

# 調查報告

壹、案由：據審計部函報：該部高雄市審計處派員查核高雄市政府辦理「高雄市新草衙地區土地管理及再造情形」，核有公產管理效能過低情事，經通知高雄市市長查處，惟未為負責之答復乙案。

貳、調查意見：

公產管理之良窳，涉及國家財政、政府威信、社會公平及公共安全等層面，影響國家發展至深且鉅。惟據審計部高雄市審計處查核高雄市政府財政局經營之市有非公用財產，認有未能有效處理公產被占用及依法收繳使用補償金等問題，且一再藉故拖延，未能積極檢討改善，恐有未盡職責及效能過低等情，報請本院鑒核。為免大片公產長期遭人「無償占用」與「違章建築」，損及國家財政與政府威信，影響社會公平、公共衛生及公共安全，經本院調閱高雄市政府、財政部國有財產署有關案情資料，再分別於民國（下同）103年11月7日、12月22日、104年3月26日約請高雄市市長陳○及該府相關單位主管人員到院說明案情，並於104年2月17日赴現地履勘，業經調查竣事，茲臚列調查意見如次：

- 一、為解決新草衙地區市有非公用土地長期被占用亂象，高雄市政府先後推動專案讓售、都市更新等處理方案，惟因計畫欠周、政策反覆，加上配套法令遲未通過，致處理成效不彰，土地被占用比例居高不下。該府允應確實釐清過去政策失敗原因，針對關鍵問題提出有效解決對策，以加速排占作業，健全公產管理。
  - (一)早期高雄市因臨海工業區開發，拆船業發達，外來求職勞工聚集於該市新草衙地區（下稱新草衙地區

），占用市有非公用土地（下稱系爭土地）興建違章建築。初時高雄市政府並未積極查處，致違規占建情事一再發生，加上 66 年賽洛瑪颱風侵襲，該府為加速災後重建放寬相關規定，同意受損建物改（重）建時不需經過申請核准，致投機者大興土木，該地區出現更多新違建，逐漸形成全國最大之違章建築聚落。

（二）為解決系爭土地被占用問題，高雄市政府於 72 年至 77 年間，擇定新草衙地區興仁、興化 2 里為專案試辦區，以「規劃讓售」方式處理系爭土地被占用問題，惟因規劃可單獨建築之讓售面積與實際被占用面積並不一致，加上涉及地上違章建築拆除問題，實務執行面臨困難，致「規劃讓售」專案推行成效不彰（完成讓售者計 107 戶，僅占有讓售資格者之 15.76%）。84 年至 89 年間，該府改採「就地讓售」方式進行全區處理，占用戶可就其使用土地範圍申請承購，然由於購地後可能因面積狹小、未臨建築線等問題，無法合法建築，亦無法向銀行申請貸款，加上占用戶抱怨專案讓售價格過高，因而降低承購意願。嗣該府雖逐步釋出優惠降價方案，卻對已承購者形成不公，亦讓居民對政府誠信產生質疑，進而心存觀望，致「就地讓售」專案推行成效未臻理想（完成讓售者計 1,806 戶，僅占有讓售資格者之 36.12%）。

（三）94 年間，高雄市政府成立「新草衙再造推動小組」。嗣為推動新草衙地區都市更新，促進當地發展，依該小組 98 年 12 月 2 日第 6 次會議決議：將以制定新草衙專案自治條例方式辦理，其立法作業預計於 99 年 3 月前完成整合，並配合 99 年高雄市議會（下稱市議會）定期大會會期提案審查。99 年 6 月

7 日，該府提出高雄市促進新草衙地區發展自治條例（草案），並陸續選定部分區塊（76 筆土地，總面積 3,198 平方公尺）作為研析範圍，辦理現況調查測量，然受限當地占用戶仍多，無法參與權利分配，不易達到都市更新門檻，加上弱勢民眾安置問題尚乏妥適配套，以致該都市更新方案始終處於規劃階段，未有具體實施成果。102 年 1 月 30 日，該小組召開第 7 次會議，認為欲處理該地區土地問題，應先協助占用戶取得土地所有權，爰決議：「高雄市促進新草衙地區發展自治條例」暫不制定，改以制定「高雄市新草衙地區土地處理自治條例」方式處理系爭土地被占用問題。

- (四) 102 年 2 月 25 日、5 月 8 日，高雄市政府邀集市議員、里長等進行研議，擬訂高雄市新草衙地區土地處理自治條例（草案），並於同年 9 月 10 日經市政會議同意後，提送市議會審議。惟該條例（草案）送市議會審議迄今，仍未獲通過，以致相關作業缺乏法源依據無法推行，系爭土地被占用問題遲遲無法改善。依據高雄市政府 103 年 11 月 4 日、104 年 1 月 12 日高市府財產管字第 10332351500、10430080900 號函統計資料顯示，截至 103 年 12 月底止，系爭土地總計 4,114 筆，面積 198,170.74 平方公尺，帳面價值新臺幣（下同）20 億 9,937 萬餘元，其中被占用者仍高達 3,128 筆、面積 163,194.05 平方公尺、帳面價值 17 億 3,825 萬餘元，均超過系爭土地筆數、面積及帳面價值總數之 76% 以上，顯見被占用情形相當嚴重。嗣本院再於 104 年 3 月 26 日辦理約詢，據高雄市市長陳○表示：「過去提出的條例仍不夠周延，這次自治條例是最後的機會，這是我們的決心。……本府已針對該

條例（草案）前次疑義部分研擬修正條文（詳附件），並再次於 104 年 3 月提送市議會第 2 屆第 1 次定期大會。本府仍會鍥而不捨，持續並積極與市議會充分溝通，期能通過審議並執行。……由於亞洲新灣區的發展，周遭的國有土地將都市更新，透過周邊鄰居的合作，將會是解決新草衙問題的契機。

」

（五）綜上，為解決系爭土地長期被占用亂象，高雄市政府先後推動專案讓售、都市更新等處理方案，惟因計畫欠周、政策反覆，加上配套法令遲未通過，致處理成效不彰，土地被占用比例居高不下。該府允應確實釐清過去政策失敗原因，針對關鍵問題提出有效解決對策，以加速排占作業，健全公產管理。

二、高雄市政府雖曾於 91 年委外辦理系爭土地測量勘查，卻未據以釐正產籍資料，清查工作流於形式、成效不彰。復未依法辦理定期查核及加強列管，僅賴民眾檢舉、通報或於出租（售）時，方進行違規查處，雖經本院糾正、審計部追蹤查核，公地管理依舊消極被動，致無從及時發現有無新占用情事，產籍資料紊亂不實，經核均有重大怠失。

（一）按公有土地因筆數眾多，性質各異，分布零散，欲有效管理、避免占用，首重地籍確定及使用狀況之掌握與更新。依據行為時高雄市市有財產管理自治條例第 19 條、第 89 條規定：「管理機關對其經管之市有財產，除依法令報廢者外，應注意管理、保養及整修，不得毀損、棄置」、「管理機關應隨時注意所經管之財產使用狀況，有無被占用及帳卡異動登記情形；對於出租之財產，有無轉讓、頂替或其他違約情事，並應實施定期抽查或普查。」再依

據現行高雄市市有財產管理自治條例（101年6月18日高市府財公產字第10131575800號令公布）第16條、第62條規定：「管理機關對經營之市有財產，應善盡管理維護責任」、「管理機關對經營之市有財產，應注意其使用狀況及異動情形……。」

(二)92年10月間，本院針對「高雄市政府經營市有非公用土地未能整合相關單位相互配合支援，致無法有效管理；又未及時發現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等，均有重大違失」，提案糾正該府（下稱本院92年糾正案）。同年12月11日，行政院以院臺財字第0920065730號函查復上開糾正案，其中說明二略以：該府業於91年委外分期分階段辦理全面清查，以確實掌握土地之實際狀況等語。惟據審計部高雄市審計處（下稱高雄市審計處）辦理該府財政局98、99年度財務收支暨單位決算抽查，發現該府經營系爭土地未實施定期抽查或普查，且長年疏於掌握土地使用現況，致有產籍資料欠周等缺失，經通知該府查明妥處。嗣該處再於101、102年度追蹤查核結果，系爭土地仍未列入清查處理。

(三)另高雄市審計處於100年10月24日會同高雄市政府財政局承辦人員至新草衙地區，抽選面積較大土地現場勘查其使用狀況，發現：(1)鎮昌段○○地號土地，面積7,868平方公尺，帳面價值9,018萬餘元（為該局帳列新草衙地區土地面積最大者），整筆土地已遭多數建物占用，甚至有興建高達4層樓之磚造樓房，惟該筆土地之使用情形列屬「其他」（即屬尚未確認使用現況為何之土地）；(2)仁愛段○○地號土地，面積853平方公尺，帳面價值767萬餘元，查該局91年委外清查資料記載現況已

遭鐵棚及磚造平房占用，經現場勘查發現其鐵棚上設有私人商號之招牌，惟該筆土地之使用情形亦列屬「其他」。嗣本院再於 104 年 2 月 17 日選定其餘使用情形列屬「其他」、面積前 10 大者進行現地履勘，發現該等土地實際現況均有被占用之情形。

(四) 依據高雄市政府 103 年 11 月 20 日、104 年 1 月 12 日高市府財產管字第 10332494100、10430080900 號函查復本院略以：該府自 92 年全面清查後，尚無再針對新草衙地區進行全面性清查，但該地區如有民眾檢舉興建中之新違建時，該府工務局違建拆除大隊接獲通報後將即報即拆；另如有民眾申租、申購或接獲環境髒亂通報時，該府亦會派員實地勘查，了解該地區土地房屋使用現況及有無新占用情形。……財政局已於 104 年預算編列 647,000 元非公用土地清查業務費，預計針對市有財產管理系統帳列「其他」之市有地，進行委外清查，重建管理資料。案俟市議會預算審議通過後即進行招標作業，清查作業期間預計至 104 年 12 月 31 日止等語。

(五) 綜上，前揭土地被占用情事明確，惟帳列使用情形卻登錄為「其他」，顯見高雄市政府雖曾於 91 年委外辦理系爭土地測量勘查，卻未據以釐正產籍資料，清查工作流於形式、成效不彰。復未依法辦理定期查核及加強列管，僅賴民眾檢舉、通報或於出租（售）時，方進行違規查處，雖經本院糾正、審計部追蹤查核，公地管理依舊消極被動，致無從及時發現有無新占用情事，產籍資料紊亂不實，經核均有重大怠失。

三、自本院 92 年提出糾正迄 103 年底止，高雄市政府仍未針對系爭土地之違法占用戶落實開徵使用補償金

，甚至造成公產遭無償占用，卻由政府編列公帑繳納地價稅之亂象，不僅有違法令規定、欠缺公平合理，更造成政府財政損失逾 14 億元，確有重大違失。

- (一)依行為時高雄市政府處理被占用市有土地作業要點（92 年 6 月訂定，於 101 年 12 月 24 日訂定高雄市政府處理被占用市有不動產作業要點後停止適用）參規定：「對於現在無權占用市有土地者，應按其歷年租金標準，追收最近 5 年之使用補償金。但占用期間未達 5 年者，依實際占用期間追收。」再依現行高雄市政府處理被占用市有不動產作業要點第 2 點第 2 項、第 3 點第 1 項規定：「市有不動產被私人或團體占用者，除非公用不動產得依相關法令規定以出租或讓售方式辦理外，管理機關得依下列方式處理：（一）協調占用人排除地上物後騰空返還。（二）地上物屬違建者，應予拆除。（三）提起民事訴訟請求排除占用及給付使用補償金……」、「市有不動產被占用者，除公用不動產有下列情形之一得免收使用補償金者外，管理機關應向占用人追收自開徵日起前 5 年之使用補償金。但占用期間未滿 5 年者，依實際占用期間追收……。」
- (二)92 年 12 月 11 日，行政院以院臺財字第 0920065730 號函查復本院 92 年糾正案，其中說明二略以：高雄市政府財政局於 91 年第 1 期委外清查 5 千多戶，預定於 93 年 1 月 1 日辦理開徵租金及使用補償金，將增加數千萬收入等語。嗣高雄市審計處於辦理該局 92 年度、93 年度（1 至 9 月）、94 年度（1 至 10 月）財務收支抽查及 98、99 年度財務收支暨單位決算抽查時持續追蹤，並一再通知應按上開行政院復函所稱依法開徵使用補償金，以符公平原則並減少占用戶觀望心態，惟該府一再藉故拖延，自本院 92

年提出糾正案迄 103 年底，均未依規定針對系爭土地之違法占用戶開徵使用補償金。

- (三)嗣高雄市政府 103 年 11 月 4 日、20 日高市府財產管字第 10332351500、10332494100 號函查復本院雖稱：新草衙地區於 91 年委外實施全面清查後發現，經過數十年，部分地上建物使用人已移轉，且區內經濟上弱勢住戶比例甚高，造成後續土地管理越趨困難。該地區土地因大部分面積狹小，且未臨接道路，倘與一般市有地等同管理，予以全面開徵使用補償金後承租（購）者無法重建，無能力繳納者則面臨拆屋還地壓力，非但無助地區再造更新，反易造成弱勢族群流離失所及社會衝突對立，後續花費之社會成本，將難以估計。故在土地管理政策上，尚難要求齊頭式平等，是以該地區之處理政策非以收取補償金為目的，而是希望藉由雙面政策導引提高使用戶承購土地意願，減少市地遭占用情形，再輔以相關配套獎勵或安置措施，解決長期占用問題，促進都市整體發展等語。
- (四)惟對照高雄市政府 104 年 1 月 12 日高市府財產管字第 10430080900 號函報統計資料顯示，目前系爭土地占用戶具（中）低收入戶資格者約為總占用戶之 8.4%，並非多數；另該府雖稱：所謂「經濟弱勢」，除列冊該市之（中）低收入戶外，尚應包含領有「單親家庭子女生活補助」、「中低收入老人生活津貼」、「身心障礙生活補助」者。然據該府統計，新草衙地區領有上開津貼、補助者約占該地區總人口之 8.3%（該府迄未釐清其屬占用戶之比例與數量），亦非多數，且其中不乏符合多項資格同時可能領有多項補助者。據此，則該府所稱「區內多屬經濟弱勢，無力繳納使用補償金」云云，即無足



採。嗣本院再於 104 年 3 月 26 日辦理約詢，據高雄市市長陳○表示：「新草衙問題前後有 40 幾年，這期間面臨很多困難，……雖然符合法規定義的經濟弱勢只有百分之 8，但還有很多經濟弱勢、邊緣弱勢。……我們社會局提供的資料我不能說是錯誤，但是有很多在法律邊緣的弱勢，非法律規範的弱勢（如高風險家庭、特殊境遇家庭等）。……目前新草衙是使用 71 年及 84 年的規定處理，當時報行政院的這個原則是希望輔導民眾取得土地。……我們在新草衙問題未來應該要融入整體方案，有積極作為。因為過去僅有針對土地問題想對策，對於弱勢的問題，我們必須承認，我們應該要提出更積極的解決方法。……我知道糾正案內容。我希望在我任內能處理好新草衙問題。……這些流失的 15 億使用補償金對我們來說很重要，但如果我們拆屋還地可能會引起社會衝突。……我們預計半年通過高雄市新草衙地區土地處理自治條例，這半年期間先不開徵這兩項費用（指使用補償金及地價稅）。……如果條例沒有通過就會依法行政，該繳納就必須繳納，否則就移送法院。」

- (五) 綜上，高雄市政府考量新草衙地區部分占用戶屬於經濟弱勢，為避免引發更嚴重之社會問題，而未列管追收使用補償金之立意，雖難遽以苛責，然公地占用之處理與經濟弱勢之扶助並非互為扞格，不該混為一談。高雄市政府既早知新草衙地區部分占用戶為經濟弱勢，理應按高雄市政府處理被占用市有不動產作業要點第 5 點：「使用補償金得依下列規定予以減收：（一）占用人為本市列冊之低收入戶者，依前點計收標準 5 折計收……」規定辦理，再積極落實安置或循社會救助途徑妥謀解決，並應確

實查明非屬經濟弱勢之占用戶，全面開徵使用補償金。惟查，自本院 92 年糾正案提出迄今已逾 10 年，該府有法不用、放任不管，毫無具體改善作為，僅一再以該地區占用戶多屬經濟弱勢，在無妥適配套措施前，進行全面開徵使用補償金，非最適當之處理方式為由，一再藉故拖延，無分占用戶是否屬於經濟弱勢，皆未開徵使用補償金，久任公產遭無償使用，甚至出現公地遭人非法占用卻由市府支付地價稅之不合理現象。據高雄市政府統計（103 年 11 月 20 日高市府財產管字第 10332494100 號函），自 92 年 10 月至 103 年 9 月底止，該府對於系爭土地被占用部分，未開徵使用補償金之總額高達 14 億 5,927 萬餘元（未開徵比例 96.49%），另編列預算以公帑繳納上開被占用土地之地價稅，總額高達 2 億 9,185 萬餘元，不僅違反使用受益者付費原則，更損及國家財政、有悖社會公平，經核確有重大違失。

四、違章建築影響公共安全甚鉅，惟高雄市政府身為地方主管建築機關，長期未能落實執法，肇致新草衙地區形成全國最大違建聚落，任令當地民眾居於危險環境、處於公安疑慮威脅當中，亦有怠失。有鑒於近來違建公安意外頻傳，該府允應加速該地區違建處理效能，避免民眾因政府執法怠惰、病媒孳生、天災火災救援不及，造成生命財產遭受損傷。

（一）邇來違建公安意外頻傳，如 103 年 12 月 19 日新竹違建公寓火災、同年 12 月 28 日臺北南港頂樓違建火災、104 年 1 月 27 日苗栗南苗市場鐵皮違建火災，同年 1 月 28 日新北中和頂樓違建火災，均釀成民眾傷亡、財產損失與相關家庭破碎，而 104 年 1 月 20 日凌

晨，桃園新屋違建保齡球館發生火災坍塌，更導致 6 名消防隊員不幸殉職，造成國家社會重大損失。由此可見，違章建築因缺乏都市計畫與建築管理之規範，不僅影響公共交通、公共衛生與市容景觀，更可能因建築擁擠、巷道狹小或未臨接道路等因素影響消防救災，形成公共安全之隱憂與威脅。

(二)按建築法第 25 條第 1 項：「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……」、同法第 86 條第 1 項第 1 款：「違反第 25 條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之 50 以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物」、違章建築處理辦法第 3 條第 1 項：「違章建築之拆除，由直轄市、縣（市）主管建築機關執行之」、同辦法第 11 條之 1 第 1 項：「既存違章建築影響公共安全者，當地主管建築機關應訂定拆除計畫限期拆除；不影響公共安全者，由當地主管建築機關分類分期予以列管拆除」等規定甚明。

(三)新草衙地區位於高雄市前鎮區中山路以西、臨海工業區及新生路以東、前鎮運河以南、漁港路以北，緊鄰亞洲新灣區與捷運 R5 車站，為高雄對外主要門戶之一。惟查，高雄市政府長期未落實執法，無法有效防制及處理該地區土地占用與違章建築問題，以致新草衙地區成為全國最大違建聚落。也由於當地違建林立，建物與道路斜交，區內路網零亂、巷弄狹窄，加上公共設施不足、占用土地畸零狹小，導致居住環境欠佳，不僅影響公共交通、公共衛生（據高雄市政府統計，新草衙地區 94 年至 103 年間登革熱病例共計 217 例；另詢據該府稱：因前鎮區

為該市登革熱疫情高流行風險地區，而舊部落地區由於人口稠密、巷弄狹小以及基礎建設施工不良等不利因素，較新型態社區更易發生登革熱疫情流行等語）與市容觀瞻，造成該地區都市發展停滯，更因缺乏都市計畫指導與建築法令規範，以致該地區潛藏公共安全之疑慮與威脅（據高雄市政府統計，新草衙地區 94 年至 103 年間發生火災共計 22 例）。

- （四）高雄市政府 103 年 11 月 20 日、104 年 1 月 12 日高市府財產管字第 10332494100、10430080900 號函雖稱：新草衙地區如有民眾檢舉興建中之新違建時，該府工務局違建拆除大隊接獲通報後將即報即拆。……經統計，該地區 93 年至 103 年查報拆除案件共計 27 件，包含拆除結案 14 件、尚未拆除 13 件，其中尚未拆除案件有 8 件依據高雄市政府取締違章建築執行要點列入分期辦理。檢討上開未能順利結案原因，皆因民代強烈關心，其所陳理由都因為房屋使用多年，構造破損簡陋，或因人口增加使用空間不足，及迫於市面房價節節攀升，只得就現地進行興建，惟在土地未能取得權利以前，其任何建造行為自屬違建，但弱勢民眾為保護家園，全力抵抗亦是必然，故每逢工務局進行取締拆除時，總是面臨民代關心、民眾抗爭、地區輿論等多重壓力，正本清源，皆緣自土地產權尚未解決，以致無法提出建造申請，衍生後續違建拆除惡性循環問題，徒費社會成本等語。然查，由於違章建築缺乏都市計畫指導與建築法令規範，如有公安意外恐將一發不可收拾，該府以民代關心、民眾抗爭及輿論壓力為由，長期未能導正當地違建亂象，任令民眾身家財產遭受公安疑慮威脅，恐屬本末倒置。嗣本院再於 104

年3月26日辦理約詢，據高雄市市長陳○表示：「違建管理是屬工務單位、拆除大隊的任務，目前對於公共安全有立即危險的違建戶，我們會立即處理。針對新草衙，我回去會要求立即拆除對公共安全、消防安全有立即威脅的違建戶。……至於登革熱疫情部分，我們很容易受到東南亞影響，我們目前由陳副市長負責，每一里、每一里查核，所有區長對於每一里的情況，每週都須開相關會議。我們目前亦向中央請求協助相關疫苗的研發。」

- (五)綜上，違章建築影響公共安全甚鉅，惟高雄市政府身為地方主管建築機關，長期未能落實執法，肇致新草衙地區形成全國最大違建聚落，任令當地民眾居於危險環境、處於公安疑慮威脅當中，亦有怠失。有鑒於近來違建公安意外頻傳，該府允應加速該地區違建處理效能，避免民眾因政府執法怠惰、病媒孳生、天災火災救援不及，造成生命財產遭受損傷。

五、財政部國有財產署對所經管被占用之新草衙地區國有非公用土地，雖已進行占用列管，並通知占用人騰空返還土地及繳納使用補償金，惟仍有使用補償金欠繳比例過高、部分占用人不詳等問題。該署允應確實依法妥處，加強執行追收，以維護公平正義、落實公產管理及增裕國庫收入。

- (一)按國有財產法第21條規定：「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。」國有非公用財產產籍管理作業程序七規定：「土地產籍資料內容如下：(一)地籍資料：……(二)勘清查資料：

……（三）地上物資料：……（四）管理資料：…  
…（七）列管資料。……（十三）其他事項資料。  
」財政部國有財產署（下稱國產署）自應依規定對  
所經營之國有財產詳為清查勘查、列管並設立產籍  
，如有被占用者並應查明占用情形，俾以管理。

（二）再按民法第 179 條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益……。」國有非公用不動產被占用處理要點第 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……。」同要點第 7 點規定：「占用期間使用補償金，應按法令規定之租金標準計算，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……。」國產署對私人占用國有非公用土地者，應依民法不當得利法則向占用人追溯收取使用補償金，倘拒不繳納，即訴請排除侵害並請求損害賠償及返還不當得利。

（三）依據國產署 104 年 2 月 2 日台財產署管字第 10400032770 號函查復本院略以：該署經營新草衙地區國有非公用土地計 67 筆，面積合計約 6,379 平方公尺，被占用 18 筆（28 錄），面積合計約 354 平方公尺，約為該署經營土地之 5.55%。上開 28 錄被占用之國有非公用土地中，有 19 錄已辦理占用列管，並通知騰空返還土地及繳納使用補償金；4 錄已申請承租，將併租案審辦結果一併計收使用補償金；其餘 5 錄因占用人不詳，該署南區分署刻正查找占用人中，以確認使用補償金追償對象，俟查明後即依國有非公用不動產被占用處理要點規定續

處列管追收使用補償金並通知占用人騰空返還土地等語。

- (四)經核，國產署經管新草衙地區國有非公用土地中，因鎮昌段○○、○○、○○地號、仁愛段○○地號等4筆5錄土地占用人不詳，致無法通知占用人繳納使用補償金，顯示該署產籍資料之管理未臻健全；此外，其餘已開徵使用補償金者共計1,247,466元，惟已繳納者70,764元、未繳納者1,176,702元，欠繳比例高達94.33%，顯示該署對於使用補償金之催（追）收效率尚待提昇。
- (五)綜上，國產署對所經管被占用之新草衙地區國有非公用土地，雖已進行占用列管，並通知占用人騰空返還土地及繳納使用補償金，惟仍有使用補償金欠繳比例過高、部分占用人不詳等問題。該署允應確實依法妥處，加強執行追收，以維護公平正義、落實公產管理及增裕國庫收入。

調查委員：江綺雯

李月德

附件：

### 高雄市新草衙地區土地處理自治條例(草案)

第一條 為處理本市新草衙地區土地，以改善居住環境並促進地區發展，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例所稱新草衙地區（以下簡稱本區），指本市臨海工業區以東、中山四路以西、前鎮運河以南、漁港路以北之區域。但不包含第九期重劃區、供興建國宅使用之住宅區、保存區及公共設施用地，其範圍如附圖；所稱本區土地，指本區範圍內之市有非公用土地。

第三條 本自治條例之主管機關為本府財政局。

第四條 實際使用本區土地並符合高雄市市有財產管理自治條例第三十九條第一項第一款或第四十九條第一項第一款規定者，得向主管機關申請承購實際使用之土地。

第五條 本區土地讓售價格如附表。但低於出售當期公告現值時，以出售當期公告現值計價。

第六條 申請承購本區土地者（以下簡稱申購人），得申請分期無息繳納承購土地之使用補償金。但分期期限不得超過五年。

申購人申請共同承購本區土地，且承購之土地合併達高雄市畸零地使用自治條例規定之建築基地最小面積寬度及深度者，得免繳納承購土地之使用補償金。

第七條 本區全區為容積移轉接受基地，可移入容積以基準容積之百分之三十為上限，不受高雄市政府審查容積



移轉申請案件許可要點規定之接受基地面積及可移入容積上限之限制。

第八條 本自治條例施行期間，申購人或其繼承人於本區共同申請建築，並整合毗鄰建築基地面積達二百五十平方公尺以上且自行拆除舊有建物者，給予法定容積百分之二十之容積獎勵。

本自治條例施行前已向本府承購本區土地者，亦同。

本自治條例施行期間，於本區申請實施都市更新事業計畫經核准者，依都市更新容積獎勵辦法給予容積獎勵，且都市更新時程獎勵以法定容積百分之十核算，不受高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準規定之限制。

前二項情形，應擇一適用；其容積獎勵累計額度，依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理。

第九條 為促進本區之發展，本府得於適當區域辦理市地重劃、實施都市更新或收回本區土地整體開發利用。

前項情形，本府得視實際需要，自行或委託民間機構於本區或其他適當地區興辦住宅，安置本區未申購土地且無自用住宅之低收入戶及中低收入戶；其入住之對象、資格、程序及方法等事項，由本府都市發展局另定之。

本府依第一項規定收回本區土地時，其範圍內應拆遷之土地改良物，依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例規定之標準辦理補償及救濟。但經本府訴請返還土地後，除於第一審判決前與本府達成和解

並返還土地者，得發給補償費或救濟金之半數外，不予補償或救濟。

第十條 中華民國八十九年八月三十一日以後，以高於第五條規定之價格向本府承購本區土地者，原買受人或其繼承人得於本自治條例施行日起二年內，向主管機關申請無息退還差額。

第十一條 本自治條例自公布日施行，施行期間自生效日起算五年。