

※有關本市大同區○○段三小段149-1 地號市有土地之現有建物所有權人是否屬無權占用，
應否收無權占用使用補償金乙案
發文機關：臺北市政府法規委員會
發文字號：臺北市政府法規委員會96.05.22.北市法二字第09630986500號函
發文日期：民國96年5月22日

主旨：有關本市大同區○○段三小段149-1 地號市有土地之現有建物所有權人是否屬無權占用，應否收無權占用使用補償金乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴處96年5月15日北市工新配字第09663006100號函。
- 二、按本市大同區○○段三小段 149-1地號市有土地乃本府徵收取得之土地，依土地徵收條例第 5條規定，徵收土地時，其地上建物原則上應一併徵收，並應配合公共工程之施作予以拆除。於徵收程序完成、補償費發給完竣並辦畢移轉登記時，系爭土地即生所有權移轉、危險負擔及利益承受之效力，其地上建物之使用權原則上一併消滅（土地徵收條例第28條參照）。倘原所有人仍繼續使用，即生不當得利之問題，其移轉予第三人使用者，亦同。
- 三、惟必須釐清者，乃系爭土地之地上建物，是否有一併辦理徵收？是否有一併發給補償費？其土地使用人於地上建物拆除前繼續使用土地，其合法權源為何？是否另有保留使用權之約定？倘未依土地徵收條例一併辦理徵收，則其後徵收之法令依據為何？其涉及使用人是否屬無權占有之關鍵疑義。蓋依土地徵收條例第21條規定，被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時，始為終止。補償費未發給完竣前，得繼續為原來之使用；另依釋字第 516號解釋，徵收機關應於法定期限或相當期限內完成補償費之發放程序，逾期仍未依法補償者，徵收土地核准案即失其效力，基於憲法上財產權保障之意旨，其土地所有人仍得基於正當合法之權源繼續使用土地，而不構成無權占有。「臺北市政府加強清理及處理被占用市產計畫」參、作業管制：一、據實查報（三）：「土地已徵收，地上物尚未依法補償案件，應屬徵收程序未完成，依本府財政局87年 1月 8日北市財四字第8720085600號函規定，無需列報占用案…」亦同其意旨。故就本案前提事實（即有無一併徵收，補償費時否發給完竣，現占有人是否無權占有等），是否該當於前揭規定及解釋，仍請貴處本於事實認定參酌上開說明辦理。
- 四、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市政府工務局新建工程處

副本：

備註：本件函釋所引之「土地徵收條例」第 5條規定，業於 101年 1月 4日修正，另本函釋所引之「臺北市政府加強清理及處理被占用市產計畫」，業於 109年 1月15日停止適用，併予提醒。另本件事實因涉個案認定，僅供參考。