

糾 正 案 文

壹、被糾正機關：高雄市政府。

貳、案由：高雄市政府未能整合市府相關單位相互配合支援，致無法有效管理市有非公用土地；又未及時發現市有非公用土地遭違法使用或占用，並儘速依法排除，致無法有效遏止占用情事發生；復對於已出租及遭占用之市有非公用土地，經法院判決時效消滅無法求償或已逾求償時效將無法求償之積欠租金及使用補償金，高達一億一、七四一萬餘元，損及政府權益，均有重大違失，爰依監察法第二十四條規定提案糾正。

參、事實與理由：

本院審計部高雄市審計處陳報有關高雄市政府財政局經營高雄市市有非公用財產，未能有效處理市有非公用財產被占用問題，亦未能依法收繳使用補償金等，迭經該處函請積極檢討改善依法訴追，惟均藉故拖延，顯有未盡職責及效能過低情事，依審計法第六十九條規定，除函請高雄市政府查明妥適處理外，並將該處調查結果陳報本院。經本院調查結果，高雄市政府經營高雄市市有非公用土地，確有下列違失：

一、高雄市政府未能整合市府相關單位相互配合支援，致無法有效管理市有非公用土地，核有未洽，允宜檢討改進：

按公有土地由於筆數眾多，性質各異，分佈零散，管理不易，欲有效管理及掌握

公有土地，首重地籍之確定及更新。查高雄市雖曾於民國(下同)八十年首次全面清查市有土地，開徵使用補償金，然因距前次清查時間十餘年，實際使用狀況與內部圖、籍、冊等部分資料早已不符，高雄市政府財政局在人力、經費、專業技術(測量)不足，且地政單位無法支援清查測量的情況下，使得土地使用狀態變動情形無法即時掌握，占用補償金之催收產生困擾。又該府九十年委外清查工作雖已清查完成，亦因該局無專業測量之技術人員，且地政機關人力問題配合困難，面積驗收部分經多次協調僅能利用假日辦理驗收，以致驗收時間冗長，預計於九十二年十二月底方能全數驗收完畢。凡此，顯見高雄市政府相關單位配合支援以發揮整體效能之機制尚未建立，該府實應確實檢討，積極整合建立各相關單位互相配合支援之機制，以達有效管理及掌握市有非公用土地。

二、高雄市政府未及時發現市有非公用土地遭違法使用或占用，並儘速依法排除，致無法有效遏止占用情事發生，顯有未當，應即檢討改善：

按解決公有土地占用問題，應從防止公有土地被占用及有效處理已被占用之公有土地著手。包括：對已無保留必要之公有土地，以標租方式提供需用土地人使用，以免閒置而被占用；對於新占用事件，即時以竊占罪移送偵辦，以有效遏止占用情事發生。對於民眾非法占用者，有賴於加強與建管機關聯繫，依相關規定強制拆除，以有效遏止占用，否則長期占用結果，必須依司法程序強制執行，於請求拆屋還地時，動輒四處陳情，甚或負隅頑抗、群体抗爭，造成社會問題。經查高雄市政府並未落實執

行「高雄市市有財產管理規則」第八十九條：「管理機關對於市有財產之使用狀況，有無被占用，出租之財產有無轉讓、頂替或其他違約情事，應實施定期抽查或普查。」之規定，諸如高雄市苓雅區五權段六八五地號市有土地，面積一四三平方公尺，原係林蕃昌及王秋燕兩人所占用，上述二人於九十年底及九十一年初申請承租，分別承租二十八及二十六平方公尺，承租戶並未申請使用土地同意書，即在其各自原有房屋後承租之市有地興建三樓違建，惟高雄市政府財政局並未落實定期抽查或普查制度，迨審計部高雄市審計處於九十一年十月會同高雄市政府財政局第四科人員實地抽查始行查覺；又該局經營三民區河濱段三三九及三四二等地號市有土地，占用人玉皇宮雖於九十一年六月二十日申請承租，惟於審查期間該占用人自行拆除舊有建物搭蓋新違建，高雄市政府財政局嗣後雖函請該府工務局違建處理隊拆除，惟迄九十二年五月拆除工作尚未完成發包等，具見高雄市政府長期以來疏於確實掌握市有非公用土地現況，亦未及時依規定處理市有土地被占用或違法使用，確有未當。

三、高雄市政府對於已出租及遭占用之市有非公用土地，經法院判決時效消滅無法求償或已逾求償時效將無法求償之積欠租金及使用補償金，高達一億一、七四一萬餘元，損及政府權益，應予檢討改進：

依高雄市市有財產管理自治條例第五十三條規定：「非公用不動產之出租，依下列規定辦理：一、空地、空屋之標租，其作業要點由本府財政局另訂之。二、原已出租之基地或房屋租期屆滿時，得予換約續租，其未換約續租，且使用未違反原約定用

途，並繳納占用期間使用補償金者，得予重新審核出租。三、在民國八十二年七月二十一日以前已實際使用者，除本府認為需要重新規劃外，如不妨礙都市計畫，經占有人持憑房屋稅籍或戶籍謄本或水、電繳納證明或空照圖影本或相關機關之證明，並繳納占用期間使用補償金者，出租予占有人。其出租面積以使用之面積為原則，每戶承租總面積不得超過一百五十平方公尺；如有餘地，不能單獨建築使用時，得一併出租。……第一項繳納占用期間之使用補償金，按歷年租金標準追溯至最近五年為止。……

：「經查高雄市政府自八十年起陸續清查市有土地，建立開徵底冊後即追溯開徵五年使用補償金（七十五年至八十年），惟占用人之資料係八十年清查時口頭詢問方式查得，該府財政局所掌握之占用戶資料未必正確，且早期並未建立催收及訴訟制度，亦未編足法律訴訟費用，無法於時效消滅前及時提起訴追。迄九十二年五月底止，據該府財政局表示：已出租及遭占用之市有非公用土地，相關訴訟求償案件經占用人抗告，法院判決時效消滅者計有：楊進財案、劉李季芳案、黃吳嫌案、趙陀案、許皓翔案、張萬作案、陳海清案、陳宗櫻案、辜昭南案、蘇美旦案等十件。時效消滅金額計四二八萬四、四一二元。自七十五年六月迄九十二年六月二十二日止，預計時效消滅金額經統計租金金額為六八〇萬四、六〇七元，使用補償金金額為一〇、六三二萬七、〇七六元（截至八十六年下期），共計一億一、三一三萬一、六八三元。為免因行政效能之不彰，導致積欠之租金及使用補償金時效消滅，損及政府權益，造成民眾心存僥倖，競相效仿，高雄市政府允應切實檢討導正。

綜上所述，高雄市政府未能整合市府相關單位相互配合支援，致無法有效管理市有非公用土地；又未及時發現市有非公用土地遭違法使用或占用，並儘速依法排除，致無法有效遏止占用情事發生；復對於已出租及遭占用之市有非公用土地，經法院判決時效消滅無法求償或已逾求償時效將無法求償之積欠租金及使用補償金，高達一億一、七四一萬餘元，損及政府權益，均有重大違失，爰依監察法第二十四條提案糾正，送請行政院轉飭所屬確實檢討並依法妥處見復。

提案委員：

中 華 民 國 九 十 二 年 月 日