

近年國有非公用土地被占用清理及相關問題之探討

二、逾 1,600 公頃國有非公用被占用土地之占用人不詳，未能收取補償金，另近 9 成國有被占用非公用土地係屬私人占用，當中近半數面積被占用長達 5 年以上

(一)國有非公用被占用土地應向實際占用人收取使用補償金，最長以 5 年為限

1. 依「國有非公用不動產被占用處理要點」第 5 點規定：「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；…。」第 6 點規定：「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。…。」第 7 點亦規定：「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 229 條第 1 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。…。」復依民法第 126 條規定：「利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他 1 年或不及 1 年之定期給付債權，其各期給付請求權，因 5 年間不行使而消滅。」
2. 另按該署函示¹，對於無權占用國有非公用土地者請求返還不當得利，應以地上物所有權人為請求之對象。追收使用補償金之期間，應由開始占用日起計至起訴日止，但占用期間超過 5 年者，以追收最近 5 年為限，至於占用人於起訴後至拆屋還地前之不當得利，亦應於起訴時一併請求返

¹ 國產署臺財產局二第 87010214 號函及臺財產二字第 77001228 號函。

還。

(二)截至 110 年 3 月底止，逾 2 萬 5 千筆(錄)、1,600 公頃國有非公用被占用土地之占用人不詳，允宜儘速找出實際使用者收取使用補償金

如前貳、二、國有非公用土地被占用現況分析，及依據國產署提供其經管國有非公用被占用土地收取使用補償金列管情形一覽表顯示(詳表 3-2-1)，迄 110 年 3 月底止該署經管國有非公用被占用土地合計 34 萬 9,317 筆(錄)、面積 1 萬 9,956.52 公頃、公告現值 3,431.04 億元，其中占用人不詳之被占用國有非公用土地計 2 萬 5,634 筆(錄)、面積 1,686.18 公頃(約 65 個大安森林公園²)、公告現值 366.23 億元，分占整體國有非公用被占用土地之 7.34%、8.45%、10.67%，高居第 2 位，僅低於私人占用者。由於不知確切之占用人，亦無從追溯收取使用補償金，爰該類土地均無列管收取補償金。然長久以往，該類使用者無權占有國有非公用土地加以利用，無論有無營利行為，除相對於守法民眾不具公平性外，亦造成國庫長期損失，亟待國產署研訂具體有效措施，儘速找出實際使用人加以列管，並收取使用補償金。

(三)近 9 成國有非公用土地被私人所占用，其中逾 2 成迄未列管收取使用補償金，且累計應收使用補償金呈增加趨勢，允宜依規定加強列管追收

1. 國有非公用被占用土地除占用人不詳外，其中近 9 成被私人所占用，截至 110 年 3 月底止，共計 31 萬 4,578 筆(錄)、面積 1 萬 7,698.59 公頃、公告現值 2,610.12 億元，分別

² 資料來源：維基百科，大安森林公園佔地 25.9354 公頃。

占該署經管國有非公用被占用土地筆(錄)、面積、公告地價之 90.06%、88.69%、76.07%；其中有使用補償金列管號者僅 23 萬 8,551 筆(錄)、面積 1 萬 3,818.12 公頃，分別占國有非公用被私人占用土地筆(錄)、面積之 75.83%及 78.07%，表示逾 2 成私人占用之國有非公用土地雖有占用列管，惟尚未列管收取使用補償金，允宜加速辦理列管收取使用補償金事宜。

2. 累計應收使用補償金從 103 年度之 1.09 億餘元逐年增至 104 年度之 1.30 億餘元及 105 年度之 1.42 億餘元(詳表 3-2-2)，雖 106 年度下降至 1.19 億餘元，惟 107、108 年度復逐年攀升為 1.4 億餘元、3.25 億餘元，迄至 109 年度更增加為 4.24 億餘元，6 年來(103 至 109 年度)增加 3 億 1,523 萬 6 千元或 288.65%，亦允宜加速收繳，以符公平正義原則及增裕國庫收入。

表 3-2-1 迄 110 年 3 月底止國產署經管國有非公用被占用土地收取使用補償金列管一覽表 單位：筆(錄)、公頃

項目 占用者	占用列管 A		有使用補償金列管號 B		百分比 B/A(%)	
	筆(錄)數	面積	筆(錄)數	面積	筆(錄)數	面積
政府機關	7,576	496.86	42	2.21	0.55	0.45
非公司組織之公營機構	218	11.18	0	0	-	-
公司組織之公營機構	752	26.47	308	5.03	40.96	18.99
私人	314,578	17,698.59	238,551	13,818.12	75.83	78.07
占用人不詳	25,634	1,686.18	0	0	-	-
其他公法人	559	37.24	1	0.003	0.18	0.01
合計	349,317	19,956.52	238,902	13,825.36	68.39	69.28

說明：國有非公用土地僅於被「公司組織之公營機構」、「私人」占用時始有收取使用補償金情事，被「政府機關」或「非公司組織之公營機構」占用者，除有使用收益者外，不計收使用補償金。

資料來源：財政部國產署。

表 3-2-2 103 年至 110 年 3 月底止國產署經管國有非公用被占用土地之
 地之分年收取使用補償金情形一覽表 單位：新台幣千元

年度別	當年度列管應收使用補償金	當年度實收使用補償金	當年底累計應收使用補償金	逾5年消滅時效之應收使用補償金
103	1,007,500	802,059	109,209	0
104	720,493	869,418	130,539	0
105	745,493	963,122	142,938	0
106	1,007,500	1,120,264	119,587	0
107	1,007,500	1,005,115	140,327	0
108	1,007,500	977,853	325,696	0
109	1,007,500	1,079,768	424,445	0
110/3	700,200	320,857	(詳說明)	0
合計	7,203,686	7,138,455	-	0

說明：國產署係於每年會計年度終了時，始將當年度取得之執行名義所列使用補償金未受償部分及當年度辦理使用補償金分期付款案之剩餘各年期末清償總金額送主計單位，列為該年度決算之應收款項，爰 110 年度尚無使用補償金應收款項金額資料。

資料來源：財政部國產署。

(四)被私人占用國有非公用土地中，近 5 成面積被占用 5 年以上，且達被私人占用筆(錄)數之 57.02%

1. 進一步觀察私人占用國有非公用土地之期間，截至 110 年 3 月底止(詳表 3-2-3)，私人占用 5 年以上未滿 10 年者，共計 5 萬 4,040 筆(錄)、面積 2,753 公頃、公告現值合計 464.5 億元，私人占用 10 年(含)以上共計 12 萬 5,337 筆(錄)、面積 5,875 公頃、公告現值合計 730.68 億元，2 者計 17 萬 9,377 筆(錄)、面積 8,628 公頃、公告現值 1,195.18 億元，分占被私人占用筆(錄)之 57.02%、面積之 48.75%、公告現值總值之 45.79%。顯示私人占用之國有非公用土地中，近半數面積被占用 5 年以上，而筆(錄)數更高達 5 成 7，公告現值亦逾 4 成 5。

2. 上揭被私人長期占用之國有非公用土地中，以臺中市 2 萬

2,526 筆(錄)最多，屏東縣 2 萬 2,039 筆(錄)居次，再其次為高雄市 2 萬 712 筆(錄)數，其餘縣市均未超過 2 萬筆(錄)；被私人占用面積以南投縣 1,733 公頃為首，臺東縣 1,593 公頃次之，臺南市 1,019 公頃再次之，其餘縣市均未超過 1 千公頃；被私人占用土地之公告現值合計超過 100 億元者均為直轄市，分別為臺中市 176.07 億元、臺北市 126 億元、高雄市 114.6 億元、新北市 114.23 億元及臺南市 104.63 億元，非直轄市居前 3 名者分別為屏東縣 96.39 億元、南投縣 64.06 億元及彰化縣 61.32 億元。

表 3-2-3 迄 110 年 3 月底止財政部國有財產署管理國有非公用土地被私人占用一覽表(縣市別)

單位：筆(錄)、公頃、新台幣億元

縣市別	被私人占用情形			被私人占用 5 年以上未滿 10 年			被私人占用 10 年(含)以上		
	筆(錄)數	總面積	公告現值	筆(錄)數	面積	公告現值	筆(錄)數	面積	公告現值
臺北市	9,808	46	344.18	1,777	8	64.10	2,114	12	61.90
新北市	18,861	775	387.62	3,730	51	68.33	2,861	84	45.90
桃園市	9,325	116	108.16	2,092	26	25.08	2,179	20	25.75
臺中市	39,277	843	362.93	6,638	116	60.35	15,888	283	115.72
臺南市	26,923	1,765	179.04	4,245	300	33.93	13,251	719	70.70
高雄市	35,440	1,565	247.60	4,757	170	41.46	15,955	391	73.14
宜蘭縣	5,179	231	30.69	1,773	46	8.06	1,034	15	3.80
新竹縣	4,096	87	42.75	922	14	6.44	1,987	42	21.91
苗栗縣	8,660	403	48.24	1,368	60	7.23	3,636	124	14.77
彰化縣	17,132	597	106.38	2,216	50	13.31	9,599	195	48.01
南投縣	19,790	3166	128.64	4,013	490	22.22	7,268	1243	41.84
雲林縣	12,078	607	60.15	1,689	83	8.59	6,851	255	27.95
嘉義縣	12,370	867	41.55	2,335	129	7.60	5,683	317	14.56
屏東縣	33,822	1,432	170.78	4,137	189	27.75	17,902	551	68.64
臺東縣	18,609	2,476	87.45	3,950	522	19.92	7,380	1,071	30.99
花蓮縣	22,325	2471	124.89	4,471	454	25.52	4,684	490	25.88
澎湖縣	2,991	25	5.30	436	2	0.53	1,276	4	1.05
基隆市	11,756	163	82.62	2,157	31	14.23	3,563	39	22.76

縣市別	被私人占用情形			被私人占用 5年以上未滿10年			被私人占用 10年(含)以上		
	筆(錄)數	總面積	公告現值	筆(錄)數	面積	公告現值	筆(錄)數	面積	公告現值
新竹市	3,648	27	33.87	694	4	5.60	1,579	11	11.80
嘉義市	1,266	20	12.24	366	6	3.39	377	4	2.48
金門縣	1,033	15	4.80	264	2	0.85	260	4	1.12
連江縣	189	1	0.24	10	0	0.01	10	0	0.01
合計	314,578	17,699	2,610.12	54,040	2,753	464.50	125,337	5,875	730.68

說明：占用年期係指占用列管年期。

資料來源：財政部國產署。

綜上，依國有非公用不動產被占用處理要點等規定，國有非公用被占用土地應向占用人收取使用補償金，然截至110年3月，逾2萬5千筆(錄)、1,600公頃國有非公用被占用土地之占用人不詳，無法列管收取使用補償金；另近9成被占用國有非公用土地係被私人所占用，其中應列管迄未列管收取補償金之面積逾2成，且累計應收補償金近年呈增加趨勢，又被私人占用之土地中，逾5成7筆(錄)數及近5成面積被占用達5年以上，恐增加未來排占及追討難度，除持續依相關規定辦理排占外，在占用人未取得合法使用權源或騰空交還前，允宜按不同占用期間與縣市區域特性擬訂追討計畫，以加速收取使用補償金。