

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：100臺北市中正區徐州路5號
承辦人：林蕙伶
電話：(02)23565241
電子郵件：moi1212@moi.gov.tw
傳真：(02)23566315



受文者：桃園縣政府

發文日期：中華民國103年03月14日
發文字號：台內地字第1030112385號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(1030112385-Attach1.pdf、1030112385-Attach2.pdf、1030112385-Attach3.doc、1030112385-Attach4.doc)

主旨：有關貴署檢送103年2月13日研商「委託適當機構辦理標售逾期未辦繼承登記土地或建築改良物之執行項目及執行方式」會議紀錄1案，本部意見復如說明二，請查照。

說明：

- 一、復貴署103年3月7日台財產署管字第10340004110號函。
- 二、按「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者…得由地政機關予以列冊管理…。前項列冊管理期間為15年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。…繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍有優先購買權…。」為土地法第73條之1所明定，是以地政機關移請貴署辦理標售之逾期未辦繼承登記土地，倘涉優先購買權個案審認事宜，因係屬貴管，且考量本部人力及業務，歉難配合逐案派員辦理現場會勘，仍請貴署依規定本於權責核處；倘涉該條文法令適用疑義，請另函本部處理。
- 三、副本抄送各直轄市、縣(市)政府，本諸行政機關行政一體

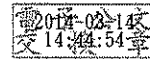




及保障當事人權益之原則（請參依前揭法條及該署訂頒之「逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點」等相關規定，協助該署釐清逾期未辦繼承登記土地之優先購買權個案具體事實疑義；隨文檢送旨揭會議紀錄影本1份供參。

正本：財政部國有財產署

副本：各直轄市、縣(市)政府(均含附件)、本部地政司【地籍科】



裝

訂

線

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署 函

地址：臺北市大安區光復南路116巷18號
聯絡方式：趙慧萍 02-27718121#1257

受文者：內政部

發文日期：中華民國103年3月7日

發文字號：台財產署管字第10340004110號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份(含附表)(103H001613_1_071328104591.pdf、103H001613_2_071328104591.doc、103H001613_3_071328104591.doc)

主旨：檢送103年2月13日研商「委託適當機構辦理標售逾期未辦繼承登記土地或建築改良物之執行項目及執行方式」會議紀錄乙份，各機關需辦事項請依會議結論辦理，請查照。

說明：依本署103年1月28日台財產署管字第10340002200號開會通知單續辦。

正本：內政部、財政部法制處、財政部賦稅署、財政部國庫署、財政部國有財產署各分署及辦事處、財政部國有財產署主計室、財政部國有財產署法制室、財政部國有財產署管理處分組、財政部國有財產署管理處分組出售科

副本：2014-03-07
受 14:04:14 章



「研商『委託適當機構辦理標售逾期未辦繼承登記土地或建築改良物之執行項目及執行方式』會議」會議紀錄

一、開會時間：103 年 2 月 13 日(星期四)下午 2 時

二、開會地點：本署第 2 辦公室 3 樓會議室

三、主持人：李副署長政宗

記錄：趙慧萍

四、出席者：

出席單位	職稱	出席者
內政部	科員	林慧伶
財政部法制處		請假
財政部國庫署	科長 科員	金苔秋 李玄豪
財政部賦稅署	稽查 稽查	張靜慧 賴政琳
財政部國有財產署北區分署	科長 股長	詹政宏 陳弘文
財政部國有財產署北區分署 基隆辦事處	股長	黃勝昌
財政部國有財產署北區分署 花蓮辦事處	主任	吳永煥
財政部國有財產署北區分署 宜蘭辦事處	股長	羅弘文

出席單位	職稱	出席者
財政部國有財產署北區分署 桃園辦事處	股長	楊錦盛
財政部國有財產署北區分署 臺東辦事處	專員	蕭輝偉
財政部國有財產署北區分署 金馬辦事處		請假
財政部國有財產署中區分署	秘書 股長	林其宏 林建民
財政部國有財產署中區分署 新竹辦事處	股長	林其瑾
財政部國有財產署中區分署 雲林辦事處	股長	羅雅怡
財政部國有財產署中區分署 南投辦事處	股長	林永松
財政部國有財產署中區分署 彰化辦事處	科員	洪名俊
財政部國有財產署南區分署	科長 股長	艾青蓉 周明一
財政部國有財產署南區分署 臺南辦事處	股長	王幸惠
財政部國有財產署南區分署 嘉義辦事處	股長	黃映臻

出席單位	職稱	出席者
財政部國有財產署南區分署 澎湖辦事處	股長	張景卿
財政部國有財產署南區分署 屏東辦事處	股長	鄭富亭
財政部國有財產署法制室	主任	姚 瑩
財政部國有財產署主計室	主任	張 志 華
財政部國有財產署管理處分組	科長	羅育華

五、結論：

- (一) 依逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點（以下簡稱作業要點）第 2 點規定，本署得將逾期未辦繼承登記土地或建築改良物公開標售作業委託適當機構辦理，各項作業宜否委外，依與會機關討論結果整理如后附表。
- (二) 本署各分署及辦事處於執行標售作業時，對於優先購買權人主張優先購買權之範圍迭生爭議，為加速解決，就個案審認使用範圍有爭議者，由各該分署逐案邀請內政部、地政機關辦理現場勘查，共同認定，請內政部並轉知地政機關協助辦理。
- (三) 委外辦理逾期未辦繼承登記土地或建築改良物標售作業，由本署北區分署（以下簡稱北區分署）先行試辦 1 年，並應即成立專案小組研擬相關招標文件及需求書，於 103 年 6 月前完成委外事宜，相關單位配合事項如下：
 - 1、專案小組由北區分署張副分署長素靜擔任召集人，本署中區分署陸副分署長恒寧、本署南區分署鍾副分署長竹英為當然成員。
 - 2、小組會議應邀本署（法制室及管理處分組）列席。
 - 3、本署中區及南區分署（彙整辦事處意見）應於 103 年 3 月 15 日前將委外列標案件之篩選原則、應辦理事項及監督機制等相關意見，送交北區分署。
 - 4、北區分署於試辦完畢後，將試辦執行成果製成檢討報告書報署。
- (四) 受託機構於辦理公告標售作業前，由本署及北區分署適時向新聞媒體及報章雜誌發布消息或召開記者會，進行宣導及行銷。

六、散會：下午 4 時 10 分。

附表

逾期未辦繼承登記土地或建築改良物標售作業項目		會議決議
步驟	內容	
一、 製作列標 案件、查 對資料	查調土地或建物登記謄本、地籍圖謄本及使用分區等資料，彙集成冊製作標售專卷。（作業要點第3點）	一、本項目委外執行。 二、為避免受託機構選擇性挑選列標案件，應由本署各分署建立列標案件之挑選原則。
二、 計算標售 底價	土地按當期公告土地現值計算；建物以課稅現值計算，無課稅現值者，以重建價格減除折舊後之餘額計算；第2次至第5次辦理之標售，每次按前次標售底價之百分之二十減定；如標脫後經得標人申請無息退還保證金，或土地經分割、合併、重測、重劃後，再列標時，標售底價重新計算。（作業要點第4點）	一、本項目委外執行。 二、另依稅捐稽徵法第33條第1項第7款規定，納稅義務人之財產、所得等資料，得提供經財政部核定之機關與人員，尚無法提供受託機構查詢，爰建築改良物課稅現值資料，由本署各分署函詢稅捐機關後，提供受託機構計算標售底價。
三、 公告標售	標售宣傳、上網公告、將標售公告抄送相關機關及登記有案之他項權利人、標售諮詢（作業要點第5點）	本項目委外執行。
四、 公告停標 及作後續 處理	遇有以下情形公告停標及作後續處理： 一、直轄市、縣市地政機關或登記機關通知停止辦理標售程序。（作業要點第7點） 二、繼承人或利害關係人對列冊管理（代管）程序有疑義。（作業要點第22點） 三、使用人主張於列冊管理期間有地政機關同意合法使用權利。（作業要點第9點）	一、本項目委外執行。 二、本署各分署接獲地政機關或登記機關通知停止辦理標售，立即送請受託機構辦理停標作業。 三、繼承人或利害關係人對列冊管理（代管）程序有疑義者，受託機構應停止標售程序，由本署各分署將該案移回地政機關處理。 四、公告標售期間，如有使用人主張於列冊管理期間曾經地政機關同意合法使用權利者，由本署各分署將該案移送地政機關澄清。
五、 開標作業	領標及佈置會場、開標、決標	一、本項目委外執行。 二、由本署各分署斟酌人力狀況，適時派員監督受託機構開標作業。

逾期未辦繼承登記土地或建築改良物標售作業項目		會議決議
步驟	內容	
六、 標脫者， 審理是否 有優先購 買權及使 用範圍	一、以繼承人身分主張優先購買權者，參酌申請人檢附之相關證明文件及直轄市、縣(市)地政機關檢送之列冊管理專簿，依民法相關規定審認之。其涉有疑義者，送請登記機關協助審核。(作業要點第 10 點) 二、使用範圍，有繼承人或其他共有人使用者，以其實際使用範圍為準。合法使用人使用者，應以登記或契約約定為準；登記或契約約定不明者，依現場實際使用範圍認定；使用範圍有重複時，以物權登記先後順序及物權優於債權之原則認定之。(作業要點第 11 點) 三、使用範圍無法認定或有爭議時，限期全體主張優先購買權人自行協議或循司法途徑處理。(作業要點第 8 點)	一、本項目委外辦理。 二、涉有爭議者，由受託機構整理案情及相關資料送交本署各分署，屬法令適用疑義，報署轉請內政部解釋；屬個案審認使用範圍疑義，由本署各分署邀請地政機關及內政部辦理現場會勘確認。
七、 通知得標 人、優先 購買權人 繳納價款 及作後續 處理	一、通知得標人、優先購買權人繳納差額價款、價款。 二、得標人逾期未繳納差額繳款，沒收保證金(解繳國庫)，通知次高標人繳款並收取價款。 三、受理得標人申請無息退還保證金。(作業要點第 14 點)	本項目委外執行。
八、 查詢土地 或建物欠 繳稅費及 自國庫設 立之專戶 中撥款	一、函查標出及未標出之土地或建物之土地增值稅、地價稅、房屋稅、相關作業費用、規費及涉及該不動產之其他債權等。(作業要點第 16 點、第 18 點) 二、俟稅捐機關查復欠稅費並核發土地增值稅繳款書後，自國庫設立之專戶中撥款。(作業要點第 16 點、第 18 點)	一、依稅捐稽徵法第 33 條第 1 項第 7 款規定，納稅義務人之財產、所得等資料，得提供經財政部核定之機關與人員，尚無法提供受託機構查詢，爰本項目由受託機構彙整及擬妥需查詢事項後，交本署各分署函洽稅捐機關。 二、俟稅捐機關查復欠稅費並核發土地增值稅繳款書後，由本署各分署自國庫設立之專戶中撥款。

逾期未辦繼承登記土地或建築改良物標售作業項目		會議決議
步驟	內容	
九、 標售五次 仍未標脫 之後續處 理	一、如無登記機關通知停止辦理登記之情形，囑託登記機關辦理國有登記，應繳納之稅捐或規費自專戶撥繳。（作業要點第 17 點、第 18 點） 二、如有登記機關通知停止辦理登記之情形，由本署各分署將處理情形查復登記機關，俟登記機關辦竣繼承等登記完畢後，由登記機關函請本署將該土地或建物自原移送標售列冊管理專簿影本資料中註銷。（未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點）	一、本署各分署接獲登記機關通知停止辦理登記為國有之作業，立即通知受託機構並將處理情形查復登記機關。 二、如無登記機關通知停止辦理登記為國有之情形，標售五次仍未標脫後，由受託機構填具辦理國有登記之書表，通知本署各分署繳納相關稅捐或規費及囑託登記機關辦理國有登記。 三、本署各分署應將前曾標售資料一併移交受託機構續依上述內容辦理。
十、 繼承人、 原權利人 得依其法 定應繼分 領取標售 所得之價 款	一、繼承人檢附被繼承人死亡除戶戶籍證明等文件，原權利人檢附證明文件，按其法定應繼分提出申請。 二、將前項資料送請登記機關於 30 日內審核繼承人之身分及應繼分後，辦理公告，公告 90 日期滿無人異議時，自專戶中提撥發給價金，公告期間有人提出異議時，暫不發給價金。（作業要點第 19 點、第 21 點） 三、利害關係人於公告期間如有異議，應向公告機關以書面提出，並應檢附相關證明文件。公告機關受理後，就異議內容審核有無理由；異議人不服時，應限期異議人循司法途徑處理，逾期未辦理者，視為異議無效。（作業要點第 19 點）	一、由受託機構整理繼承資料完備後，送交本署各分署續處，送請登記機關審核繼承人之身分及應繼分，與辦理公告、發給價金及處理異議事宜。 二、本署各分署應將已標脫資料一併送交受託機構續依上述內容辦理。

附表

逾期末辦繼承登記土地或建築改良物標售作業項目		會議決議
步驟	內容	
一、 製作列標 案件、查 對資料	查調土地或建物登記謄本、地籍圖謄本及使用分區等資料，彙集成冊製作標售專卷。（作業要點第 3 點）	一、本項目委外執行。 二、為避免受託機構選擇性挑選列標案件，應由本署各分署建立列標案件之挑選原則。
二、 計算標售 底價	土地按當期公告土地現值計算；建物以課稅現值計算，無課稅現值者，以重建價格減除折舊後之餘額計算；第 2 次至第 5 次辦理之標售，每次按前次標售底價之百分之二十減定；如標脫後經得標人申請無息退還保證金，或土地經分割、合併、重測、重劃後，再列標時，標售底價重新計算。（作業要點第 4 點）	一、本項目委外執行。 二、另依稅捐稽徵法第 33 條第 1 項第 7 款規定，納稅義務人之財產、所得等資料，得提供經財政部核定之機關與人員，尚無法提供受託機構查詢，爰建築改良物課稅現值資料，由本署各分署函詢稅捐機關後，提供受託機構計算標售底價。
三、 公告標售	標售宣傳、上網公告、將標售公告抄送相關機關及登記有案之他項權利人、標售諮詢（作業要點第 5 點）	本項目委外執行。
四、 公告停標 及作後續 處理	遇有以下情形公告停標及作後續處理： 一、直轄市、縣市地政機關或登記機關通知停止辦理標售程序。（作業要點第 7 點） 二、繼承人或利害關係人對列冊管理（代管）程序有疑義。（作業要點第 22 點） 三、使用人主張於列冊管理期間有地政機關同意合法使用權利。（作業要點第 9 點）	一、本項目委外執行。 二、本署各分署接獲地政機關或登記機關通知停止辦理標售，立即送請受託機構辦理停標作業。 三、繼承人或利害關係人對列冊管理（代管）程序有疑義者，受託機構應停止標售程序，由本署各分署將該案移回地政機關處理。 四、公告標售期間，如有使用人主張於列冊管理期間曾經地政機關同意合法使用權利者，由本署各分署將該案移送地政機關澄清。
五、 開標作業	領標及佈置會場、開標、決標	一、本項目委外執行。 二、由本署各分署斟酌人力狀況，適時派員監督受託機構開標作業。

逾期未辦繼承登記土地或建築改良物標售作業項目		會議決議
步驟	內容	
六、 標脫者， 審理是否 有優先購 買權及使 用範圍	一、以繼承人身分主張優先購買權者，參酌申請人檢附之相關證明文件及直轄市、縣(市)地政機關檢送之列冊管理專簿，依民法相關規定審認之。其涉有疑義者，送請登記機關協助審核。（作業要點第 10 點） 二、使用範圍，有繼承人或其他共有人使用者，以其實際使用範圍為準。合法使用人使用者，應以登記或契約約定為準；登記或契約約定不明者，依現場實際使用範圍認定；使用範圍有重複時，以物權登記先後順序及物權優於債權之原則認定之。（作業要點第 11 點） 三、使用範圍無法認定或有爭議時，限期全體主張優先購買權人自行協議或循司法途徑處理。（作業要點第 8 點）	一、本項目委外辦理。 二、涉有爭議者，由受託機構整理案情及相關資料送交本署各分署，屬法令適用疑義，報署轉請內政部解釋；屬個案審認使用範圍疑義，由本署各分署邀請地政機關及內政部辦理現場會勘確認。
七、 通知得標 人、優先 購買權人 繳納價款 及作後續 處理	一、通知得標人、優先購買權人繳納差額價款、價款。 二、得標人逾期未繳納差額繳款，沒收保證金（解繳國庫），通知次高標人繳款並收取價款。 三、受理得標人申請無息退還保證金。（作業要點第 14 點）	本項目委外執行。
八、 查詢土地 或建物欠 繳稅費及 自國庫設 立之專戶 中撥款	一、函查標出及未標出之土地或建物之土地增值稅、地價稅、房屋稅、相關作業費用、規費及涉及該不動產之其他債權等。（作業要點第 16 點、第 18 點） 二、俟稅捐機關查復欠稅費並核發土地增值稅繳款書後，自國庫設立之專戶中撥款。（作業要點第 16 點、第 18 點）	一、依稅捐稽徵法第 33 條第 1 項第 7 款規定，納稅義務人之財產、所得等資料，得提供經財政部核定之機關與人員，尚無法提供受託機構查詢，爰本項目由受託機構彙整及擬妥需查詢事項後，交本署各分署函洽稅捐機關。 二、俟稅捐機關查復欠稅費並核發土地增值稅繳款書後，由本署各分署自國庫設立之專戶中撥款。

逾期未辦繼承登記土地或建築改良物標售作業項目		會議決議
步驟	內容	
九、 標售五次 仍未標脫 之後續處 理	一、如無登記機關通知停止辦理登記之情形，囑託登記機關辦理國有登記，應繳納之稅捐或規費自專戶撥繳。（作業要點第 17 點、第 18 點） 二、如有登記機關通知停止辦理登記之情形，由本署各分署將處理情形查復登記機關，俟登記機關辦竣繼承等登記完畢後，由登記機關函請本署將該土地或建物自原移送標售列冊管理專簿影本資料中註銷。（未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 17 點）	一、本署各分署接獲登記機關通知停止辦理登記為國有之作業，立即通知受託機構並將處理情形查復登記機關。 二、如無登記機關通知停止辦理登記為國有之情形，標售五次仍未標脫後，由受託機構填具辦理國有登記之書表，通知本署各分署繳納相關稅捐或規費及囑託登記機關辦理國有登記。 三、本署各分署應將前曾標售資料一併移交受託機構續依上述內容辦理。
十、 繼承人、 原權利人 得依其法 定應繼分 領取標售 所得之價 款	一、繼承人檢附被繼承人死亡除戶戶籍證明等文件，原權利人檢附證明文件，按其法定應繼分提出申請。 二、將前項資料送請登記機關於 30 日內審核繼承人之身分及應繼分後，辦理公告，公告 90 日期滿無人異議時，自專戶中提撥發給價金，公告期間有人提出異議時，暫不發給價金。（作業要點第 19 點、第 21 點） 三、利害關係人於公告期間如有異議，應向公告機關以書面提出，並應檢附相關證明文件。公告機關受理後，就異議內容審核有無理由；異議人不服時，應限期異議人循司法途徑處理，逾期未辦理者，視為異議無效。（作業要點第 19 點）	一、由受託機構整理繼承資料完備後，送交本署各分署續處，送請登記機關審核繼承人之身分及應繼分，與辦理公告、發給價金及處理異議事宜。 二、本署各分署應將已標脫資料一併送交受託機構續依上述內容辦理。

