

彰化縣縣有房地出售作業要點

中華民國 89 年 3 月 30 日八九彰府財產字第 060935 號
中華民國 94 年 1 月 27 日府財產字第 0940019645 號
中華民國 99 年 9 月 15 日府財產字第 0990235437 號函
中華民國 102 年 2 月 22 日府財產字第 1020055081 號函
中華民國 104 年 8 月 19 日府財產字第 1040231315 號函
中華民國 107 年 8 月 3 日府財產字第 1070252822 號函

壹、總則

- 一、彰化縣政府（以下簡稱本府）為辦理縣有房地之出售，特訂定本要點。
- 二、縣有房地無須保留公用必要者，應辦理變更為非公用財產，並於完成法定處分程序及預算程序後，始得出售。
前項公用財產變更為非公用財產手續，由原管理機關(單位)會簽本府財政處後陳報縣長核定辦理。
- 三、完成處分程序之縣有房地，依照彰化縣縣有財產管理自治條例第四十八條規定，除放領及劃餘地、抵費（價）地之出售由本府地政處依法辦理外，以本府財政處為執行出售單位，並應積極依法於處分期限內辦理出售。
前項處分期限讓售案件為三年、標售案件為五年，自行政院核准出售發文日起算，處分期限屆滿前，已受理之讓售案件或已確定底價之標售案件，本府得繼續辦理。開發案件之處分期限視開發計畫時程訂之。
縣有眷舍房地之出售，應依眷舍房地處理有關規定辦理。
- 四、申請人申請承購房地，除應填具「申請書」外，其應附繳之證件如下（申請書格式見附件一）：
 - （一）擬承購土地（建物）登記簿謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明（都市計畫內之土地）。
 - （二）有優先承購權者，應附繳土地（建物）所有權狀、本府通知書及其他必要證明文件。
 - （三）有租賃關係者，應附繳原租約及地上私有建物產權證明文件。
 - （四）申請畸零地讓售者，應檢附地方政府核發之畸零地合併使用證明、私有土地登記簿謄本及地籍圖謄本。

- (五) 申購人如為自然人者，應檢附身分證明文件影本。
- (六) 申購人如為法人者，應檢附主管機關登記或核准設立之文件（如另依法令規定需先報經事業主管機關核定始得申請承購者，並應檢附該項核准文件），並於申請書內加敘代表人姓名、住址及蓋章，並檢附其身分證明文件。

前項土地（建物）登記謄本及地籍圖謄本，能以電腦處理達成查詢者，申購人得免提出。

五、受理申請案件，應先查明是否符合彰化縣縣有財產管理自治條例第四十九條規定之出售範圍，並就下列事項詳加審核後，按收件編號次序登錄於申購案件總登記簿，以便稽查：

- (一) 申請書送達日期是否符合時限。
- (二) 申請書填載申購房地之標示是否正確。
- (三) 應附繳各項證明文件之記載內容是否相符。
- (四) 房地所有權之證明文件是否足資證明為申購人所有。
- (五) 戶籍謄本記載申購人為未成年人者，應加署法定代理人。
- (六) 承諾書、切結書記載內容與規定條件是否符合。

前項書件，如有發現不符或短缺情事，應即通知申購人限期補正或退回。

六、出售之土地如部分涉有都市計畫公共設施用地，應先洽權責機關（單位）辦理分割，再依規定辦理出售。

七、出售之房地涉有糾紛者，應俟糾紛解決後，再依法辦理出售。至於界址、標示不符者，其處理方式如下：

- (一) 界址發生爭執者，應向地政機關申請複丈鑑界無誤後再辦理出售。
- (二) 房地標示錯誤不符者，應向地政機關查明原委，並就不符部分，申請更正後再辦理出售。
- (三) 出售房地面積，應以地政機關登記簿記載為準，如有不符或增減，應先向地政機關查明更正後，以出售總價按原出售面積計算單價後，多退少補價款；但如經辦妥產權移轉登記後再有增減者，一律不退補價款，承購人不得異議。

貳、估價作業

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。

九、土地之估價，一律比照「國有財產計價方式」之規定辦理。

十、凡合於讓售規定，執行出售機關依規定核計售價，同時列冊簽奉縣長核定後通知承購人繳款承購。

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。

十二、房屋之出售，一律照「國有財產計價方式」之規定查估，造具查估表及紀錄送請審議。

如連同基地出售，應分別計價併案辦理，並簽奉核定，再辦理出售事宜。

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，應依內政部九十二年十二月六日內授中辦地字第〇九一〇〇一七五二四號函釋辦理。

參、標售

十四、標售房地以郵遞投標方式為之。

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：

- (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。
- (二) 都市計畫或非都市土地使用編定。
- (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，應一併載明。
- (四) 點交方式。
- (五) 標售底價。
- (六) 投標方式、期限及手續。
- (七) 赴現場參觀日期與方式。
- (八) 保證金金額及繳付日期與方式。
- (九) 開標日期及地點。
- (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。

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，並於執行出售機關網頁公告之。

十六、凡法律上許可在中華民國領土內，有權購置不動產之法人及自然人，均可參加投標。但標售之土地，另有其他法令規定，須具備特殊資格條件限制取得者，應符合該法令之規定。

十七、投開標手續依下列規定辦理：

- (一) 投標人向執行出售機關免費索取標售公告影本、投標須知、投標單、投標封（投標單及標封得使用影本或本府財政處全球資訊網所提供之標單封），並依規定填具投標單封。
- (二) 投標人應繳納標售底價百分之十計算（計至千元）之保證金，並限用金融機構所開支票或本票。連同填妥之投標單及投標人身分證或法人登記文件影本，妥予密封，用掛號信件寄達指定之郵政信箱，如逾信箱開啟時間寄達者無效，原件退還。投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得撤回。

- (三) 凡投二標以上者，各標應分別填寫投標單、繳付保證金及投標人身分證或法人登記文件影本，不得併填一張標單，並應一標一信封分別投寄，否則以無效標處理。
- (四) 投標人得於開標時到場參觀開標。
- (五) 開標時由執行出售機關至郵局領回投標信件，當眾點明、拆封，以所投之標符合規定，並以標價達公告底價（含平底價）之最高標價為得標。但有下列情形之一者，經主持人監標人認定不合時，均作無效標論：
1. 不合本要點第十六點之投標資格者。
 2. 投標信封內投標單、保證金及投標人身分證或法人登記文件影本，三者缺其一者（當場不得補繳）。
 3. 投標信封內所附保證金票據，票面金額不足，或所附之保證金票據不合規定者。
 4. 填用非執行標售機構規定格式之投標單及投標信封者，或同一人對同一標的物投寄兩張以上投標單，或同一標封內投寄兩標以上者。
 5. 投標單不按規定內容填寫或加註附帶條件者，或所填內容錯誤，或模糊不明，或漏填漏蓋印章或所蓋印章模糊不清無法辨認，或塗改挖補之處未加蓋印章者。
 6. 投標信封寄至指定郵政信箱以外處所，或逕送執行標售機關或持送開標場所者。
 7. 不依規定期限前寄達者。
 8. 投標信封未封口及封口破損可疑，足以影響開標決標者。
 9. 所投標價低於標售公告底價者。
 10. 其他未規定之事項，經監標人認為依法不合者。
- (六) 最高標價，如有二標以上金額相同時，由各該最高標者當場填寫比價單並予密封後再行比價一次，以出價較高且超出原投標價者為得標，未到場者，視同放棄比價，由其他到場之最高標者比價，如僅一人到場，由到場者

依最高標價得標，如均未到場時，當場由主持人抽籤決定之，其他者依序列為次高標。

(七) 得標人所繳保證金，保留抵繳部分價款外，其餘未得標及無效標者之保證金，於開標當日或翌日由原投標人於投標單內簽章（原投標單內所蓋相同之印章），向主辦單位無息領回，如未當場領回者，由執行出售機關按公文處理程序發還。

(八) 得標人放棄得標權利者，或得標後不按得標通知規定方式及期限表示承購及繳納價款者，其所繳保證金應沒入公庫。

本要點之開標作業由財政處長主持之，政風及主計單位派員監標。

十八、優先承購人或得標人，應於接到繳款通知之次日起四十日內依第二十五點規定辦理承購手續，如逾期不繳價款者，視為放棄承購權，通知由次一優先次序之承購人按最高標價繳款辦理承購手續，逾期即另行辦理標售。

十九、房地經公開標售二次未能標脫之案件，得檢討其原因後重新查估或逕行按照原底價減一成計算，除因地形不整、袋地、裏地等特殊情形外，但土地不得低於當年期公告土地現值，房屋不得低於稅捐稽徵機關提供之當年期現值，並提經縣有財產審議委員會審議及簽奉縣長核定後再行標售。

二十、經核定標售之房地，在未公告標售前，其鄰近房地買賣價格顯較核定底價為高時，由本府財政處逕簽奉縣長核准調高出售價格。

肆、讓售

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，得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。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。

二十二、准予讓售之繳款通知書，應載明下列各點，向申購人為明示之約定：

- (一) 准予讓售之房地標示、面積、價金。
- (二) 繳款期限、繳款方式及賦稅、工程受益費負擔方式。
- (三) 逾期不繳價款，註銷讓售原案及另行處理方式。
- (四) 應補繳租金或使用補償金。

二十三、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。

伍、出售後續工作

二十四、承購人應自下列規定之日起，負擔承購標之物之賦稅及工程受益費：

- (一) 標售之房地，自得標之日起。
- (二) 讓售之房地，自繳款之日起。

前項房地辦理移轉時，其有未到期之工程受益費，應由買受人依工程受益費徵收條例第六條第三項規定辦理。

二十五、承購之房地，應一次繳清價款，如無力一次繳清者，得依規定辦理分期付款或向金融機構申請抵押貸款。

二十六、承購人於繳清全部價款者，執行出售機關發給產權移轉證明書，連同土地、建築改良物所有權狀，交承購人於一個月內向所轄地政事務所辦理產權移轉登記，所需一切費用，均由承購人負擔。惟標售之房地，執行出售機關應會同房地管理

機關辦妥點交標的物，其係按現狀標售者，按標售時之現狀移轉。

二十七、承購人死亡，其合法繼承人申請繼承承購時，應按下列規定辦理：

- (一) 承購人在繳清價款前死亡者，如已通知繳款尚未逾期，准由繼承人提出依法取得繼承權之有效證明文件，如繼承人在二人以上者，並報明「應繼分」後，繳款承購發給產權移轉證明書憑辦移轉登記。
- (二) 承購人在繳清價款後未發給產權移轉證明書前死亡者，准由繼承人提出依法取得繼承權之有效證明文件，如繼承人在二人以上者，應報明「應繼分」後，填發產權移轉證明書憑辦產權移轉登記。
- (三) 承購人在領得產權移轉證明後，未辦理產權移轉前死亡者，應由其繼承人依土地登記規則第一百零二條第二項規定辦理。

二十八、縣有房地價格經評定後，遇有市價急劇波動、法令變更等影響計價之事由或其評定逾六個月者，應循估價程序重新查估。前項六個月之計算，其始期：以本府檢送縣有財產審議委員會會議決議之公函發文日期為準；其終期，讓售案以執行出售機關通知承購繳款之通知書發文日期為準，標售案以公告發文日期為準。

二十九、標售之土地於決標之日起，讓售之土地於繳款之日起，經都市計畫列為公共設施用地或其他原因無法建築使用時，承購人不得異議及要求任何補償。

三十、各執行出售機關出售縣有房地價款收入，應按宗填具繳款書，交承購人於限期內逕向指定行庫繳納，解繳縣庫。

陸、附則

三十一、本要點如有未盡事宜，得由執行出售機關，擬具處理意見，專案簽奉縣長核准後行之。

三十二、本要點溯自八十八年七月一日起施行。