

雲林縣縣有非公用房地出售作業要點

中華民國 90 年 10 月 15 日府財產字第 9002000857 號函訂定
中華民國 104 年 8 月 7 日府財產一字第 1045203329 號函修正
第十四點、第十五點、第二十四點、第二十五點，增訂第二
十六點，原第二十六點、第二十七點、第二十八點配合點次
變更

中華民國 108 年 7 月 19 日府財產一字第 1082202922 號函修
正第八點、第九點及附件三、第十點附件四、第二十四點附
件五

中華民國 109 年 4 月 24 日府財產一字第 1092201702 號函修
正第四點及附件一、第七點、第九點、第十點、第十一點、
第十五點、第二十五點

中華民國 109 年 9 月 4 日府財產一字第 1092203840 號函修
正第二十四點附件五，自 109 年 9 月 4 日生效。

壹、總則

- 一、雲林縣政府（以下簡稱本府）為辦理縣有房地之出售，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱管理機關（單位），依本縣縣有財產管理自治條例第六條、第七條及第四十三條規定。
- 三、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「承購縣有房地申請書」（如附件一）外，其應附繳之證件如下：
 - （一）擬承購土地、房屋登記謄本、地籍圖謄本。承購都市計畫內之土地，並應附繳分區使用證明。
 - （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）畸零地應檢附本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）申請人為自然人者，應檢附身分證明文件。
 - （六）申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格

證明。

(七) 申購土地如需檢附協議書時，應經公證或當事人親自到場在協議書內簽名蓋章，並提出國民身分證經承辦人員核符簽證。

五、管理機關（單位）收到申請書件，應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」（如附件二）以便稽查：

(一) 應附繳各項證明文件之記載內容是否相符。

(二) 戶籍謄本記載申購人為未成年人者，應加署法定代理人。

(三) 協議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、縣有房地價格經依本縣縣有財產管理自治條例第五十一條之一核定後，遇有公告現值調整、法令變更等影響計價之事由，或其核定逾一年者，應循估價程序重新查估。

前項一年之計算，其始期，以管理機關（單位）檢送地價審議會會議紀錄簽報縣長核定日為準；其終期，讓售案以管理機關（單位）通知承購繳款之通知書發文日期為準，標售案以列標日為準。

九、出售土地辦理專案查估時，由財政處召集查估小組實地調查鄰近市

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（如附件三）及紀錄暨地籍位置圖註明四週鄰地使用情形，依本縣縣有財產管理自治條例第五十一條之一規定送請地價審議會審議。

十、房屋之出售價格，準用前點規定，並參照「國有財產估價作業程序」辦理查估（查估表格式如附件四）。

十一、出售房屋或基地，其有土地法第一百零四條、本縣縣有財產管理自治條例第四十四條第一項第二、三款規定或標售土地指定有優先購買權者，應依規定先行通知優先購買權人，於通知送達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。

前項優先購買權之認定，依相關規定辦理。

參、標 售

十二、標售房地以郵遞投標方式為之。

十三、標售房地，應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、街路名稱、土地及建物面積與構造。

（二）都市計畫土地使用分區或非都市土地使用編定類別。

（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）開標前執行標售機關（單位）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。

前項公告除應在本府公佈欄、標售房地所在地揭示及刊登於政府採購公報外，並在通行報紙公告二天，但應於首日詳載全文，次日摘要刊載，並得在開標前五日，再摘要刊載。

十四、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，均可參加投標如標售之土地，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。

外國人參加投標，應受土地法第十七條至第二十條之限制；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參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條及相關規定之限制。

十五、投開標手續依下列規定辦理：

(一) 投標人向執行標售機關(單位)免費索取(或自本府財政處網站下載)投標須知、投標單、投標封格式，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) 開標時由執行標售機關(單位)會同監標人員至郵局領回投標信件，當眾點明、拆封，以投標文件符合規定，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. 不合第十四點之投標資格者。

2. 投標信封內之投標單或保證金或身分證明文件有漏未檢附情

形者（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，或未書寫「雲林縣政府」為受款人者（當場不得補正）。
 4. 填用非執行標售機關（單位）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（單位）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. 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，如有兩標以上金額相同時，當場由主持人抽籤決定之，其餘依序列為次高標，次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。
- （七）如於決標後始發現應作廢者，該作廢投標單如係最高標者，得以投次高標者遞補，如無其他投標者，則重新公告辦理標售。
- （八）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，由執行標售機關（單位）按公文處理程序發還。
- （九）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。

十六、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

二十三點規定辦理承購手續，如逾期不繳價款者，視為放棄承購權，通知由第十五點第六款之次高標投標人按最高標價繳款辦理承購手續，逾期即另行辦理標售。

十七、縣有房地經公開標售二次而未能標脫之案件，得檢討其原因後重新查估或逕行按照原底價減一成計算，但不得低於公告土地現值。

十八、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，得由執行標售機關（單位）逕簽奉縣長核准調高出售價格。

肆、讓售

十九、通知讓售繳款時間及逾期繳款，依下列辦理：

（一）執行出售機關（單位）應於讓售價格核定後十日內通知承購人繳款，並不得逾當年度公告現值調整日。

（二）繳款時間，限於承購人接到繳款通知書（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，應依照本縣縣有財產管理自治條例第四十四條有關規定辦理。

二十、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。

（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。

二十一、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、出售後續工作

二十二、承購人應自下列規定之日起，負擔承購標的物之賦稅：

（一）標售之房地，自得標之日起。

（二）讓售之房地，自繳款之日起。

二十三、承購之房地，應一次繳清價款。

二十四、承購人已繳清全部價款者，執行出售機關（單位）應繕造出售清冊送達所轄地政事務所核對，並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（產權移轉證明書格式如附件五），所需一切費用，均由承購人負擔。標售之房地，按現狀辦理標售，執行標售機關（單位）不辦理標的物點交。

二十五、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，如繳款期限尚未逾期，或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：

1. 被繼承人死亡時之戶籍謄本。
2. 繼承人現在之戶籍謄本。
3. 繼承系統表。
4. 遺產稅繳（免）納證明或其他證明文件。
5. 繼承人如有拋棄繼承之拋棄證明文件。
6. 其他應附之證件辦理繼承承購。

（二）如繼承人在二人以上者應檢附協議書或報明應繼分後，繳款承購再發給產權移轉證明書辦理移轉登記。

（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。

二十六、承購人於辦竣產權移轉登記前，出售土地經各級法院或行政執行處為限制登記，致承購人無法順利辦理產權移轉登記時，由本府無息退還其已繳交之保證金與地價款，不另負損害賠償責任。

二十七、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、要求任何補償或退款。

二十八、各執行出售機關（單位）出售縣有房地地價款收入，應按宗填具繳款書及蓋用繳款專用章後，交承購人於限期內逕向指定行庫繳納，解繳縣庫。

陸、附 則

二十九、本要點如有未盡事宜，得由執行出售機關（單位），擬其處理意見，專案報經本府核定後行之。