抵價地或優先買回土地面積＝三式÷該土地評定之單位地價。

五、原土地所有權人實際領回抵價地之地價＝該所有權人實際領回抵價地面積x該抵價地評定之單位地價。

第 71 條 前條抵價地之位置及最小建築單位面積,由徵收機關依徵收之目的及地方實際情形規劃定之。但最小建築單位面積,不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。

原土地所有權人領回抵價地之分配原則,由中央主管機關定之。

第 72 條 徵收機關依本條例第五十四條發給現金補償時,應繳交該直轄市或縣(市)地政機關轉發之。

第 73 條 直轄市或縣(市)地政機關於公告徵收土地時,應將本條例第五十五條第一項及第五十五條之二第一項第二款規定之內容,載明於公告內,並通知土地所有權人。

第 74 條 土地所有權人依本條例第五十五條第一項向地政機關申請發給抵價地時,得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請;其申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者,並應於申請時提出下列文件:

一、訂有耕地租約者,應提出依本條例第六十三條第二項第一款規定補償承租人之證明文件。

二、設定地上權、農育權、不動產役權或永佃權者,應提出依本條例第六十四條第一項規定補償地上權人、農育權人、不動產役權人或永佃權人之證明文件。

三、設定抵押權或典權者,應提出抵押權或典權之清償、回贖或同意塗銷之證明文件。

四、設有限制登記者,應提出法院塗銷限制登記之囑託書或預告登記權利人同意塗銷之文件。

第 74-1 條 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定抵押權、典權以外之他項權利者,除依前條第一款、第二款辦理外,並得於申請時,請求徵收機關邀集承租人或他項權利人協調;其經協調合於左列情形者,得由地政機關就其應領之補償地價辦理代為扣繳清償及註銷租約或塗銷他項權利,並以剩餘應領補償地價申領抵價地:

一、補償金額或權利價值經雙方確定,並同意由地政機關代為扣繳清償。

二、承租人或他項權利人同意註銷租約或塗銷他項權利。

第 74-2 條 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者,原土地所有權及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權,申請時並應依第七十四條第三款規定提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。

依前項規定於發給之抵價地設定抵押權或典權,其權利範圍、價值、次序等內容,由原土地所有權人及該他項權利人協議定之。

依第一項設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。

第 75 條 土地所有權人依前條規定向地政機關申請發給抵價地，經核定不發給者，應於核定之日起十五日內發給現金補償；其經核定發給抵價地者，視為地價補償完竣。

第 76 條 實施區段徵收之土地於地價補償完竣時，應由地政機關囑託該管登記機關為所有權登記，或他項權利之塗銷或變更登記。

第 77 條 徵收機關於抵價地分配完畢後，應由土地所在地直轄市或縣（市）地政機關將分配結果公告三十日，並通知受分配之人。

第 78 條 區段徵收土地所有權人應領抵價地面積已達最小建築單位面積者，其實際領回抵價地之面積與應領之面積有所增減時，徵收機關得徵得土地所有權人同意後，依左列規定處理：

一、實際領回抵價地之面積超過應領之面積者，就其超過部分按評定區段徵收後地價繳納差額地價。

二、實際領回抵價地小於應領之面積者，就其不足部分按評定區段徵收後地價發給差額地價。

前項第一款差額地價經限期繳納逾期未繳者，徵收機關得不囑託該管登記機關辦理其領回抵價地之所有權登記。

第 78-1 條 本條例第五十五條之二之用詞涵義如左：

一、徵收補償地價：指原土地所有權人所領現金補償總額中申請優先買回之價額。

二、公共設施費用：指工程費用、土地整理費用及貸款利息。

三、開發總費用：指徵收私有地之現金補償地價、有償撥用公有地地價、無償撥用公有出租耕地補償承租人地價、公共設施費用及貸款利息等項之支出總額扣除原土地所有權人優先買回土地地價收入之餘額。

前項第二款所稱工程費用，包括道路、橋樑、溝渠、地下管道、鄰里公園、廣場、綠地等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費及整地費。所稱土地整理費用，包括土地改良物或墳墓拆遷補償費、動力及機械設備或人口搬遷補助費、營業損失補助費、自動拆遷獎勵金、加成補償金、地籍整理費、救濟金及辦理土地整理必要之業務費。

第 79 條 本條例第五十五條之二第一項第二款所稱買回最高面積依第五十四條核計，指原土地所有權人領取現金補償地價者，其優先買回土地面積占其被徵收土地面積之比例，不得超過該徵收案預計抵價地總面積占徵收總面積之比例。

原土地所有權人優先買回土地之分配，應俟抵價地分配完竣後，就其剩餘部分依抵價地分配原則辦理。

原土地所有權人優先買回土地地價之計算公式如附件六。

[附件六]原土地所有權人優先買回土地地價之計算公式

優先買回之各宗土地地價＝徵收補償地價＋公共設施費用×該土地所有權人提

出優先買回之土地評定地價／(區段徵收範圍內標讓售土地評定地價＋有償撥供需地機關之土地評定地價＋全部申領抵價地評定地價＋留供申請優先買回之土地之評定地價)。

原土地所有權人優先買回土地者，應於限期內提出申請，未依限申請者，視為放棄優先買回權，其申請買回土地面積不足最小建築單位面積者，應合併申請買回。

第 80 條 出售區段徵收土地之地價收入，除抵付開發成本外，全部撥充實施平均地權基金，不足由實施平均地權基金貼補之。

第 81 條 依本條例第五十六條辦理市地重劃時，應由直轄市或縣（市）主管機關調查各宗土地之位置、交通及利用情形，並斟酌重劃後各宗土地利用價值，相互比較估計重劃前後地價，提經地價評議委員會評定後，作為計算公共用地負擔、費用負擔、土地交換分配及變通補償之標準。

第 82 條 本條例第六十條之用詞，定義如下：

一、原公有道路、溝渠、河川等土地：指重劃計畫書核定時，實際作道路、溝渠、河川使用及原作道路、溝渠、河川使用已廢置而尚未完成廢置程序之公有土地。

二、未登記地：指重劃計畫書核定時，尚未依土地法辦理總登記之土地。

三、工程費用：指道路、橋樑、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防制費。

四、重劃費用：指土地改良物或墳墓拆遷補償費、地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費。

第 82-1 條 直轄市或縣（市）主管機關辦理重劃區之電力、電信、自來水管線工程所需工程費用或遷移費用，除法規另有規定，從其規定外，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關（構）依下列分擔原則辦理：

一、原有架空線路或管線辦理遷移時，應協調管線事業機關（構）勘定遷移位置，管線事業機關（構）應依協調結果配合辦理遷移，並負擔全數遷移費用。但同一工程限於工地環境，需辦理多次遷移時，除最後一次費用由管線事業機關（構）負擔外，其餘各次遷移費及用戶所有部分之遷移費，均由參加重劃土地所有權人負擔。

二、原有架空之電力線路應永久遷移，經重劃區要求改為地下化者，遷移費用除依前款規定辦理外，地下化所需變更設置費扣除依原架空標準設計拆遷所需變更設置費用之差額，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關(構)各負擔二分之一。

三、新設電力採架空方式辦理者，所需工程費用由參加重劃土地所有權人與管線事業機關（構）各負擔二分之一；採地下化方式辦理者，管線之土木工程費用，由參加重劃土地所有權人與管線事業機關(構)各負擔二分之一。

四、新設電信採架空方式辦理者，所需工程費用由管線事業機關（構）全部負

擔;採地下化方式辦理者,管線之土木工程費用,由參加重劃土地所有權人負擔三分之一,管線事業機關(構)負擔三分之二。

五、新設自來水管線之工程費用,由參加重劃土地所有權人全部負擔。

六、新設電力、電信管線工程需施設之電氣設備及纜線費用,由管線事業機關(構)全部負擔。

重劃區內天然氣、有線電視及其他管線工程費用,以個案協商方式辦理。

重劃區外新設管線之工程費用,由管線事業機關(構)全部負擔。但自來水管線因重劃區位置或地勢特殊需增加設備之工程費用,得以個案協商方式辦理。

土地所有權人自行辦理市地重劃管線工程費用之分擔,得參照第一項規定,以個案協商方式辦理。

第 83 條 依本條例第六十條第一項折價抵付共同負擔之土地,合計面積超過各該重劃區總面積百分之四十五者,除超過部分之共同負擔依同條第三項但書規定辦理外,其未超過部分之共同負擔依左列順序定之:

一、道路。

二、溝渠。

三、兒童遊樂場。

四、鄰里公園。

五、廣場。

六、綠地。

七、國民小學。

八、國民中學。

九、停車場。

十、零售市場。

第 84 條 本條例第六十條第一項所稱以重劃區內未建築土地折價抵付,指以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。

前項折價抵付之土地(簡稱抵費地),除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外,應訂底價公開標售,並得於重劃負擔總費用已清償之原則下,辦理公開標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時,得於不影響重劃區財務計畫之原則下,予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。

前項抵費地處理所得價款,除抵付重劃負擔總費用外,剩餘留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用及撥充實施平均地權基金;不足由實施平均地權基金貼補之。

第 84-1 條 依前條第三項規定留供重劃區內增加建設、管理、維護之費用部分,應指定行庫,按重劃區分別設立專戶儲存支用;其運用範圍如左:

一、道路、溝渠、橋樑之加強及改善工程。

二、雨水、污水下水道及防洪設施等改善工程。

三、人行道、路樹、路燈、號誌、綠化等道路附屬工程。

四、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場、體育場等設施。

五、社區活動中心、圖書館。

六、改善既成公有公共建築物及其附屬設備。

七、社區環境保護工程。

八、該重劃區直接受益之聯外道路與排水設施及其他公共建設工程。

九、其他經地方政府認定必要之公共設施工程。

十、地方政府視財源狀況及實際需要認定必要之第八款用地取得。

重劃由中央主管機關辦理者,應將前項費用撥交該管直轄市或縣(市)主管機關,並依前項規定辦理。

第一項專戶設立屆滿十五年者,得裁撤之。裁撤後所餘經費,應全數撥入該直轄市或縣(市)實施平均地權基金。

第 85 條 重劃分配土地公告確定後,應由主管機關按宗計算市地重劃負擔總費用,通知土地所有權人,並列冊檢送稅捐稽徵機關,作為抵扣土地漲價總數額之依據。

第 86 條 前條市地重劃負擔總費用,公共用地部分,以土地所有權人實際負擔之土地按當期公告土地現值計算;工程費用、重劃費用及貸款利息部分,按土地所有權人實際應負擔之數額計算;其以現金繳納者,以實際繳納數額為準。

前項當期公告土地現值,以重劃土地分配結果公告期滿時之當期公告土地現值為準。

第 87 條 土地所有權人依本條例第六十條負擔之公共用地及抵費地,不計徵土地增值稅,逕行登記為直轄市、縣(市)有。但由中央主管機關辦理者,抵費地登記為國有。

前項不計徵土地增值稅之規定,於重劃區內原土地所有權人應分配之土地因未達最小分配面積標準改以現金補償者,準用之。

第 88 條 土地所有權人重劃後分配之土地,其原規定地價或前次移轉申報現值,按重劃前各宗土地參與分配之價值比例分別計列;其申報地價仍依其重劃前各宗土地之平均申報地價,按重劃後分配土地總面積計算總價並分算各宗土地之單價,其計算公式如附件七。

[附件七]

重劃前某戶平均申報單位地價、重劃後某戶分配土地申報地價總額、重劃後某宗土地申報地價總額及重劃後某宗土地申報單位地價之計算公式

一、某戶參加重劃各宗土地重劃前總申報地價/某戶參加重劃各宗土地重劃前總面積=重劃前某戶平均申報單位地價。

二、一式x重劃後某戶分配各宗土地總面積=重劃後某戶分配土地申報地價總額。

三、二式x(某宗土地評定重劃後總地價/某戶分配土地重劃後總評定地價)=重劃後某宗土地申報地價總額。

四、三式÷該宗土地重劃後面積=重劃後某宗土地申報單位地價。

重劃後重劃區內各宗土地之當期土地現值,按各宗土地所屬地價區段計算公告

之。

第一項地價計算，應於重劃土地地籍整理後一個月內完成，據以編造地價冊，並通知各宗土地所有權人及稅捐稽徵機關,作為重劃後土地課徵地價稅及土地增值稅之依據。

第 89 條 本條例第六十三條所稱因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者,指左列情形而言：

一、重劃後未受分配土地者。

二、重劃後分配之土地,經直轄市或縣（市）政府認定不能達到原租賃目的者。

第 90 條 依本條例第六十三條第一項規定註銷耕地租約者,如承租人依同條第二項第一款規定向出租人請求補償發生爭議時，得申請直轄市或縣（市）主管機關協調，協調不成，由承租人向法院訴請出租人給付。

第 91 條 重劃前土地已設定他項權利而於重劃後分配土地者,主管機關應於辦理土地權利變更登記前，邀集權利人協調，除協調結果該權利消滅者外，應列冊送由該管登記機關按原登記先後轉載於重劃後分配之土地。其為合併分配者，他項權利之轉載，應以重劃前各宗土地面積比率計算其權利範圍；他項權利為地上權、農育權、永佃權、不動產役權或典權者，並應附具位置圖。

前項轉載，應通知他項權利人。

重劃前土地經辦竣限制登記者，準用前二項規定。

第 92 條 依本條例第六十四條之一規定實施重劃未受分配之土地上原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起二個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

第 93 條 依本條例第七十一條第一項規定,直轄市或縣（市）主管機關對於都市計畫區內尚未建築之私有建築用地，應先行辦理清查，以限制土地所有權人所有面積之最高額。

前項清查及處理要點，由中央主管機關定之。

第 94 條 直轄市或縣（市）主管機關依前條規定辦理清查時，對於超過十公畝之部分，不能供獨立使用者，得視土地坵形為百分之二十以內之保留。但其超過十公畝之部分，足供獨立使用者，仍應以十公畝為最高面積之限額。

第 95 條 土地所有權人所有尚未建築之私有建築用地面積超過十公畝,其超過部分屬於工業用地、學校用地及大規模建築用地者，如需保留，應由土地所有權人，於接獲出售或建築使用之通知之次日起一年內，擬具建築使用計畫書，報由各該主管機關，核轉中央主管機關或直轄市主管機關核定保留之。

前項經核定保留之土地，應於限期內依照計畫完成使用。其未依限按照計畫建築使用者，由直轄市或縣（市）主管機關限期令其出售，逾期得照價收買之。

第 96 條 本條例第七十二條但書所稱建設發展較緩之地段,指公共設施尚未完竣地區或依法不得核發建造執照之地區。其範圍由直轄市或縣（市）主管機關劃定，作為限制最高額土地之依據。

第 97 條 本條例第七十六條第二項所稱實際收回耕地屆滿一年之期間,依左列規定計算之:

一、土地所有權人與承租人協議終止租約者,自達成協議之次日起算。

二、由直轄市或縣(市)主管機關核定終止租約者,自核定終止租約送達之次日起算。

三、依本條例第七十八條第二項規定移送法院強制執行者,自執行完畢之次日起算。

第 98 條 本條例第七十七條第一項所稱申請終止租約當期之公告土地現值,指土地所有權人依本條例第七十八條規定以書面向直轄市或縣(市)主管機關提出申請終止租約收件當期之公告土地現值。

依本條例第七十七條第三項規定終止租約之公有出租耕地,於預計土地增值稅時,應按照同條件之私有土地方式辦理。

第 99 條 依本條例第七十八條規定終止租約之土地,應於承租人領取補償費或補償費依法提存後,由直轄市或縣(市)主管機關逕行辦理終止租約登記。

第 100 條 依本條例第七十九條規定代為扣繳之土地稅捐及滯納金,應以被徵收或照價收買土地本身應納未納之土地稅捐及滯納金為限。其辦理程序如左:

一、地政機關應造具補償地價清冊,載明原規定地價或前次移轉原因發生日期及前次移轉現值,於徵收或照價收買公告同時函送稅捐稽徵機關。

二、稅捐稽徵機關應於收到前款通知後十五日內,將其欠稅、滯納金及應納土地增值稅數額,逐筆查填於清冊內,並檢附稅單函復地政機關代為扣繳。

前項被徵收或照價收買之土地,如為都市計畫公共設施保留地時,地政機關應於補償清冊內,載明其編為保留地之年月日。

目錄

3.4 市地重劃實施辦法

（民國 104 年 7 月 13 日修正）

第 一 章 總則

第 1 條 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第五十六條第四項訂定之。

第 2 條 市地重劃由中央、直轄市或縣（市）主管機關辦理。

前項主管機關為協調推動市地重劃，應遴聘（派）專家學者、重劃區所在地鄉（鎮、市）長及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

第 3 條 本辦法所定之面積，以平方公尺為單位；所定之長度、寬度及深度，以公尺為單位。

前項單位，應計算至小數點以下二位，小數點以下第三位四捨五入。

第 3-1 條 本辦法所稱重劃完成之日，係指地籍測量、土地登記、工程驗收、實地指界及交接土地等各項工作均完成之日。

第 4 條 實施重劃期間，由主管機關於重劃計畫書公告確定後三十日內，將重劃區內土地列冊送交該管稅捐稽徵機關依法減免地價稅或田賦。

第 5 條 重劃完成後之土地，由主管機關於重劃完成之日起三十日內列冊送交該管稅捐稽徵機關依法徵免地價稅或田賦。

第 二 章 重劃地區之選定與公告禁止事項

第 6 條 重劃地區之範圍，由該管主管機關勘定；其由中央主管機關辦理者，應會同當地直轄市或縣（市）政府辦理。

第 7 條 重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：

一、明顯之地形、地物。

二、非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。

三、計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。

都市計畫指定整體開發之地區，其以市地重劃方式開發者，應以都市計畫指定整體開發地區為重劃地區範圍，並得依都市計畫劃定之開發分區辦理市地重劃；其經依第八條評估實施市地重劃確有困難者，應檢討都市計畫後再行辦理重劃。

第 8 條 主管機關勘選市地重劃地區時，應就左列事項加以評估：

一、都市計畫。

二、土地所有權人意願。

三、地區發展潛力。

四、人口成長情形與建地需求量。

五、地區現況。

六、重劃後地價預期增漲幅度。

七、財務計畫。

八、其他特殊事項。

勘選市地重劃地區評估作業要點，由中央主管機關定之。

第 9 條 選定之重劃地區尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。但選定重劃之地區，其主要計畫具有都市計畫法第二十二條第一項規定之內容者，得先依主要計畫辦理重劃，以配合擬定細部計畫。

第 9-1 條 （刪除）

第 10 條 土地所有權人依本條例第五十七條申請優先實施市地重劃時，其申請書應載明左列事項：

一、擬辦重劃地區及範圍。

二、申請辦理重劃之原因。

三、參加重劃土地標示及土地所有權人姓名、國民身分證統一編號、住址，並簽名蓋章。

四、代表人姓名、國民身分證統一編號、住址。

主管機關對於前項申請，應即進行審查，並依第六條規定勘定範圍，其合於都市發展需要者，優先實施市地重劃。但得按重劃工程及設計分配之需要，調整其範圍。

第 11 條 下列事項非屬本條例第五十九條第一項規定公告禁止或限制事項：

一、土地繼承登記。

二、建物及其基地登記。

三、因抵繳遺產稅土地所有權移轉國有登記。

四、因強制執行、土地徵收或法院判決確定，申請登記。

五、共有土地因實施耕者有其田部分徵收放領，辦理持分交換移轉登記。

六、申請剩餘財產差額分配登記。

七、抵押權讓與登記。

八、實施重劃本身所必要之作業。

本條例第五十九條第二項所稱禁止或限制期間一年六個月為期，指各禁止或限制事項，不論分別或同時辦理公告禁止或限制，其全部期間合計不得超過一年六個月。

第 12 條 直轄市或縣（市）政府依本條例第五十九條報經上級主管機關核定及公告禁止或限制事項後，應將重劃區土地列冊送該管登記機關，將禁止土地移轉、分割或設定負擔事項，加註於土地登記簿，並通知有關機關對重劃區內建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形等事項加以管制，於禁止或限制期限屆滿時，立即通知註銷。

前項公告禁止或限制事項，直轄市或縣（市）政府應以書面通知土地、建物所有權人或使用人。

第 13 條 市地重劃區經依本條例第五十九條規定公告禁建後，在公告禁建前已依法核發建造執照正在施工中之建築物，依左列規定處理：

一、經審核不妨礙重劃工程及土地交換分配者，得准其依原核發建造執照繼續

施工。

二、經審核有妨礙重劃工程或土地交換分配者，應通知其停工。但可改善者，應通知其限期改善。其經通知停工仍不停工或逾期不為改善者，依行政執行法強制執行之，並對繼續施工建築部分之拆除不予補償。

第 三 章 重劃計劃之擬訂、核定及公告通知

第 14 條 重劃地區選定後，主管機關應舉辦座談會，並擬具市地重劃計畫書，報請上級主管機關核定。

前項座談會主管機關應以書面載明下列事項，通知土地所有權人：

一、重劃區範圍及總面積（附範圍圖）。

二、公共設施用地負擔項目及其概略面積。

三、舉辦重劃工程項目。

四、重劃經費負擔概算及負擔方式。

五、預計重劃平均負擔比率。

第一項重劃計畫書應記載下列事項：

一、重劃地區及其範圍。

二、法律依據。

三、辦理重劃原因及預期效益。

四、重劃地區公、私有土地總面積及其土地所有權人總數。

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積。

六、土地總面積：指計畫範圍內之公、私有土地面積及未登記地之計算面積。

七、預估公共設施用地負擔：包括土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目、面積及平均負擔比率。

八、預估費用負擔：包括土地所有權人共同負擔之工程項目及其費用、重劃費用及貸款利息之總額與平均負擔比率。

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計。

十、重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則。

十一、財務計畫：包括資金需求總額、貸款及償還計畫。

十二、預定重劃工作進度表。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

前項第七款至第九款之計算式如附件一；依第十款減輕之重劃負擔，不得因此增加其他土地所有權人之負擔。

依本條例辦理重劃，如為申請優先實施重劃或有超額負擔者，重劃計畫書應記載土地所有權人同意辦理情形及處理方法。

第 15 條 依本條例辦理市地重劃計算重劃人數及面積時，除下列規定外，以土地登記簿記載者為準：

一、公同共有土地，應以其同意超額負擔或參加重劃之公同共有人數為其同意人數，並以其占該公同共有全體人數之比率，乘以該公同共有部分土地面積所得之面積為其同意面積。

二、祭祀公業或未辦理繼承登記土地，經其派下員或合法繼承人提出該祭祀公業派下全員證明文件或全體合法繼承人戶籍資料者，其同意人數及面積比照前款計算方式辦理。但未提出證明文件或戶籍資料者，以土地登記簿上登記名義人為單位計算之。

三、信託土地，以登記機關信託專簿所載各契約之委託人及面積為準。

第 16 條 重劃計畫書經核定後，主管機關應即依法公告，及通知土地所有權人，並舉行說明會，說明重劃意旨及計畫要點。

土地所有權人對重劃計畫書有反對意見者，應於公告期間內以書面載明理由與其所有土地坐落、面積及姓名、住址，於簽名或蓋章後，提出於主管機關為之。

第 17 條 主管機關依本條例第五十六條第三項規定，修訂重劃計畫書重行報請核定時，對土地所有權人提出而未採納之意見應說明不能採納之理由，並於核定結果公告實施後，將不能採納之理由函復異議人。

重劃計畫書經核定公告後，實施重劃確有困難者，應敘明理由報請核定後公告及通知土地所有權人廢止或撤銷重劃或修訂重劃計畫書、圖。但重劃土地分配結果已公告期滿確定者，不得廢止或撤銷重劃或修訂重劃計畫書、圖。

第 18 條 重劃計畫書經核定公告實施後，主管機關必要時得將部分業務委託法人或學術團體辦理；其委託作業要點由中央主管機關定之。

前項受委託之法人或學術團體，以經營業務有辦理土地重劃項目，並置有地政、測量專業人員為限。

第 四 章 測量、調查及地價查估

第 19 條 重劃計畫書經核定公告滿三十日後，主管機關應即實施重劃區範圍、公告設施用地及土地使用現況之測量，並調查各宗土地使用現況，編造有關清冊。

第 20 條 重劃前後之地價應依下列規定查估後，提請地價評議委員會評定之：

一、重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。

二、重劃後之地價應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，估計重劃後各路街之路線價或區段價。

第 五 章 計算負擔及分配設計

第 21 條 土地所有權人依本條例第六十條規定，應共同負擔之項目如下：

一、公共設施用地負擔：指重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。

二、費用負擔：指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

前項第一款所定重劃區內供公共使用之道路，包括道路之安全島、綠帶及人行步道；所稱重劃區內供公共使用之溝渠，指依都市計畫法定程序所劃設供重劃

區內公共使用之排水用地。

第一項第一款所列舉十項用地，不包括下列用地：

一、重劃前業經主管機關核准興建之兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等八種用地。

二、重劃前政府已取得者。

第一項第二款所稱工程費用，指道路、橋樑、溝渠、地下管道、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、平面停車場等公共設施之規劃設計、施工、整地、材料、工程管理費用及應徵收之空氣污染防制費。

第 22 條 重劃區內已建築土地之所有權人，如尚有其他未建築土地者，其重劃負擔應依本條例第六十條第一項規定，以未建築土地折價抵付，不得改以現金繳納。公有土地亦同。

公有土地依前項規定辦理後如尚有賸餘土地，依第三十二條及第三十三條規定辦理指配。

第 23 條 依本條例第六十條第三項規定，重劃區折價抵付共同負擔之土地，合計面積已達百分之四十五，而區內尚有同法條第一項規定之其他公共用地未計入負擔者，得經區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意，納入重劃共同負擔，不受本條例施行細則第八十三條負擔順序之限制。

重劃區供公共使用之十項用地以外之公共設施用地，非經重劃區全體土地所有權人之同意，不得列為共同負擔。

第 24 條 重劃區內之區域性道路、下水道等公共設施，除其用地應由重劃區內土地所有權人按其土地受益比例共同負擔外，其工程費用得由政府視實際情況編列預算補助，或由政府視實際情況配合施工。

第 25 條 公共設施用地負擔包括臨街地特別負擔及一般負擔。

前項之臨街地特別負擔，指重劃後分配於道路兩側之臨街地，對其面臨之道路用地，按路寬比例所計算之負擔。

第一項之一般負擔，指公共設施用地負擔扣除道路兩側臨街地特別負擔後，所餘之負擔。

第 26 條 前條臨街地特別負擔，應依左列標準計算之：

一、面臨寬度超過四公尺未滿八公尺之道路者，其道路寬度超過四公尺部分，由兩側臨街地各負擔二分之一。

二、面臨寬度八公尺以上未滿二十公尺之道路者，其兩側臨街地各負擔路寬之四分之一。

三、面臨寬度二十公尺以上道路者，其兩側臨街地各負擔五公尺。

街角地對其正面道路之臨街地特別負擔，依前項標準計算；其對側面道路之臨街地特別負擔，依前項標準二分之一計算。

第 27 條 市地重劃區範圍以都市計畫道路中心線為界者，其臨街地特別負擔，應按參與重劃之道路寬度計算。

分配結果未列入共同負擔公共設施用地、面臨路寬四公尺以下道路及已開闢公有道路之臨街地，不計算臨街地特別負擔。

第 28 條 重劃區內都市計畫規劃之街廓無法符合重劃分配需要者，得於不妨礙原都市計畫整體規劃及道路系統之前提下，增設或加寬為八公尺以下巷道，並依第二十六條規定計算臨街地特別負擔。

前項增設或加寬之巷道，主管機關應於重劃分配結果公告確定後，通知有關機關依法辦理都市計畫細部計畫變更。

重劃前供公共通行之既成巷道或私設巷道應予保留者，視為增設巷道，並依前二項規定辦理。但該巷道如兼具法定空地性質者，應按重劃前原位置、面積分配予原土地所有權人，不計算其重劃負擔，並得配合重劃工程同時施工。

第 29 條 重劃負擔及分配面積之計算，以土地登記總簿所載之面積為準，其計算順序及公式如附件二。重劃區內土地實際面積少於土地登記總面積而未能更正者，其差額得列入共同負擔。

第 30 條 重劃後土地之最小分配面積標準，由主管機關視各街廓土地使用情況及分配需要於規劃設計時定之。但不得小於畸零地使用規則及都市計畫所規定之寬度、深度及面積。

第 31 條 重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：

一、同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。

二、同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。

三、同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。

四、分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。

五、重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土

地分配者，按原有位置分配之。

六、重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。

七、重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。

主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建社會住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一項分配方法之限制。

重劃前政府已取得之公共設施用地，已依計畫闢建使用，且符合本條例施行細則第八十二條第一款規定之道路、溝渠、河川等用地，依本條例第六十條第一項規定辦理抵充；其餘不屬該條款之用地仍按原位置、原面積分配，不得辦理抵充。

第 32 條　依本條例第六十條第二項指配之公有土地，以未建築或已有建築物因實施重劃而須拆除之土地為限。其提供順序如左：

一、本直轄市、縣（市）有土地。

二、本鄉（鎮）有土地。

三、國有土地。

四、他直轄市、縣（市）有土地。

五、他鄉（鎮）有土地。

前項公有土地不足指配於未列為共同負擔之公共設施用地時，其指配順序如左：

一、依本條例施行細則第八十三條規定負擔順序未列入共同負擔之公共設施用地。

二、機關用地。

三、其他公共設施用地。

第 33 條　前條第一項規定指配之公有土地包含已出租之公有土地。但不包括下列土地：

一、重劃計畫書核定前業經協議價購或徵收取得者。

二、重劃計畫書核定前已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定或有償撥用者。

三、重劃計畫書核定前，社會住宅主管機關以住宅基金購置或已報奉核定列管為社會住宅用地有案者。

四、非屬都市計畫公共設施用地之學產地。

第 34 條　重劃區內未列為共同負擔之公共設施用地，依前二條規定以重劃區內之公有土地優先指配；如有不足，得以抵費地指配或按該公共設施用地範圍內土地所有權人所有土地面積比例分配之，其分配面積不受原街廓原路街線最小分配面積之限制。但該範圍內私有土地所有權人主張以原位置（次）分配時，不得以抵

費地強行指配。

前項以抵費地指配於未列為共同負擔之公共設施用地者，需地機關應配合重劃進度編列預算，按主管機關所定底價價購，其底價不得低於各該宗土地評定重劃後地價。但依法得民營之公用事業用地，得依第五十四條規定辦理公開標售。

第 35 條 主管機關於辦理重劃分配完畢後，應檢附下列圖冊，將分配結果公告於重劃土地所在地鄉（鎮、市、區）公所三十日，以供閱覽：

一、計算負擔總計表。

二、重劃前後土地分配清冊。

三、重劃後土地分配圖。

四、重劃前地籍圖。

五、重劃前後地號圖。

六、重劃前後地價圖。

主管機關應將前項公告及重劃前後土地分配清冊檢送土地所有權人。

土地所有權人對於第一項分配結果有異議時，得於公告期間內向主管機關以書面提出異議。未提出異議或逾期提出者，其分配結果於公告期滿時確定。

主管機關對於土地所有權人提出之異議案件，得先予查處。其經查處結果如仍有異議者或未經查處之異議案件，應依第二條規定以合議制方式予以調處；調處不成者，由主管機關擬具處理意見，連同調處紀錄函報上級主管機關裁決之。但分別共有之土地依第三十一條第一項第四款規定調整分配為單獨所有者，共有人如提出異議，主管機關得不予調處，仍分配為共有。

第 36 條 市地重劃負擔總費用證明書核發對象，以土地分配結果公告期滿之日土地登記簿所載土地所有權人為準。但依前條第三項規定提出異議者，以調處或裁決成立之日為準。

第 37 條 重劃區內公共設施用地，由土地所有權人無償提供，或部分土地所有權人自願單獨負擔者，其地價應列入該等土地所有權人之重劃負擔。非由土地所有權人負擔之重劃費用，不得計入重劃負擔總費用證明書。

第 六 章 土地改良物或墳墓拆遷補償及工程施工

第 38 條 依本條例第六十二條之一規定，應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。

前項因重劃拆遷之土地改良物或墳墓，應給予補償。補償金額由主管機關查定之，於拆除或遷移前，將補償金額及拆遷期限公告三十日，並通知其所有權人或墓主；其為無主墳墓者，得以公告代通知。

土地改良物所有權人或墓主不於規定期限內自行拆除或遷葬者，其補償金額依下列規定處理：

一、代為拆除費用應在土地改良物拆除補償金額內扣回。

二、代為遷葬費用在墳墓遷葬補償金額內扣回。

三、經依前二款規定扣回後，如有餘額，依第五十三條之一規定存入專戶保管；其無法扣回者，依行政執行法規定向義務人徵收之。

土地改良物所有權人或墓主對於補償金額有異議時，得於公告期間內以書面向主管機關提出，經主管機關重新查處後，如仍有異議，主管機關應將該異議案件提交地價評議委員會評定之。

前項異議內容如為漏估原公告清冊內未載之地上物，須進行補估時，仍應依第二項及前項規定踐行公告三十日及受理異議之程序。

第 39 條　重劃計畫書經上級主管機關核定後，主管機關應即依計畫書所列工程項目進行規劃、設計及施工。自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道土木工程及其他必要設施，應協調各該事業機構配合規劃、設計，並按重劃工程進度施工。其所需經費，依規定應由使用人分擔者，得列為重劃工程費用。

第 40 條　前條重劃工程之施工，應於重劃計畫書公告確定及其土地改良物或墳墓補償金額經領取或存入專戶保管後為之。

重劃工程完竣後，各項公共設施應依有關法令規定交由各該主管機關接管並養護之。

第 41 條　都市發展較緩地區依本條例第六十一條第一項先辦理重劃土地之交換分合、測定界址及土地之分配、登記及交接工作者，得興建簡易灌溉、排水及道路等工程；其費用得由主管機關編列預算支應。

第 七 章 地籍登記

第 42 條　土地分配結果公告確定後，主管機關應依重劃前後土地分配清冊所載分配面積及重劃後土地分配圖之分配位置，實地埋設界標，辦理地籍測量。但得免辦理地籍調查。

前項地籍測量後之面積，如與重劃前後土地分配清冊所載分配面積不符時，主管機關應依地籍測量之結果，釐正該土地分配清冊之面積。經釐正面積差距未達〇·五平方公尺者，其地價款得免發給或繳納。但土地所有權人請求發給者，應予發給。

第 43 條　重劃區內既成巷道，經都市計畫規劃為可供建築土地，於重劃後其鄰近計畫道路已開闢完成可供通行而無繼續供公眾通行之必要時，應由主管機關通知有關機關依法逕依重劃分配結果辦理公告廢止。

第 44 條　重劃土地辦竣地籍測量後，主管機關應將重劃前後土地分配清冊及重劃後土地分配圖等資料送由該管登記機關逕為辦理權利變更登記。其有應繳納差額地價者，並應通知該管登記機關於土地登記總簿加註「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記。」字樣，於土地所有權人繳清差額地價時，立即通知該管登記機關註銷。

重劃後分配之土地，於辦竣權利變更登記前，主管機關得經其相鄰土地所有權人之同意，合併為共有，但設有他項權利者，應徵得他項權利人之同意。

依第一項辦理登記完竣後，該管登記機關應通知土地所有權人於三十日內換領土地權利書狀，免收登記費及書狀費。

第 45 條　重劃區內已辦竣建物所有權第一次登記之建築改良物，因辦理重劃致全部或部分拆除者，主管機關應列冊送由該管登記機關逕為辦理消滅登記或標示變更登

記，並通知建物所有權人於三十日內繳交或換領建物權利書狀。未於規定期限內繳交或換領者，宣告其建物權利書狀無效；建物所有權人於領取建物拆遷補償費時已繳交建物權利書狀者，主管機關應一併檢附。

前項換領建物書狀，免收登記費及書狀費。

第 46 條 重劃前訂有耕地租約之公、私有耕地，應於重劃土地分配結果公告確定後二個月內，依照本條例第六十三條暨其施行細則第八十九條及第九十條規定協調清理。

重劃區內出租之公、私有耕地，依本條例第六十三條第二項第一款規定註銷租約者，其計算補償面積，以重劃前租約面積為準。

第 47 條 本條例第六十三條第二項及第三項所稱重劃計畫書公告當期之公告土地現值，如係重劃計畫書經重新公告者，以重新公告重劃計畫書當期之公告土地現值為準。

第 48 條 重劃前訂有耕地三七五租約之土地，如無本條例施行細則第八十九條所定不能達到原租賃目的之情形者，主管機關應於重劃分配結果公告確定後二個月內邀集權利人協調。協調成立者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理終止租約登記。協調不成者，應於權利變更登記後函知有關機關逕為辦理租約標示變更登記。

第 49 條 重劃前已辦竣登記之他項權利，應依本條例第六十四條、第六十四條之一、第六十五條及其施行細則第九十一條、第九十二條等規定清理。

第 50 條 重劃區內經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地及抵費地，登記為直轄市或縣（市）有。其由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。

前項經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地，管理機關為各該公共設施主管機關，抵費地管理機關為直轄市或縣（市）主管機關。其由中央主管機關辦理者，抵費地管理機關為中央主管機關。

第 八 章 交接及清償

第 51 條 重劃土地完成地籍測量後，主管機關應以書面通知土地所有權人及使用人定期到場接管。土地所有權人未按指定期間到場接管者，自指定之日起自負保管責任。

第 52 條 重劃後實際分配之土地面積多於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其超過部分按評定重劃後地價限期繳納差額地價；逾期未繳納者，依法移送強制執行。

重劃後實際分配之土地面積少於應分配之面積者，主管機關應於重劃土地接管後三十日內通知土地所有權人，就其不足部分，按評定重劃後地價發給差額地價補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。

第 53 條 土地所有權人重劃後應分配之土地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一而不能分配土地時，主管機關應於重劃分配結果公告確定之次日起六十日內，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃後地價發給現金補償。但重劃範圍勘定後，除因繼承或強制執行者外，土地所有權人申請分割土地，致應分配土

地面積未達重劃區最小分配面積標準二分之一者，以其重劃前原有面積按原位置評定重劃前地價發給現金補償；逾期未領取者，依第五十三條之一規定存入專戶保管。

土地所有權人重劃後應分配土地面積已達重劃區最小分配面積標準二分之一，經主管機關按最小分配面積標準分配後，如申請放棄分配土地而改領現金補償時，應以其應分配權利面積，按重劃後分配位置之評定重劃後地價予以計算補償。

前二項土地設有他項權利或出租或辦竣限制登記者，主管機關應於發給補償費前邀集權利人協調，協調成立者，依其協調結果處理；協議不成者，應將補償費依第五十三條之一規定存入專戶保管，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

第 53-1 條 直轄市或縣（市）主管機關應於國庫設立市地重劃補償費、差額地價保管專戶，保管因受領遲延、拒絕受領或不能受領之補償費或差額地價，不適用提存法之規定。

直轄市或縣（市）主管機關應於本辦法規定應發給補償費或差額地價之期限屆滿次日起三個月內存入專戶保管，並通知應受補償人。儲存之補償費或差額地價應給付利息，以實收利息照付。自通知送達發生效力之日起，逾十五年未領取之補償費或差額地價，歸屬國庫。

未受領之市地重劃補償費或差額地價，依第一項規定繳存專戶保管時，視同補償或領取完竣。

前三項規定，於本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正生效前未辦竣提存之未受領補償費或差額地價，準用之。

第 九 章 財務結算

第 54 條 主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售，並得於重劃負擔總費用已清償之原則下，辦理公開標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售、標租或招標設定地上權。

前項標售、讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。但經降低底價再行公開標售者，不在此限。

第一項標租、招標設定地上權權利金之底價，應由主管機關視當地實際情況訂定之。

第一項所稱公共事業，指政府機關或所屬事業機構直接興辦以公共利益或社會福利服務、社會救助為主要目的之事業。

第 55 條 主管機關對於每一重劃區之帳務，應於重劃完成之日起一年內完成結算公告之。

第 56 條 重劃區之抵費地售出後所得價款應優先抵付重劃總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維

護之費用；如有不足時，應由實施平均地權基金貼補之。

第 57 條　主管機關應於市地重劃完成結算後六個月內撰寫重劃報告，檢同有關圖冊層報中央主管機關備查。

第 十 章　附則

第 58 條　主管機關因辦理市地重劃業務之需要，得聘僱人員，所需經費在重劃費用項下開支。

第 59 條　本辦法有關書表格式及作業手冊，由中央主管機關定之。

第 60 條　本辦法自發布日施行。

註：附件省略，詳參全國法規資料庫網站資料

目錄

3.5 土地稅法及土地稅法施行細則

（民國 104 年 7 月 1 日及 103 年 1 月 13 日修正）

第 一 章 總則

第 一 節 一般規定

第 3 條　地價稅或田賦之納稅義務人如左：

一、土地所有權人。

二、設有典權土地，為典權人。

三、承領土地，為承領人。

四、承墾土地，為耕作權人。

前項第一款土地所有權屬於公有或公同共有者，以管理機關或管理人為納稅義務人；其為分別共有者，地價稅以共有人各按其應有部分為納稅義務人；田賦以共有人所推舉之代表人為納稅義務人，未推舉代表人者，以共有人各按其應有部分為納稅義務人。

第 4 條　土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦：

一、納稅義務人行蹤不明者。

二、權屬不明者。

三、無人管理者。

四、土地所有權人申請由占有人代繳者。

土地所有權人在同一直轄市、縣（市）內有兩筆以上土地，為不同之使用人所使用時，如土地所有權人之地價稅係按累進稅率計算，各土地使用人應就所使用土地之地價比例負代繳地價稅之義務。

第一項第一款至第三款代繳義務人代繳之地價稅或田賦，得抵付使用期間應付之地租或向納稅義務人求償。

第 5 條　土地增值稅之納稅義務人如左：

一、土地為有償移轉者，為原所有權人。

二、土地為無償移轉者，為取得所有權之人。

三、土地設定典權者，為出典人。

前項所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。

第 二 節 名詞定義

第 7 條　本法所稱公有土地，指國有、直轄市有、縣（市）有及鄉、鎮（市）有之土地。

第 11 條　本法所稱空地，指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價值不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。

第 二 章 地價稅

第 20 條　公有土地按基本稅率徵收地價稅。但公有土地供公共使用，免徵地價稅。

（施）第 17 條　依本法第二十條課徵地價稅之公有土地應由管理機關於每年（期）地價稅開徵四十日前，提供有關資料並派員前往主管稽徵機關核對冊籍。

第 三 章 田賦

第 22 條　非都市土地依法編定之農業用地或未規定地價者，徵收田賦。但都市土地合於左列規定者亦同：

一、依都市計畫編為農業區及保護區，限作農業用地使用者。

二、公共設施尚未完竣前，仍作農業用地使用者。

三、依法限制建築，仍作農業用地使用者。

四、依法不能建築，仍作農業用地使用者。

五、依都市計畫編為公共設施保留地，仍作農業用地使用者。

前項第二款及第三款，以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限。農民團體與合作農場所有直接供農業使用之倉庫、冷凍（藏）庫、農機中心、蠶種製造（繁殖）場、集貨場、檢驗場、水稻育苗用地、儲水池、農用溫室、農產品批發市場等用地，仍徵收田賦。

公有土地供公共使用及都市計畫公共設施保留地在保留期間未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵田賦。

第 26 條　依本法第二十二條規定課徵田賦之土地，主管稽徵機關應依相關主管機關編送之土地清冊分別建立土地卡（或賦籍卡）及賦籍冊按段歸戶課徵。

土地權利、土地標示或所有權人住址有異動時，地政機關應於登記同時更正地價冊，並於十日內通知主管稽徵機關釐正土地卡（或賦籍卡）及賦籍冊。

公有土地管理機關應於每期田賦開徵四十日前，提供有關資料，並派員前往主管稽徵機關核對冊籍。

第 四 章 土地增值稅

第 28 條　已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。

第 30-1 條　依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依左列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記：

一、依第二十八條規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。

二、依第二十八條之一規定，免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。

三、依第三十九條之一第二項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。

四、依第三十九條之二第一項規定，免徵土地增值稅之農業用地，以權利變更之日當期之公告土地現值為準。

第 五 章 稽徵程序

第 52 條　經徵收或收買之土地，該管直轄市、縣（市）地政機關或收買機關，應檢附土地清冊及補償清冊，通知主管稽徵機關，核算土地增值稅及應納未納之地價稅或田賦，稽徵機關應於收到通知後十五日內，造具代扣稅款證明冊，送由徵收或收買機關，於發放價款或補償費時代為扣繳。

目錄

3.6 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法

（民國 96 年 2 月 9 日修正）

第 1 條　本辦法依都市計畫法第五十條之二第二項規定訂定之

第 2 條　本辦法所稱執行機關，為直轄市、縣（市）政府。

第 3 條　都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換，以屬同一直轄市、縣(市)行政區域內者為限。

第 4 條　私有公共設施保留地有下列情形之一者，不得與公有非公用土地辦理交換：

一、都市計畫書規定應以市地重劃、區段徵收或開發許可等整體開發方式取得。

二、已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換土地所有權移轉登記時，同時塗銷原設定他項權利者，不在此限。

三、出租、出借、被占用、限制登記或有產權糾紛情形。

四、已興建臨時建築使用。但經臨時建築物權利人同意於勘查前自行拆除騰空，或願意贈與公有並經公有土地管理機關同意者，不在此限。

五、持有年限未滿十年。因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，其持有年限得予併計。

第 5 條　應由中央政府取得之私有公共設施保留地，以國有非公用土地辦理交換；無可供交換之國有非公用土地者，以直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地辦理交換。

應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所取得之私有公共設施保留地，以直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地交換；無可供交換之直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地者，以國有非公用土地辦理交換。

第 6 條　公有土地管理機關應定期清查可供交換之公有非公用土地，並將其標示、面積、公告現值、權利狀態及使用現況等資料製作成冊，於每年三月底前送執行機關。公有非公用土地有下列情形之一者，不予列入交換：

一、公共設施保留地。

二、依法不得為私有之土地。

三、已有處分、利用等計畫或限制用途。

四、抵稅土地。但經稅捐稽徵主管機關同意者，不在此限。

五、已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。

六、已出租。但經承租人同意者，不在此限。

七、依建築法指定建築線有案且已建築完成之現有巷道或具公用地役關係之既成道路。

第 7 條　執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，得視實際需要會勘確認，並應於每年六月底前整理成適當之交換標的，於各該機關網站、公布欄及各該鄉（鎮、市、區）公所公布欄公告受理私有公共設施保留地交換資格審查（以下簡稱交換資格審查），並將公告日期、地點登報周知。

前項公告至少三十日，公告期間得於交換標的現場豎立公告牌張貼公告。

第一項公告應載明下列事項：

一、交換標的之標示、面積及公告現值。

二、交換標的之權利狀態及使用現況。

三、受理申請交換資格審查及個人或團體提出交換標的異議之機關及期間。

四、申請交換資格審查應備之文件：

（一）申請書

（二）交換資格審查收件截止日前二個月內之都市計畫土地使用分區證明書、土地登記（簿）謄本、地籍圖謄本。

（三）符合第四條第五款之證明文件。

（四）其他執行機關規定申請交換資格審查應備之文件。

五、其他必要事項。

私有公共設施保留地土地所有權人為辦理交換公有非公用土地，得申請鑑界，其費用應自行負擔。

第一項可供交換之公有非公用土地有變更土地使用分區之必要時，得依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定變更後，再辦理交換。

第 8 條 執行機關審查私有公共設施保留地符合第三條及第四條規定後，核發私有公共設施保留地交換資格證明書（以下簡稱交換資格證明書），並應載明下列事項：

一、屬中央應取得或地方應取得。

二、劃設年限。

三、私有公共設施保留地土地標示、面積、公告現值、所有權人姓名與國民身分證統一編號。

四、其他經執行機關認為必要事項。

前項交換資格證明書有效期限以當次交換使用為限。

第 9 條 執行機關受理交換資格審查申請後，經審查其文件不合規定者，應通知申請人於十五日內補正。前項申請有下列情形之一者，應駁回之：

一、私有公共設施保留地不符合第三條或第四條規定。

二、未依前項規定補正。

第 10 條 執行機關依第七條規定公告交換標的後，查明交換標的有第六條第二項各款情形，或於投標前認為個人或團體所提異議確有理由或其他情形特殊者，得公告撤銷或廢止該交換標的。

第 11 條 執行機關於交換資格審查完竣，應即依第七條第一項規定程序，公告交換標的投標及開標日期。

第 12 條 取得交換資格證明書之私有公共設施保留地之土地所有權人得單獨或聯合其他土地所有權人於交換標的投標期間，備妥下列文件放入封存袋，並將袋口密封後，向執行機關投標：

一、投標書，應載明下列事項：

（一）土地所有權人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。

（二）投標之私有公共設施保留地標示、面積、權利狀態、當期土地公告

現值及土地總價值。

（三）交換標的。

（四）其他經執行機關規定之事項。

二、交換資格證明書。

三、土地所有權人之身分證明文件；其為法人者，其法人登記證明文件。

四、開標日三個月內之土地登記（簿）及地籍圖謄本。

五、其他經執行機關規定之證明文件。

前項第一款第三目之交換標的，以一件為限。

第 13 條 私有公共設施保留地辦理交換之優先順位，以下列方式定之：

一、劃設皆逾二十五年未經政府取得者為優先。

二、部分劃設逾二十五年未經政府取得者其次。

前項各款有二件以上投標，以土地總價較高者得標，土地總價相同時，以抽籤方式定之。第一項土地總價之計算，以投標當期土地公告現值為準。

第 14 條 投標之私有公共設施保留地總價不得低於交換標的。

第 15 條 執行機關應於開標日審查投標案件決定得標人後，將交換優先順位結果公告七日。

執行機關應於前項公告後三十日內會同得標人及公有土地管理機關勘查交換之土地；公有土地管理機關應與得標人於勘查完竣後三十日內簽約，並辦理交換土地所有權移轉登記及點交事宜。

得標人未依前項規定辦理，或擬交換之私有公共設施保留地實際情形與其交換資格證明書所載資料明顯不符時，公有土地管理機關得與得標人解約，並免依交換優先順位結果遞補。

第 16 條 交換標的投標案有下列情形之一者，不決標予該投標人：

一、私有公共設施保留地不符合第三條或第四條規定。

二、未依第五條規定投標。

三、交換標的有第十條規定情形。

四、不符合第十四條規定。

五、土地所有權人與交換資格證明書所載土地所有權人不同。

六、應備文件缺漏、影本與正本不符，或投標書填寫內容不全、字跡不清無法辨識。

第 17 條 本辦法自發布日施行。

目錄

3.7 新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範

（民國 106 年 1 月 26 日修正）

一、新北市政府（以下簡稱本府）為使容積移轉申請案件接受基地所有權人（以下簡稱申請人）申請容積移轉之程序有所依循，訂定本規範。

二、本府受理容積移轉申請案件分類如下：

（一）簡易案件：接受基地申請移入容積未超過新北市都市計畫容積移轉許可審查要點（以下簡稱本要點）第五點第一項第一款及第二款規定者。

（二）一般案件：接受基地申請移入容積超過本要點第五點第一項第一款及第二款規定者。

三、前點各類案件辦理流程順序如下：

（一）書面審查：

1、確認接受基地及送出基地符合都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）及本要點規定。

2、確認申請書表及相關文件資料符合附表一之規定。

3、核發容積移轉書面審查通知函。但一般案件，應於完成評定審查後，始得核發。

（二）容積移轉許可審查：

1、由申請人取得送出基地所有權後，申請送出基地現地會勘，其申請書表及相關文件資料依附表二規定。

2、辦理送出基地現地會勘。

3、於土地管理機關同意受贈並完成所有權移轉登記後，始核發容積移轉許可函。

四、前點第一款之應辦理事項如下：

（一）申請人應完成容積移轉系統之線上登錄及提交作業；未登錄或登錄不正確者，通知限期登錄或補正。

（二）經審查申請人不符前點第一款第一目或第二目規定者，駁回其申請；其得補正者，另通知限期十五日曆天內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

（三）經審查申請人符合規定者，通知其於六十日曆天內辦理容積移轉許可審查流程，逾期未辦理者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

五、第三點第二款之應辦理事項如下：

（一）申請書表及相關文件資料不符規定者，通知申請人於十五日曆天內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

（二）申請書表及相關文件資料符合規定者，辦理送出基地現地會勘。但經土地管理機關出具同意受贈函文者，得免辦理會勘。

（三）送出基地經會勘審查不符受贈規定者，申請人應於會勘日之翌日起九十日曆天內，檢送補正資料或辦理變更申請；逾期未補正或補正不完全者，駁回其申請，其已辦理之作業事項併同失效。

（四）土地管理機關同意受贈後，申請人於六十日曆天內辦理所有權移轉登記作業，並依附表三規定檢附申請書表及相關文件資料，申請核發容積移轉許可函，其檢附不齊全者，通知於十五日曆天內補正。

六、接受或送出基地因都市計畫變更、地籍重測或其他因素，致所有權人、地籍、土地面積、捐贈持分面積或使用分區等事項異動，而應辦理變更申請者，應以書面提出並敘明變更原因，其辦理事項依前三點規定。

七、辦理各項變更作業，涉及接受基地、送出基地之筆數、土地面積、捐贈持分面積增加時，新增部分應以申請變更當期之相關法規辦理，並以申請變更當期之公告現值核算，其計算方式如附表四。

八、依本府容積量體評定機制檢討計算接受基地可移入之容積總量者，應於書面要件審查流程時按其情形提本府行政小組或併同本市都市設計審議委員組成專案會議進行評定審查通過；變更時，亦同。

九、中華民國一百零六年七月一日前經本府受理之容積移轉申請案件，得依附表五檢討計算接受基地可移入之容積總量，並依前八點規定辦理。

附件省略，詳參新北市政府電子法規資料庫

目錄

四、土地法第 25 條相關解釋函令整理

壹、前言

依新北市市有財產管理規則第 8 條規定：「市有不動產之處分或設定負擔或為超過 10 年之租賃，除法律另有規定外，依土地法第 25 條規定辦理。」另依土地法第 25 條規定：「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。」故「市有土地及建物」如有處分、設定負擔或是超過 10 年期間之租賃，除法律另有規定外[1]，應由管理機關報送市議會審議同意，層請行政院核准。

貳、處分、設定負擔、超過 10 年期間之租賃？

市有不動產「設定負擔」[2]或為「超過 10 年期間之租賃」[3]在判斷上，較無疑義。較有問題者係何種狀況可歸類為「處分」及有無其他特殊情形，而應依土地法第 25 條程序辦理？茲參考內政部歷年函釋，簡略整理如下：

一、市有不動產因出售、交換、贈與、分割[4]、調整地形、合建[5]、放領[6]、信託等涉及權利變動者；或出具土地使用同意書同意人民或民間機構[7]於公有土地上建築使用[8]；或其他以其意思使其管有之公有土地權利發生變更者(如市有土地管理機關為辦理共有物分割，聲請調解、調處等)[9]，皆為市有土地處分之範疇，應依土地法第 25 條程序辦理。

二、市有不動產因法院確定判決[10]、依法參加市地重劃[11]、他共有人依土地法第 34 條之 1 處分整筆共有不動產[12]、他共有人依土地法第 34 條之 2 申請地政機關辦理共有物分割調處[13]，雖然也會發生權利變動的情形，然其係因法院判決或法律規定被動受其規範，並非土地所有權人以自己意思使權利發生變更之處分行為[14]，故無須依土地法第 25 條規定程序辦理。

三、市有土地基於民法相鄰關係，向具有通行權人收取償金供其通行，係鄰地所有權人本於民法所定相鄰關係，要求市有土地管理機關同意於市有土地上作私設道路使用，尚非土地之處分行為，無土地法第 25 條規定之適用。惟如該出具土地使用權同意書有涉及設定負擔或超過 10 年期間之租賃者，仍應依土地法第 25 條規定辦理[15]。

參、小結

土地法第 25 條之應用規定複雜，上述之整理僅就較重要者為之，期能釐清判斷之基準，個案執行時各機關仍應詳閱內政部地政司相關解釋函令辦理（http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/openframe.asp?lid=50）。

【備註暨補充說明】

1. 如大眾捷運法第 7 條、平均地權條例第 7 條、住宅法第 48 條、促進民間參與公共建設法第 15 條等數十餘種法律有排除規定。
2. 指提供市有不動產供他人設定地上權、抵押權、農育權及典權等不動產物權。
3. 依內政部 79 年 6 月 1 日台(79)內地字第 808259 號函，土地法第 25 條規定之「超

過十年」，不包括「10 年」之本數。

4. 此處分僅指共有物所有權分割，不含標示分割。(參內政部 92 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0920010107 號函)
5. 參行政院 80 年 5 月 6 日台財字第 14541 號函。
6. 參行政院 49 年 3 月 31 日台內字第 1755 號令、89 年 1 月 25 日台（89）內中地字第 8978172 號函。
7. 依內政部 97 年 3 月 11 日內授中辦地字第 0970042586 號函意旨:「公有土地管理機關出具土地使用權同意書，同意政府機關建築使用，無土地法第 25 條規定之適用」
8. 參內政部 84 年 10 月 13 日台(84)內地字第 8412279 號函、85 年 12 月 16 日台(85)內地字第 8511472 號函。
9. 依內政部 104 年 2 月 26 日內授中辦地字第 1041301739 號函：「…按公有土地經法院判決共有物分割確定者，無需再依土地法第 25 條規定程序辦理，雖經本部 89 年 4 月 12 日台（89）內中地字第 8905485 號函釋有案。惟公有土地管理機關聲請共有物分割調解成立，經法院核定後，雖與民事確定判決有同一之效力，然既係以其意思使其管有之公有土地權利發生變更，即與因法院判決分割，公產管理機關處於被動接受其判決結果之情形有別，參照本部 100 年 12 月 1 日內授中辦地字第 1000726207 號及 104 年 2 月 24 日同字第 1040405664 號函意旨，仍應依土地法第 25 條規定辦理，…。
10. 參內政部 89 年 4 月 12 日台(89)內中地字第 8905485 號函、內政部 104 年 2 月 26 日內授中辦地字第 1041301739 號函。
11. 參司法院大法官會議釋字第 232 號解釋。另依內政部 85 年 5 月 17 日台(85)內地字第 8504998 號函：「…重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之部分，00 縣政府如擬由 00 鎮及縣有公地平均分擔吸收，將使該二公有土地之負擔超過依法規定計算之共同負擔，已屬公有土地管理機關以自己之意思，對公產作不利之處分，應依土地法第 25 條之規定辦理。」
12. 依內政部 83 年 3 月 22 日台(83)內地字第 8374343 號函：「本案 00 市政府，對其共有土地之處分，如係依據土地法第 34 條之 1 規定，非 00 市政府以自己之意思使權利發生變更之處分行為，參照上開大法官會議釋字第 232 號解釋，應適用首揭內政部函頒『土地法第 34 條之 1 執行要點』第 3 點(修正後第 4 點)規定辦理。」(應報請民意機關備查)
13. 依內政部 103 年 11 月 3 日內授中辦地字第 1031351424 號函:「二、本案國市私共有土地，因私地主提出分割方案向 00 市不動產糾紛調處委員會申請共有土地分割調處，貴府基於維護市產權益，於調處過程中亦提供分割方案送土地所在地不動產糾紛調處委員會審理，係屬被動維護市產權益之作為，與主動以自己意思使市有土地權利發生變更之處分行為有別，參照上開本部 92 年 7 月 8 日函示意旨，應無土地法第 25 條 規定之適用。」
14. 參內政部 85 年 5 月 17 日台內地字第 8504998 號函、內政部 92 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0920010107 號函。

15. 參內政部 103 年 10 月 28 日內授中辦地字第 1031351264 號函、84 年 6 月 28 日台(84)內地字第 8409565 號函。

土地法《第 25 條》相關函釋

【公布日期文號】內政部 105 年 4 月 13 日內授中辦地字第 1051351751 號函
(要旨)受贈現金於縣有土地上興建建物,並附有須提供興建後新建物部分空間予捐贈者無償使用 10 年以上條件,倘有涉處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃,仍應依相關規定辦理
(內容)
一、查公有土地如提供他人無償使用 10 年以上,其性質與租賃有別,無土地法第 25 條規定之適用,前經本部 78 年 3 月 21 日台(78)內地字第 680493 號函釋有案。惟查民法第 87 條第 2 項規定:「虛偽意思表示,隱藏他項法律行為者,適用關於該項法律行為之規定。」旨揭案件,捐贈者以附負擔(條件)贈與金錢方式,意欲無償使用建物 10 年以上,是否有隱藏本質為租賃之法律行為?又貴府擬提供其長期無償使用之法令依據為何?請查明釐清。倘有涉貴縣縣有不動產之處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃,仍請依相關規定辦理。
二、次查地方制度法第 36 條列舉規定縣(市)議會之職權,其中第 4 款僅規定議決縣(市)有財產之「處分」,並未包括縣(市)有財產之經營或其他負擔行為等。惟縣(市)政府就縣(市)有財產之經營,仍得審酌個案事實需要,依該條第 6 款規定,提案送請議會議決後辦理。
三、另本部上開 78 年函釋內容二、提及縣(市)議會之職權,與上開地方制度法規定不符,停止適用。

【公布日期文號】內政部 105 年 4 月 6 日內授中辦地 1051302834
(要旨)各級地方政府出售公有不動產核發產權移轉證明書,應註明依土地法第 25 條或地方公有財產管理自治條例規定,報經行政院(或上級機關)核准文號
(內容)
一、各級地方政府出售公有不動產核發產權移轉證明書,應參依旨揭範本,註明依土地法第 25 條或地方公有財產管理自治條例規定,報經行政院(或上級機關)核准文號。倘係依特別法之規定辦理出售,無土地法第 25 條之適用者,應註明其法令依據,俾登記機關得據以查對。
二、又為防止不法之徒偽造公產管理機關產權移轉證明書,申辦公產移轉登記。各級地方政府於核發地方公有土地產權移轉證明書時,應一併將該不動產之標示、持分、出售對象及產權移轉證明書字號等資料,通知土地所在地之地政事務所,據以核對。若承購人跨所申辦買賣移轉登記,受理申請之地政事務所應向該管轄地政事務所調閱資料核對,以確保公產權益。

【公布日期文號】內政部 104 年 2 月 26 日內授中辦地字第 1041301739 號函

(要旨)公有土地管理機關為辦理共有物分割，聲請調解、調處及法院判決等，仍應依土地法第 25 條規定辦理

(內容)

一、按公有土地經法院判決共有物分割確定者，無需再依土地法第 25 條規定程序辦理，雖經本部 89 年 4 月 12 日台（89）內中地字第 8905485 號函釋有案。惟公有土地管理機關聲請共有物分割調解成立，經法院核定後，雖與民事確定判決有同一之效力，然既係以其意思使其管有之公有土地權利發生變更，即與因法院判決分割，公產管理機關處於被動接受其判決結果之情形有別，參照本部 100 年 12 月 1 日內授中辦地字第 1000726207 號及 104 年 2 月 24 日同字第 1040405664 號函意旨，仍應依土地法第 25 條規定辦理，無上開本部 89 年 4 月 12 日函釋之適用，合先敘明。

二、為免公產管理機關以聲請共有物分割調解等方式，迴避民意機關之監督，或於調解、和解成立並經法院核定後，始補依土地法第 25 條規定辦理之情事再發生，請轉知所屬及所轄鄉（鎮、市、區）公所，公有土地管理機關為辦理共有物分割，聲請調解、調處及法院判決等案件前，應依上開本部 100 年 12 月 1 日及 104 年 2 月 24 日函釋辦理。

附：內政部 89 年 4 月 12 日台（89）內中地字第 8905485 號函

一、略。

二、查共有物分割涉及權利之移轉變動者，性質上屬處分行為，公有土地自應依土地法第 25 條規定辦理，惟如係經法院判決分割確定者，基於司法機關所作確定判決對當事人（行政機關）具有既判力（民事訴訟法第 400 條及第 401 條參照），可無需再依土地法第 25 條規定程序辦理。

附：內政部 100 年 12 月 1 日內授中辦地字第 1000726207 號函

一、按土地法第 25 條規定：「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 10 年期間之租賃。」其立法意旨在藉由民意機關監督直轄市、或縣(市)政府對於公有土地之管理及利用，以維護公共利益。由此可知，本法第 25 條所規範者，係直轄市、縣(市)可依其意思決定公有土地權利移轉、變動之情形。

二、共有物之分割屬處分行為，原則上公有土地應依土地法第 25 條規定之程序辦理。惟共有物分割可分為協議分割及裁判分割，裁判分割於本案(私人與直轄市、縣(市)共有土地)，又可分為由私人請求，或由直轄市、縣(市)政府請求分割兩者。於協議分割及由直轄市、縣(市)政府請求法院分割之情形，屬直轄市、縣(市)政府可依其意思決定、影響公有土地權利移轉、變動者(雖「如何分割」係由法院為之，惟「是否分割」仍係由直轄市、縣(市)政府決定)，應有土地法第 25 條之適用。

附：內政部 104 年 2 月 24 日內授中辦地字第 1040405664 號函

一、查共有物分割涉及權利之移轉變動者，性質上屬處分行為，公有土地自應依土地法第 25 條規定辦理。惟如係經法院判決分割確定者，無需再依土地法第 25 條規定程序辦理，前經本部 89 年 4 月 12 日台（89）內中地字第 8905485 號函釋有案。然倘協議分割或由直轄市、縣（市）政府請求法院分割之情形，屬直轄市、縣（市）政府可依其意思決定者，參照本部 100 年 12 月 1 日內授中辦地字第 1000726207 號函意旨，仍應依土地

法第 25 條規定辦理。
二、本案旨揭土地係崙背鄉公所以公產管理機關名義，聲請共有物分割調解，並經雙方協議達成和解，雖經臺灣雲林地方法院核定，與民事確定判決有同一之效力，然既係以其意思使鄉有土地權利發生變更，即與因法院判決分割，公產管理機關處於被動接受其判決結果之情形有別，應無上開本部 89 年 4 月 12 日函釋之適用。是以，本案鄉有土地管理機關聲請共有物分割調解，仍應經民意機關審議同意，並報經該管縣政府核准後辦理。

【公布日期文號】內政部 103 年 11 月 7 日內授中辦地字第 1031302528 號函
(要旨)因撤銷徵收而原土地所有權人逾期未繳回原徵收價額之公有土地，於標售時，原土地所有權人無優先購買權
(內容)
一、本案據貴府來函所述，旨揭土地及建物係貴府辦理「正義路末段道路拓寬工程」徵收取得，後因都市計畫變更於 82 年核准撤銷徵收，遂於 89 年 1 月通知原所有權人於 89 年 2 月底前繳回原具領之補償費，因原所有權人逾期未繳回原具領補償費，故維持原登記為市有財產。惟依行為時本部頒訂之撤銷土地徵收作業規定第 2 點明定，市縣地政機關於接到原核准徵收機關通知核准撤銷徵收案時，應公告並通知原土地所有權人於一定期間內繳清應繳回之徵收價額，所稱一定期間，不得少於 6 個月。本案貴府並未依前揭規定給予所有權人 6 個月以上時間繳回徵收價額，則旨揭土地及建物是否得維持原公有土地登記尚有疑義，應再通知原所有權人，給予足夠時間繳回徵收價額，以符法令規定。
二、又土地徵收條例第 59 條規定，係指已依徵收計畫完成使用後，依法變更原使用目的之公有土地，於標售時原土地所有權人有優先購買權，與本案因撤銷徵收後原土地所有權人逾期未繳回原徵收價額，致維持公產登記之公有土地處理情形不同，故貴府擬於投標公告及須知加註依土地徵收條例第 59 條規定，給予徵收之原房地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權，核與上開規定未合，併予說明。

【公布日期文號】內政部 103 年 11 月 3 日內授中辦地字第 1031351424 號函
(要旨)公私共有土地共有物分割調處過程中，公產管理機關基於被動維護市產權益，提供分割方案送調處委員會審理，無土地法第 25 條規定之適用
(內容)
一、查本部 92 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0920010107 號函釋略以，公私共有土地分割調處，公有土地部分之處分，無土地法第 25 條之適用，惟應參照土地法第三十四條之一執行要點第 3 點（修正後現為第 4 點）規定，各該公有土地之管理機關於接獲直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會調處通知後，應即報請該管民意機關備查。揆其意旨乃係因直轄市、縣（市）不動產糾紛調處委員會為公私共有土地辦理共有物分割調處，公

有土地部分之處分係依據土地法第 34 條之 1 第 6 項等規定，並非公有土地管理機關以自己意思使權利發生變更之處分行為，故參照大法官會議釋字第 232 號解釋，無土地法第 25 條規定之適用。

二、本案國市私共有土地，因私地主提出分割方案向新北市不動產糾紛調處委員會申請共有土地分割調處，貴府基於維護市產權益，於調處過程中亦提供分割方案送土地所在地不動產糾紛調處委員會審理，係屬被動維護市產權益之作為，與主動以自己意思使市有土地權利發生變更之處分行為有別，參照上開本部 92 年 7 月 8 日函示意旨，應無土地法第 25 條規定之適用。

【公布日期文號】內政部 103 年 11 月 3 日以內授中辦地字第 1030607366 號令

(要旨)公私共有土地分管契約協議，倘含共有物之分割協議事項者，應適用土地法第 25 條規定

(內容)

一、按共有物之分管契約是共有人間關於共有物管理之約定，非以發生共有物之物權變動為內容，亦非共有物上之物權負擔，與共有物之分割契約，目的在消滅共有關係者有異，分管契約並非分割方法之預定。

二、準此，有關直轄市、縣（市）政府對於其所管公有持分土地，與他共有人簽訂共有土地分管契約，原則上無土地法第 25 條之適用，惟若土地分管契約約定內容兼含共有物之分割協議事項者，依民法第 826 條之 1 第 1 項規定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人具有效力，於此情形則應適用土地法第 25 條規定。

【公布日期文號】內政部 103 年 10 月 28 日內授中辦地字第 1031351264 號函

(要旨)公有土地提供他人通行使用及指定建築線收取之價金，倘屬民法第 787 條規定之償金，而非屬基於租賃關係支付之租金，且無設定負擔或列入他人建築基地範圍之情形者，無土地法第 25 條規定之適用

(內容)

一、查民法第 787 條規定：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。……」復查土地法第 25 條規定之處分，係指基於土地所有權人自己之意思使權利發生變更之行為而言（司法院釋字第 232 號解釋參照），有關公有土地管理機關出具土地使用權同意書，倘係鄰地所有權人本於民法第 787 條之規定主張依民法所定相鄰關係，要求公有土地管理機關同意於公有土地上作私設道路使用，尚非土地之處分行為，無土地法第 25 條規定之適用。惟如該出具土地使用權同意書有涉及設定負擔或超過 10 年期間之租賃者，仍應依土地法第 25 條規定辦理。前經本部 84 年 6 月 28 日台內地字第 8409565 號函釋在案。

二、準此，本案貴府出具土地使用權同意書，同意貴市市有土地提供他人通行使用，及提供指定袋地建築線核發建築執照等情形，其準用國有非公用土地提供袋地通行作業要點第 8 點規定收取之金額，倘屬上開民法第 787 條規定之償金，而非屬基於租賃關係支付之租金，且該市有土地亦無設定負擔或列入他人建築基地範圍之情形，自非屬土地法第 25 條所稱之處分行為，無須依該條規定程序辦理。

附：內政部營建署 103 年 10 月 20 日營署建管字第 1030063723 號書函

一、按建築法第 25 條第 1 項規定：「建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……」次依同法第 73 條第 2 項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行圍以外主要構造、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。……」爰建築物應依建築執照核定內容使用，先予敘明。

二、有關函詢擬作為私設通路供相鄰袋地通行使用或指定建築線以取得建築執照之公有土地，其後續使用上受建管相關法令之管制為何一節，因上述供相鄰袋地通行使用或指定建築線之公有土地，係屬建築執照核發要件之一，核發後自不得有擅自改道或變更形狀等情事及違反原私設通路使用之規定。

【公布日期文號】內政部 103 年 10 月 24 日內授中辦地字第 1031302215 號函

(要旨)公有土地，依都市計畫法第 27 條之 1 規定辦理捐贈而移轉土地所有權，其登記原因應以「贈與」辦理

(內容)查直轄市或縣（市）政府經管之公有土地，依都市計畫法第 27 條之 1 規定辦理捐贈而移轉土地所有權，係屬公地處分之範疇，仍應依土地法第 25 條規定辦理，前經本部 99 年 9 月 2 日內授營都字第 0990807507 號函釋有案。復查依前開都市計畫法規定辦理之捐贈，其性質為贈與，依本部訂頒「登記原因標準用語」，其登記原因應以「贈與」辦理。

附:內政部 99 年 9 月 2 日內授營都字第 0990807507 號函

查土地法第 25 條規定略以，……該公地處分，一般咸指公地之出售、交換、贈與…等移轉所有權之行為。本案臺北市市有土地依都市計畫法第 27 條之 1 辦理捐贈而移轉土地所有權，係屬公地處分之範疇。次查，都市計畫法尚無明文公有土地依第 27 條之 1 辦理捐贈事宜，得排除土地法第 25 條之限制，爰旨開捐贈(處分)仍應依土地法第 25 條規定辦理。

【公布日期文號】內政部 103 年 8 月 27 日內授中辦地字第 1036037115 號函

(要旨)國有土地因撥贈而移轉為地方有財產，得依地方公有財產管理自治條例規定辦理

(內容)本案據案附資料，旨揭地號土地原係臺灣省政府於民國 42 年 2 月 10 日以 42 府財產字第 14190 號令「撥贈」貴縣，經參照早期相關規定，撥贈性質為「無償贈與」，是以，本案土地既業於民國 56 年 3 月間完成所有權移轉登記為桃園縣有，其出售事宜

請依貴縣縣有財產管理自治條例等相關規定辦理。

【公布日期文號】內政部 103 年 7 月 28 日內授中辦地字第 1036036632 號函
(要旨)縣有耕地承租人於其承租耕地上興建畜牧設施，倘屬建築法所稱建築物，自應依土地法第 25 條規定程序辦理
(內容)公有土地管理機關出具公有土地使用權同意書供他人建築使用，應依土地法第 25 條規定辦理，前經行政院秘書長 86 年 5 月 26 日台（86）財 21129 號函釋有案。次查建築法第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」是以，本案縣有耕地承租人於其承租耕地上興建畜牧設施，倘屬上開建築法所稱建築物，自應依土地法第 25 條規定程序辦理。

【公布日期文號】內政部 103 年 7 月 2 日內授中辦地字第 1036035698 號函
(要旨)鄰地所有權人依建築法第 45 條規定，申請公私共有土地之公有畸零地讓售時，該畸零地他共有人仍有優先購買權
(內容)
一、查土地法第 34 條之 1 第 4 項規定之立法目的，在防止共有人應有部分出售予外人，故賦予他共有人對於該應有部分有優先承購權，以減少共有人數，及便於共有土地之使用與管理，故除其他法律之優先購買權有優先適用或另有限制之情形外，仍應依上開規定辦理。是以，鄰地所有權人依建築法第 45 條規定，申請公私共有土地之公有畸零地讓售時，該畸零地他共有人仍有優先購買權。
二、次查公私共有土地之他共有人倘依公產管理相關法令規定，申請讓售公有持分土地者，係屬共有人間互為應有部分之買賣，與土地法第 34 條之 1 第 4 項規定，共有人出賣其應有部分予第三人時，他共有人有優先購買權之情形有別，併予陳明。

【公布日期文號】內政部 103 年 5 月 6 日內授中辦地字第 1036033539 號函
(要旨)依法受贈之縣有土地，擬與原贈與土地所有權人協議解除原贈與契約，仍應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)本案貴府於 88 年間依非都市土地開發審議規範受贈之私有土地，已辦竣所有權移轉登記為縣有。嗣後發現該贈與標的錯誤，經雙方合意解除契約，依民法第 259 條規定，當事人雙方負有回復原狀之義務，即不動產之承受人應將其所有權移轉予另一方，惟此與因契約無效或撤銷而塗銷原移轉登記之情形不同。該合意解除契約之行為，屬成立另一契約，貴府如依此另一契約，將已屬縣有之土地所有權移轉登記予契約他方（即原私有土地所有人），依本部 79 年 10 月 29 日台（79）內地字第 847200 號函釋意旨，其性質即屬土地法第 25 條之處分行為，自應依該條規定之程序辦理。

【公布日期文號】內政部 103 年 1 月 17 日內授中辦地字第 1036030290 號函
(要旨)私人於其捐贈予政府機關之土地上興建公共設施,倘係為履行用地變更所應負之義務，並於興建完成後贈與地方政府者，無須依土地法第 25 條規定辦理
(內容)本案莊○○君為辦理非都市土地用地變更編定，將旨揭地號等 12 筆土地捐贈於貴府，並擬於已先捐贈之土地上興建公共設施係為履行用地變更所應負之義務，並於興建完成後贈與地方政府者，此與縣（市）政府所管公有土地處分，由承租人、承受人或設定人取得權利使用土地性質不同，無須依土地法第 25 條規定辦理。

【公布日期文號】內政部 102 年 11 月 12 日內授中辦地字第 10266520861 號函
(要旨)公有公共設施用地在未經都市計畫檢討變更為非公共設施用地前,或未經核准獎勵民間投資興辦前，如先行處分出售，應屬無效
(內容)
一、查澎湖縣望安鄉公所違反都市計畫法第 52 條規定出售鄉有公共設施用地予私人，依本部營建署 102 年 6 月 27 日營署都字第 1020036971 號函之意見「公有公共設施用地在未經都市計畫檢討變更為非公共設施用地前，或未經核准獎勵民間投資興辦前，如先行處分出售，違反上開都市計畫法規定，應屬無效。」以該公所所為之讓售行為，與移轉所有權予私人之物權行為，應屬無效，案經函詢法務部前開函復：「敬表尊重」。
二、復查依都市計畫法指定為公共設施保留地，其屬私有者，政府依法尚需以徵收、價購等方式取得，其屬公有之公共設施用地，如任由其再移轉為私有，不僅加重政府再予徵收、購置之財政負擔，且嚴重危害公地優先公用之公益原則，爰都市計畫法第 52 條規定公有公共設施用地應由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用。是違反該規定所為移轉登記處分不僅係違法之行政處分，且顯已呈現嚴重之違法狀態，登記機關得依行政程序法第 117 條規定，逕為塗銷其移轉登記，並於登記完畢後將登記結果通知相關登記名義人並副知望安鄉公所及澎湖縣政府。

【公布日期文號】內政部 102 年 11 月 12 日內授中辦地字第 1026040469 號函
(要旨)公有土地辦理界址調整，縱使調整後土地價值及面積均未減少，仍應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)
按公地處分一般係指公地之出售、交換、放領等移轉所有權之行為而言。本部 76 年 12 月 22 日台（76）內地字第 559498 號函釋，公有土地依規定與相鄰界址曲折之私有土地辦理界址調整，仍應受土地法第 25 條規定之限制。揆其意旨，係因公有土地與私有土地辦理界址調整，涉及部分公有土地之交換，而交換即屬公地處分之範疇。是以直轄市、縣（市）有土地與私有土地辦理界址調整，縱使調整後土地價值及面積均未減少，仍應

依上開本部函規定辦理。

【公布日期文號】內政部 102 年 11 月 5 日內授中辦地字第 1026005470 號函
(要旨)公有土地出具土地同意書，併入該都市計畫個案變更範圍，倘未涉及同意他人於公有土地建築使用者，即無須依土地法第 25 條規定辦理

【公布日期文號】內政部 102 年 10 月 4 日台內地字第 1020313288 號函
(要旨)土地法第 14 條第 1 項第 5 款之「公共交通道路」係屬事實認定問題，應由土地所在地之直轄市、縣市政府依法就實際情形予以審認之
(內容)
一、按土地法第 14 條規定：「左列土地不得為私有：…五、公共交通道路。…前項土地已為私有者，得徵收之。…」所稱「公共交通道路」其規定語意甚明，旨揭公所受贈屬於住宅區現況為巷道土地是否屬土地法第 14 條第 1 項第 5 款之「公共交通道路」係屬事實認定問題，應由土地所在地之直轄市、縣市政府依法就實際情形予以審認之。
二、又依本部 88 年 6 月 7 日台內地字第 8806045 號函規定：「一、查司法院院字第 1802 號解釋：『土地法第 8 條第 1 項各款所載不得私有之土地，係指土地法施行時，屬於國有或公有者而言，若原屬於私人所有，在其所有權未經依法消滅以前，仍應認為私有。』按上開司法院解釋意旨，現行土地法第 14 條第 1 項各款規定不得私有之土地，如已為公有，即不得再移轉為私有。」次按都市計畫法第 52 條規定：「都市計畫範圍內，各級政府徵收私有土地或撥用公有土地，不得妨礙當地都市計畫。公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用…」，公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，另現有巷道在未依法定程序廢止前，其處分、利用，有無妨礙他人對該巷道公用地役權之行使，是否符合建築法或貴縣縣有財產管理自治條例等相關法規之規定，宜請一併注意。

【公布日期文號】內政部 102 年 7 月 17 日內授中辦地字第 1026651393 號函
(要旨)公有土地倘屬土地法第 14 條規定不得私有者，其承受人或嗣後再移轉第三人之移轉登記，登記機關得逕為塗銷登記
(內容)
一、查澎湖縣望安鄉公所出售其經管非坐落該縣之鄉有土地，因違反該縣縣有財產管理自治條例第 77 條第 2 項、土地法第 14 條及都市計畫法第 52 條等規定，業經澎湖縣政府依地方制度法第 75 條第 6 項規定「違背憲法、法律、中央法規或縣規章」之規範意旨，以該府 101 年 8 月 31 日府財產字第 10100497492 號函撤銷其處分，並副知土地所在地之直轄市、縣市政府轉知轄管地政機關有案。

二、本案登記機關得否塗銷望安鄉公所依上開違法出售行為所為之移轉登記部分，經函准法務部上開 102 年 5 月 31 日函復略以:「…(一)關於民法第 759 條之 1 規定適用問題:1. 1.按民法第 759 條之 1 第 1 項規定:「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」即為「登記之推定力」，乃登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之，且為貫徹登記之效力，此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻（立法說明參照），所稱法定程序，例如土地法第 69 條或依訴訟程序訴請裁判，依裁判結果辦理變更登記（謝在全著「民法物權論（上）」，修訂 4 版，第 128 頁參照）。2.次按民法第 759 條之 1 第 2 項規定:「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」即為「登記之公信力」原則，其適用上必須具備（一）須有不實之物權原登記存在;（二）須依法律行為而取得物權。若當事人間之物權行為係屬無效，則其尚未取得物權，自不受保護;（三）第三人必須善意，等三要件（謝在全著「民法物權論（上）」，修訂 4 版，第 129 頁至第 130 頁參照）。（二）關於所詢出售「依法不得私有土地」部分：1.按民法第 71 條規定:「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。…」，因土地法第 14 條第 1 項第 5 款規定:「左列土地不得為私有：…五、公共交通道路。…」望安鄉公所出售之土地，如屬「公共交通道路」者，其所為之讓售行為，與移轉所有權予私人之物權行為，依上開民法規定，應屬無效（司法院 28 年 9 月 13 日院字第 1916 號解釋參照）。2.違反禁止規定之無效物權行為，如已登記，仍應循法定程序塗銷登記（說明二、(一) 1、參照），惟:(1) 行政程序法（下稱程序法）第 111 條規定:「行政處分有下列各款情形之一者，無效：…七、其他具有重大明顯之瑕疵者。」土地法第 14 條第 1 項第 5 款既規定，公共交通道路土地不得為私有，則將該土地讓售予私人所為之移轉登記處分，似應屬前開程序法規定之無效行政處分之情形。(2) 縱認非為無效而僅係違法之行政處分，因違反土地法第 14 條所為之移轉登記，呈現嚴重之違法狀態，是以原處分機關於依程序法第 117 條規定為撤銷行為時，是否仍有裁量權限，恐值斟酌（司法院釋字第 652 號解釋理由書參照）。3.至所詢若查屬不得移轉為私有之土地出售為私有後，經再移轉與第三人所有，是否受民法關於善意受讓規定之保護乙節，查本件土地移轉為私人所有因違反土地法第 14 條第 1 項第 5 款之禁止規定而屬無效，參照前開說明二、(一) 2 意見，因當事人間之物權行為係屬無效，第三人並未取得物權，該行為應不受登記公信力之保護。本部 94 年 6 月 28 日法律字第 0940016288 號函說明四所揭「適用善意受讓制度之法律行為，其前題仍須具備一般法律行為之成立要件，即當事人須有行為能力，標的須適法、可能及確定，以及意思表示須健全等，土地依法既無法移轉為私有，不符上開標的須適法、可能及確定之要件，其移轉為第三人所有之法律行為自屬無效。」，亦同此旨。…」

三、本部同意法務部上開意見。本案望安鄉公所出售之土地，倘屬土地法第 14 條第 1 項所列不得私有者，其承受人或嗣後再移轉第三人之移轉登記，登記機關得依上開規定逕為塗銷登記，於登記完畢後應將登記結果通知相關登記名義人並副知望安鄉公所及澎湖縣政府。至於出售其他非屬土地法第 14 條所列之土地部分，本部將另案函復。

【公布日期文號】內政部 102 年 4 月 24 日內授中辦地字第 1026033309 號函
(要旨)公有土地訂立分管協議契約書，並依該契約書辦理分管協議登記，未涉及公有土地所有權之處分行為，無須依土地法第 25 條規定程序辦理
(內容)查土地法第 25 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，‥‥，不得處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃。」本案貴府所經管共有土地，為便於管理、使用及收益，擬就市有持分與其他共有人協議分管，訂立分管協議契約書，並依該契約書辦理分管協議登記，既未涉及公有土地所有權之處分行為，無須依土地法第 25 條規定程序辦理。

【公布日期文號】內政部 102 年 4 月 17 日內授中辦地字第 1026650702 號函
(要旨)土地申購人申請以分期付款者，除有依契約約定解除或終止買賣契約應重新審核出售案件外，得以分期付款契約日未超過完成處分年限者，即符合處分年限規定
(內容)
一、查土地法第 25 條規定：「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 10 年期間之租賃。」復查行政院 66 年 8 月 23 日台(66)內字第 7110 號函示略以，直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市）有土地之處分，設定負擔，或為超過 10 年期間之租賃，在送請民意機關同意之計畫書內應訂定完成時限。此係為防止公地完成處分程序後，因久不執行或不宜、不能執行而滋生流弊。至完成處分年限究為多久，則由直轄市或縣（市）政府依客觀情況本自治權責自行決定。
二、本案貴府函詢土地申購人申請以分期付款者，其是否於行政院核准處分年限內完成處分，究應以分期付款契約簽訂日、繳清地價款並核發產權移轉證明書日、或完成所有權移轉登記之日為準疑義 1 節，茲考量該土地既已核定出售價款，且買賣雙方已合意並簽訂分期付款契約，為避免履約及嗣後土地處分不確定性造成買賣紛爭，除有依契約約定解除或終止買賣契約應重新審核出售案件外，得以分期付款契約簽訂日未超過完成處分年限者，即符合處分年限規定。
三、略。

【公布日期文號】內政部營建署 102 年 1 月 21 日營署都字第 1020003598 號函
(要旨)公有公共設施用地，得依都市計畫法第 27 條之 1 第 1 項及土地法第 25 條規定辦理捐贈
(內容)
一、查都市計畫法第 27 條之 1 第 1 項明定，「土地權利關係人依第 24 條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第 26 條或第 27 條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土

地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所」，是以，臺東市公所依據上開條文及土地法第 25 條規定辦理所有之「機關用地」捐贈予貴府，應無不可。

二、至於上開「捐贈」處分，與本部 80 年 2 月 6 日台內地字第 898335 號函規定之不得出售處分二者並不相同，自無該函之適用。

【公布日期文號】內政部 101 年 8 月 17 日內授中辦地字第 1016651388 號函

(要旨)公有公共設施用地倘依法不得移轉為私有者，縱完成處分程序，仍屬無效

(內容)查「公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用…。」、「左列土地不得為私有：…五、公共交通道路。…。」分別為都市計畫法第 52 條及土地法第 14 條所明定。復查貴縣縣有財產管理自治條例第 77 條第 2 項規定：「鄉(市)有土地之處分、設定負擔或為超過 10 年期間之租賃，應由鄉(市)公所送經鄉(市)民代表會審議同意後，報本府核准。」是以，本案旨揭鄉有公共設施用地，倘經貴府查明係屬上開都市計畫法及土地法規定不得移轉為私有之土地，則該處分縱依上開自治條例由鄉民代表會審議同意，並經貴府核准亦為無效。請貴府本於該鄉有地之核准處分及上級機關權責即為適法之處置，並儘速函知該土地所在地地政機關，避免公有公共設施用地不當移轉為私人所有。

【公布日期文號】內政部營建署 100 年 10 月 26 日營署建管字第 1002919395 號函

(要旨)公有畸零地依建築法第 45 條第 3 項規定讓售者，其讓售金額之計算方式

(內容)

一、據本部 93 年 7 月 6 日台內營字第 0930084647 號函說明三所載：「按畸零地合併使用之精神，係在於促進土地經濟利用，另因公有土地無徵收後辦理出售之適用，爰於本法第 45 條第 3 項明定，公有畸零地應以該宗土地或相鄰土地當期土地公告現值讓售鄰接土地所有權人。如其係屬本法前揭規定，因建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築；或因直轄市、縣（市）政府依本法第 46 條訂定之畸零地使用自治條例所規定，畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地非經留出合併所必須之土地，不得建築之情形者，其規定最小面積寬度及深度範圍內之土地，屬於公有者，應依本法第 45 條第 3 項之規定，以該宗土地或相鄰土地當期土地公告現值讓售鄰接土地所有權人。」合先敘明。

二、次依行政院秘書長 98 年 9 月 1 日院臺防字第 0980053280 號函，依財政部意見所做函釋略以「...該宗國有畸零地或相鄰土地當期公告現值與市價顯不相當，而另行評定適當之讓售價格，仍為法之所許」已有明示，有關本法第 45 條第 3 項規定讓售者，其讓售金額乙節，請依上開函示規定辦理。

附：財政部 97 年 7 月 14 日台財產管字第 09740012261 號函

民眾檢具公私有畸零地合併使用證明書，申購建築法規定建築基地最小面積寬深度範圍

內國有土地之讓售價格，自即日起，依國有財產計價方式規定，參考市價查估辦理。
附：法務部 97 年 6 月 26 日法律決字第 0970012532 號函
一、按建築法(下稱本法)第 44 條規定：「直轄市、縣(市)(局)政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」此際，倘基地所有權人與鄰接土地所有權人不能達成協議，且該規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地屬於公有者，依本法第 45 條第 1 項及第 3 項之規定，准照該宗土地或相鄰土地當期土地公告現值讓售鄰接土地所有權人。上開規定旨在增進土地使用，健全都市發展，並非賦予畸零地所有權人得以當期公告現值強制買受鄰接土地之權利，此觀本法第 45 條第 1、2 項規定，畸零地所有權人申請徵收、承購鄰接私有土地時，其價格應以市價、評定價格或標售為準即明。本法第 45 條第 3 項雖規定公有土地准照該宗土地或相鄰土地當期土地公告現值讓售鄰接土地所有權人，惟倘公有土地管理機關認該宗土地或相鄰土地當期公告現值與市價顯不相當，而另行評定適當之讓售價格，仍為法之所許，畸零地所有權人並無請求公有土地管理機關以鄰接公有土地當期公告現值讓售該宗土地之權利；公產管理機關於該鄰接所有權人申購時，亦不負有與其訂立買賣契約，讓售公有土地之義務(最高法院 81 年度台上字第 1479 號判決、92 年度台上字第 978 號判決參照)。
二、至於　貴部來函說明三所詢「建築基地最小面積寬度及深度範圍內之國有土地，國有財產局可否逕依國有財產法相關規定查估市價計價讓售」乙節，建築法就此既無明文規定，且解釋上復無限制之意，則　貴部國有財產局基於國有土地之管理機關，依國有財產法等相關規定查估市價據以計價讓售，並無不妥，亦不生牴觸建築法之問題。
【公布日期文號】內政部 100 年 5 月 20 日內授中辦地字第 1000043015 號函
(要旨)土地法第 25 條所稱「不得為超過 10 年期間之租賃」，其租期以個別租約所定期限審認之
(內容)查民法第 450 條第 1 項規定：「租賃訂有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」是以，土地法第 25 條所稱「不得為超過 10 年期間之租賃」，其租賃契約之起迄年限計算，當以個別租約所定期限審認之。故本案貴市市有出租基地租期屆滿，租賃關係消滅，換約續租屬新訂租約，無需與舊約租期合併計算。

【公布日期文號】內政部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990048649 號函
(要旨)公有土地經重劃後配回之土地非屬抵費地，其處分自應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)
一、查依平均地權條例第 62 條規定：「市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有土地。」據貴府來函所述，本案係重劃後配回之土地，非屬抵費地，依照上開規定視為其原有土地，並無平均地權條例第 7 條規定之適用，其處分自應依土地法第 25 條規定辦理。

二、略。

【公布日期文號】內政部 99 年 9 月 23 日內授中辦地字第 0990048463 號函
(要旨)縣、市有土地處分，其處分方式(如讓售、標售)、承受人資格及計價等執行技術與細節，毋庸依土地法第 25 條規定程序辦理
(內容)查土地法第 25 條所稱「民意機關同意」，係指民意機關對於縣、市政府所為縣、市有土地處分或設定負擔或超過 10 年期間租賃之同意權而言，並不包括地價等之執行技術與細節問題，行政院 51 年 3 月 11 日台內字第 7896 號令釋有案。又縣、市有土地處分，其處分方式(如讓售、標售)、承受人資格及計價等執行技術與細節，各該縣、市有財產管理自治條例中均有明定，……除應依各該縣、市有財產管理自治條例辦理外，毋庸再依土地法第 25 條規定程序辦理，行政院 74 年 5 月 9 日台(74)財字第 8288 號函示有案。本案若經貴府審核符合貴縣縣有財產管理自治條例規定，請貴府依上開行政院函示本於權責核處。

【公布日期文號】內政部 99 年 5 月 26 日內授中辦地字第 0990045063 號函
(要旨)私立學校承租縣有土地設立私立中小學，其租賃期間超過 10 年以上，仍應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)
一、查土地法第 25 條規定：「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 10 年期間之租賃。」，揆諸條文旨意，直轄市或縣(市)政府經管之公有土地為超過 10 年期間之租賃，須依該法條規定程序辦理。至有關私立學校法第 36 條第 3 項規定：「前項之租用土地，自學校立案起，應至少承租 20 年，不受民法、國有財產法及地方公有財產管理法規關於租期之限制。」，係規範土地租期之限制，並無排除土地法第 25 條規定。
二、略。

【公布日期文號】內政部營建署 99 年 1 月 18 日營署更字第 0990000709 號函
(要旨)都市更新地區範圍內之縣有土地，於該都市更新事業計畫未經主管機關核定前辦理出售者，仍應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)
一、依憲法第 170 條規定，法律謂經立法院通過，總統公布之法律；另中央法規標準法第 4 條規定，法律應經立法院通過，總統公布。爰有關都市更新條例第 27 條第 3 項第 6 款所稱「其他法律規定之方式」，應依上開規定辦理。
二、旨揭都市更新地區範圍內縣有地，在該都市更新事業計畫未經主管機關核定前，得依臺北縣縣有財產管理自治條例第 14 條及土地法第 25 條規定處分程序，讓售予合法承

租人；於該都市更新事業計畫經主管機關核定後，始有都市更新條例第 27 條之適用，得不受土地法第 25 條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。本案請依上開規定辦理，並請審慎評估讓售予合法承租人後，對本都市更新案推動可能產生之影響，妥善因應處理。

【公布日期文號】內政部 98 年 1 月 21 日內授中辦地字第 0980723645 號函
(要旨)公有土地之處分，毋需審查是否屬國土復育方案禁止處分範圍
(內容)
一、查依行政院經濟建設委員會 97 年 9 月 26 日都字第 0970004356 號函示略以，「本會陳報『國土復育策略方案暨行動計畫』因現行法令均有規範可供執行管理，建議回歸各部會現行法規辦理一案，奉院核復同意辦理，並請貴機關依本會 97 年 9 月 12 日函院所擬各項原則對國土作妥適管理。」，業經本部以 97 年 10 月 20 日內授中辦地字第 0970724530 號函轉各直轄市、縣(市)政府及相關機關查照辦理在案。
二、旨揭公有土地處分事宜，案經本部函詢財政部國有財產局函復意見略以，出售(讓售、標售、開發案件)…國有財產贈與寺廟教堂案件：依國產法及相關規定辦理。又爾後有關國產局所屬分支機構陳報行政院或財政部核辦讓售、專案讓售及現狀標售案件，毋需審查是否屬國土復育方案禁止處分範圍。
三、基於公地處分案件既經行政院核示回歸現行法規辦理，並為期國有及地方有土地處理一致性，且衡酌各目的事業主管機關有關土地使用管制等面相考量，爾後公有土地之處分，毋需審查是否屬國土復育方案禁止處分範圍，並請各直轄市、縣(市)政府依現行公產管理法規、行政院函頒「公有土地經營及處理原則」、各有關目的事業主管法令及山坡地保育等相關規定辦理。
四、本案貴府擬處分之土地位屬「大坪頂特定區都市計畫」之風景區，業經貴府查明承購尚符合大坪頂特定區都市計畫書之規定，惟位於山坡地範圍內，建請貴府再予查明有否涉及山坡地保育相關規定，依公產管理相關法令，本於權責自行核處。

【公布日期文號】內政部 97 年 11 月 5 日內授中辦地字第 0970052204 號函
(要旨)抵稅之公共設施用地，不宜出售
(內容)按都市計畫法第 52 條規定，都市計畫範圍內之公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用。準此，本案貴府經管市有外轄抵稅之公共設施用地，應依上開規定辦理，不宜依土地法第 25 條規定之程序出售。

【公布日期文號】內政部 97 年 8 月 21 日內授中辦地字第 0970724023 號函
(要旨)政府開闢道路徵收民地，因地政單位測量錯誤，原地主申請撤銷徵收，應依土地

徵收條例辦理，無須徵得民意機關同意
(內容)因作業錯誤或工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內者，應辦理撤銷徵收，土地徵收條例第 49 條第 1 項第 1 款訂有明文；至撤銷徵收之申請及處理程序，同條例第 50 條及第 51 條第 2 項已有明訂，前經本部 97 年 8 月 4 日內授中辦地字第 0970723863 號函復貴委員辦公室在案。本案如經查係應撤銷徵收之土地，即應依土地徵收條例之規定辦理，其與公地處分有別，不涉及提民意機關審議之問題。

【公布日期文號】內政部 97 年 6 月 17 日內授中辦地字第 0970047412 號函
(要旨)私有公共設施保留地上之縣有持分建物，不宜移轉為私有
(內容)貴府擬出售坐落貴縣花蓮市北濱段○建號 1 棟縣有持分建物 1 案，其處分方式雖符合貴縣縣有財產管理自治條例之規定，惟因上開建物基地之使用分區為公園及學校用地屬公共設施用地，其上建物似不宜移轉為私有。

【公布日期文號】內政部 97 年 3 月 11 日內授中辦地字第 0970042586 號函
(要旨)公有土地管理機關出具土地使用權同意書，同意政府機關建築使用，無土地法第 25 條規定之適用
(內容)行政院秘書長 86 年 5 月 26 日台（86）財 21120 號函釋，「公有土地管理機關出具土地使用權同意書，同意他人於公有土地上建築使用，係土地處分行為，應依土地法第 25 條規定完成法定程序處理。」上開函釋所指「他人」，係指直轄市、縣（市）政府核准「人民或民間機構」申請核發土地使用權同意書而言，並未包括政府機關。前經本部 95 年 6 月 19 日內授中辦字第 0950047309 號函復貴府在案。本案依來函所敘建物為宜蘭縣所有，其基地所有權為羅東鎮，管理機關為羅東鎮公所，均為政府機關，與上開函示不符。本案擬申請建物所有權第一次登記所需之「使用基地之證明文件」，係指本機關同意他機關使用基地之文件，與核發同意私人建築使用之「土地使用權同意書」未盡相同，與土地法第 25 條無涉。
【公布日期文號】內政部 96 年 12 月 19 日內授中辦地字第 0960055272 號函
(要旨)鄉（鎮、市）有土地，依土地徵收條例第 43 條規定，選擇以「作價」方式撥供該區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配時，與土地法第 25 條無涉
(內容)
一、查土地法第 25 條規定：「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 10 年期間之租賃。」係屬直轄市及縣（市）有土地處分等程序規定，至鄉（鎮、市）有土地之處分，不適用該條規定，應依各該縣之縣有財產管理自治條例辦理，合先說明。
二、查區段徵收亦為土地徵收之一種，故列入徵收範圍之公有土地，需地機關原則應以有償或無償撥用方式辦理，惟為簡化行政流程及縮短區段徵收辦理時效，土地徵收條例第 43 條第 1 項爰規定，由公有土地管理機關選擇以作價或領回土地方式直接撥供區段

徵收主管機關統籌處理。另同條項但書規定，對於徵收前已作為道路、公園等九項公共設施用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。本案○○市公所管有之○○市有土地，既依土地徵收條例第 43 條規定選擇以作價方式撥供該區段徵收主管機關統籌規劃處理，自與土地法第 25 條無涉。

【公布日期文號】內政部 96 年 11 月 5 日內授中辦地字第 0960053211 號函
(要旨)市有持分土地位於『保存區』,倘非屬文化資產保存法第 28 條所規範之古蹟者，仍應依土地法第 25 條及第 34 條之 1 規定辦理
(內容)
一、查「古蹟及其定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。」為文化資產保存法第 28 條所明定。又為利執行，本部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940045098 號函示意旨：「為執行文化資產保存法第 28 條規定之優先購買權，地政機關應配合於土地建物登記簿標示部其他登記事項欄註記『古蹟』」。本案請貴府釐清旨揭土地是否屬文化資產保存法所規範之古蹟？倘非屬該法所規範之古蹟，自得依土地法第 25 條、第 34 條之 1 及新竹市市有財產管理自治條例相關規定辦理。
二、又查本部 92 年 3 月底以前歷年有關地政法規之解釋函令未列入本部 93 年 2 月編印之「地政法令彙編」者，一律不再援引適用。貴府來函說明二所引敘本部 75 年 9 月 25 日臺內地字第 430391 號函釋並未列入上開地政法令彙編，已不再援引適用，並予說明。

【公布日期文號】內政部 96 年 4 月 19 日內授中辦地字第 0960723776 號函
(要旨)檢送「○○市、縣（市）政府管有非公用土地擬處分清冊」及「○○市、縣（市）政府管有非公用建物擬處分清冊」格式暨其編製說明各 1 份，請自本（96）年 5 月 1 日起使用
(內容)本部為統一直轄市、縣（市）有土地，依土地法第 25 條規定報請處分案件審查作業，所需清冊格式經本部於 96 年 3 月 29 日邀集財政部及各直轄市、(縣）市政府代表研商，經參酌與會人員意見修正通過如旨揭附件。
(按：公有土地擬處分清冊格式及編製說明，請上內政部地政司全球資訊網下載。)

【公布日期文號】內政部 95 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0950054219 號函
(要旨)因徵收取得之公有土地標售時,原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權，所稱「同樣條件」包括承購數量、金額及付款條件等
(內容)
一、按土地徵收條例 59 條規定：「私有土地經依徵收計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其

繼承人有依同樣條件優先購買權。但優先購買權人未於決標後 10 日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。」本條文所稱依同樣條件優先購買權，應係指標售單位與得標人達成之標售條件相同之情形下，主張其優先購買權，故就承購數量、金額、付款條件・・・等均應相同始謂之。本案土地據貴處函稱：原土地所有權人張○○於民國 80 年 8 月 29 日死亡，其合法繼承人共 9 人，其中繼承人張○○、張○○等 2 人各主張持分 1/9 優先購買。因僅就其繼承之持分部分主張優先購買權，核與上開規定「以同樣條件」情形不合。

二、土地徵收條例施行細則第 65 條第 1 項申請優先購買權人應檢附之相關證明文件為：徵收時及標售時有關連性之土地登記謄本、申請人身分證明等文件。若原土地所有權人已死亡，請繼承人另檢具繼承相關文件，例如：記載有原土地所有權人死亡記事之戶籍謄本、申請優先購買權之繼承人現在戶籍謄本、繼承系統表等文件。

（按：土地徵收條例第 59 條規定，已修正為「私有土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告 1 個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。但優先購買權人未於決標後 10 日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。」）

【公布日期文號】行政院 92 年 8 月 12 日院臺防字第 0920041233 號函

(要旨)國軍老舊眷村改建使用地方公有土地，如主管機關並無購買計畫時，其土地租金及使用補償金之收取，仍應依地方財產管理自治條例辦理

(內容)關於「國軍老舊眷村改建總冊」內使用各級地方政府所有土地租金及使用補償金一案，請照內政部會商結論辦理。

附：內政部 92 年 7 月 18 日內授中辦地字第 0920083272 號函

一、略

二、本案經本部於本(92)年 7 月 9 日邀請貴處(按行政院秘書處未派員)、行政院主計處(提書面意見)、財政部(提書面意見)、國防部及部分地方政府等有關機關會商，獲致結論如下：

(一)行政院專案核定之「國軍老舊眷村改建總冊」內權屬為地方(直轄市、縣(市)、鄉(鎮、市))所有之土地，如經地方政府「出售」予國防部，依國軍老舊眷村改建條例第 9 條第 4 項規定及行政院 89 年 8 月 17 日台 89 防字第 24578 號函示，應無須繳納使用補償金。

(二)惟上開改建總冊內屬為地方所有之土地，如國防部並無購買計畫時，則該等土地租金及使用補償金之收取，仍應依地方政府訂定之相關財產管理自治條例規定辦理。

(三)至於本案改建總冊內權屬為地方所有之土地，國防部是否予以購買，應請國防部儘速決定，並告知地方政府。

三、上開會商結論已獲國防部及與會各地方政府之同意，謹請轉陳　鈞院。

【公布日期文號】內政部 92 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0920010107 號函
(要旨)公私共有土地分割調處，公有土地部分之處分，無土地法第 25 條之適用
(內容)公私共有土地辦理共有物分割涉及權利之移轉變動者，性質上屬處分行為，公有土地自應依土地法第 25 條規定辦理。惟土地法第 34 條之 1 第 6 項規定「依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處。‥‥」，復查同法第 34 條之 2 規定：「直轄市或縣(市)地政機關為處理本法不動產糾紛，應設置不動產糾紛調處委員會，‥‥」。又依 77 年 11 月 4 日司法院大法官會議釋字第 232 號解釋，公有土地參加市地重劃，並非土地所有權人以自己意思使權利發生變更之處分行為，自無土地法第 25 條之適用。本案直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會為公私共有土地辦理共有物分割調處，公有土地部分之處分既係依據上開法律之規定，並非公有土地管理機關以自己意思使權利發生變更之處分行為，參照上開大法官會議釋字第 232 號解釋，當無土地法第 25 條之適用，惟應參照土地法第三十四條之一執行要點第 3 點規定，各該公有土地之管理機關於接獲直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會調處通知後，應即報請該管民意機關備查。
（按：原土地法第三十四條之一執行要點第 3 點修正後為第 4 點）

【公布日期文號】內政部 92 年 3 月 21 日內授中辦字第 0920003313 號函
(要旨)私有土地經政府徵收依徵收計畫使用，嗣後該公有土地管理機關於依法辦理讓售時，原被徵收之土地所有權人或其繼承人無優先購買權
(內容)按公有土地之讓售係基於依政策目的需要而將其出售予特定人；而標售乃基於公平、公正、公開原則，以競標方式出售予不特定人。復查政府徵收私有土地，其目的在於推動公共建設及發展國家經濟，以造福全體民眾，並非以徵收為手段將私有土地公有化，因此，當私有土地經依徵收計畫使用後，其使用、管理即應依公產管理之相關法規辦理。是類土地如經公產管理機關考量無保留公用必要，且無預定用途者，既依規辦理公開標售，並無特定讓售對象，基於保障原徵收土地所有權及其繼承人之權益，爰於土地法第 219 條第 4 項及土地徵收條例第 59 條規定，被徵收土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。反之，公產管理機關如係依法辦理讓售而非標售，被徵收土地所有權人或其繼承人則無上開土地法及土地徵收條例優先購買權之適用。

【公布日期文號】內政部 92 年 3 月 3 日內授中辦地字第 0920002779 號函
(要旨)一筆部分土地經准予核發土地使用權同意書，因土地使用面積增加，應再依土地法第 25 條規定辦理
(內容)原申請核發土地使用權同意書之使用面積為 3162.15 平方公尺，因重新考量建築物結構性、安全性，擬申請土地使用面積增加為 9134.47 平方公尺，其申辦核發土地使用權同意書，仍請貴府依土地法第 25 條規定辦理。

【公布日期文號】內政部 91 年 11 月 29 日台內中地字第 0910017368 號函
(要旨)公有畸零土地讓售時，如有土地法第 104 條所規定之優先購買權者，應先徵詢優先購買權人後，再依建築法第 45 條之規定辦理
(內容)按公有畸零土地依建築法第 45 條第 3 項規定讓售鄰接土地所有權人，其讓售屬買賣移轉行為，如該公有畸零地上有土地法第 104 條所規定之優先購買權人時，自應先徵求優先購買權人是否優先購買後，再依建築法第 45 條之規定辦理，前經本部 75 年 3 月 3 日台（75）內營字第 383140 號函釋有案。復查土地法第 104 條係規定租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有優先購買權；其出租人於承租人之房屋出賣時，有優先購買權，旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭。是以，公有畸零土地出售時，如有土地法第 104 條所規定之優先購買權人時，自應依本部上開函釋辦理。惟本案據來函說明三敘明，其中部分土地承租人係搭蓋鐵皮供堆積雜物倉庫使用，參照本部 89 年 6 月 8 日（89）內地字第 8907933 號函釋意旨，承租人於基地上搭蓋簡單之鐵皮搭棚，充作倉庫，非為建築房屋使用，縱有其他工作物或竹木於該基地上，於該基地出賣時，無土地法第 104 第 1 項前段之適用。

【公布日期文號】內政部 91 年 4 月 24 日台內中地字第 0910084418 號函
(要旨)公有土地為 10 年以下出租，如基地租約未載明供建築使用者，其涉及建築行為時，仍需由管理機關出具土地使用權同意書
(內容)
一、查公有土地管理機關，出具土地使用權同意書同意他人建築使用，係屬土地處分行為，不論其租約期間是否超過 10 年均應依土地法第 25 條規定提經議會同意，前經本部 84 年 10 月 13 日台(84)內地字第 8412279 號函及行政院秘書長 86 年 5 月 26 日台(86)財 21129 號函示有案。
二、至公有土地租賃，涉及建築行為，可否逕以租賃契約書視為建築法第 30 條規定所稱「土地權利證明文件」，而免再出具土地使用權同意書，本部前於 67 年 7 月 21 日台內營字第 796229 號函示略以：「土地租賃契約書，固得視為建築法第 30 條所定土地權利證明文件，但此所謂租賃，應以租賃土地以供建築為目的之使用為要件。」。故縱然原已訂定之基地租約，如契約書未載明供建築使用，其涉及建築行為時，仍需由管理機關出具土地使用權同意書。
【公布日期文號】內政部 91 年 3 月 13 日台內中地字第 091083465 號函
(要旨)公有土地上設置一等水準點，不涉及土地處分或設定負擔或超過 10 年期間之租賃，且如非屬建築行為，無需依土地法第 25 條規定辦理

【公布日期文號】內政部 91 年 1 月 4 日台內中地字第 09100010110 號函
(要旨)直轄市或縣（市）有畸零土地，經民眾取得建築主管機關核發之公有畸零地合併

使用證明書申請讓售，依土地法第 25 條報院核定處分案件，行政院授權本部逕行核定，無須會商其他機關
(內容)為利公文處理，嗣後上開公有畸零地處分案件，與一般公有土地處分案件，宜分案報請核定，以達簡化作業程序之效。
附：行政院函 90 年 12 月 27 日台 90 財字第 073772 號函
所報直轄市或縣（市）有畸零土地，經民眾取得建築主管機關核發之公有畸零地合併使用證明書，申請讓售，依土地法第 25 條報院核定處分案件，建議授權內政部逕行核定無須會商其他機關乙案，同意照辦。

【公布日期文號】內政部 90 年 12 月 4 日台（90）內中地字第 9084290 號函
(要旨)「公有土地經營及處理原則」第 7 點但書第 1 款至第 7 款規定之適用
(內容)行政院 90 年 3 月 15 日修正通過「公有土地經營及處理原則」第 7 點規定「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 500 平方公尺以下且無鄰接公有土地可合併建築使用之土地。……(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。」施行後，有關該但書第 1 款至第 7 款規定，應如何適用疑義，業經本部邀集行政院一組(請假)、財政部國庫署、國有財產局、行政院人事行政局、臺北市政府、高雄市政府(未派員)、臺北縣政府、……等相關機關會商並獲致決議：「按『公有土地經營及處理原則』第 7 點但書規定，合於下列情形之一者，得予出售。揆其立法意旨，該但書第 1 款至第 7 款規定，其適用上並無優先順序之分，即擬出售之公有土地，只要符合該但書任一款，均得准予出售，惟如係適用第 7 款規定『其他經權責機關依法律或地方公產管理法規規定核定者』辦理出售者，應請各該直轄市、縣（市）政府於函文或出售清冊內敘明其出售法令依據，以利審核。」本案請確實依上開決議辦理。

【公布日期文號】內政部 90 年 11 月 2 日台（90）內中地字第 9017125 號函
(要旨)公有土地經營及處理原則第 7 點但書第 7 款所稱「地方公產管理法規」，係指直轄市、縣（市）有財產管理自治條例

【公布日期文號】內政部 90 年 9 月 24 日台 90 內營字第 9085508 號函
(要旨)公有土地權屬機關與管理機關不同時，管理機關申請建造執照，無須再由土地權屬機關出具土地使用權同意書
(內容)案經本部營建署召開會議研商獲致結論：各級政府機關因公務或公共需要依法取得公有土地管理權者，管理機關對該公有土地得直接管理使用。管理機關申請建築時，得以土地登記簿謄本記載其為管理者，作為土地權利證明文件，應無須再由土地權屬機

關出具土地使用權同意書。

【公布日期文號】內政部 89 年 12 月 15 日台（89）內中地字第 8922316 號函
(要旨)縣（市）財產之經營為縣（市）自治事項，縣（市）政府可依地方制度法第 27 條規定，訂定自治規則，惟不得牴觸所制定自治條例之規定
(內容)查土地法第 25 條規定：「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之同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃」。縣（市）有財產之經營及管理事項，如涉及處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃，應依照上開規定辦理外。依地方制度法 14 條及第 19 條規定，縣（市）為地方自治團體，縣（市）財產之經營為縣（市）自治事項，因非屬同法第 36 條縣市議會議決之職權，貴府自可依地方制度法第 27 條規定，訂定自治規則，惟依同法第 30 條第 2 項規定該自治規則不得牴觸貴府所制定自治條例之規定。

【公布日期文號】內政部 89 年 11 月 17 日台（89）內中地字第 8922100 號函
(要旨)鄉（鎮、市）有不動產之處分，應依縣有財產管理自治條例或鄉（鎮、市）有財產管理自治條例之規定辦理
(內容)查依 89 年 1 月 26 日修正土地法第 25 條規定：「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 10 年期間之租賃。」，係指直轄市或縣（市）有土地而言，並未包含鄉（鎮、市）有土地。本案仍請依本部 89 年 10 月 23 日台（89）內中地字第 8920511 號函及本部 89 年 11 月 13 日台（89）內中地字第 8971809 號函辦理。
附：89 年 10 月 23 日台（89）內中地字第 8920511 號函
一、略
二、查「鄉（鎮、市）財產之處分為鄉（鎮、市）自治事項」及「鄉（鎮、市）民代表會議決鄉（鎮、市）財產之處分」雖分別為地方制度法第 20 條及第 37 條所明定，然同法第 56 條規定，鄉(鎮、市)自治之監督機關為縣政府。復查同法第 43 條規定，「・・・鄉(鎮、市)民代表會議決自治事項與憲法、法律、中央法規、縣規章牴觸者無效；・・・議決事項無效者，・・・鄉（鎮、市）民代表會議決事項由縣政府予以函告」，又第 75 條第 6 項規定鄉(鎮、市)市公所辦理自治事項違背憲法、法律、中央法規或縣規章者，予以撤銷、變更、廢止或停止其執行」，又「台灣省政府功能業務與組織調整暫行條例」及「台灣省省有財管理規則」將適用至民國 89 年 12 月 31 日止，爾後鄉（鎮、市）有不動產之處分，應依貴縣所制定縣有財產管理自治條例或所轄鄉（鎮、市）有財產管理自治條例之規定辦理。

【公布日期文號】內政部 89 年 11 月 13 日台（89）內中地字第 8971809 號函

(要旨)鄉(鎮、市)有土地之處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃，應由鄉(鎮、市)公所送經鄉(鎮、市)民代表會審議同意後，報經該管縣政府核准
(內容)
一、查臺灣省省有財產管理規則第 75 條第 1 項規定「縣(市)政府及鄉(鎮、市)公所未訂財產管理規則者，得比照本規則規定辦理」，惟依臺灣省政府功能業務與組織調整暫行條例第 7 條及第 22 條規定，該財產管理規則將於 89 年 12 月 31 日停止適用，故請貴府速依地方制度法之規定，制定貴縣縣有財產管理自治條例。
二、復查公有土地管理辦法第 6 條規定「鄉鎮有土地由鄉鎮自治機關使用收益，其處分應經該管市縣府核准」，而公有土地管理辦法經行政院 72 年 9 月 23 日台(72)財字第 17208 號函廢止後，有關鄉鎮(包括縣轄市)有土地之處分程序，亦經行政院 72 年 9 月 23 日台(72)財字第 17209 號函示：應配合修正臺灣省省有財產管理規則予以納入。嗣臺灣省政府於民國 74 年修正台灣省省有財產管理規則時，已依照行政院上開函示予以納入，於該管理規則第 75 條第 2 項規定「鄉(鎮、市)有土地之處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃，應由鄉(鎮、市)公所送經鄉(鎮、市)民代表會審議同意後，報經該管縣政府核准」，惟依臺灣省政府功能業務與組織調整暫行條例第 7 條及第 32 條規定，臺灣省省有財產管理規則將於 89 年 12 月 31 日停止適用，依照地方制度法第 37 條、第 73 條、第 75 條及參照土地法第 25 條之規定，並為使全國各縣一致性，貴府制定貴縣縣有財產管理自治條例，應將上開規定予以納入。
三、略。

【公布日期文號】內政部 89 年 10 月 23 日台(89)內中地字第 8920511 號函
(要旨)鄉(鎮、市)有不動產之處分，應依縣政府所制定縣有財產管理自治條例或所轄鄉(鎮、市)制定鄉(鎮、市)有財產管理自治條例之規定辦理
(內容)查「鄉(鎮、市)財產之處分為鄉(鎮、市)自治事項」及「鄉(鎮、市)民代表會議決鄉(鎮、市)財產之處分」雖分別為地方制度法第 20 條及第 37 條所明定，然同法第 56 條規定，鄉(鎮、市)自治之監督機關為縣政府。復查同法第 43 條規定，「‧‧‧鄉(鎮、市)民代表會議決自治事項與憲法、法律、中央法規、縣規章牴觸者無效；‧‧‧議決事項無效者，‧‧‧鄉(鎮、市)民代表會議決事項由縣政府予以函告」，又第 75 條第 6 項規定「鄉(鎮、市)公所辦理自治事項違背憲法、法律、中央法規或縣規章者，由縣政府予以撤銷、變更、廢止或停止其執行」。又「台灣省政府功能業務與組織調整暫行條例」及「台灣省省有財產管理規則」將適用至民國 89 年 12 月 31 日止，爾後鄉(鎮、市)有不動產之處分，應依貴縣所制定縣有財產管理自治條例或所轄鄉(鎮、市)制定鄉(鎮、市)有財產管理自治條例之規定辦理。
【公布日期文號】財政部 89 年 9 月 21 日台財產接第 8900025574 號函
(要旨)各機關學校經管之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用者，得以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書
(內容)

一、略

二、依行政院秘書長 86 年 5 月 26 日台 86 財 21129 號函示，公有土地管理機關出具土地使用權同意書同意他人於公有土地上建築使用，係屬土地處分行為。惟依前述規定，迭有機關反應，於實務執行上發生困難，本部國有財產局經通盤瞭解後，亦認有法律適用上之疑義，爰陳報本部於 89 年 5 月 8 日之相關會議中，研商有專案報行政院，對依法出租之國有公用土地，於租賃關係存續中，依約定使用方式，得出具土地使用權同意書，請予核奪同意之結論。茲准行政院秘書長 89 年 8 月 30 日台 89 財字第 25558 號函示略以：上開本院 86 年 5 月 26 日函中關於國有土地部分，請本於國有財產法主管機關主場核處，合先敘明。

三、按國有財產法第 28 條規定，管理機關對於公用財產，不得為任何處分；所稱處分，依同法施行細則第 25 條規定，係指出售、交換、贈與或設定他項權利，並未涵括各級政府機關依法律規定出租予他人建築使用（惟應以承租人不申請設定地上權為要件）及基於該法律關係出具土地使用權同意書。復依同法第 28 條但書「其收益不違背其事業目的或原定用途者，不在此限」規定，所稱收益，同法施行細則第 25 條亦明定，係指出租或利用。另查商港法、促進民間參與公共建設法等特別法，亦訂有得將國有土地出租予他人使用之規定。故各級政府機關經管之國有公用土地，經審認符合國有財產法第 28 條但書規定或依特別法之規定，出租予他人建築使用，並以承租人不得申請設定地上權為要件，本於該租賃關係核發土地使用權同意書之行為，係屬依附於租賃關係之管理行為，非屬新創設之土地處分行為，該同意書僅在證明承租人有使用出租土地之權利，憑供建管機關核發建照之用，並無逾越賃關係，未擴張所衍生權利之法律效果，各機關逕行辦理尚不悖國有財產法第 28 條之規定。

四、另，依內政部 51 年 12 月 10 日台內地字第 000373 號函「查土地所有權人將其所有土地出租予承租人使用，雙方訂立土地租賃契約，除契約中有相反之規定外，在契約規定期間內承租人已取得該項土地使用之權利，此項土地契約自應視為建築法第 11 條第 3 款（修正後建築法第 30 條）之土地權利證明文件，承租人自得依照建築法申請核發建築執照，無須檢附出租人所出具之土地使用權證明。」及 67 年 7 月 21 日台內營字第 796229 號函示「土地租賃契約，固得視為建築法第 30 條所定土地權利證明文件。但此所謂租賃，應以租賃土地以供建築為目的之使用為條件。」貴機關暨所屬機關經管之國有公用土地，依法律規定出租予他人建築使用時，自宜於契約載明係以該地供建築基地使用，並得以租賃契約書申請取得建照，則無須出具土地使用權同意書以為申請建照之土地權利證明文件。」

【公布日期文號】內政部 89 年 9 月 1 日台（89）內中地字第 8980070 號函

(要旨)縣有財產管理，應以財產管理自治條例定之，而不宜以財產管理規則定之

(內容)依地方制度法 36 條規定，縣（市）議會有議決縣（市）財產處分之職權；同法第 28 條規定：「下列事項以自治條例定之：一、法律或自治條例規定應經地方立法機關議決者。二、創設、剝奪或限制地方自治團體居民之權利義務者。…」。貴府所送「臺

中縣縣有財產管理規則」第 7 條、第 17 條、第 21 條、第 23 條、第 29 條、第 35 條至第 57 條、第 60 條至第 62 條等，經核涉及縣有財產之處分職權或部分條文限制地方自治團體居民之權利，應屬縣（市）議會之職權而非縣（市）政府之法定職權，應以財產管理自治條例定之，而不宜以財產管理規則定之。

【公布日期文號】行政院 89 年 8 月 17 日台 89 防字第 24578 號函
(要旨)國軍老舊眷村改建使用地方公有土地於辦理讓售時,不受地方財產管理規則規定應追收使用補償金之限制
(內容)
附：內政部 89 年 6 月 20 日台（89）內中地字第 8979681 號函
一、略。
二、本案經本部於本（89）年 5 月 30 日邀請 貴處（按行政院秘書處）、行政院主計處（未派員）、財政部（未派員）、國防部、台灣省政府、台北市政府（未派員）、高雄市政府、新竹縣政府、南投縣政府（未派員）、高雄縣政府等有關機關會商，獲致結論如下：
（一）建議凡經行政院專案核定「國軍老舊眷村改建總冊」內權屬直轄市、縣（市）、鄉（鎮、市）有之土地，地方政府出售予國防部辦理國軍老舊眷村改建時，基於下列 3 點理由，一律無須追討土地使用補償金。
１、早期國軍興建眷舍安置軍眷，多係依據「國軍軍眷業務處理辦法」規定辦理，目前各眷村使用土地之權源，因時間久遠，未必齊備，惟因國軍眷村之設立，旨在安定國軍眷屬生活，使官兵無後顧之憂，以提高戰力，且向來均列為公產管理，有其歷史緣由及國防意義存在，因此，國軍老舊眷村使用地方政府所有土地，與一般民眾占用公有土地之性質有別。
２、依據國軍老舊眷村改建條例興建住宅，以照顧原眷戶及中低收入戶，除由國防部自行興建,並常與地方政府以合建國宅方式辦理。其土地權屬為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市）有者，並得由地方政府執行改建。如各級地方政府讓售土地供國防部興建時，必需加收土地使用補償金，而由地方政府執行改建時，則無土地使用補償金之支出，造成同依眷改條例辦理之集合住宅，將因承辦單位不同致造價成本不一致，有失公允。
３、依國軍老舊眷村改建條例第九條第 4 項規定，各級地方政府讓售之公有土地，不受土地法第 25 條及各級地方政府財產管理規則之限制，因此，對地方政府財產管理規則規定出售前追繳使用補償金之限制，應可排除。
（二）至地方政府如拒不讓售國軍老舊眷村改建所需土地時，可否適用地方制度法第 76 條第 1 項規定代行處理乙節，鑒於代行處理乃一相當之手段，其法定要件甚為嚴格，本案地方政府讓售土地之行為，實際執行上，中央主管機關無法代其作為，故應無上開地方制度法規定之適用。
三、略。

【公布日期文號】內政部 89 年 5 月 30 日台（89）內中地字第 8909607 號函
(要旨)民眾陳情發還日據時期被日本政府強制徵收未給價土地之處理原則
(內容)
一、略
二、關於日據時期被日本政府強占土地之處理，奉行政院 88 年 4 月 16 日台 88 內字第 14930 號函送之 3 月 19 日協商結論略以：「查台灣地區自光復以來，政府有關機關即以本院 36 年 11 月 28 日核定，經台灣省政府於同年 12 月發布之『台灣省土地權利清理辦法』，作為清理地權管理公產等之依據，該辦法第 13 條即明定，前台灣總督府強制徵收未給價之土地，確有已登記之產權憑證，及其他當時之證明文件者，得附其四鄰之保證書，呈由縣市政府核實後，呈准省政府發還之。嗣台灣省政府報請廢止該辦法時，本院於 68 年 8 月 20 日除函示准予照辦外，並指出地政及公產管理等有關機關仍應再予檢討，如認其業務因該辦法廢止後必須謀求補救者，應自行研訂解決辦法以資因應。爰 82 年 9 月 14 日黃前政務委員接見台灣農權總會請願代表時，作成日據時期被強占土地原則同意發還，・・・宜請內政部會同財政部及相關地方政府，實地了解・・・由內政部依實地查訪結果，並參考相關資料、本次會議與會代表意見及實際案例，擬具具體處理意見，協助地方政府妥為處理」。嗣經本部就各縣市政府函報之具體個案，逐案深入瞭解陳情人訴求及案情，且派員與陳情人溝通，並至實地瞭解，復於 88 年 8 月 17 日及 89 年 2 月 17 日兩次邀集財政部及相關機關會商，作成個案處理意見及通案處理原則之決議，並經本部 89 年 3 月 23 日台（89）內中地字第 8978788 號函報請行政院核示。經行政院秘書長 89 年 5 月 4 日台 89 內 12641 號函示略以「請內政部參照本院 88 年 4 月 16 日台 88 內字第 14930 號函示意旨，本於職權自行核處。」，合先說明。
三、略
四、嗣後類此陳情案件，請依照下列原則處理：
（一）陳情發還之土地，應請貴府先行查明，如確有已登記之產權憑證，及當時證明文件，且客觀上合理顯示確係日據時期被日本政府強制徵收未給價者，應請檢附相關文件函送本部，俾會商有關機關，並專案陳報行政院核准後，辦理發還。
（二）陳情發還之土地，如經貴府查明日據時期之土地登記簿原記載為私人所有，嗣以「賣買」、「寄附」或「買收」等原因移轉登記與日本政府，而無前述第 1 點情事，縱當事人主張對價不合理或未領對價者；或土地於臺灣光復前仍登記為私人所有，而於臺灣光復後，因逾總登記期限未申請登記，依土地法第 57 條規定登記為國有者；或無日據時期任何產權憑證，縱陳情人主張該土地為其祖先世代開墾者等，因不符合發還條件，應請貴府詳實敘明理由函復陳情人。
附：行政院 88 年 4 月 16 日台 88 內字第 14930 號函送之 3 月 19 日協商結論：「
一、查台灣地區自光復以來，政府有關機關即以本院 36 年 11 月 28 日核定，經台灣省政府於同年 12 月發布之『台灣省土地權利清理辦法』，作為清理地權管理公產等之依據，該辦法第 13 條即明定，前台灣總督府強制徵收未給價之土地，確有已登記之產權憑證，及其他當時之證明文件者，得附其四鄰之保證書，呈由縣市政府核實後，呈准省

政府發還之。嗣台灣省政府報請廢止該辦法時，本院於 68 年 8 月 20 日除函示准予照辦外，並指出地政及公產管理等有關機關仍應再予檢討，如認其業務因該辦法廢止後必須謀求補救者，應自行研訂解決辦法以資因應。爰 82 年 9 月 14 日黃前政務委員接見台灣農權總會請願代表時，作成日據時期被強占土地原則同意發還，其執行細節（包括法令研修、證據認定等）有關機關應即著手研擬之結論，並經本院核定，基於政策一貫性，應予維持。

二、法治國家自應依法行政，故目前處理本案自宜尊重法制面，惟依內政部目前提供之陳情發還案例，日本政府於日據時期取得土地，其原因有徵收、賣買、寄附或其他等，情形不一，如制定法律予以規範，恐有困難。且依黃政務委員所作結論，其發還可透過法令研修之方式為之，故制定「法律」非為唯一途徑，如以訂定法規命令方式，作為未來執行依據，亦應與該項結論意旨一致。

三、鑒於決策如無實際案例或曲解案情，易導致政策與執行偏差，爰本案確有進一步了解實情之必要，宜請內政部會同財政部及相關地方政府，實地了解陳情案之使用現況、土地使用分區情形及現使用人與原土地所有權人間之法律關係、沿革等，同時為了解依「台灣省土地權利清理辦法」執行情形，並請台灣省政府提供省府第 1166 次會議決議與前台灣省議會第 6 屆第 1 次臨時大會第 6 次會議決議照案通過廢止前開辦法之相關規定與背景資料，由內政部依實地查訪結果，並參考相關資料、本次會議與會代表意見及實際案例，擬具具體處理意見，協助地方政府妥為處理。

四、略

五、略」

【公布日期文號】內政部 89 年 4 月 12 日台（89）內中地字第 8905485 號函

(要旨)公私有土地經法院判決分割確定，無需依土地法第 25 條規定程序辦理

(內容)

一、略

二、查共有物分割涉及權利之移轉變動者，性質上屬處分行為，公有土地自應依土地法第 25 條規定辦理，惟如係經法院判決分割確定者，基於司法機關所作確定判決對當事人（行政機關）具有既判力（民事訴訟法第 400 條及第 401 條參照），可無需再依土地法第 25 條規定程序辦理。

【公布日期文號】內政部 89 年 1 月 25 日台（89）內中地字第 8978172 號

(要旨)縣(市)土地，如因辦理公地放領，依土地法第 25 條規定報請行政院核准處分時，應檢附之文件

(內容)

一、擬辦放領之縣（市）有土地，依公有山坡地放領辦法第 9 條第 1 項第 3 款（或國有耕地放領實施辦法第 25 條及第 9 條第 1 項第 3 款)及土地法第 25 條規定報請核准處分

時，為簡化作業，請檢附下列文件送部，另以副本將相關文件乙份抄送財政部憑辦。
（一）擬辦放領清冊。清冊內應敘明「上開土地標示、權屬、使用編定別，經核與土地登記簿記載相符」，並經承人員及主管核章。
（二）議會同意或授權同意之證明文件。
二、檢送縣（市）有土地擬辦放領清冊格式乙份。

【公布日期文號】行政院 88 年 12 月 1 日台 88 內字第 43731 號函
(要旨)公用事業機構為興建公用事業設施，申購都市計畫保護區內公有土地，倘無妨礙都市計畫者，准予設置
(內容)公司組織之公用事業機構為興建公用事業設施，申購都市計畫保護區內公有土地，倘經各該縣（市）主管單位會同有關單位勘驗確定無妨礙當地都市計畫土地使用分區管制規定者，准予設置，至公共安全部分由申購單位自行負責。

【公布日期文號】行政院 88 年 8 月 11 日台 88 內 30870 號函
(要旨)依土地法第 25 條規定，應報行政院核准之縣（市）有土地處分、設定負擔或為超過 10 年期間租賃之案件，自 88 年 7 月 1 日起授權由內政部代行核准
(內容)所報為依「土地法」第 25 條規定，應報本院核准之縣（市）有土地處分、設定負擔或為超過十年期間租賃之案件，原授權臺灣省政府代行核准，自 88 年 7 月 1 日起，是否授權貴部代行核准一案，同意自該日起授權貴部會商有關機關後代行核准。

【公布日期文號】內政部 87 年 10 月 6 日台（87）內地字第 8710434 號函
(要旨)依獎勵民間參與交通建設條例第 20 條規定辦理之共架、共構方式興建之交通建設，無涉土地法第 25 條規定
(內容)
一、案准交通部首揭函略以：「二、有關重大交通建設工程以高架橋跨越或地下隧道穿越等方式，共架或共構使用市區道路、公路、鐵路、其他交通系統或公共設施等原有公用設施之公有土地，依獎參條例第 20 條暨第 46 條規定，可由該交通建設工程之專責機構，向公共設施之主管機關申請及協調同意使用許可，若申請許可未獲同意或協調不成時，應敘明理由報請主管機關層轉行政院核定後辦理。三、前項條例所稱「共架、共構」係針對工程構造物之建造方式而言，土地使用權以徵詢同意使用方式辦理，故其為土地立體之使用，可不妨礙原有公共設施功能之維持，既不屬土地之處分、設定負擔，亦非為排除地方使用之租賃行為，其應僅協調取得該公設主管機關同意，性質上並非土地法第 25 條規定之『對土地之處分或設定負擔或超過 10 年期間之租賃』。・・・」本部同意交通部首揭函意見。故依獎勵民間參與交通建設條例第 20 條規定，原交通系統或公共設施之主管機關同意以共架、共構方式興建交通建設，係依獎勵民間參與交通建設條

例之有關規定辦理，無涉土地法第 25 條規定事宜。
二、至於共構使用有償與否及其辦理程序涉及上開條例第 20 條規定，係交通部主管事項，該部 87 年 6 月 15 日交總 87 字第 004808 號函說明三、四之意見，請參考。
附：交通部 87 年 6 月 15 日交總 87 字第 004808 號函說明三、四
三、至共構使用有償與否，如對原使用用途造成限制或損害，應為有償取得，否則，基於公地公用原則，應為無償辦理，本案既屬跨越使用不影響公園之永久使用，自應採行無償方式。
四、另公有土地之跨越或共構使用，土地所有權及其管理權均無變更，僅為土地使用方式之協調，其核准程序以取得土地管理機關或使用機關之同意即可。

【公布日期文號】行政院 87 年 7 月 20 日台 87 內字第 36526 號函
(要旨)公有土地經營及處理原則第 7 點但書第 1 款後段補充解釋
(內容)所報臺灣省政府為「公有土地經營及處理原則」第 7 點但書第 1 款後段規定在實務執行上，研提 3 項處理意見，經貴部邀集有關機關會商結論認屬可行一案，同意備查。
附：內政部 87 年 5 月 29 日台（87）內地字第 8782242 號函
臺灣省政府為省有土地之出售，就　鈞院 86 年 8 月 30 日台 86 內字第 33794 號函有關「公有土地經營及處理原則」第 7 點第 1 款後段之補充解釋，在實際執行上研提三項實務認定之處理意見函報到部。案經本部邀同有關機關會商獲致結論如次：
（一）依行政院 86 年 8 月 30 日台 86 內字第 33794 號函核示，「關於公有土地經營及處理原則」，第 7 點但書第 1 款後段規定所稱「……或面積在 500 平方公尺以下且無鄰接公有土地可合併建築使用之土地」，係指下列情形之一者：
1、面積在 500 平方公尺以內無鄰接公有土地。
2、面積在 500 平方公尺以內有鄰接公有土地。但經公有土地管理機關認定不可合併建築使用，或雖可合併建築使用但其合併後面積仍在 500 平方公尺以內者。
依上開核示第 2 項規定，則擬出售之公有土地如有毗鄰公有土地，其合併計算之面積如逾 500 平方公尺，但經公有土地管理機關認定不可合併建築使用時，得依「公有土地經營及處理原則」第 7 點後段規定辦理讓售。對於上開得否合併建築使用之認定，就實務案例執行上，左列 3 種情形不必受是否超過 500 平方公尺之限制。
1、依建築法第 44 條規定，已取得畸零地合併使用證明者。
2、毗鄰公有土地，如合併後面積超過 500 平方公尺以上，經徵詢毗鄰公有土地管理機關，已另有使用計畫不能合併建築使用者。
3、一般列為眷舍土地，符合行政院 82 年 10 月 13 日台 82 財字第 36133 號函釋規定者。
（二）前項結論，因涉「公有土地經營及處理原則」第 7 點第 1 款後段補充解釋之規定，應由內政部報請行政院核備後，再據以執行。」

【公布日期文號】行政院秘書長 86 年 5 月 26 日台（86）財 21129 號函

(要旨)公有土地管理機關出具土地使用權同意書，同意他人於公有土地上建築使用，係土地處分行為，應依土地法第 25 條規定辦理

(內容)關於公有土地管理機關出具土地使用權同意書，同意他人於公有土地上建築使用，應否屬土地處分行為一案，同意依貴部 86 年 4 月 25 日台（86）內地字第 8675208 號函說明二及 85 年 8 月 13 日台（85）內地字第 8580550 號函說明二、(三)辦理。

附：內政部 86 年 4 月 25 日台（86）內地字第 8675208 號函說明二、案經本部邀集　行政院秘書處（未派員）、行政院法規會（未派員）、行政院經濟建設委員會、財政部國庫署、財政部國有財產局、法務部、臺灣省政府、台北市政府、高雄市政府等有關機關會商獲致結論如次：「查省市縣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 10 年期間之租賃，為土地法第 25 條所明定。關於公有土地管理機關出具土地使用權同意書，同意他人於公有土地上建築使用，應否屬土地處分行為一節。經查土地所有權人出具土地使用權同意書予特定人建築房屋，特定人既得依約於該土地上建築房屋，原土地所有權人之權利行使即受限制。又按一般常情，其地上房屋之耐用年限大都超過 10 年以上，依土地法第 102 條（地上權設定請求權）、第 103 條（出租基地收回之限制）及第 104 條（基地之優先購買權）等規定，原土地所有權人（出租人）之權利行使所受之限制負擔更甚於超過 10 年期間非以建築使用為目的之租賃行為者。故就土地法第 25 條之立法精神而論，出具土地使用權同意書同意他人於其所管有省、市、縣有土地上建築者，實質上與公有土地處分行為並無二致，應依土地法第 25 條規定完成法定程序後，始得辦理。基上說明，行政院 80 年 5 月 17 日台 80 財字第 15928 號函、本部 80 年 12 月 20 日台(80)內地字第 8076758 號函及 83 年 2 月 8 日台(83)內地字第 8378473 號函對於公有土地處分之一貫性解釋，應仍予維持。」

附：內政部 85 年 8 月 13 日台（85）內地字第 8580550 號函說明二、(三)

案經本部邀集　鈞院秘書處(未派員)、法規會(未派員)、經濟建設委員會、財政部(國庫署、國有財產局)、法務部、台灣省政府、台北市政府、高雄市政府等有關機關會商獲致結論略以：

（一）略。

（二）略。

（三）關於國有土地管理機關出具土地使用權同意書，究否構成國有土地之處分乙節，據財政部國有財產局代表意見略以：「查國有財產法第 28 條規定：『主管機關或管理機關對於公用財產不得為任何處分或擅為收益。・・・』其立法原意以公用財產其用途為供公務用、公共用或事業用，不得擅為收益使用，以免妨礙原定用途，在用途未廢止前，自不得予以處分。同法施行細則第 25 條規定：『本法第 28 條所稱處分，係指出售、交換、贈與或設定他項權利；・・・』雖無明定涵括出具土地使用權同意書供他人建築使用，惟基於左列理由之考量，本部對於國有公用土地管理機關若出具土地使用權同意書供他人於國有土地上建築使用，認屬處分行為，自應依國有財產法規定辦理：

1、依國有財產法第 11 條規定:『公用財產以各直接使用機關為管理機關,直接管理之。』同法第 32 條規定：『公用財產應依預定計畫及規定用途或事業目的使用；・・・』又公

用財產用途之廢止時，依同法第 33 條規定應變更為非公用財產，故國有公用土地管理機關出具土地使用權同意書供他人建築房屋，違反上述規定意旨，宜予限制。
2、法務部民國 85 年 4 月 9 日法(85)律決 8010 號函，對於土地所有權人出具土地使用權同意書同意他人建築房屋屬『廣義之處分』之見解，並未排除國有土地之適用。貴部對於公有土地管理機關出具土地使用權同意書同意他人於其所管省、市、縣有土地上建築者，認屬處分行為，基於公有土地管理之一致性，國有土地宜予比照規範。」，上開財政部基於國有財產法主管機關之意見，宜予尊重認同。
（按：國有土地部分，依照本部 89 年 9 月 29 日台（89）內中地字第 8919416 號辦理）

【公布日期文號】財政部 86 年 5 月 26 日台財庫第 861858987 號函
(要旨)台灣土地銀行管有登記為國有房地之產權歸屬及處理方式
(內容)
一、依據行政院秘書長 85 年 9 月 16 日台 85 財字第 31286 號函辦理。
二、請就現已提出申購貴行管有登記為國有房地之案件（已向本部陳情者，如附件），個案提供財產清冊（含：土地現地號、原地號、房屋現門牌號、原門牌號、面積及持分資料)、財產來源、土地登記簿謄本等相關資料，俾便辦理。(如有必要，本部將另洽詢有關機關意見後核定其權屬)。核定後，該等房地如屬國有，即由本部國有財產局依國有財產法相關規定辦理，處分所得解繳國庫；如屬貴行行產，同意更名為行有，由貴行依行產規定處理。
三、至貴行管有其他登記為國有房地，請另行分批檢送前揭房地權屬相關資料，俾通案審核其權屬後，依前揭方式處理。

【公布日期文號】內政部 86 年 1 月 9 日台（86）內地字第 8512331 號函
(要旨)配合都市計畫農業區、保護區內公有土地及都市計畫外農業（漁）區國有林、養地暫不處理院令之解除停止適用之相關函令文號
(內容)
一、依據行政院 85 年 12 月 12 日台 85 財 45350 號函辦理，並檢附上開院函影本乙份(兼復台灣省政府 84 年 6 月 27 日 84 府財五字第 154293 號函)。
二、應配合停止適用之本部函釋文號如次：
（一）內政部 62 年 10 月 16 日台內地字第 553215 號函。
（二）內政部 62 年 11 月 17 日台內地字第 570299 號函。
（三）內政部 71 年 9 月 71 台內地字第 110056 號函。(未列入地政法令彙編)
（四）內政部 73 年 2 月 27 日台內地字第 213469 號函。
（五）內政部 75 年 1 月 9 日台內地字第 375236 號函。
（6）內政部 76 年 4 月 7 日台內地字第 495055 號函。
（7）內政部 76 年 4 月 22 日台內地字第 495639 號函。(未列入地政法令彙編)

（8）內政部 76 年 8 月 28 日台內地字第 530790 號函。
（9）內政部 80 年 5 月 17 日台內地字第 925306 號函。
（十）內政部 83 年 10 月 29 日台內地字第 8312152 號函。

【公布日期文號】內政部 85 年 12 月 16 日台（85）內地字第 8511472 號函
(要旨)高架道路下公有土地出租或出借供建築使用時，仍應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)按「公有土地管理機關，出具土地使用權同意書供他人建築使用，係屬土地處分行為，應依土地法第 25 條規定程序辦理」之規定，前經本部函准法務部 80 年 11 月 16 日法 80 律 17092 號函同意，並經本部 80 年 12 月 20 日台（80）內地字第 8076758 號函釋在案，該項函釋仍應維持。復查公有土地出租或出借供建築使用，於出租出借時業經核發土地使用同意書，並依土地法第 25 條規定程序辦理者，於租賃或借用期間，擬新建、增建、改建房屋，如原訂契約明訂嗣後可新建、增建、改建房屋，即無庸再出具土地使用權同意書，亦無須依土地法第 25 條規定之程序辦理，土地使用人可持憑原訂契約據以辦理；反之，如原訂契約未明確同意嗣後可新建、增建、改建者，則欲新建、增建、改建時，仍須再經同意（即出具土地使用權同意書），並依土地法第 25 條規定之程序辦理。至修建部分，如未涉及權利範圍之變更，不必依土地法第 25 條規定程序辦理。上開規定亦經本部 84 年 10 月 13 日台（84）內地字第 8412279 號函釋有案。本案貴處來函說明二所敘之事項如涉及建築行為，自應依本部上開函釋規定辦理。

【公布日期文號】行政院 85 年 12 月 12 日台 85 財字第 45350 號函
(要旨)都市計畫農業區、保護區內公有土地及都市計畫外農業（漁）區國有林、養地之處理
(內容)關於都市計畫農業區、保護區內公有土地及都市計畫外農業（漁）區國有林、養地之處理一案，請照核復事項辦理。
核復事項：
一、本院 71 年 4 月 3 日台 71 財字第 5225 號函、71 年 10 月 5 日台 71 財字第 16989 號函、73 年 11 月 21 日台 73 財字第 19102 號函及 76 年 10 月 1 日台 76 財字第 22376 號函停止適用，惟其中公有耕、養地，在其相關出租法令訂定或修正前，仍暫不出租。
二、貴部 62 年 11 月 17 日台內地字第 570299 號函等相關函令，請自行檢討核處。
附：內政部 84 年 11 月 23 日台（84）內地字第 8414276 號函
一、略。
二、台灣省政府為都市計畫保護區內已建築使用之省有非公用土地，可否出租乙案，函報本部請釋。案查都市計畫農業區內公有土地未發展為都市建設用地以前，以暫不處理為原則，所稱：「暫不處理」之「處理」包括「出租」在內。前奉鈞院 76 年 10 月 1 日台 76 財字第 22376 號函釋在案。依上開院函規定，本部曾以 80 年 5 月 17 日台（80）內地字第 925306 號函釋：「查都市計畫保護區之設定，係以維護土地資源，國土保安及

保留都市發展地區為目的。故保護區內之公有土地，不論為便於實施水土保持，或為避免將來規劃變更使用發生困難起見，其所有權應以暫不處理為原則。如確有處分該項公有土地之必要，應依法變更都市計畫，又所稱『暫不處理』之『處理』包括『出租』在內。…」有案（如附件），謹先陳明。

三、復查在鈞院 76 年 10 月 1 日台 76 財字第 22376 號函釋前，本部曾以 76 年 8 月 28 日台內地字第 530790 號函同意台灣省政府為都市計畫保護區內已建築使用之省有非公用土地，得比照區內國有非公用土地出租之處理方式，於租約內增列條文辦理出租有案（如附件）。當時本部同意該案，乃基於台灣省政府 76 年 7 月 3 日府財五字第 151912 號函所敘：「…目前本府對該項都市計畫保護區內已建築使用之省有非公用土地，均據以不出租。」「…經由本府財政廳洽准國有財產局函謂該局對都市計畫保護區內已建築之國有土地，只要符合國有財產法第 42 條規定要件者，均予有條件之出租。本府為期增加庫收，並使國、省有土地處理一致擬比照國有財產局擬經管都市計畫保護區已建築之國有土地出租之處理方式並依照省有財產管理規則第 45 條第 1 項第 2 款有關規定追收使用補償金後辦理出租，並於租約增列。…」等理由尚屬合理可行。惟首揭院函釋頒後，係以都市計畫之農業區為限，故都市計畫內保護區，仍未受上開院函拘束。迄至本部 80 年 5 月 17 日台內地字第 925306 號函釋，都市計畫保護區之公有非公用土地乃納入限制出租。

四、又自上開院函釋頒以後都市計畫農業區、保護區內已建築使用之國有土地如合於國有財產法第 42 條規定要件者，財政部國有財產局之出租處理情形，案經函准財政部 84 年 9 月 20 日台財產二第 84024511 號函查復本部略以：「二、查　貴部民國 62 年 11 月 17 日台內地字第 570299 號函釋略以：都市計畫保護區內公有土地可否出售，現行法令均乏明文規定，為使中央及地方對此類土地處理一致，經邀同有關機關會商結果，不論為便於實施水土保持或為避免將來變更使用發生困難起見，其所有權應以暫不處理為原則，如確有處分該項公有土地之必要，應先依法變更都市計畫。揆其意旨，係限制所有權之處分。本部國有財產局為配合執行，於民國 63 年 4 月 10 日以台財產三字第 03327 號函示該局各地區辦事處略以：都市計畫保護區內國有非公用土地（一）已出租者，得換約續租。（二）未出租者，應於切實查明使用情形後，依國有財產法第 42 條規定辦理出租，租約並增訂『本租約出租土地屬都市計畫保護區範圍，承租人不得請求讓售，並願於政府機關實行規劃變更使用時，隨時終止租約，無條件返還土地』條文，各地區辦事處採此附條件方式辦理出租以來，尚少爭議。三、次查行政院民國 71 年 4 月 3 日台 71 財 5225 號函示，都市計畫農區內之公有土地，在未發展為都市建設用地前，以暫不處理為原則。行政院復於民國 76 年 10 月 1 日台 76 財 22376 號函補充前函所示『暫不處理』之『處理』包括『出租』在內。是都市計畫農業區之國有非公用土地，均暫不辦理出租、出售。四、至於　貴部民國 80 年 5 月 17 日台（80）內地字第 925306 號函規定，都市計畫保護區內公有土地以暫不處理為原則之適用對象涵蓋法人（包括公法人、私法人）及自然人。進而援引行政院民國 76 年 10 月 1 日台 76 財 22376 號函對於農業區內公有土地暫不處理之『處理』包括出租之解釋，似認為保護區內公有土地暫不處理之『處理』亦包括出租在內。經查　貴部前述民國 80 年 5 月 17 日函並未函知本部國有

財產局，而行政院民國 76 年 10 月 1 日台 76 財 22376 號函係對都市計畫農業區內公有土地之『暫不處理』為補充釋示，並未涵蓋保護區，故本部國有財產局對於保護區內已建築之國有非公用土地，其符合國有財產法第 42 條等相關法令者仍依該局民國 63 年 4 月 10 日台財產三字第 03327 號函辦理出租。五、本部處理意見：依公有土地經營及處理原則第 4 點第 1 項規定：「政府機關無開發經營或使用計畫之公有土地，除未出租之耕地、林業用地及養殖用地應交由林務機關實施造林外，得配合都市計畫或區域計畫，依法辦理出租或標租。」而都市計畫農業區、保護區，雖係分別以供農業生產使用為主及供水土保持、國土保安、維護天然資源之使用為主，惟並不完全排除建築使用，如農舍、農業生產必要設施仍得依規定申請新建、增建、改建或修建（都市計畫法台灣省施行細則第 25 條、第 27 條、第 28 條）。是都市計畫農業區、保護區內已建築使用之國有土地，如合於國有財產法第 42 條規定要件者，倘同意辦理出租，與前述公有土地經營及處理原則之規定尚無牴觸。至於政策上如認為配合都市計畫長期發展之需要，其所有權仍應以不處分為宜，則得於出租時附條件敘明不得請求讓售。另，都市計畫農業區、保護區建築使用以外之國有土地，仍維持以不出售、出租為原則。六、本案事關公有土地之處理政策，為使各級政府機關經管之公有土地處理一致，敬請　貴部函報行政院釋示，以便遵循。」。

五、對於前開財政部函說明五之處理意見，本部同意其見解，即都市計畫農業區、保護區內已建築使用之公有土地，為配合都市計畫長期發展之需要，其所有權仍應以不處分為宜，但如合於「公有土地經營及處理原則」第 4 點第 1 項規定者，似得依法辦理出租，惟出租時應附條件敘明不得請求出售。至已建築使用以外之公有土地則仍維持不出售、不出租。是否可行？案關各級政府機關經管公有土地處理政策，敬請鑒核。

【公布日期文號】內政部 85 年 5 月 17 日台（85）內地字第 8504998 號函

(要旨)公有土地管理機關以自己之意思，對公產作不利之處分，應依土地法第 25 條規定辦理

(內容)公有土地參加市地重劃，依平均地權條例第 60 條第 1 項及第 2 項規定，抵充共同負擔之公共設施用地及優先指配未列為共同負擔之公共設施用地，並依法計算負擔及分配者，參照司法院 77 年 11 月 4 日釋字第 232 號解釋（刊載於地政法令彙編 81 年版第 735 頁）意旨，以其並非土地所有權人以自己之意思使權利發生變更之處分行為雖無土地法第 25 條規定之適用。惟本案雲林縣虎尾市地重劃區內原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之部分，雲林縣政府如擬由虎尾鎮及縣有公地平均分擔吸收，將使該二公有土地之負擔超過依法規定計算之共同負擔，已屬公有土地管理機關以自己之意思，對公產作不利之處分，應依土地法第 25 條之規定辦理。

【公布日期文號】內政部 84 年 10 月 14 日台（84）內地字第 8413885 號函

(要旨)鄉（鎮、市）有財產之處分，仍應送經鄉（鎮、市）民代表會審議同意後，報經

該管縣政府核准
(內容)關於雲林縣斗南鎮公所處分斗南鎮南昌段○○地號鎮有土地,是否可排除土地法第 25 條規定及台灣省省有財產管理規則第 75 條規定,毋需報奉上級機關核准即出售其鎮有財產乙案，本部同意貴府來函說明二、三、四、五、六所擬意見，即鄉（鎮、市）有財產之處分，仍應送經鄉（鎮、市）民代表會審議同意後，報經該管縣政府核准。
附：台灣省政府 84 年 9 月 11 日 84 府地三字第 161365 號函
一、查　行政院 55 年 9 月 5 日台（55）內字第 6565 號令規定：「查鄉鎮財產之經營處分,依臺灣省各縣市實施地方自治綱要第 27 條第 8 款(修正後為第 30 條第 7 款)規定，應經鄉鎮民代表會議決後為之。土地為不動產，鄉鎮有土地如須處分，自應依照上開規定送經鄉鎮民代表會議決後為之，惟土地與一般財產性質不同，不論公私有土地之經營、使用或處分，均與政府實施土地政策息息相關，故我國憲法特將有關土地之立法及執行劃為中央權限。且查省縣市土地之處分，依土地法第 25 條規定，除應經該管民意機關同意外，仍須呈請　行政院核准，鄉鎮有土地亦屬公有土地之一種，中央為便於監督，自應保留審核或交由其上級政府審核之權力，同時臺灣省各縣市實施地方自治綱要第二條亦有鄉鎮應受上級政府指揮監督之規定，從而鄉鎮有土地之處分，除應經鄉鎮民代表會議決外,仍有依照公有土地管理辦法第六條規定送請該管市縣政府核准之必要。」
二、復查「公有土地管理辦法」前經　行政院 72 年 9 月 23 日台（72）財字第 17208 號函廢止。至「公有土地管理辦法」廢止後，有關鄉鎮（包括縣轄市）有土地之處分程序，亦經　行政院 72 年 9 月 23 日台（72）財字第 17209 號函示：應配合修正臺灣省省有財產管理規則予以納入，在台灣省省有財產管理規則修正發布前鄉鎮（市）有土地之處分，仍應經該管縣政府核准（如附影本)。省府於 74 年及 80 年修正「台灣省省有財產管理規則」時，均依照行政院上開函示，予以納入。
三、再查審計部臺灣省審計處 70 年 4 月 25 日審省處四字第 4647 號函規定:「有關鄉鎮公所及鄉鎮民代表會之營繕工程及購置定製變賣財物，在一定金額以上者：其為鄉鎮地方預算範圍內之事項，在台灣縣市審計建制伊始暫緩納入審計範圍期間，得依同稽察條例第 4 條、第 5 條之規定，報經上級主管機關核准或派員監視辦理」。
四、省縣自治法公布後，鄉（鎮、市）有財產之處分，依該法第 20 條第 4 款規定，應經鄉（鎮、市）民代表會議決。同法第 6 條規定，鄉（鎮、市）自治之監督機關為縣政府。
五、基上所述，鄉（鎮、市）有財產之處分，似仍應送經鄉（鎮、市）民代表會審議同意後，報經該管縣政府核准。案關中央法令適用疑義，未敢擅專。

【公布日期文號】內政部 84 年 10 月 13 日台（84）內地字第 8412279 號函
(要旨)公有土地管理機關出具公有土地使用權同意書供他人建築使用，應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)按「公有土地管理機關，出具土地使用權同意書供他人建築使用，係屬土地處分行為，應依土地法第 25 條規定程序辦理」之規定，前經本部函准法務部 80 年 11 月 16

日法 80 律 17092 號函同意，並經本部 80 年 12 月 20 日台（80）內地字第 8076578 號函釋在案，該項函釋仍應維持。復查公有土地出租或出借供建築使用，於出租出借時業經核發土地使用同意書，並依土地法第 25 條規定程序辦理者，於租賃或借用期間，擬新建、增建、改建房屋，是否須再核發土地使用權同意書°S 及修建部分，如未涉及權利範圍之變更，是否須按土地法第 25 條規定程序辦理等節，曾經本部函准法務部 80 年 12 月 5 日法 80 律字第 18151 號函示略以：「（一）參照貴部 65 年 8 月 3 日台內地字第 692210 號函及 67 年 4 月 7 日台內營字第 775063 號函略以：公有土地之管理機關，出具同意書，同意他人於公有土地上建築，係屬土地處分行為，依土地法第 25 條規定，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准不得處分等語。本部亦曾於 79 年 8 月 16 日以法 79 年律字第 11933 號函復 貴部略以：『租賃契約或其他足資證明其有合法權原關係存在之書面，即屬土地權利證明文件（即土地使用權同意書）』在案。綜上所述，凡出具土地使用權同意書同意他人建築，參照前揭　　貴部函釋意旨，係屬土地（不動產）處分行為。因此，土地如為公有土地，即應依土地法第 25 條規定程序辦理。（二）公有土地出租或出借供建築使用，於出借出租時業經核發土地使用權同意書，並依土地法第 25 條規定程序辦理者，於租賃或借用期間，擬新建增建、改建房屋，是否須再核發土地使用權同意書，須視其原訂契約（即土地使用權同意書）內容已否明確同意上述建築改良行為而定。如原訂契約明訂嗣後可新建、增建、改建房屋，即無庸再出具土地使用權同意書，亦無須依土地法第 25 條規定之程序辦理，土地使用人可持憑原訂契約據以辦理；反之，如原訂契約未明確同意嗣後可新建、增建、改建者，則欲新建、增建、改建時，仍須再經同意（即出具土地使用權同意書），並依土地法第 25 條規定之程序辦理。本件台北市政府公有土地借用契約內容如已訂明出借期間欲新建、增建、改建者，應先徵得同意，按上開說明，仍須再出具土地使用權同意書，並依土地法第 25 條規定程序辦理。（三）至修建部份，如未涉及權利範圍之變更，似不必依土地法第 25 條規定程序辦理。」並經本部 80 年 12 月 23 日台內地字第 8076787 號函釋在案，檢附該函抄本如附件，請依照辦理。

附：內政部 80 年 12 月 23 日台內地字第 8076787 號函

一、查土地法第 25 條係對省、市、縣有土地之處分或設定負擔或超過 10 年期間之租賃程序之規定，惟因借用而涉及上開法條規定事項時，仍應受其限制。是以：

（一）各級政府機關借用公有土地，於借用期間擬新建、增建、改建或修建房屋，須再核發土地使用權同意書者，因屬權利變動，已涉及土地處分行為，應依土地法第 25 條規定程序辦理。

（二）公有土地出借供建築使用，於出借時業經核發土地使用權同意書，並依土地法第 25 條規定程序辦理者，於借用期間擬新建、增建、改建房屋，應視其原訂契約之約定，作如下之處理：

1、原訂契約如明訂嗣後可新建、增建、改建房屋，即無庸再出具土地使用權同意書，亦無須依土地法第 25 條規定之程序辦理。

2、原訂契約如未明確同意嗣後可新建、增建、改建者，則欲新建、增建、改建時，仍須再經同意（即出具土地使用權同意書），並依土地法第 25 條規定之程序辦理。

（三）至修建部分，如未涉及權利範圍之變更，應依借用契約規定經管理機關同意，毋須依土地法第 25 條規定程序辦理。
二、略。

【公布日期文號】內政部 84 年 6 月 28 日台（84）內地字第 8409565 號函
(要旨)公有土地管理機關出具土地使用權同意書,同意相鄰土地所有權人於公有土地上作私設道路使用，如有涉及設定負擔或超過 10 年期間之租賃者，仍應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)
一、案經本部函准法務部 84 年 6 月 19 日法 84 律決字第 14267 號函略以:「按土地法第 25 條規定:『省市縣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 10 年期間之租賃。』其所謂處分，係指基於土地所有權人自己之意思使權利發生變更之行為而言(司法院大法官會議釋字第 232 號解釋參照)。本件公有土地管理機關出具土地使用權同意書，依來函所附資料，似係鄰地所有權人本於民法第 787 條之規定主張依民法所定相鄰關係,要求公有土地管理機關同意於公有土地上作私設道路使用依上揭意旨，尚非土地之處分行為，似無土地法第 25 條規定之適用。」本部同意上開法務部意見。
二、本案公有土地管理機關如基於上開民法規定而出具土地使用權同意書，同意相鄰土地所有權人於公有土地上作私設道路使用，與本部 80 年 12 月 20 日台（80）內地字第 8076758 號函釋有關同意公有基地承租人於公有基地上建築房屋為土地處分行為之意旨不同，非屬土地法第 25 條所稱之處分行為，無須依該條規定程序辦理。惟如出具土地使用權同意書，同意相鄰土地所有權人於公有土地作私設道路使用，有涉及設定負擔或超過 10 年期間之租賃者，仍應依土地法第 25 條規定辦理。

【公布日期文號】內政部 84 年 2 月 27 日台（84）內地字第 8402916 號函
(要旨)依停車場法第 16 條第 1 項規定出租公有停車場用地，核發土地使用權同意書，不受土地法第 25 條規定程序限制
(內容)查「公有土地管理機關，出具同意書，同意他人於公有土地上建築者，係屬土地處分行為，應依土地法第 25 條規定完成法定程序後，始得依法辦理出租。」前經本部 80 年 12 月 20 日台（80）內地字第 8076758 號函釋在案。惟公有土地之出租如係依停車場法第 16 條第 1 項規定辦理者，依其同條第 2 項規定，自不受土地法第 25 條及上開本部函釋之限制。

【公布日期文號】內政部 84 年 2 月 6 日台（84）內地字第 8475787 號函
(要旨)公產管理機關同意臺灣電力公司於公有土地上設立電線桿、地下管線或其他地下

井等，如非屬建築法所指之雜項工作物，無土地法第 25 條規定之適用
(內容)按起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書，建築法第 30 條定有明文，次查電力公司之輸配電塔不視為雜項工作物，前經本部 69 年 8 月 7 日 69 台內營字第 041123 號函示在案。至本案電力公司、電信局設立之電線桿、地下管線或其他地下井等，如非屬建築物之附屬工作物，應非建築法所指之雜項工作物，自無需申請建造執照或雜項執照。依此，公有土地供上開情形之使用時，可不受本部 80 年 12 月 20 日台（80）內地字第 076758 號函之限制。但其土地使用關係如為設定負擔或超過 10 年期間之租賃者，自仍應依土地法第 25 條規定程序辦理。

【公布日期文號】內政部 83 年 7 月 5 日台（83）內地字第 8308093 號函
(要旨)公有土地提供興闢臨時路外停車場，土地管理機關發給土地使用權同意書興建雜項設施，仍應依土地法第 25 條規定程序辦理
(內容)按「公有土地管理機關出具同意書，同意他人於公有土地上建築者，係屬土地處分行為，應依土地法第 25 條規定完成法定程序後，始得依法辦理出租。」前經本部 80 年 12 月 20 日台內地字第 8076758 號函釋在案。又公有土地提供民間投資興建之停車場，依停車場法之規定，除該法第 16 條第 2 項規定之都市計畫停車場，投資人得使用之年限，不受土地法第 25 條之限制外，其他種類之停車場該法並無排除土地法第 25 條適用之規定，故本案省有土地提供興闢臨時路外停車場及管理設施，申請核發省有土地使用權同意書，仍應依土地法第 25 條規定於完成法定程序後辦理。

【公布日期文號】內政部 83 年 3 月 22 日台（83）內地字第 8374343 號函
(要旨)公私共有土地中私有部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出售時，公有土地部分之處分程序
(內容)案經本部邀同法務部、財政部、台灣省政府、台北市政府及貴府會商獲致結論如次：「公私共有土地中私有部分共有人，依土地法第 34 條之 1 及內政部 77 年 8 月 18 日台內地字第 621767 號函頒「土地法第三十四條之一執行要點」第 3 點規定，就公私共有土地全部為處分時，依該執行要點第 3 點第 2 項規定『公有土地為省市縣有時，各該土地之管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查』。又依 77 年 11 月 4 日司法院大法官會議釋字第 232 號解釋：『公有土地參加平均地權條例第 58 條之土地所有權人自行組織重劃會辦理市地重劃，……並非土地所有權人以自己之意思使權利發生變更之處分行為，自無土地法第 25 條之適用』。本案高雄市政府，對其共有土地之處分，如係依據土地法第 34 條之 1 規定，非高雄市政府以自己之意思使權利發生變更之處分行為，參照上開大法官會議釋字第 232 號解釋，應適用首揭內政部函頒『土地法第三十四條之一執行要點』第 3 點規定辦理；內政部 69 年 11 月 5 日台內地字 44599 號函規定不再適用。」
(註：土地法第三十四條之一執行要點第 3 點已修正為第 4 點。)

【公布日期文號】內政部 81 年 5 月 21 日台（81）內地字第 8173934 號函
(要旨)土地所有權登記為依公司法成立之法人所有者，非屬土地法第 25 條所稱之公有土地，其讓售不受土地法第 25 條規定之限制
(內容)案經函准法務部 81 年 5 月 4 日法 81 律 6535 號函略以:「按土地法第 25 條規定:『省市縣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 10 年期間之租賃。』所稱公有土地，為國有土地、省有土地、市縣有土地或鄉鎮有土地，且經該管市縣地政機關於土地登記簿所有權人欄註明為國有、省有、市縣有或鄉鎮有之土地(參照土地法第 4 條、第 52 條)。本件依來函所述，並依台北市政府提供之土地登記謄本（影本）所示，土地所有權既登記為台北市○○有限公司所有，而台北市○○有限公司係依公司法成立之法人，得為權利義務之主體，則該土地非屬土地法第 25 條所稱之公有土地,其讓售自不受土地法第 25 條規定之限制。」本部同意法務部上開函意見。

【公布日期文號】內政部 80 年 12 月 20 日台（80）內地字第 8076758 號函
(要旨)承租公有基地建築房屋，如已為「不得申請設定地上權」之約定，可排除土地法第 102 條之適用，但仍需依土地法第 25 條規定辦理
(內容)按土地法第 102 條規定:「租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約成立後 2 個月內，申請該管市縣地政機關為地上權之登記。」析其文義，所謂申請地上權之登記，應解為係由當事人間以法律行為而設定，如契約無相反之約定，出租人應負與承租人同為申請登記之義務(參照最高法院 41 年台上字第 117 號判例)。因此契約中如已有相反之約定，即當事人間明訂不得為申請地上權之登記，參照前述最高法院判例意旨，似可排除土地法第 102 條之適用。但公有土地管理機關，出具同意書，同意他人於公有土地上建築者，係屬土地處分行為，應依土地法第 25 條規定完成法定程序後，始得依法辦理出租。本部 65 年 8 月 3 日台內地字第 692210 號及 67 年 4 月 7 日台內營字第 775063 號函釋在案。是以承租公有基地建築房屋，縱已約定不得申請設定地上權，參照上開部函規定，仍應土地法第 25 條程序辦理。
附：法務部 80 年 11 月 16 日法（80）律 17092 號函
按土地法第 102 條規定:「租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約成立後 2 個月內，聲請該管市縣地政機關為地上權之登記。」析其文義，所謂聲請地上權之登記，應解為係由當事人間以法律行為而設定，如契約無相反之約定，出租人應負與承租人同為聲請登記之義務(參照最高法院 41 年台上字第 117 號判例)。因此契約中如已有相反之約定，即當事人間明訂不得為聲請地上權之登記，參照前述最高法院判例意旨，似可排除土地法第 102 條之適用。惟依　貴部 65 年 8 月 3 日台內地字第 692210 號函及 67 年 4 月 7 日台內營字第 775063 號函意旨略以：公有土地之管理機關，出具同意書，同意他人於公有土地上建築者，係屬土地處分行為，應依土地法第 25 條規定完成法定程

序後，始得依法辦理出租等語，是以承租公有基地建築房屋，縱已約定不得申請設定地上權，參照　貴部前開函規定，仍應依土地法第 25 條程序辦理，宜併注意。

【公布日期文號】行政院 80 年 5 月 6 日台（80）財字第 14541 號函
(要旨)公有土地與私有土地調整地形或合建之處理程序
(內容)所報關於貴市市有土地與私有土地調整地形或合建，是否免依土地法第 25 條規定完成出售程序,而直接以調整後之土地登記,滋生疑義一案請照內政部會商結論辦理。
附：內政部 82 年 3 月 7 日台（80）內字第 907476 號函會商結論
案經本部邀同貴處（未派員）、法務部、財政部、台灣省政府、台北市政府、高雄市政府等有關機關會商獲致結論如次：「省市縣政府對於其所管公有土地如與私有土地調整地形或合建時應否依照土地法第 25 條規定完成出售程序辦理，應依左列規定：(一）調整地形應依土地法第 25 五條規定程序辦理。(二）合建如涉及權利變動者，應依土地法第 25 條規定程序辦理。如未涉及權利變動者，則不受此限。

【公布日期文號】內政部 80 年 2 月 6 日台（80）內地字第 898335 號函
(要旨)政府經管之公共設施保留地，不宜出售
(內容)按都市計畫法第 52 條規定，都市計畫範圍內之公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用。本案貴府秘書處經管公共設施保留地不宜依土地法第 25 條規定之程序出售。

【公布日期文號】內政部 79 年 11 月 21 日台（79）內地字第 848520 號函
(要旨)台電公司為興建輸電線路鐵塔等電業設備用地需要，如符合有關規定，同意其申購都市計畫農業區內之公有土地
(內容)案經報奉行政院 79 年 11 月 9 日台（79）財字第 32689 號函核復：「台電公司擬興建之輸電線路鐵塔等電業設備，如為公共電力所必需，且符合本院台 73 內字第 2485 號函規定，對當地都市計畫之內容及整體功能影響不大，並經由各該縣（市）主管單位會同有關單位勘驗確定無妨礙當地都市計畫土地使用分區管制規定與公共安全而准予設置後，同意台電公司申購都市計畫農業區之公有土地。」

【公布日期文號】內政部 79 年 10 月 29 日台（79）內地字第 847200 號函
(要旨)公有土地與私有土地調整地形互為買賣，因故撤銷原調整協議，其已移轉登記為公有之土地如要返還移轉登記予原所有權人，應依土地法第 25 條規定之程序辦理
(內容)案經本部函准法務部 79 年 10 月 15 日法(79)律 14888 號函略以：「按台北市政

府將市有土地與私有土地所有人協議調整地形，性質上係成立契約，私有土地所有人依協議將其私有土地所有權移轉登記予台北市後，該土地已成為台北市市有土地（公有土地）。如有原協議，雙方依法均未享有撤銷權或解除權，而係事後雙方另行合意撤銷原協議，則屬成立另一契約，台北市政府如依此另一契約，將已屬市有之土地所有權移轉登記予契約他方（即原私有土地所有人），其性質即屬土地法第 25 條之處分行為，自應依該條規定之程序辦理。」本部同意法務部上開函意見。

【公布日期文號】內政部 79 年 9 月 6 日台（79）內地字第 828641 號函
(要旨)省市縣政府所管公有土地合併分割，涉及權利變動者，應依土地法第 25 條規定程序辦理
(內容)查土地合併應以同一地段、地界相連、使用分區、使用性質及地目均相同之土地為限。所有權人不同或設定有他項權利者，應檢附全體所有權人之協議書或他項權利人之同意書申請辦理。地籍測量實施規則第 241 條訂有明文。本案土地如符合上開規則規定，得申辦合併、分割。惟上開合併、分割已涉及權利之變動，自應依土地法第 25 條規定程序辦理。
（按：原地籍測量實施規則第 241 條修正後為第 224 條）

【公布日期文號】內政部 79 年 6 月 1 日台（79）內地字第 808259 號函
(要旨)土地法第 25 條中所稱「超過 10 年」，不包括「10 年」之本數在內
(內容)按土地法第 25 條規定：「省市縣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 10 年期間之租賃。」其中規定「超過 10 年」，依其文義，應不包括「10 年」之本數在內。

【公布日期文號】內政部 79 年 4 月 20 日台（79）內地字第 792746 號函
(要旨)省市縣有土地已依規定完成土地法第 25 條處分程序後，不因辦理地籍圖重測前後面積增減而需重新完成處分程序
(內容)省市縣有土地已依規定完成土地法第 25 條處分程序後，不因辦理地籍圖重測前後面積增減而需重新完成處分程序。

【公布日期文號】內政部 78 年 12 月 22 日台（78）內地字第 766531 號函
(要旨)經完成處分程序後發現地號誤植並完成重劃之土地，應送請民意機關同意更正後再憑辦理
(內容)貴省物資局經管台北市大安區臨沂段三小段○○地號（重劃前：東門段○○、○○地號）暨地上連雲街○巷○號省有房地，前經完成處分程序，因原擬出售清冊所列土

地地號誤植並經重劃完成，擬請准予更正乙案，俟貴省議會同意更正後再送本部憑辦，並副知財政部。

【公布日期文號】行政院 78 年 11 月 29 日台（78）財字第 29948 號函
(要旨)依法核准出售之公有土地，於完成產權移轉登記後發現面積更正增加者，無需再依土地法第 25 條規定程序辦理
(內容)所報貴府慢性病防治局經管台北市南港區玉成段○○地號等二筆省有土地，經出售後，面積更正增加 7 平方公尺，是否需再依土地法第 25 條規定辦理法定處分程序，請核釋一案，請照內政部研復意見辦理。
附：內政部 78 年 11 月 9 日台（78）內地字第 753458 號函
依土地法第 25 條規定，省市縣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。本案台灣省有土地既於 74 年 10 月完成土地法第 25 條處分程序，出售予鄰地所有權人，77 年 11 月由台灣土地銀行填發產權移轉證明書，於 78 年 2 月辦竣產權移轉登記予江○○君已非屬省有土地，應無上開土地法第 25 條規定之適用。惟本案土地台北市政府地政處既於 77 年 12 月函告，因作業疏誤面積應更正增加 7 平方公尺，何以土地管理機關未即時向承購人或該管地政事務所查詢辦理登記情形，遲至 78 年 2 月辦竣移轉登記後，再提出需否再依土地法第 25 條規定辦理問題，其中有無隱情，似宜請台灣省政府查明實情。

【公布日期文號】內政部 78 年 9 月 19 日台（78）內地字第 734743 號函
(要旨)公有畸零地國宅用地經奉行政院核定與私人所有土地相互交換讓售後仍供作國宅用地時，其處分程序不受土地法第 25 條規定之限制
(內容)案經本部邀同行政院經建會、法務部、財政部國有財產局、國防部、聯勤總部、貴府（教育廳、地政處、財政廳、住宅及都市發展局）、高雄市政府（地政處、國宅處）及台北市政府（地政處、國宅處）研商獲致結論如次：「查政府興建國民住宅之用地，因整體規劃使用之需要，必須與鄰地交換分合者，除經雙方同意外，並應會報內政部核准；又政府機關依本條例就土地所為之處分，設定負擔或超過 10 年期間之租賃，不受土地法第 25 條之限制，分別為國民住宅條例第 9 條及第 40 條所明定。本案台北市松山區永吉段○○地號台灣省有學產土地，前奉行政院 72 年 1 月 19 日台 72 內字第 1061 號函核定作為○○新村改建國宅用地，雖為規劃剩餘之畸零保留地，惟亦經報奉行政院 77 年 8 月 18 日台內字第 23688 號函同意併同段○○地號等 2 筆土地與鄰地交換讓售後興建國民住宅，為原國宅興建計畫之延續，依照首揭函示意旨，其處分程序應不受土地法第 25 條規定之限制。」
（按：國民住宅條例業於 104 年 1 月 7 日廢止）

【公布日期文號】行政院 78 年 4 月 6 日台（78）財字第 8509 號函
(要旨)改隸單位之公用財產，隨同業務移轉及有償撥用，其物權因而變更時，無需依土地法第 25 條規定辦理
(內容)所報省立機關學校或縣立學校改隸中央或台灣省，其不動產隨同移轉及有償撥用，因而物權變更時，是否應依土地法第 25 條規定程序辦理一案，准照內政部會商結論辦理。
附：內政部 78 年 3 月 6 日台（78）內地字第 673850 號函
內政部會商結論：
一、土地法第 25 條之規定，係為防止省市縣政府不當處分其管有之土地；而省屬機關學校或縣立學校改隸中央或省，其改隸前原經管不動產，依行政院台 60 教字第 1861 號及台 57 財字第 1883 號令核示，改隸單位公用財產，隨同業務移轉。是機關學校改隸，其不動產隨同業務移轉，應為政府行政權之運用，且其改隸需經上級機關之同意，與處分不動產有別，應無土地法第 25 條之適用。
二、各級政府機關需用公有土地時，應依土地法第 26 條規定辦理撥用，依行政院 52 年 10 月 5 日台 52 內字第 6574 號令示，係政府依公法上之權利使需用機關取得該項土地之權利；有償撥用雖移轉土地所有權，惟僅限於各級政府間因公務或公共所需始可辦理，且需報請行政院核准，是其仍屬土地法第 26 條規定政府依公法上之權利行使之行為，自無需依土地法第 25 條規定辦理。

【公布日期文號】內政部 78 年 3 月 21 日台（78）內地字第 680493 號函
(要旨)公有土地如提供他人無償使用 10 年以上，其性質與租賃有別，無土地法第 25 條規定之適用
(內容)
一、依土地法第 25 條規定，省市縣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 10 年期間之租賃。至省市縣有土地提供他人無償使用 10 年以上，因其性質與租賃有別，無上開法條規定之適用。
二、查憲法第 110 條規定，縣財產之經營及處分，由縣立法並執行之。如縣政府並未訂縣有財產管理規則者，依臺灣省省有財產管理規則第 74 條規定，得比照省有財產管理規則規定辦理。另臺灣省各縣市實施地方自治綱要第 21 條第 1 項第 7 款暨臺灣省各縣市議會組織規程第 29 條第 1 項第 7 款均規定，縣市議會有議決縣市財產經營及處分之職權。是縣有土地如提供他人無償使用 10 年以上，應依上開規定辦理。
(註：本函釋內容二、提及縣（市）議會之職權，與地方制度法第 36 條規定不符，停止適用。)

【公布日期文號】內政部 77 年 11 月 7 日台（77）內地字第 650046 號函
(要旨)市民贈與土地予政府，嗣後政府又以法院和解方式將受贈土地移轉登記予市民，

應依土地法第 25 條規定辦理後，再申報土地移轉現值
(內容)案經本部於 77 年 11 月 1 日邀集司法院第一廳、法務部（以上均未派員）、貴部及有關機關研商，獲致結論：「按最高法院 55 年臺上字第 2745 號判例，訴訟之和解成立者，依民事訴訟法第 380 條第 1 項規定，固與確定判決有同一之效力，惟此項和解亦屬法律行為之一種，如其內容違反強制或禁止之規定者，依民法第 71 條前段之規定仍屬無效。又土地法第 25 條明定，省市縣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，不得處分或為超過 10 年期間之租賃。因此本案土地既經移轉於台南市政府並完成登記，自應完成土地法第 25 條規定之程序後，再辦理申報現值及所有權移轉登記。」

【公布日期文號】內政部 77 年 5 月 11 日台（77）內地字第 590669 號函
(要旨)都市計畫劃設為加油站用地之公有土地得依法取得
(內容)案經本部邀同財政部（國庫署、國有財產局）、經濟部、臺灣省政府、台北市政府、高雄市政府、中國石油公司及彰化縣政府會商獲致結論如次：「台灣地區加油站開放民營後，都市計畫劃為加油站用地之公有土地，該公營事業機構有興建加油站計畫，擬承購該公地者，得依都市計畫法第 48 條及行政院 69 年 6 月 25 日台 69 內字第 7172 號函辦理。至民間參與投資興建經營加油站者，其用地取得得依都市計畫法第 53 條及行政院 76 年 1 月 21 日台 76 內字第 1230 號函辦理。」

【公布日期文號】行政院 77 年 4 月 21 日台（77）財字第 9508 號函
(要旨)私人投資興辦都市計畫事業所需公共設施用地取得應依有關規定辦理
(內容)所報南投縣政府請准將該縣水里鄉○○公有零售市場外圍店舖房地出售與承租人一案，抄附有關法規，依法本於職權辦理。
說明：
一、有關私人投資興辦都市計畫事業所需公共設施用地之取得，於都市計畫法第 53 條、本院 74 年 6 月 20 日台 74 財字第 11468 號及 76 年 1 月 21 日台 76 財字第 1230 號函中已有規定。
二、抄附都市計畫法第 53 條、本院 74 年 6 月 20 日台 74 財字第 11468 號及 76 年 1 月 21 日台 76 財字第 1230 號函。
附件：都市計畫法第 53 條
獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用；屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣（市）（局）政府代為收買之。
本院 74 年 6 月 20 日台 74 財字第 11468 號函
所報鳳山市文英段○○地號 2 筆鳳山市有出租土地為都市計畫市場預定地，該承租人申請投資，併其私有土地整體規畫興建私有市場，申購該 2 筆市有土地，可否准予讓售一

案，倘該 2 筆土地，承租人已建有房屋，該管民意機關亦同意處理時，准予申請投資興建市場之承租人依計畫興建後予以讓售。

本院 76 年 1 月 21 日台 76 財字第 1230 號函

「對於獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，請讓售所需公有公共設施用地時，倘該投資人依都市計畫法第 53 條規定租用，並已依核准之投資計畫興建公共設施完竣後，如依有關公產管理法規規定，該已出租土地得予讓售者，可依規定辦理讓售」，惟宜於讓售契約中約明，若未按原計畫之設施用途使用或變更使用時，得按原讓售價格買回該土地之條款。

【公布日期文號】行政院 77 年 4 月 20 日台（77）內字第 9495 號函

(要旨)公有土地依法完成處分程序，如再經民意機關決議不得處分，原核定處分效力不受影響

(內容)所陳台南市政府前奉本院核准處分之市有土地，事後該府再依土地法第 25 條規定提請市議會審議，經議會決議不同意出售，亦報經貴府未予核准，該府卻予以出售，是否適法一案，請照內政部會商結論辦理。

附件：內政部 77 年 3 月 18 日台（77）內地字第 583477 號函案經本部邀集財政部、法務部、臺灣省政府及臺南市政府會商獲致結論：

一、本案臺南市西區臨安段○○地號等 4 筆臺南市有土地，於民國 47 年間已依土地法第 25 條規定，經臺南市議會同意後，報奉行政院 47 年 9 月 17 日台 47 財字第 5343 號令核准出售有案。該 4 筆土地因承租人所有之地上建物改良物價值未達申報地價百分之十，依照當時該市市有財產管理規則第 43 條規定應予標售，惟經臺南市政府先後辦理 9 次標售，至民國 74 年止迄未完成出售，迨至 75 年 5 月間該市市有財產管理規則比照臺灣省省有財產管理規則修正第 43 條，將其中出租土地建物價值未達申報地價百分之十應予標售之限制予以取消，本案土地遂改採讓售方式辦理。惟臺南市政府因作業上疏忽，誤將本案 4 筆土地併同其他 8 筆擬處分之土地提送該市議會審議，經該市議會決議應予除外(即不予出售)，並報經臺灣省政府 75 年 7 月 4 日府財三字第 54654 號函核示有案。

二、查公有土地已依土地法第 25 條規定完成處分程序而尚未出售者，依行政院 66 內第 1943 號函示：「．．．本案臺南市政府所管公有土地之出售，於臺南市議會同意後，既經呈報本院核准在案，則本院所為之核准，自不應因台南市議會事後所為未出售部份房地今後出售時應先送該會研議後再行辦理之決議而受任何影響」之意旨，應毋庸再經議會同意。本案土地既依土地法第 25 條規定送請該市議會同意並報奉行政院核准，已完成法定之處分程序，上開行政院原核定處分之效力並不因而受影響。

三、臺南市政府處理本案土地，其承辦人員有無失職之處，應請臺灣省政府督促查明行政責任。

【公布日期文號】內政部 77 年 2 月 1 日台（77）內營字第 559061 號函
(要旨)國宅社區尚未興建使用之「社區商業中心」土地如需處分，應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)為○○地開發信託投資股份有限公司擬價購高雄縣○○國民住宅社區尚未興建使用之「社區商業中心」土地，請先行評估目前是否有作價讓售之實際需要，又本案土地如需處分，非屬政府機關依國民住宅條例第 40 條規定就土地所為之處分，仍應依土地法第 25 條之規定辦理。
（按：國民住宅條例業於 104 年 1 月 7 日廢止）

【公布日期文號】內政部 76 年 12 月 22 日台（76）內地字第 559498 號函
(要旨)公有土地依「土地界址調整要點」規定與相鄰界址曲折之私有地辦理界址調整，仍應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)省市縣政府對於其所管公有土地，依「土地界址調整要點」規定與相鄰界址曲折之私有土地辦理界址調整，仍應受土地法第 25 條規定之限制。
（註：土地界址調整要點於 79 年 7 月 6 日停止適用，有關規定納入地籍測量實施規則第 225 條）

【公布日期文號】內政部 76 年 2 月 24 日台（76）內地字第 472741 號函
(要旨)電力公司為興建輸電線路鐵塔工程，如不妨礙使用分區管制與公共安全，得申購坐落於都市計畫保護區內土地
(內容)查台電公司擬興建高壓輸電線路鐵塔所需用地如係位於都市計畫保護區、農業區、水岸發展區、工業區或風景區內，其設置對當地都市計畫之內容及整體功能影響不大，且經由各該縣（市）主管單位會同有關單位會同勘驗確定無妨礙當地都市計畫土地使用分區管制規定與公共安全者，得准予設置，行政院 73 年 2 月 22 日台內字第 2485 號函釋有案。本案台灣電力公司為興建五甲至仁美輸電線路鐵塔工程需要，申購都市計畫保護區內之公有土地，如該設施符合上開行政院函規定，且經由高雄縣主管單位會同有關單位勘驗確定無妨礙都市計畫使用分區管制規定與公共安全者，為配合公用事業之需要，似可准其所請。
【公布日期文號】行政院 76 年 1 月 21 日台（76）財字第 1230 號函
(要旨)獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，得申請讓售所需公共設施用地
(內容)所報投資人為設立市場，申購台中市西區土庫段○○地號內，都市計畫屬「市場用地」之台中市市有土地，擬予准許一案，請照核復事項辦理。
核復事項：
一、對於獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，申請讓售所需公有公共設施用地時，倘該投資人依都市計畫法第 53 條規定租用，並已依核准之投資計畫興建公共設施完竣後，如依有關公產管理法規規定，該已出租土地得予讓售者，可依規定辦理讓售，

惟宜於讓售契約中約明，若未按原計畫之公共設施用途使用，或變更使用時，得按原讓售價格買回該土地之條款。
二、本案及相同案情案件可照上開原則辦理。

【公布日期文號】內政部 75 年 9 月 25 日台（75）內營字第 443530 號函
(要旨)因照價收買、區段徵收或土地重劃而取得，供興建國民住宅使用後剩餘地讓售，應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)按國民住宅興建後之剩餘地，既不再供興建國民住宅使用而讓售，已與原取得土地之使用目的不同，自無從適用原取得土地時之相關法令，仍應依土地法第 25 條規定辦理。

【公布日期文號】內政部 75 年 9 月 1 日台（75）內營字第 429335 號函
(要旨)國民住宅社區興建後剩餘地之出售，應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)案經邀集有關單位研商獲致結論：「國民住宅社區興建後之剩餘地，不論其為依建築法第 44 條規定而保留之土地，或自行保留之土地，其讓售處理均應依土地法第 25 條規定程序辦理。」
（按：國民住宅條例業於 104 年 1 月 7 日廢止）

【公布日期文號】行政院 75 年 7 月 10 日台（75）財字第 14549 號函
(要旨)公有土地為畸零地而鄰接私有土地，或公有土地非畸零地而鄰接私有畸零地者，相鄰之任何一方欲建築使用，均應先與鄰地協議調整地形
(內容)按建築法第 44 條：「……建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」及第 45 條第 1 項：「前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處，直轄市、縣（市）（局）政府應於收到申請之日起 1 個月內予以調處……」之規定，在公有土地及私有土地均應有其適用。公有土地為畸零地而鄰接私有土地，或公有土地非畸零地而鄰接私有畸零地者，相鄰之任何一方欲建築使用，均應先與鄰地協議調整地形，達到規定最小面積之寬度及深度；無法調整地形者，亦得協議合建或其他合併使用方式處理。若協議不成，復得申請地方政府調處。本件所請示非畸零公有土地與相鄰畸零地之建築使用，自應依上述程序辦理。

【公布日期文號】行政院 75 年 6 月 10 日台（75）財字第 12112 號函
(要旨)公有土地之處分經民意機關同意後，以都市計畫尚未變更致未依土地法完成處分程序，至都市計畫變更後，毋需再送請民意機關審議
(內容)所報南投縣政府處分座落南投縣草屯鎮匏子寮段○○地號等五筆縣有土地，應否

再送請縣議會審議乙案，准照內政部意見辦理。
附：內政部意見
本案南投縣草屯鎮匏子寮段○○地號等 5 筆南投縣有土地，於民國 62 年間南投縣政府擬出售予私立○○專科學校，並經該縣議會第 7 屆第 8 次大會審議通過，惟因該地都市計畫尚未變更為學校用地，致未完成土地法第 25 條報院核准之處分程序。茲上開 5 筆土地都市計畫已變更為學校用地，該縣政府擬予處分，應僅係辦理尚未完成土地法第 25 條所規定報院核准之程序，似與本部 47 年 7 月 25 日台內民字第 14194 號代電意旨有別，毋需再送請該縣議會審議。

【公布日期文號】內政部 75 年 5 月 12 日（75）內地字第 408745 號函
(要旨)私立學校以公有土地申請籌設者，應依法先完成處分程序
(內容)查省市縣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 10 年期間之租賃；又鄉鎮縣轄市有土地之處分，應由該管鄉鎮縣轄市公所送經鄉鎮縣轄市民代表會審議同意，報經該管縣政府核准，分為土地法第 25 條及台灣省省有財產管理規則第 74 條所明定。是省市縣鄉鎮縣轄市有土地提供私立學校使用，如涉及公有土地之處理，自應依上開規定處理。在未完成上開處分程序前，由公有土地管理機關出具讓售同意書，易滋紛擾，似不妥適。

【公布日期文號】內政部 74 年 12 月 28 日台（74）內地字第 373251 號函
(要旨)公私共有土地，公有部分由私有部分共有人優先承購後，仍未達建築基地最小面積者，始有建築法第 45 條之適用
(內容)查共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第 34 條之 1 第 4 項定有明文，是國家與私人共有土地，國有部分出售時，依上開法條規定，應由私有部分之共有人優先承購，如其承購後，仍不能達建築法第 44 條所規定之建築基地最小面積，始有依同法第 45 條之規定與鄰地所有人達成協議或由政府辦理徵收之必要。準此，本案土地法第 34 條之 1 與建築法第 45 條規定之適用，並無扞格之處。

【公布日期文號】內政部 74 年 10 月 14 日台（74）內營字第 354065 號函
(要旨)設有地上權之土地，其地上權人無權為與鄰接公有畸零地合併使用之主張
(內容)按地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用土地之權。此為民法第 832 條所明定。是地上權之行使，應以其設定範圍為限，地上權人無權為與鄰地合併使用之主張。
【公布日期文號】行政院 74 年 6 月 20 日台（74）財字第 11468 號函
(要旨)公有土地經編定為市場用地，如承租人已建有房屋且民意機關亦同意處理，准於

申請投資興建市場之承租人依計畫興建後予以讓售
(內容)所報鳳山市文英段○○、○○地號 2 筆鳳山市有出租土地，為都市計畫市場預定地，該承租人申請投資，併其私有土地整體規劃興建私有市場，申購該 2 筆市有土地，可否准予讓售一案，倘該 2 筆土地，承租人已建有房屋，該管民意機關亦同意處理時，准予申請投資興建市場之承租人依計畫興建後予以讓售。

【公布日期文號】行政院 74 年 5 月 9 日台（74）財字第 8288 號函
(要旨)公有土地已依法完成處分程序，嗣後辦理出售時，因出售對象與原核定清冊對象不符，毋庸再依土地法第 25 條規定程序辦理
(內容)所報已依土地法第 25 條規定完成處分程序之公有土地，因承租人變更，是否應重新依該條規定程序辦理一案，請照核復事項辦理。
核復事項：本案准照所報會商結論乙案意見辦理，又根據貴部報院所附資料，本案係因高雄市政府為執行已於 54 年間完成處分程序之高雄市新興段四小段○○地號等 6 筆市有土地時，因高雄市審計處疑而引起，該案迄今未執行結案，其原因為何及有無其他應考慮之處，應併請先予查明後，再依法處理。
附：內政部 74 年 3 月 26 日台內地字第 296855 號函
案經本部邀同財政部、臺灣省政府、臺北市政府及高雄市政府會商獲致結論如後：「查省市政府對其所管公有土地擬予處分，而依土地法第 25 條規定送請民意機關同意，並報請行政院核准時，其所附土地出售清冊，在臺灣省及高雄市均載有使用人姓名（臺北市則無）。實務上省市政府在完成土地處分法定程序後，正式出售前，土地承租人有將地上私有房屋移轉他人後依規定申請換訂基地租約情事，以致實際辦理出售時之對象與清冊所載者不符，是項不符情形是否應由省市政府重新依土地法第 25 條規定處理，有下列甲、乙兩案意見，請內政部報請行政院核奪：
甲案：公有土地依土地法第 25 條規定完成處分程序時，既已將出售對象等資料列於土地出售清冊內，且送經民意機關同意後並報奉行政院核准，係屬有特定對象之處分；若讓售對象有所變更，自應重新再依土地法第 25 條規定程序辦理。
乙案：查土地法第 25 條所稱『民意機關同意』，係指民意機關對於省、縣、市政府所為省、縣、市有土地處分或設定負擔或為超過 10 年期間租賃之同意權而言，並不包括地價等之執行技術與細節問題，行政院 51 年 3 月 11 日台內字第 7896 號令釋有案。又省、市有土地之處分，其處分方式（如讓售、標售）、承受人資格及計價等執行技術與細節，各該省市有財產管理規則中均有明定。土地出售清冊所載使用人姓名屬執行出售土地之細節，從而公有土地已依土地法第 25 條規定完成處分程序後，其於正式出售時，承租人姓名與土地出售清冊所載使用人姓名不符，除應依各該省市有財產管理規則辦理外，應毋庸再依土地法第 25 條規定程序辦理。」

【公布日期文號】內政部 74 年 3 月 1 日台（74）內營字第 290613 號函

(要旨)國民住宅社區規劃之剩餘地，其處理程序應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)國民住宅條例第 40 條規定:「政府機關依本條例就土地所為之處分、設定負擔或超過 10 年期間之租賃，不受土地法第 25 條之限制。」本案土地因規劃產生之剩餘地，如已不再興建國民住宅及其他設施，既非作為興建國民住宅及其他設施所為之處分，其處理程序自應依土地法第 25 條規定辦理。
（按：國民住宅條例於 104 年 1 月 7 日廢止）

【公布日期文號】內政部 73 年 4 月 27 日台（73）內地字第 224923 號函
(要旨)申請水權登記引水地點使用公地，適用土地法第 25 條之情形
(內容)本案使用公有土地建造引水構造物，其使用關係如為超過 10 年之租賃或設定他項權利，則應依土地法第 25 條規定辦理，至未超過 10 年之租賃或未設定他項權利者，依一般財產管理規定辦理。

【公布日期文號】內政部 72 年 10 月 17 日台（72）內地字第 191305 號函
(要旨)漁會承租公地可依農產品市場交易法之規定處理
(內容)案經本部邀集法務部、經濟部、財政部及貴府會商，獲致結論如下:「查都市計畫法第 53 條規定:『獲准投資辦理都市計畫事業之私人或團體，其所需用之公共設施用地，屬於公有者，得申請該公地之管理機關租用；屬於私有而無法協議收購者，應備妥價款，申請該管直轄市、縣（市）（局）政府代為收買之。」;復查農產品市場交易法第 15 條規定:『農產品批發市場所需用之公有土地，政府應優先出租或依公告現值讓售；』上開兩法對於公有之都市計畫公共設施用地究採出租或出售方式之規定互相競合，在法律適用程序上應優先適用農產品市場交易法。本案宜蘭縣○○漁會承租宜蘭縣政府代管之台灣省有都市計畫魚市場土地，據經濟部代表稱，該魚市場係屬農產品市場交易法所稱之農產品批發市場，是本案土地○○漁會自得依農產品市場交易法之規定申請讓售。至其應予出租或讓售，應由台灣省政府自行核處。」

【公布日期文號】內政部 72 年 6 月 25 日台（72）內地字第 165104 號函
(要旨)公私共有土地，共有人在該共有土地上建築房屋，申請政府機關核發土地使用權同意書，應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)案經本部邀同財政部、台灣省政府、台北市政府、高雄市政府、台南縣政府會商獲致結論如次:「台灣省政府函為台南縣政府與私人共有土地，共有人擬在該共有土地上建築房屋，申請該府核發土地使用權同意書，該縣政府應否依土地法第 25 條規定辦理乙案，查共有人在共有土地上建築房屋之行為，足以變更共有物之形態，影響共有人對共有物之處理，依民法第 819 條第 2 項規定，共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意始得為之，省市縣政府對於其所經管公私共有土地之公有部分於發給

他共有人土地使用權同意書時，應依土地法第 25 條規定送經民意機關同意。」

【公布日期文號】行政院 69 年 6 月 25 日台（69）內字第 7172 號函
(要旨)行政院核釋何種公共設施保留地得出售予興辦事業人
(內容)所報「關於何種公共設施保留地之公有土地不得出售案」之會商結論，准予照辦。
附：內政部 69 年 5 月 24 日台（69）內地字第 21876 號函
案經本部邀同財政部（國庫署、國有財產局）、台灣省政府、台北市政府、高雄市政府等有關機關會商獲致結論如次：「查公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣（市）（局）政府之鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用，為都市計畫法第 52 條所規定。又非公用財產類之空屋、空地，並無預定用途者，得予標售；畸零空地讓售與地方主管機關認定有合併使用必要之鄰地所有權人，分為國有財產法第 53 條及同法施行細則第 54 條第 1 項第 2 款所規定；惟為配合都市快速發展及實際需要，公有土地合於下列情形之一者，得出售與興辦事業人：（一）供公營或公用事業設施用之公共設施保留地如郵政、電信、變電所、加油站等。（二）依都市計畫法第 30 條規定獲准投資興辦公用事業及其他公共設施如市場、公園、兒童遊樂場、停車場、體育場所、醫療衛生機構等內之畸零空地」。

【公布日期文號】行政院 66 年 8 月 23 日台（66）內字第 7110 號函
(要旨)省市、縣（市）、鄉鎮有土地之處分，設定負擔，或為超過 10 年期間之租賃，在送請民意機關同意之計畫書內應訂定完成時限
(內容)
一、所報鄉鎮縣轄市有房屋之處分疑義一案，請照內政部等會商結論辦理。
二、內政部邀同司法行政部、財政部及台灣省政府會商獲致結論如次：「（一）台灣省政府函為鄉鎮縣轄市有房地產之處分，提經代表會同意後，報經縣政府核准辦理出售，因部份乏人標購，時隔十餘年，公所認為仍有處分之必要，應否再提出原決議機關重加審議一案，依公有土地管理辦法第 6 條規定所為之處分，既須報經縣政府核准後方得辦理，則經縣政府核准處分之鄉鎮縣轄市有土地，事後如有不能或不宜處分之情事，自應敘明事由報由縣政府核奪。本案嘉義市公所所管嘉義市有土地之出售，於嘉義市民代表會同意後，並經嘉義縣政府核准在案，則嘉義縣政府所為之核准，自不應因嘉義市民代表會事後所為未出售部分房地今後出售時，應先送該會審議之決議，而受任何影響。惟本案土地於 52 年間核准出售，迄今猶未辦結，應請嘉義縣政府查明原因，依監督權逕行處理。（二）為防止公地完成處分程序後久不執行或不宜，不能執行而滋流弊起見，嗣後省（市）政府、縣（市）政府、鄉鎮縣轄市公所對於所管公有土地之處分、設定負擔，或為超過 10 年期間之租賃，在其送請民意機關同意之計畫書內應訂定完成處分或設定負擔，或為超過 10 年期間租賃之時限，逾限未完成者，原核准案視為撤銷，如擬再行辦理時，仍應另行依法定程序辦理。」

【公布日期文號】行政院 61 年 6 月 12 日台（61）內字第 5776 號令
(要旨)都市計畫學校保留地屬於公有者，應供設公立學校使用，不得讓售與私立學校
(內容)
一、經交據內政部會商財政部及該省政府議復稱：「(一）查都市計畫學校保留地係按里鄰單位及居民分布情形，供設公立學校使用，為都市計畫法及內政部 59 年 9 月 8 日台內地字第 383743 號代電所明釋，本案南投縣政府擬將縣有學校保留地讓售予私立○○工專設校一節，核與上開規定不符，如地方政府認為該項土地無保留為公立學校用地必要時，應先循變更都市計畫程序辦理。(二）縣有土地之處分，行政院已以台（57）文字第 3639 號令授權台灣省政府核准，本案南投縣政府出售縣有土地部分，應由台灣省政府本於職權逕行依法核辦。」
二、應依議辦理。

【公布日期文號】內政部 60 年 4 月 13 日台（60）內地字第 413968 號函
(要旨)公有土地於完成出售程序後，如因事實需要予以分割，其分割後之子號分筆出售時，毋須再依法定程序辦理
(內容)查公有土地於完成法定出售程序後如因事實需要或因配合都市計劃編定使用，便於都市建設而予分割，按分割後之子號分筆出售，其所出售之標的應仍屬分割前之母號標的範圍，自毋需再依出售程序辦理。

【公布日期文號】行政院 57 年 5 月 8 日台（57）文字第 3636 號令
(要旨)令發「行政院授權所屬機關處理案件項目表」
(內容)
一、本院為改進現行公文處理方式簡化處理層級加速公文時效起見，對於凡屬地方性事務性技術性之案件法定須經本院核准者，在有關法規未修正前由院授權有關各部會及省市政府辦理，以加重其權責並符合分層負責之旨，經核定「行政院授權所屬機關處理案件項目表」一種提經本年 5 月 2 日本院第 1068 次會議決議「通過」並決定：(一）被授權機關行使各該授權發布公文時應引本院之授權令俾資適法，凡依據授權處理之案件並應按月列表報院(二）各部會認為可續請由院授權事項可專案呈院核辦俾授權範圍逐漸擴大，形成制度紀錄在案。
二、除分行外茲隨令抄發「行政院授權所屬機關處理案件項目表」一份希即就表列甲項授權該部處理事項部份暨前項決定遵照辦理。
附：行政院授權所屬機關處理案件項目表甲、授權內政部處理事項二、依土地法第 25 條規定省市有土地之處分或設定負擔，或為超過 10 年期間之租賃，報行政院核准之案件，授權內政部會商有關機關後代行核准之。

【公布日期文號】行政院 56 年 11 月 13 日台（56）內字第 8819 號令
(要旨)私有基地上之公有房屋處分，仍應送請該管民意機關同意
(內容)
一、經交據內政部會商財政部、司法行政部、台灣省政府議復稱：「私有基地上之公有房屋處分時依照台灣省各縣市實施地方自治綱要各縣市議會組織規程規定及行政院台 43 內字第 3345 號令解釋，仍應送經該管民意機關之同意。」
二、應依議辦理。

【公布日期文號】行政院 54 年 6 月 12 日台（54）內字第 4099 號令
(要旨)稽徵機關承受欠稅人之不動產，其處分應依土地法第 25 條規定辦理
(內容)
一、經交據內政部會商財政部、司法行政部議復稱「查稅捐稽徵機關因欠稅案件訴經法院強制執行欠稅人之不動產，其目的在以不動產拍賣所得價款抵繳欠稅，其經法院拍賣 2 次未經拍定者，尚可交稅捐稽徵機關強制管理依照強制執行法第 95 條之規定繼續拍賣無須承受其產權，如終因無人承買而必需由稅捐稽徵機關承受其產權，則該項不動產已因承受產權歸為公有，其後再予處分時自應依照土地法第 25 條規定程序辦理。」
二、應依議辦理。

【公布日期文號】行政院 53 年 4 月 9 日台（53）內字第 2381 號令
(要旨)公地承租人擅於承租地上填土所支費用，於該公地依法讓售時不得請求補償
(內容)
一、經交據內政部會商司法行政部、財政部議復稱：「查依民法第 431 條規定承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，始應於租賃關係終止時償還其費用，且以其現存之增價額為限。本案據台灣省政府函稱該公地承租人對承租地於填土改良時，未申請施工亦未通知該府一節，如確屬實在而該出租機關當時亦復不知其情事者，自難為反對之意思之表示，承租人似不得要求出租機關償還其改良費用。」
二、應依議辦理希知照。

【公布日期文號】行政院 51 年 3 月 11 日台（51）內字第 7896 號令
(要旨)土地法第 25 條規定「民意機關同意」，並不包括地價等之執行技術與細節問題
(內容)
一、該省政府 51 年 3 月 13 日府民地丁第 5820 號呈略以土地法第 25 條所謂「民意機關同意」之規定如係僅指處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃而言，並不包括其地價高低，則省縣市政府對於其所管公有土地因民意機關對政府出售土地地價因有高低問

題不表同意，而提出異議，致未獲民意機關同意處分時究應如何處理請核示一案已悉。二、經交據內政部會商財政部、司法行政部議復茲核示如下：(一）查土地法第 25 條所稱「民意機關同意」一語係指民意機關對於省縣市政府所為省縣市有土地處分或設定負擔或為超過 10 年期間租賃之同意權而言，並不包括其地價在內，是變賣公地之預估底價應依本院台 50 內字第 1944 號令釋毋須送經民意機關同意。(二）關於民意機關同意變賣公地時而附帶地價條件，或於變賣公地時而對其地價提出意見者，均屬變賣時之技術與細節，應由執行機關依有關規定自行斟酌處理。

【公布日期文號】 行政院 49 年 3 月 31 日台（49）內字第 1755 號令
(要旨)公司法人之國營事業，不得撥用公地
(內容)
一、經交據內政部會商經濟部及司法行政部議復稱「查國營事業依土地法施行法第 6 條規定，雖可申請撥用公有土地，但按以往核准國營事業撥用公地之前例向以政府機關組織者為限（如鐵路、公路或郵電局等），如其係依公司法成立之法人，含有民股資本且資產獨立計算盈虧，未便准予撥用公地，前奉行政院台（48）內字第 2179 號令核示有案。本案台灣省政府請示台糖公司南州糖廠可否撥用已撤銷承領權之放領公地 1 節，依照前開院令規定自未便照准。至經濟部請按台糖公司劃出放領耕地計價標準由該公司價購，其價款並與劃出放領減資之地價劃抵之意見雖甚合理具體，惟查公有土地之處分程序因權屬而有不同，對於此項案件似應分別查明土地權屬，另依土地法第 25 條程序辦理。」
二、應依議辦理。

【公布日期文號】行政院 41 年 11 月 13 日台（41）內字第 6334 號令
(要旨)縣市議會不得自動決議處分縣市有土地交行政機關執行
(內容)查縣市政府處分縣市有財產如為土地時應經該管區內民意機關同意並經本院核准，土地法第 25 條已有明文規定。至台灣省各縣市議會組織規程第 2 條第 6 款規定縣市議會有「議決縣市財產之經營及處分事項」之權係指對於行政機關行使土地處分權之同意權而言，非謂議會即可自動決議交由行政機關執行至為明顯，本案仍應依照土地法之規定辦理。仰即知照。

五、修編歷程

目錄

一、102 年 1 月 14 日修編

(一)新增 2.1.6 住宅法。

(二)新增 2.5.5 民間興辦社會住宅使用公有非公用不動產之出租及設定地上權優惠辦法。

(三)新增 2.9 土地相關稅法。

(四)新增修編歷程。

(五)修正 2.3.2 國有不動產撥用要點。

二、102 年 1 月 15 日修編

新增 2.2.11 國有非公用土地提供綠美化案件處理原則。

三、102 年 3 月 18 日

(一)修正 1.16.本府所屬各機關、學校財產管理或保管人員，遺失或毀損其所保管之財產時，其賠償方法及賠償金額之計算方式訂頒文號。

(二)新增 1.17 新北市市有土地提供綠美化作業要點。

四、102 年 4 月 22 日

修正 2.4.4 國有非公用不動產被占用處理要點。

五、102 年 5 月 27 日

修正市有公用財產管理業務問與答。

六、102 年 6 月 14 日

修正新北市政府所屬各機關接受捐贈作業要點。

七、102 年 8 月 30 日日

修正國有財產產籍管理作業要點。

八、102 年 9 月 30 日

修正本府所屬各機關學校財產管理或保管人員，遺失或毀損其所保管之財產時，除經查明已盡善良管理人應有之注意而解除其責任者外，其賠償方法及賠償金額之計算方式。

九、102 年 11 月 12 日

修正新北市政府市有財產管理委員會設置要點第 3 點。

十、102 年 11 月 21 日

新增國有非公用土地提供袋地通行作業要點。

十一、102 年 11 月 22 日

修正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。

十二、102 年 12 月 11 日

新增國有公用土地辦理界址調整作業原則。

十三、102 年 12 月 25 日

新增地方政府經管國有公用不動產相關收入解繳國庫作業要點。

十四、103 年 02 月 11 日

修正「新北市市有不動產產籍管理作業手冊」附表 3 公有房屋及附著物拆除改建

(報廢)查核報告表內容。

十五、103 年 03 月 27 日

修正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。

十六、103 年 05 月 08 日

修正新北市政府所屬各機關接受捐贈作業要點。

十六、103 年 07 月 01 日

修正各機關經管國有公用被占用不動產處理原則。

十七、103 年 07 月 03 日

修正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。

十八、103 年 09 月 03 日

修正國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項、市有公用財產管理業務問與答。

十九、103 年 09 月 03 日

新增新北市政府辦理市有建築改良物報廢標準作業程序

二十、103 年 11 月 21 日

新增新北市政府辦理市有動產報廢標準作業程序。

二十一、104 年 01 月 26 日

修正新北市政府辦理分期繳納積欠市有不動產租金及使用補償金實施要點

修正中央機關首長宿舍管理要點

修正國私共有土地處理原則

二十二、104 年 02 月 09 日

修正新北市政府各機關經管公有財產管理檢核暨輔導計畫

二十三、104 年 05 月 15 日

修正國有不動產撥用要點

二十四、104 年 06 月 16 日

新增新北市市有公用不動產提供使用要點、國有出租基地租金率調整方案

二十五、104 年 07 月 22 日

修正新北市市有財產管理規則、國有財產產籍管理作業要點、刪除新北市政府暨所屬各機關非消耗性物品管理作業要點

二十六、104 年 07 月 24 日

修正市有公用財產管理業務問與答、新北市政府市有非公用不動產價格審議委員會設置要點

二十七、104 年 12 月 7 日

修正新北市市有非公用土地設定地上權作業要點、國有公用財產管理手冊、國有非公用財產產籍管理作業程序、國私共有土地處理原則、抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點、國有非公用土地提供袋地通行作業要點、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、國有不動產撥用作業注意事項、都市更新事業範圍內國有土地處理原則、國有非公用土地參與都市更新注意事項、

宿舍管理手冊、宿舍居住事實查考及認定作業原則、國有財產計價方式、市有公用財產管理業務問與答。

新增新北市市有非公用不動產短期出租要點、新北市政府辦理市有不動產共有應有部分讓售原則。

刪除國有財產檢核實施要點、公有宿舍檢核作業規定。

二十八、105 年 2 月 16 日

修正新北市市有財產產籍管理要點、新北市政府各機關學校處理已報廢市有財產作業原則、市有公用財產管理業務問與答、新增新北市市有非公用土地使用權同意書核發審查要點、新北市政府辦理市有畸零地讓售處理原則。

二十九、105 年 4 月 1 日

修正新北市政府所屬各機關接受捐贈作業要點、市有公用財產管理業務問與答。

新增新北市政府及所屬各機關學校債權憑證管理要點、徵收或價購已逾 15 年未完成產權移轉登記土地處理參考手冊、土地法(節錄)、臺北市基隆河新生地處理要點、國有非公用土地提供設置點狀及線狀公用設施使用要點、國有非公用不動產標租作業程序、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序、國有非公用不動產租賃作業注意事項、國有非公用財產委託經營實施要點、國有非公用不動產交換辦法、出租之國有非公用不動產得予讓售範圍準則、國有非公用不動產標售作業程序、國有非公用不動產讓售作業程序、土地所有權人申請合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點、國有非公用土地協議調整地形作業程序、國有財產估價作業程序、都市計畫法(第四章公共設施用地)、平均地權條例(第六章土地使用)、平均地權條例施行細則(第六章土地使用)、市地重劃實施辦法、都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法、新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序。

刪除本府所屬各機關學校財產管理或保管人員，遺失或毀損其所保管之財產時，除經查明已盡善良管理人應有之注意而解除其責任者外，其賠償方法及賠償金額之計算方式、公務人員交代條例、國有非公用財產產籍管理作業程序、國稅稽徵機關承受行政執行處無法拍定不動產作業要點、國立學校申請撥用國有建築用地通案處理原則、宿舍管理手冊、中央各機關學校國有眷舍房地處理要點、國有宿舍及眷舍房地加強處理方案、中央機關首長宿舍管理要點、宿舍居住事實查考及認定作業原則、機關堪用財物無償讓與辦法。

三　十、105 年 5 月 10 日

新增新北市政府辦理市有土地提供袋地通行作業要點。

三十一、105 年 7 月 5 日

修正新北市市有不動產被占用使用補償金計收原則、新增新北市政府辦理市有非公用不動產交換原則。

三十二、105 年 8 月 10 日

修正新北市政府未報廢閒置及低度利用動產再利用計畫。新增新北市政府辦理

市有非公用不動產讓售作業程序、土地法第 25 條相關解釋函令整理。

三十三、105 年 10 月 4 日

修正新北市市有閒置及低度利用公用不動產清理利用計畫、各機關經管國有公用被占用不動產處理原則、國有非公用不動產被占用處理要點。

三十四、105 年 11 月 3 日

修正國有不動產撥用要點、國有非公用不動產租賃作業程序、土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點。新增新北市市有非公用基地及房屋出租租金計收基準、新北市政府辦理市有土地改良物報廢標準作業程序、新北市政府辦理市有土地改良物報損標準作業程序。

三十五、106 年 1 月 11 日

修正新北市市有非公用土地設定地上權作業要點。

三十六、106 年 2 月 14 日

修正新北市政府及所屬各機關學校債權憑證管理要點、住宅法、財物標準分類、國有非公用財產委託經營實施要點、新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序。新增新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業規範。

三十七、106 年 5 月 16 日

新增新北市政府辦理已出租市有非公用不動產讓售處理原則、新北市政府各機關購置或興建公有廳舍計畫(含用地取得)先期審查作業原則。修正各機關經管國有公用被占用不動產處理原則、國有非公用不動產被占用處理要點、促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法。

三十八、106 年 7 月 19 日

新增新北市寺廟使用市有土地處理要點。修正新北市市有非公用不動產短期出租要點。刪除新北市政府受理都市計畫容積移轉案件申請作業程序。

三十九、106 年 10 月 16 日

修正新北市市有非公用不動產標租作業要點、抵繳遺產稅或贈與稅實物管理要點、國有非公用土地提供綠美化案件處理原則、民間興辦社會住宅使用公有不動產之出租及設定地上權優惠辦法、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非公用不動產租賃作業程序、都市更新事業範圍內國有土地處理原則、國有非公用土地參與都市更新注意事項、國有非公用不動產標售作業程序。

四　十、106 年 12 月 5 日

修正新北市寺廟使用市有土地處理要點、新北市政府辦理市有畸零地讓售處理原則、新北市政府辦理市有不動產共有應有部分讓售原則。

四十一、107 年 1 月 18 日

修正新北市市有財產產籍管理要點、新北市市有非公用基地及房屋逕予出租租金計收基準。

四十二、107 年 3 月 19 日

新北市市有不動產被占用使用補償金計收原則、國有非公用不動產租賃作業程序、國有非公用不動產租賃作業注意事項。