

彰化縣縣有房地出售作業要點總說明

彰化縣縣有房地出售作業要點(以下稱本要點)於八十九年三月三十日八九彰府財產字第0六0九三五號函訂定，為使本要點符合現行實務作業，相關程序規定更加周延，以提供出售作業更明確之法令規範，爰修正現行第八、十一、十三、十五、二十一、二十三點規定，其修正要點如下：

- 一、 現為資訊化時代，利用地籍圖資即可得知土地所在區位及周遭公共設施等資訊，爰刪除縣有房地查估時，需實地辦理之規定。(草案第八、十一點)
- 二、 配合土地法一百零四條優先購買權之認定函釋修正，爰修正之。(草案第十三點)
- 三、 現今取得資訊管道眾多，報紙閱讀人口大幅減少，爰刪除標售房地公告需刊登報紙之規定，改於執行出售機關網頁公告。(草案第十五點)
- 四、 申請人申請讓售，逾期不繳款時，應照現狀標售，改為「得」，保留作業彈性。(草案第二十一點)
- 五、 補充讓售房地之尚未開徵租金或使用補償金之計算。(草案第二十三點)

彰化縣縣有房地出售作業要點對照表

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
<p>八、辦理縣有房地查估時，應依規定組織查估小組，由本府財政處會同地政處、建設處及地方稅務局等單位組成查估小組，辦理出售房地價格之查估事宜。</p>	<p>八、辦理縣有房地<u>實地</u>查估時，應依規定組織查估小組，由本府財政處會同地政處、建設處及地方稅務局等單位組成查估小組，辦理出售房地價格之查估事宜。</p>	<p>刪除縣有房地查估，需實地辦理之規定。</p>
<p>十一、凡出售之土地，由本府財政處召集查估小組，調查鄰近市場價格或實例、房地位置、地形、工商繁榮程度及供需情形查估價格，造具查估表及紀錄暨地籍位置圖註明四週鄰地權屬，送請縣有財產審議委員會審議通過，簽奉縣長核定後，再行辦理出售事宜。但房地因地形、位置、區位、使用性質等特殊情形，市場價格不易查估者，得委託不動產鑑價業者鑑定房地價值後，送請縣有財產審議委員會審議。</p>	<p>十一、凡出售之土地，由本府財政處召集查估小組，<u>實地</u>調查鄰近市場價格或實例、房地位置、地形、工商繁榮程度及供需情形查估價格，造具查估表及紀錄暨地籍位置圖註明四週鄰地權屬，送請縣有財產審議委員會審議通過，簽奉縣長核定後，再行辦理出售事宜。但房地因地形、位置、區位、使用性質等特殊情形，市場價格不易查估者，得委託不動產鑑價業者鑑定房地價值後，送請縣有財產審議委員會審議。</p>	<p>刪除查估小組需實地調查之規定。</p>
<p>十三、出售房屋或基地，其有土地法第一百零四條規定或標售公告指定有優先購買權者，應依規定先行通知優先購買權人，於通知期</p>	<p>十三、出售房屋或基地，其有土地法第一百零四條規定或標售公告指定有優先購買權者，應依規定先行通知優先購買權人，於通</p>	<p>配合土地法一百零四條優先購買權之認定函釋修正，爰修正之。</p>

<p>限內，繳交相當於投標保證金金額之價款，以示願意優先承購，餘款依通知繳款期限一次繳清，逾期未繳者，視為放棄優先承購權，並沒收已繳之價款。前項土地法第一百零四條優先購買權之認定，應依內政部<u>九十一年十二月六日內授中辦地字第〇九一〇〇一七五二四號</u>函釋辦理。</p>	<p>知期限內，繳交相當於投標保證金金額之價款，以示願意優先承購，餘款依通知繳款期限一次繳清，逾期未繳者，視為放棄優先承購權，並沒收已繳之價款。前項土地法第一百零四條優先購買權之認定，應依內政部<u>七一、一、一〇壹內地字第<u>六五三四七號</u></u>函釋辦理（<u>刊於七十一年春字第二十二期省公報</u>）。</p>	
<p>十五、標售房地，得視標的物金額高低，於開標前十至三十日公告之，其公告內容應載明下列事項：</p> <p>(一) 標售房地所在地、地段、地號、街號名稱、土地及建物面積與構造。</p> <p>(二) 都市計畫或非都市土地使用編定。</p> <p>(三) 標售房屋時，基地不屬縣有者，應載明基地權屬，標售基地時，房屋不屬縣有者，應載明房屋權屬，其有租賃關係或優先購買權者，應一併載</p>	<p>十五、標售房地，得視標的物金額高低，於開標前十至三十日公告之，其公告內容應載明下列事項：</p> <p>(一) 標售房地所在地、地段、地號、街號名稱、土地及建物面積與構造。</p> <p>(二) 都市計畫或非都市土地使用編定。</p> <p>(三) 標售房屋時，基地不屬縣有者，應載明基地權屬，標售基地時，房屋不屬縣有者，應載明房屋權屬，其有租賃關係或優先購買權者，應一併載</p>	<p>刪除標售房地標售公告需刊登報紙之規定，改於執行出售機關網頁公告。</p>

<p>明。</p> <p>(四) 點交方式。</p> <p>(五) 標售底價。</p> <p>(六) 投標方式、期限及手續。</p> <p>(七) 赴現場參觀日期與方式。</p> <p>(八) 保證金金額及繳付日期與方式。</p> <p>(九) 開標日期及地點。</p> <p>(十) 開標前出售機關得隨時變更公告內容或停止標售，由主持人當場宣佈，投標人不得異議。</p> <p>前項公告除應在執行出售機關門首及標售房地所在地揭示外，並<u>於</u>執行出售機關<u>網頁公告之</u>。</p>	<p>明。</p> <p>(四) 點交方式。</p> <p>(五) 標售底價。</p> <p>(六) 投標方式、期限及手續。</p> <p>(七) 赴現場參觀日期與方式。</p> <p>(八) 保證金金額及繳付日期與方式。</p> <p>(九) 開標日期及地點。</p> <p>(十) 開標前出售機關得隨時變更公告內容或停止標售，由主持人當場宣佈，投標人不得異議。</p> <p>前項公告除應在執行出售機關門首及標售房地所在地揭示外，並<u>由</u>執行出售機關<u>在當地通行報紙公告二天，但應於首日詳載全文，次日摘要刊載</u>。</p>	
<p>二十一、通知讓售繳款時間及逾期繳款，依下列辦理：本府財政處應於簽奉核准之讓售價格後十日內通知承購人繳款，繳款時間，限於本府寄發繳款通知書（附繳款書）之次日起四十日（繳款截止日遇放假日，以該日之次日為繳款截止</p>	<p>二十一、通知讓售繳款時間及逾期繳款，依下列辦理：本府財政處應於簽奉核准之讓售價格後十日內通知承購人繳款，繳款時間，限於本府寄發繳款通知書（附繳款書）之次日起四十日（繳款截止日遇放假日，以該日之次日為繳款截止</p>	<p>申購人申請讓售，逾期不繳款時，應照現狀標售，改為「得」，保留作業彈性。</p>

<p>日)內繳清，如逾期不繳款承購者，註銷承購案。前項註銷承購之房地，<u>得</u>依照彰化縣縣有財產管理自治條例第五十條有關規定辦理。<u>但在未辦理標售前，申購人再度提出讓售時，如未逾處分期限，得再重新估價辦理讓售；如逾處分期限應再重新辦理處分程序並辦理估價。</u></p>	<p>日)內繳清，如逾期不繳款承購者，註銷承購案。前項註銷承購之房地，<u>應</u>依照彰化縣縣有財產管理自治條例第五十條有關規定辦理，<u>但在未辦理標售前，申購人再度提出讓售時，如未逾處分期限，得再重新估價辦理讓售；如逾處分期限應再重新辦理處分程序並辦理估價。</u></p>	
<p>二十三、<u>辦理讓售之房地，尚未開徵之租金或使用補償金，收取至執行出售機關通知承購繳款之通知書發文日期當日，如有</u>應補繳積欠租金、違約金或使用補償金、遲延繳納利息者，分別按收取起訖年月，依彰化縣縣有房地租金率標準或非公用不動產被占用處理及使用補償金計收辦法計算詳列明細單，隨附繳款通知書，限申購人連同價款一併繳清，否則不予出售，註銷承購案。</p>	<p>二十三、<u>辦理讓售之房地，如應補繳積欠租金、違約金或使用補償金、遲延繳納利息者，分別按收取起訖年月，依彰化縣縣有房地租金率標準或非公用不動產被占用處理及使用補償金計收辦法計算詳列明細單，隨附繳款通知書，限申購人連同價款一併繳清，否則不予出售，註銷承購案。</u></p>	<p>補充讓售房地之尚未開徵租金或使用補償金計算。</p>