

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：黃郁婷 (02)27814750#1405

受文者：經濟部水利署臺北水源特定區管理局

發文日期：中華民國109年6月18日

發文字號：台財產北租字第10980030640號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本分署109年6月11日召開「研商臺北水源特定區範圍內國有非
公用土地續租換約處理方式」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本分署109年6月2日台財產北租字第10980027710號開會通知單續
辦。

正本：經濟部水利署臺北水源特定區管理局、新北市政府城鄉發展局、臺北翡翠水庫管理局

副本：

「研商臺北水源特定區範圍內國有非公用土地續租換約處理方式」會議紀錄

一、時間：109 年 6 月 11 日（星期四）上午 10 時

二、地點：本分署 5 樓會議室

三、主席：郭分署長曉蓉

紀錄：黃郁婷

四、出席單位及人員：詳簽到表

五、各機關代表發言要點

（一）經濟部水利署臺北水源特定區管理局（下稱臺北水源局）：

臺北水源特定區範圍內國有非公用基（房）地處理方式，應符合水質、水量、水源保護政策，爰有關新申租案件及換約續租案件，申租人均應施設建物廢汙水防治污染設施，以確保水源、水質、水量之安全與潔淨，並應符合土地使用分區管制規定，至申租人是否須取得合法房屋證明，本局無意見。

（二）新北市政府城鄉發展局（下稱新北市城鄉局）：

國有非公用基（房）地屬「臺北水源特定區計畫」案內之「保安保護區」者，其建物及土地之使用應依 100 年 12 月 5 日發布實施「變更臺北水源特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）」案相關規定辦理。如地上建物係於實施建築管理前存在之合法房屋，其屬該合法建築物及坐落之土地範圍部分則尚無違反土地使用分區管制。惟實務上，建物及土地之使用是否違反土地使用分區管制與建物所有人是否取得合法使用權，並無關聯，考量換約續租案件係原與財政部國有財產署北區分署已訂有基地租約，承租人皆已使用租賃土地 20 年以上，基於信賴保護原則，是否屬 105 年會商結論適用範疇，惠請予以通盤考量。

（三）臺北翡翠水庫管理局（下稱翡水局）：

因本案地點均非未於本局權管之翡翠水庫蓄水範圍內，

本局無意見，惟仍應避免有任何影響水庫水質、水量及水源之行為。

六、會議結論

(一)有關臺北水源特定區範圍內國有非公用基(房)地處理方式，依財政部 102 年 8 月 30 日會商結論，新申租案件及換約續租案件，須配合主管機關對於水質、水量、水源保護政策，由本分署先行審核符合法令規定後，個案徵詢臺北水源局及翡翠水局意見後據以辦理。復依本分署 105 年 6 月 21 日會商結論，屬保安保護區者，本分署將函請申租人先洽臺北水源局申請合法建物認定，倘經認屬為合法建物，本分署再行轉請新北市城鄉局協助出具符合土地使用分區管制規定之公函，並請新北市城鄉局查復時一併副知臺北水源局；倘申租人已施設建物廢汙水防治污染設施，且經新北市城鄉局出具符合土地使用分區管制規定之公函，尚符臺北水源局關於基(房)地新申租或換約續租案件之意見，無須再洽該局，由本分署審查核符合法令規定後逕予出租。

(二)茲臺北水源特定區範圍內國有非公用基(房)地承租人於租賃關係存續期間依租約約定申請換約續租，惟部分地上房屋並非於特定區內實施建築管理(如坪林區為 70 年 2 月 15 日、新店區為 62 年 12 月 24 日)前即建造完成，致無法取得臺北水源局認屬合法建物之證明文件，從而無法辦理換約續租。為根本解決是類案件，與會機關同意將臺北水源特定區範圍內國有非公用基(房)地換約續租案件與新申租案脫鉤處理，新申租案仍維持本分署 105 年 6 月 21 日會商結論處理方式，換約續租案，基於下列理由，免再逐案徵詢臺北水源局有關合法建物之意見：

1. 承租人係依國有財產法第 42 條第 1 項第 2 款規定(民國 82 年 7 月 21 日前已實際使用至今)而與本分署訂有基地租約，皆已使用租賃土地 20 年以上，世代賴以居住使用

倘承租人或其繼承人仍依原租約約定使用，政府既已與人民發生私權關係，允負有使其安心繼續使用國有土地，保障相關權益之義務。

2. 國有非公用基（房）地換約續租案，承租人已保有租約一定期間，茲驟以地上房屋非屬臺北水源局認定之合法房屋為由，否准換約，原承租人將很難接受相關條件均未變動情形下不能繼續保有租約之結果，且租約一旦中斷，即形成地上房屋占用國有土地之關係，恐有原承租人因無法取得合法使用權而抗爭、陳情，影響社會安定之虞。
3. 換約後之基（房）地租約內均有約明「訂約後如經相關目的事業主管機關通知應收回土地者，出租機關應立即終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償。」，嗣後如臺北水源局等相關目的事業主管機關通知基於水質、水量、水源保護政策須出租機關處理，不致有無法終止租約收回土地或補償問題之虞。

（三）承上，臺北水源特定區範圍內國有非公用基（房）地換約續租案件，由本分署逐案徵詢臺北水源局及翡翠水庫管理局意見，臺北水源局部分，僅就承租人是否已施設建物廢汙水防治污染設施進行查證。

「研商臺北水源特定區範圍內國有非公用土地
續租換約處理方式」會議簽到表

一、時間：109年6月11日（星期四）上午10時

二、地點：本分署5樓會議室

三、出席單位及人員：

出席單位	職稱	出席者
經濟部水利署臺北水源特定區管理局	課長 正工程師	李崇仁 彭樹河
翡翠水庫管理局 臺北	副工程師	翁建廷
新北市政府城鄉發展局	股長 專員	邱榮育 李心仁
財政部國有財產署北區分署	副分署長 科長 專員 股長 科員	邱保勤 陳君華 林如珍 黃郁婷 廖凱君