臺北市寺廟使用市有土地處理要點

一、臺北市政府（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，並供奉神佛及讓公眾禮拜使用之壇、廟、寺、院、庵、觀、宮、堂等建築物。

三、市有土地屬全體市民所有，為維護公眾利益，除屬古蹟依相關法令得予保留者外，管理機關應協調寺廟擬具搬遷計畫，儘速搬遷，不得侵占。

四、寺廟不願拆屋還地，且占建地係於民國 82 年 7 月 21 日以前占用，土地管理機關（以下簡稱管理機關）得專案簽報本府核准依下列方式處理：

(一)非公用財產：依本市市有財產管理自治條例第 52 條規定辦理出租，民國 59 年 3 月 27 日以前占用者並得依第 69 條規定辦理出售。

(二)公用財產：依本市市有財產管理自治條例第 53 條規定辦理出租，或依第 21 條規定提供有償使用。

依前項規定辦理時，並應追收最近 5 年占用期間之無權占用使用補償金。但寺廟如係經本府同意遷建於現址，且能提具相關證明文件者，不在此限。

無權占用使用補償金如無法一次繳納者，得分期攤繳。

五、寺廟不願拆屋還地又無法依第四點辦理出租、出售或提供有償使用者，經管理機關評估及所在地區公所查核確屬公眾信仰者，得檢附現場四周照片及舉辦公益慈善或回饋服務市民活動資料，專案簽報本府核准由寺廟立具切結書（範例如附件一），暫不收回土地。

依前項規定辦理時，管理機關應敘明無權占用之事實並依第四點第二項之規定辦理外，嗣後對於已使用期間之無權占用使用補償金，應就已使用期間定期掣發繳款單，函請寺廟依限繳納，不得就尚未發生占用之期間，

預先要求繳納。

六、寺廟使用市有土地面積在100平方公尺以下部分，其租金、無權占用使用補償金準用「臺北市市有土地出租租金計收基準」規定6折計算之，100平方公尺以上部分全額計算。

寺廟於管理機關提起訴訟前，如配合於限期內自行拆遷完成者，其應繳之無權占用使用補償金得依「臺北市市有土地出租租金計收基準」規定計算金額30%計收。

七、寺廟所搭蓋遮雨棚架、公共閱覽室、活動中心或公廁，如係開放供公眾使用且無任何收益行為者，免計入出租或使用面積。

八、寺廟簽奉核准依第四點或第五點處理後，於辦理承租或繳納無權占用使用補償金前，管理機關應先函請其依下列規定辦理：

(一)符合寺廟登記相關法令規定者，應依規定向所在地區公所及民政局辦理寺廟登記等相關事宜；並鼓勵其依民法規定成立財團法人或社團法人。

(二)不符寺廟登記規定者，應成立管理委員會訂定管理章程，由該委員會依章程負責財物管理事宜，並檢具章程等相關資料送請所在地區公所及民政局專冊列管。

寺廟完成前項事宜，並訂立租約或繳納無權占用使用補償金後，應按月將財務收支狀況，定期於寺廟明顯處所公告信眾及副送管理機關與所在地區公所，每年7月及1月底前並分別將1至6月及7至12月之財務收支狀況送交所在地區公所查核及副送管理機關。

管理機關依第一項規定辦理時，應另函請所在地區公所及民政局，輔導寺廟辦理登記或列冊管理。

九、管理機關依第四點及第五點規定專案簽報時，應先會知本府財政局；如需簽訂契約，應檢附契約草稿（範例如附件二）併陳。

契約書或切結書內應將下列事項載明為終止事由或切

結條件，並同時記明於事由發生或條件成就時，寺廟應無條件自行拆除或自願拋棄地上物，絕無異議等字句，占用未逾20年者，並需敘明放棄任何拆遷補償之權利；占用超逾 20 年者，則敘明不影響其依其他有關法令規定所享有之公法上拆遷補償之權利：

(一)經管理機關評估或會請相關業務主管機關評估，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)寺廟所在地區附近多數居民有反對該寺廟存在之意見經協調無效者。

(三)經所在地區公所查核該寺廟管理不善或對財務收支狀況為虛偽之陳報者。

(四)寺廟除供管理員休息處所外，另有出租、出借、供與寺廟無關之營業或作為居家使用者。

(五)政府需使用或處理該土地時。

(六)寺廟未維持原有使用狀況，有增、改建情事者。

(七)寺廟有私人藉由斂財謀利情事者，為寺廟管理人或負責人明知者。

(八)寺廟違反本契約約定（切結事項）者。

(九)其他依法令規定得終止契約者（切結書內無需切結本款事項）。

十、管理機關與寺廟簽訂契約期間以2年為原則，擬續約時應依本市市有財產管理自治條例及第八點等有關規定重新檢討並簽報核定；以按期繳納無權占用使用補償金方式處理者，亦應每2年定期檢討簽報核定。如其續約條件或按期繳納無權占用使用補償金方式未修改者，得由各一級主管機關代判府函（簽）核定後，逕予辦理，並將辦理情形及契約書影本函送本府財政局錄案列管。

十一、本要點發布前已提供使用案件，仍應依本要點規定辦理訂定契約或簽立切結書。

十二、本要點發布前已提起訴訟案件，如符合第四、五點所列情形而得暫不收回土地者，應擬具和解條件會知本府財政局及法規委員會簽報本府核定後，以訴訟上和解方式為之，其和解原則如下：（和解條件範例如附件三）

(一)寺廟應負擔本府支出之訴訟費、律師酬金及清償占用期間之無權占用使用補償金。

(二)以出租方式處理者，其和解條件應敘明該寺廟對於所占用之土地，願於3個月內辦理承租；以按期繳納無權占用使用補償金方式處理者，其和解條件應敘明該寺廟對於所占用土地，願維持現況供公眾使用，並應依第八點及第九點第二項(一)至（七）款方式辦理。

(三)寺廟不依和解條件履行時應逕受強制執行等事項。

已經由法院判決確定者，依法院判決結果執行。

十三、寺廟使用之市有土地，如其毗鄰亦屬市有地且合計面積足供建築使用者，為促進土地有效利用，管理機關應於每2年定期檢討有無利用或處理計劃，或徵詢本府其他機關有無公用使用需要。

十四、本要點僅適用於83年12月31日以前所占建之寺廟，84年1月1日以後新占建之寺廟，管理機關應依規定儘速排除占用收回土地，無本要點之適用。

（附件一）

切結書（占用期間未逾20年之範例）

○○○無權占用臺北市政府○○○經管坐落臺北市○○區○○段○○小段○○○地號臺北市有土地，面積○○平方公尺，願依下列事項配合辦理：

一、維持現況供公眾使用（如附使用範圍圖及現場照片所示）。

二、成立管理委員會訂定管理章程由該委員會依章程負責財物管理事宜。

三、應按月將財務收支狀況，定期於寺廟明顯處所公告信眾及副送管理機關與所在地區公所，每年7月及1月底前並分別將1至6月及7至12月之財務收支狀況送交所在地區公所查核及副送管理機關。

四、依民法第179條規定交付無權占用使用補償金，對於所占用上開市有土地並無租賃關係存在。

五、搭蓋遮雨棚使用土地面積○○平方公尺部分，願開放供公眾使用不得有任何阻絕設施收益行為。

六、如有下列情形之一者經催告後，其地上物同意無條件於限期內自行拆除或搬遷，並放棄任何拆遷補償之權利，否則任由臺北市政府處理，絕無異議：

(一)經管理機關評估或會請相關業務主管機關評估，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)寺廟所在地區附近居民有反對該寺廟存在之意見經協調無效者。

(三)經所在地區公所查核該寺廟管理不善或對財務收支狀況為虛偽之陳報者。

(四)寺廟除供管理員休息處所外，另有出租、出借、供

與寺廟無關之營業或作為居家使用者。

(五)政府需使用或處理該土地時。

(六)寺廟未維持原有使用狀況，有增、改建情事者。

(七)寺廟有私人藉由斂財謀利情事者。

(八)寺廟違反本切結事項者。

恐口說無憑，特立此切結書。

此　致

臺北市政府　○　○　○

立切結書人：（寺廟）

代　表　人：○　○　○

身分證字號：○　○　○

住　　址：○　○　○

中　華　民　國　○　○年○　○月○　○日

備註：一、本切結書範例僅供參考，各機關得視實際需要作部分增刪要求占用人切結。

二、占用期間超逾20年者，切結書第六點第一項內容為「如有下列情形之一者經催告後，其地上物同意無條件於限期內自行拆除或搬遷，否則任由臺北市政府處理，絕無異議，但不影響本人依其他有關法令規定所享有之公法上拆遷補償之權利：」

（附件二）

臺北市政府〇〇〇經管市有土地租賃契約（占用期間未逾二十年之範例）

承租人　〇　〇　〇　（以下簡稱乙方）為使用臺北市政府〇　〇　〇　〇（以下簡稱甲方）管有之左列市有土地　〇　筆，經雙方議定條款，特訂立契約如左：

一、使用（租賃）土地之標示：

所有權人：〇　〇　〇

土地標示：〇　〇　〇

建物門牌：〇　〇　〇

使用面積：〇　〇　〇

二、使用情形：限維持現況使用（如附使用範圍圖及現場照片所示）。

三、租賃期間：自民國〇　〇　年〇　〇　月　〇　〇日起至〇　〇年〇　〇　月〇　〇日止計〇年〇月。

四、租金：每月新臺幣　〇　〇　〇　〇　元（如遇公告地價租金率調整時，應隨同調整），乙方應按期（〇　〇個月為一期）向甲方領取繳款通知書，並在約定期限內向甲方指定收款處所繳納，逾期不繳以違約論（乙方地址變更時應即通知甲方，如不通知，甲方依契約記載地址寄發繳款通知書因而退回者，視同已送達），乙方絕無異議，違約時應依左列各款加收違約金，乙方絕無異議：

（一）逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。

（二）逾期繳納在一個月以上未滿二個月，照欠額加收百分之四。

（三）逾期繳納在二個月以上未滿三個月，照欠額加收百分之十。

（四）逾期繳納在三個月以上未滿四個月，照欠額加收百分之十五。

（五）逾期繳納在四個月以上者，每逾一個月照欠額追加百分之五，最高以欠額之一倍為限。

五、搭蓋遮雨棚使用土地面積〇　〇平方公尺部分，願開放供公眾使用不得有任何阻絕設施或收益行為。

六、地上物如係違章建築，不能因取得土地承租權，藉以對抗政府之取締。

七、出租之土地，應納之土地稅由甲方負擔，其他法定稅捐仍依照法律規定，由乙方負擔。

八、出租之土地，如因辦理分割、地籍重劃、土地重測，致登記面積有增減時，乙方願照登記面積更正並按照登記面積計算租金，不得異議。

九、乙方應按月將財務收支狀況，定期於寺廟明顯處所公告信眾及副送管理

機關與所在地區公所，每年七月及一月底前並分別將一至六月及七至十二月之財務收支狀況送交所在地區公所查核及副送管理機關。

十、乙方租用之土地有下列情形之一者，甲方得隨時終止租約，其地上物乙方同意無條件自行拆除或自願拋棄地上物，並放棄任何拆遷補償之權利，否則任由甲方處理，乙方絕無異議：

（一）經管理機關評估或會請相關業務主管機關評估，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）寺廟所在地區附近居民有反對該寺廟存在之意見經協調無效者。

（三）經所在地區公所查核該寺廟管理不善或對財務收支狀況為虛偽之陳報者。

（四）寺廟除供管理員休息處所外，另有出租、出借、供與寺廟無關之營業或作為居家使用者。

（五）政府需使用或處理該土地時。

（六）寺廟未維持原有使用狀況，有增、改建情事者。

（七）寺廟有私人藉由斂財謀利情事者。

（八）寺廟違反本契約約定者。

（九）其他依法令規定得終止契約者。

十一、租用之土地乙方應自行使用，其不自行使用時，應於事實發生前十五日通知甲方終止契約，並不得請求任何補償。

十二、本契約租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知；乙方如有意繼續使用者，應於契約期限屆滿前一個月，向甲方申請續租，經甲方同意後另訂租約，逾期甲方視為無意續租，乙方未經辦理換約續租仍為使用者，為無權占用，除按每日租金標準繳納無權占用使用補償金外，並依逾期日數加收三倍違約金。

十三、乙方不得以本契約之租賃權作為設定質押擔保或其他類似使用。

十四、本契約簽訂前，應由乙方覓妥連帶保證人保證履行契約，經甲方同意後始得簽約。保證事項如左：

（一）連帶保證人對乙方如有不履行本契約各項約定及因解約發生之一切義務均負連帶責任，發生訴訟時連帶保證人與乙方均同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

（二）保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，乙方應立即覓保更換，經甲方同意並辦妥換保手續後原連帶保證人始得解除保證責任。

十五、於土地管理機關變更時，乙方同意由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。

十六、本契約正本一式○　○ 份副本一式 ○　○　份，除由雙方當事人各執正本一份為憑外，副本由甲方按規定分送有關單位備查。

立契約書人：

甲方：臺北市政府　○　○　○

代表人：　○　○　○

乙方：(寺廟)：　○　○　○

代　表　人：○　○　○

身分證字號：○　○　○

住　　址：○　○　○

電　　話：○　○　○

連帶保証人：姓　　名：○　○　○

身分證字號：○　○　○

住　　址：○　○　○

電　　話：○　○　○

中　華　民　國○　○年○　○月○　○日

備註：一、本契約範例僅供參考，各機關得視實際需要增刪部分條款之約定。

二、占用期間超逾二十年者，則租賃契約第十條第一項應修正為「乙方租用之土地有下列情形之一者，甲方得隨時終止租約，其地上物乙方同意無條件自行拆除或自願拋棄地上物，否則任由甲方處理，乙方絕無異議，但不影響乙方依其他有關法令規定所享有之公法上拆遷補償之權利：」。

臺北市政府○○○經管市有土地使用行政契約（占用期間未逾二十年之範例）

立行政契約人○○○以下簡稱乙方）為使用臺北市政府○○○○（以下簡稱甲方）管有之左列市有土地　○　筆，經雙方議定條款，特訂立契約如左：

一、使用土地之標示：

所有權人：○　○　○

土地標示：○　○　○

建物門牌：○　○　○

使用面積：○　○　○

二、使用情形：限維持現況使用（如附使用範圍圖及現場照片所示）

三、使用期間：自民國○　○　年○　○　月　○　○日起至○　○年○　○　月○　○日止計○年○月。

四、使用費：每月新臺幣○○○○元整（如遇公告地價租金率調整時，應隨同調整），乙方應按期（○○個月為一期）向甲方領取繳款通知書，並在約定期限內向甲方指定收款處所繳納，逾期不繳以違約論（乙方地址變更時應即通知甲方，如不通知，甲方依契約記載地址寄發繳款通知書因而退回者，視同已送達），乙方絕無異議，違約時應依左列各款加收違約金，乙方絕無異議：

（一）逾期繳納未滿一個月者，照欠額加收百分之二。

（二）逾期繳納在一個月以上未滿二個月，照欠額加收百分之四。

（三）逾期繳納在二個月以上未滿三個月，照欠額加收百分之十。

（四）逾期繳納在三個月以上未滿四個月，照欠額加收百分之十五。

（五）逾期繳納在四個月以上者，每逾一個月照欠額追加百分之五，最高以欠額之一倍為限。

五、搭蓋遮雨棚使用土地面積○　○平方公尺部分，願開放供公眾使用不得有任何阻絕設施或收益行為。

六、地上物如係違章建築，不能因取得土地使用權，藉以對抗政府之取締。

七、使用之土地，應納之土地稅由甲方負擔，其他法定稅捐仍依照法律規定，由乙方負擔。

八、使用之土地，如因辦理分割、地籍重劃、土地重測，致登記面積有增減時，乙方願照登記面積更正並按照登記面積計算使用費，不得異議。

九、乙方應按月將財務收支狀況，定期於寺廟明顯處所公告信眾及副送管理機關與所在地區公所，每年七月及一月底前並分別將一至六月及七至十

二月之財務收支狀況送交所在地區公所查核及副送管理機關。

十、乙方使用之土地有下列情形之一者，甲方得隨時終止契約，其地上物乙方同意無條件自行拆除或自願拋棄地上物，並放棄任何拆遷補償之權利，否則任由甲方處理，乙方絕無異議：

(一)經管理機關評估或會請相關業務主管機關評估，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)寺廟所在地區附近居民有反對該寺廟存在之意見經協調無效者。

(三)經所在地區公所查核該寺廟管理不善或對財務收支狀況為虛偽之陳報者。

(四)寺廟除供管理員休息處所外，另有出租、出借、供與寺廟無關之營業或作為居家使用者。

(五)政府需使用或處理該土地時。

(六)寺廟未維持原有使用狀況，有增、改建情事者。

(七)寺廟有私人藉由斂財謀利情事者。

(八)寺廟違反本契約約定者。

(九)其他依法令規定得終止契約者。

十一、使用之土地乙方應自行使用，其不自行使用時，應於事實發生前十五日通知甲方終止契約，並不得請求任何補償。

十二、本契約使用期間屆滿時，使用關係即行消滅，甲方不另通知；乙方如有意繼續使用者，應於契約期限屆滿前一個月，向甲方申請續約，經甲方同意後另訂契約，逾期甲方視為無意續約，乙方未經辦理換約手續仍為使用者，為無權占用，除按每日使用費基準繳納無權占用使用補償金外，並依逾期日數加收三倍違約金。

十三、乙方不得以本契約之使用權作為設定質押擔保或其他類似使用，於土地管理機關變更時，乙方同意由變更後之管理機關承受本契約甲方之相關權利義務。

十四、本契約簽訂前，應由乙方覓妥連帶保證人保證履行契約，經甲方同意後始得簽約。保證事項如左：

（一）連帶保證人對乙方如有不履行本契約各項約定及因解約發生之一切義務均負連帶責任，發生訴訟時連帶保證人與乙方均同意以臺北高等行政法院為第一審管轄法院。

（二）保證期間連帶保證人申請解除保證責任時，乙方應立即覓保更換，經甲方同意並辦妥換保手續後原連帶保證人始得解除保證責任。

十五、乙方如有違反本契約之情事者，同意接受甲方依行政程序法第一百四十八條規定，以本契約為強制執行名義逕為執行。

前項約定業經臺北市市長依行政程序法第一百四十八條第二項認可。

十六、本契約正本一式○　○　份副本一式　○　○　份，經雙方當事人簽章後生效，除由雙方當事人各執正本一份為憑外，副本由甲方按規定分送有關單位備查。

立行政契約書人：

甲方：臺北市政府　○　○　○

代表人：　○　○　○

乙方：(寺廟)：　○　○　○

代表人：○　○　○

身分證字號：○　○　○

住址及電話：○　○　○

連帶保証人：○　○　○

身分證字號：○　○　○

住址及電話：○　○　○

中　華　民　國○　○年○　○月○　○日

備註：一、本契約範例僅供參考，各機關得視實際需要增刪部分條款之約定。

二、占用期間超逾二十年者，則使用契約第十條第一項應修正為「乙方使用之土地有下列情形之一者，甲方得隨時終止契約，其地上物乙方同意無條件自行拆除或自願拋棄地上物，否則任由甲方處理，乙方絕無異議，但不影響乙方依其他有關法令規定所享有之公法上拆遷補償之權利：」

（附件三）

和解條件（占用期間未逾二十年以按期繳納無權占用使用補償金方式處理範例）

一、被告願於和解之日起一個月內給付原告訴訟費、律師酬金及占用期間之無權占用使用補償金等新台幣○ ○ ○元。

二、○○○無權占用原告所有坐落臺北市○○區○○段○○小段○○○地號臺北市有土地，如複丈成果圖所示○○部分面積○○平方公尺，使用現況如附現場照片○張，被告願維持現況供公眾使用，並成立管理委員會訂定管理章程由該委員會依章程負責財物管理事宜，應按月將財務收支狀況，定期於寺廟明顯處所公告信眾及副送管理機關與所在地區公所，每年七月及一月底前並分別將一至六月及七至十二月之財務收支狀況送交所在地區公所查核及副送管理機關，並依民法第一七九條規定交付無權占用使用補償金，對於所占用上開市有土地並無租賃關係存在，如有下列情形之一者經催告後，其地上物同意無條件於限期內自行拆除或搬遷，並放棄任何拆遷補償之權利，否則任由臺北市政府處理，絕無異議：

(一)經管理機關評估或會請相關業務主管機關評估，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)寺廟所在地區附近居民有反對該寺廟存在之意見經協調無效者。

(三)經所在地區公所查核該寺廟管理不善或對財務收支狀況為虛偽之陳報者。

(四)寺廟除供管理員休息處所外，另有出租、出借、供與寺廟無關之營業或作為居家使用者。

(五)政府需使用或處理該土地時。

(六)寺廟未維持原有使用狀況，有增、改建情事者。

(七)寺廟有私人藉由斂財謀利情事者。

(八)寺廟違反本和解條件者。

三、被告未依第一、二項和解條件履行時，應逕受強制執行。

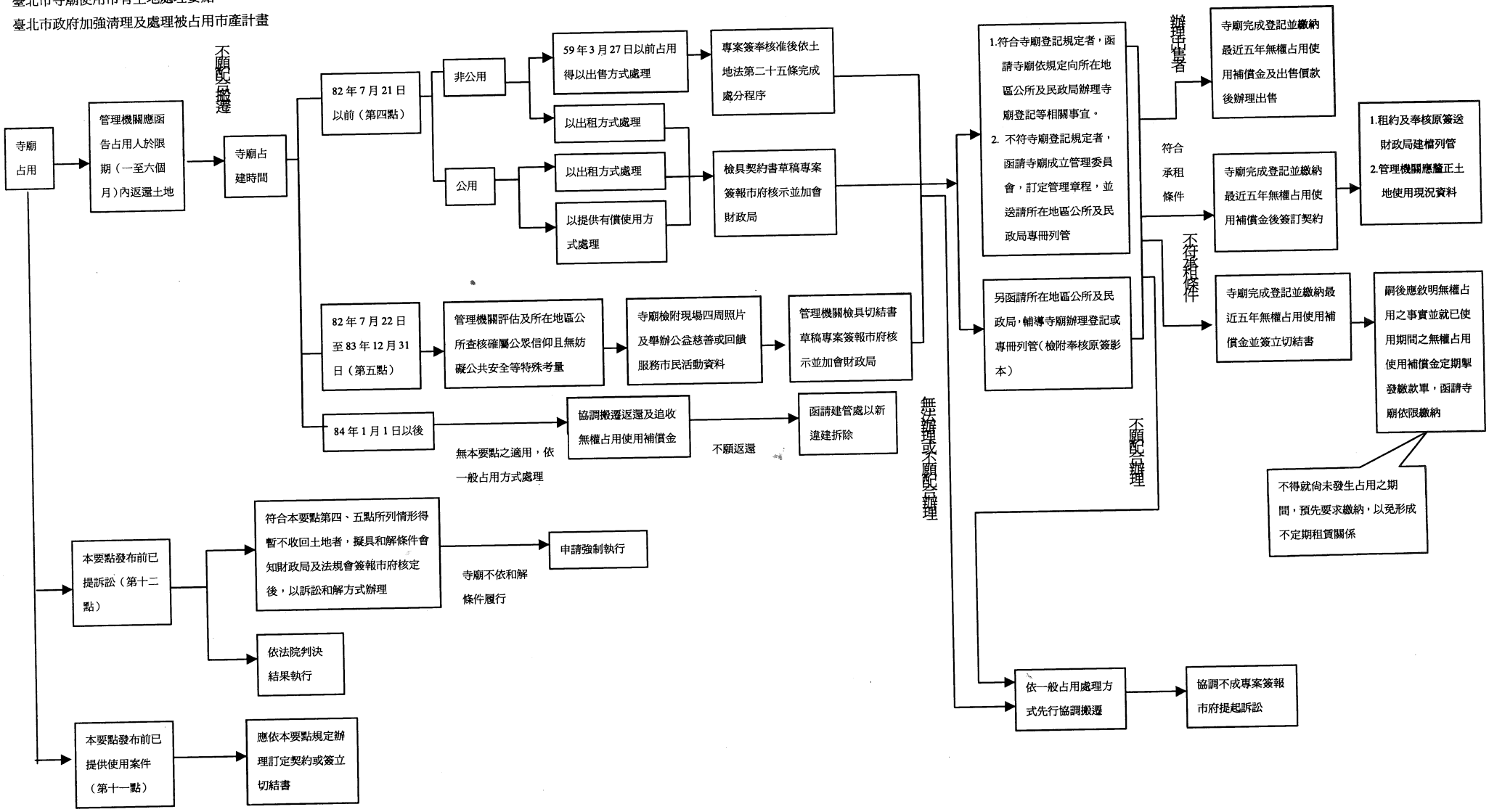
中　華　民　國　○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

備註：一、本和解條件範例僅供參考，各機關得視實際需要作部分增刪。

二、占用期間超逾二十年者，和解條件第二點內容為「．．．．．．如有下列情形之一者經催告後，其地上物同意無條件於限期內自行拆除或搬遷，否則任由臺北市政府處理，絕無異議，但不影響被告依其他有關法令規定所享有之公法上拆遷補償之權利：」

臺北市寺廟使用市有土地處理作業流程

參考法令：

臺北市寺廟使用市有土地處理要點

臺北市政府加強清理及處理被占用市產計畫