

高雄市政府 105 年度市政創新提案表

編號：27

項目	內容
提案名稱 (20 字以內)	土地催收管理及註銷保留款法制化
摘要說明 (50 字以內)	配合實際作業方式，訂定租金及使用補償金之催收流程，及註銷應收歲入保留款之適用情形。
提案內容 (約 6 百~1 千 5 百字，可分項次、分段落撰寫；內容若參考國內、外案例、書籍文獻、網站資料等，應敘明引用出處。)	<p>1.問題描述：</p> <p>(1)本局經管數千筆市有非公用土地，針對地上所有人，列管收取租金或使用補償金，惟遇有民眾積欠土地租金或使用補償金，催收行為屬私法關係，仍應透過司法程序確定之，其間含聲請支付命令、查調民眾財產資料、聲請強制執行或換發債權憑證等，又如民眾提出異議進入訴訟，其請求權又涉有民法 126 條規定，五年間不行使而消滅，過程冗長，費時耗力，加上人力不足，欠缺專業法律人員，催繳成效不佳。</p> <p>(2)租金及使用補償金之金額係依據使用面積及各筆土地之公告地價辦理計算，各戶積欠之金額大小不一，催收作業除應注意是否超過 5 年時效消滅問題，亦需考量催收金額是否符合相關行政成本。</p> <p>(3)高雄市早於 80 年間大部分地區土地即辦理開徵，惟因經驗不足，逕依清查測量結果辦理開徵列管，欠繳之清冊逐年逐筆列入應收保留款中，後續部分案件進入訴訟，因地上房屋多為未辦保存登記之建物，舉證建物所有人有其難度，部分案件因所有人未明、5 年時效消滅、面積差異或租金率調降等遭判敗訴，致保留款差異應辦理註銷以符實際，惟審計人員未明原由遲遲無法同意辦理。</p> <p>2.具體創新作為：</p> <p>本局遂配合實際作業方式，於 105 年 2 月 17 日訂定「高雄市政府財政局土地租金及使用補償金催收及應收歲入保留款註銷作業要點」，為 6 都首創，期能加強催收，挹注市庫，善用公務資源，提高行政效率，亦利後續新進人員有據可循。部分案件情況特殊，或訴訟判決確定，與原列管金額有異，經評估確為難以實收之金額，為符實際，辦理保留款註銷。</p> <p>3.經費來源：</p> <p>依現行公務預算配合執行。</p> <p>4.預期效益：</p> <p>以 104 年度辦理催收之績效來看，計收回金額約 1,232 萬元，收回土地</p>

計 35 筆，面積約 6 公頃，公告現值總額約 2.1 億元，訂定本要點後，期能加強催收效率，亦使承辦有規定可循，另透過催收租金及使用補償金作業，給予使用人使用者付費概念，導正使用人使用市有地之正確觀念。

5.可能的風險或限制：

依過去的經驗，使用人對本局行政催收不懼，催收成效有限，91 年起本局已部分委外辦理，惟政府形象仍應兼顧，故督促廠商於執行催收程序時，注意催收技巧，避免非必要之爭議及困擾。又因經費有限，無法全面辦理委託，日後欠繳金額較少之案件，仍需交由各管區同仁自行辦理，以免罹逾 5 年時效。