

# 澎湖縣縣有房地出售作業要點

中華民國 100 年 1 月 26 日澎湖縣政府府財產字第 1000600128 號函修正第 8 點

## 壹、總則

- 一、澎湖縣政府(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。
- 三、本縣縣有房地應於核准處分期限內辦理出售，除標售外，一般房地之讓售，應由權利關係人填具申請書及檢附有關文件申請承購。
- 四、申購人申請承購縣有房地應填具『承購縣有房地申請書』(格式如附件一)，並附繳下列證件：
  - (一)擬承購土地、房屋登記簿謄本、地籍圖謄本、分區使用證明(都市計畫內之土地)。
  - (二)有優先承購權者，應附繳土地、建築改良物所有權狀及其他必要證件與通知書。
  - (三)有租賃關係者，應附繳原租約影本及地上私有建物產權證明文件暨最近一期繳納租金收據影本。
  - (四)畸零地應檢附地方政府核發之畸零地合併使用證明及私有土地登記謄本、地籍圖謄本。
  - (五)申購人如為自然人者，應檢附身份證明文件影本。
  - (六)申購人如為法人者，應檢附主管機關登記或奉准設立之文件(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)，並於申請書內加敘負責人姓名、住址及簽章。
- 五、執行出售機關收到申請書件，應先查明符合本縣縣有財產管理自治條例第五十條規定之出售範圍，並依土地法第二十五條規定程序辦理審查作業。
- 六、出售之土地如部分涉有都市計畫公共設施用地，應先辦理分割，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，其處理方式如左：
  - (一)界址發生爭執者，應向地政機關申請複丈鑑定無誤後再辦理出售。
  - (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，概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，除原始登記錯誤外，一律不退補價款，承購人不得異議。

## 貳、估價作業

- 八、本府出售縣有房地時，其地價查估應由本府建設、旅遊、工務、財政、農漁及稅務單位組成查估小組調查估價，並由財政單位負責召集，估價方式，一律比照「國有財產計價方式」之規定辦理。
- 九、凡標售之土地屬專案提估者，由執行出售機關實地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(格式如附件二)及紀錄暨地籍位置圖註明四週鄰地權屬，送請本縣縣有財產審議委員會審議。
- 十、出售房屋或基地，其有土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，於接到通知次日起十日內以書面表示是否願意照讓售或得標價格承購，逾期不表示者，視為放棄優先購買權。前項土地法第一百零四條優先購買權之認定，應依內政部七一、一、一〇臺內地字第六五三四七號函釋辦理(刊於七十一年春字第二十二期省公報)。

## 參、標售

- 十一、標售房地以郵遞投標方式為之。
- 十二、標售房地，應於開標前十日公告之，其公告內容應載明下列事項：
  - (一)標售房地所在地、地段、地號、街路名稱、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，並由執行出

售機關在當地通行報紙公告三天，但應於首日詳載全文，次日摘要刊載。

十三、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。但外國人應受土地法第十七條至第二十條規定之限制；大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，應受台灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之限制。

十四、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印刷之投標須知、投標單、投標封，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，限用

1. 各行庫、信用合作社及農漁會信用部之劃線保付支票。

2. 各行庫、信用合作社及農漁會信用部所開支票或本票。連同填妥之投標單，妥予密封，用掛號信件寄達指定之郵政信箱，如逾信箱關啟時間寄達者無效，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及分別繳付保證金，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會同監標人員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. 不合本要點第十三點之投標資格者。

2. 投標信封內有投標單而未附保證金者，或僅有保證金而無投標單者（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發給(包括影本)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，經認為依法不合者。

(六)最高標價，如有兩標以上金額相同時，當場由主持人抽籤決定之，其餘者依序列為次高標。

(七)得標人所繳保證金，保留抵繳部份價款外，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，其所繳保證金不予發還。(投標須知及標單，如附件三、四)

十五、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二十一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。

十六、房地標售時，在同一年度內二次未能標脫或所出標價未達底價者，得酌減底價一成，但土地不得低於『區段加成標準』，房屋不得低於稅捐稽徵機關查估之當年期房屋價格，並提經縣有財產審議委員會審議通過後，再行標售。

十七、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，由執行出售機關逕提縣有財產審議委員會審議調高出售價格。

#### 肆、讓售

十八、通知讓售繳款時間及逾期繳款，依下列辦理：

(一)縣有房地出售價格經核定後，應於十日內通知承購人繳款，並不得逾當年十二月卅一日。

(二)繳款時間，限接到繳款通知書(附繳款書)之次日起四十日內繳清，如逾期不繳款承購者，註銷承購案。

前項註銷承購案之房地，原承購人於核准處分期限內再提請申購，得依規定再辦理讓售，其售價若遇有市價急劇波動、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。

十九、准予讓售之繳款通知書，應載明下列各點，向申購人明示約定之：

(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、辦理讓售之房屋或基地，如應補繳積欠租金、違約金或使用補償金、遲延

繳納利息者，按收取起訖年月租金標準計算詳列明細單，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、分期付款

二一、承購之房地應一次繳清價款如無力一次繳清價款者，承購人得於原規定繳款時限內申請分期付款，經核准分期付款者，依原定時限內先繳價款百分之三十（或照承購人意思多繳），其餘分兩年八期（每三個月為一期）平均攤繳，並按台灣土地銀行辦理公有房地放款牌告利率計收利息。

二二、承購人先繳納百分之三十價款後，應於十日內簽訂房地買賣分期付款契約（格式如附件五），如承購人為原承租人或使用人或權利關係人者，其有積欠租金、違約金使用補償金或遲延繳納利息等，應先繳清，並自繳納百分之三十價款之日起停收租金或使用補償金。

二三、承購人應自繳納百分之三十價款之日起負擔承購標的物之賦稅及工程受益費。

二四、承購人對於分期應繳價款除自願提前繳納者外，應依契約所定分期付款之日期按時向出售機關領取繳款書，向指定處所繳納，逾期繳納價款者，除依第一點計收利息外並依下列規定加收滯納金：

（一）逾期三天以上未滿一個月者，按本期價款額千分之五計算。

（二）逾期一個月以上未滿二個月者，按本期價款額千分之十計算。

（三）逾期二個月以上未滿三個月者，按本期價款額千分之二十計算。

前項分期繳納，其中任何一期價款逾期三個月經出售機關定期催告仍不繳納者執行出售機關得解除契約註銷出售案收回房地。

二五、承購人不依約定繳納價款或稅費，經解除買賣契約後按總價百分之三十充為違約金，原繳利息並不予發還，其餘無息退還。

二六、承購人取得金融機關之同意，願以承購之房地辦理抵押貸款者，得於尾款未繳清前由本府先核發產權移轉證明文件交付金融機構辦理所有權移轉登記，及抵押權設定登記，其應繳尾款，金融機構應依下列時間解繳縣庫。

（一）標讓售房地應於原繳款期限內。

（二）已申辦分期付款者應於本府產權移轉證明文件交付之次日起四十日內。

前項金融機構應與承購人負連帶清償尾款責任。

#### 陸、出售後續工作

二七、出售之房地於繳款後，政府所開徵之各項賦稅及工程受益費由承購人負擔。

二八、出售之房地，共有承購人為變更共有持分比例，得檢附經法院公證之協議書於所有權移轉登記前，向本府申請變更共有人持分比例。

二九、承購人於繳清全部價款者，出售機關應於十日內發給產權移轉證明書，連同土地、建築改良物所有權狀，並會同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(產權移轉證明書格式如附件六)。惟標售之房地，執行出售機關應於上開期限內會同得標人辦妥點交標的物，點交前如需辦理土地鑑界，其費用由本府負擔；若係按現狀標售者，或有無法鑑界之情形，則按標售時之現狀點交。

三十、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)承購人在未繳清價款前死亡者，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八十九條第二項規定辦理。

三一、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。

三二、本縣縣有房地出售價款收入，應填具繳款書並填註核准出售文號及蓋用繳款專用章後，交於承購人於限期內逕向指定行庫繳納，解繳縣庫(繳款書格式如附件七、八)。

三三、執行出售縣有房地後，需填具房地處理記錄卡(格式如附件九)，以供查察。

柒、附則

三四、本要點如有未盡事宜，得由本府修改之。