

桃園市市有非公用不動產出售作業要點

中華民國 105 年 3 月 31 日府財用字第 1050069081 號令發布

中華民國 111 年 6 月 28 日府財用字第 1110158024 號令修正

壹、總則

一、桃園市政府（以下簡稱本府）為辦理市有非公用不動產之出售作業（包括標售及讓售），特訂定本要點。

二、市有不動產無保留公用必要者，應辦理變更為非公用財產，並於完成法定處分及預算程序後，始得出售。

前項公用財產變更為非公用財產，由管理機關簽會本府財政局（以下簡稱財政局）後陳報市長核定辦理。

前點規定之出售作業，由管理機關依本要點辦理。

三、完成處分程序之市有不動產，應於處分期限內辦理出售。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。

前項處分期限為五年，自行政院核准出售發文日起算；開發案件之處分期限，視開發計畫時程定之。

四、申購人申請承購市有不動產，應檢附下列文件：

（一）承購市有不動產申請書。

（二）擬承購土地、建物登記謄本及地籍圖謄本。

（三）有優先承購權者，應附土地、建築改良物所有權狀影本及其他必要證件與通知書。

（四）有租賃關係者，應附租約影本、地上私有建物產權證明文件及最近一期繳納租金收據影本。

（五）都市計畫區之土地，應附都市計畫土地使用分區證明書。

（六）畸零地，應附本府核發之公私有畸零地建議合併使用證明書、私有土地登記謄本、地籍圖謄本及承諾書。

（七）申購人為自然人者，應附身分證明文件。

(八)申購人為法人者，應附主管機關核准登記或設立文件；依法令規定應先報經目的事業主管機關核定始得承購者，應附該項核准文件，承購申請書並應填註負責人姓名、住址及蓋章。

(九)承租人申請讓售或申請畸零地讓售者，應附切結書。

五、本府收到承購申請書件後，應先查明是否符合本市市有財產管理相關規定所定之出售範圍，並就下列事項詳加審核：

(一)各項證明文件之記載內容是否相符。

(二)不動產所有權證件是否足資證明為申購人所有。

(三)申購人為未成年者，是否經法定代理人書面同意。

(四)承諾書及切結書記載內容與規定是否相符。

前項書件，如有不符或缺漏，應通知申購人限期補正；未如期補正者，退回之。

六、出售之土地如部分為都市計畫公共設施用地，應先辦理分割，再依規定就非公共設施用地部分辦理出售。

七、出售之不動產涉有糾紛時，應俟糾紛排除後，再依法辦理出售。如為界址爭執或標示不符者，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，俟釐清後再辦理出售。

(二)不動產標示與登記不符者，應向地政機關查明；並就不符部分，申請更正後再辦理出售。

(三)出售不動產面積，以地政機關登記或房屋稅籍證明書之記載為準，如有不符，應先向地政機關或稅捐機關查明更正後，以出售總價按原出售面積計算單價後，退補價款。

貳、估價作業

八、本府辦理市有不動產出售價格查估時，由財政局召集本府經濟發展局、工務局、都市發展局、農業局、地政局及地方稅務局等機關組成查估小組辦理初估；必要時，得委託有關機關（機構）或不動產估價師

辦理。

前項價格初估後，由本市副市長或本府秘書長召集財政局、經濟發展局、工務局、都市發展局、農業局、地政局、地方稅務局及主計處等機關主管，審議通過，並依市長核定辦理。

九、不動產出售價格之查估，參照國有財產計價方式、不動產估價技術規則及相關規定辦理。出售之不動產，應調查鄰近地區成交行情或買賣實例、位置、地形、工商繁榮程度、供需情形及發展趨勢，以查估價格。

十、出售之土地，辦理初估後，應造具查估表、紀錄及地籍位置圖註明四周鄰地權屬，送請審議。出售之建築物，辦理初估後，應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。

十一、出售不動產，如第三人依法有優先購買權者，應依規定先行通知優先購買權人，於法令規定表示優先購買之期限內以書面表示是否願依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、標售不動產以郵遞投標方式為之。

十三、標售不動產，得視標的物金額高低，於開標前十日至三十日公告之，其公告內容應載明下列事項：

（一）標售不動產所在行政區、地段、地號、建號、街路名稱、面積與建築物構造。

（二）都市計畫土地使用分區或非都市土地使用編定。

（三）標售建築物時，基地不屬市有者，應載明基地權屬；標售基地時，建築物不屬市有者，應載明建築物權屬。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、繳付日期及方式。
- (九)開標日期及地點。
- (十)開標前，如因情況變動，管理機關得隨時變更公告內容或停止標售，由主持人當場宣布，投標人不得異議。

前項公告應在本府及標售不動產所在地區公所公告欄揭示，並在當地通行報紙公告二日，首日應詳載全文，次日可摘要刊載。

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。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，從其規定。

十五、投、開標程序依下列規定：

- (一)投標人於標售公告網頁下載列印，或向管理機關免費索取印妥之投標須知、投標單及投標信封，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之保證金（計至新臺幣千元），限用經財政部核准辦理支票存款業務之銀行、信用合作社、農會及漁會信用部等金融機構所開支票或本票、保付支票或郵局之匯票，連同填妥之投標單，妥予密封，以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)投標二標以上者，各標應分別填寫投標單及繳附保證金票據，並應分別投寄，違者以無效標處理。
- (四)投標人憑國民身分證或法人登記文件及投寄投標信封之郵局掛號執據，得於開標時到場參觀開標。
- (五)開標前由管理機關派員，於開標時間前三十分鐘內至郵局領回投標信件，當眾點明及拆封；並以所投之標符合規定，且標價達標售底價（含平底價）之最高標價為得標。但有下列情形之

一、經主持人或監標人認定不符規定者，以無效標論：

- 1、不符前點之投標資格。
- 2、投標信封內未附投標單或保證金票據者（當場不得補正）。
- 3、投標信封內所附保證金票據之票面金額不足，或不符合第二款之票據種類規定。
- 4、填用非管理機關製訂之投標單及投標信封封套格式，或同一人對同一標的物投寄二張以上投標單，或同一標封內投寄二標以上。
- 5、投標單有下列未按規定內容填寫之情形：
 - (1)加註附帶條件。
 - (2)內容錯誤、模糊不明或漏填。
 - (3)印章模糊不清無法辨認或漏蓋。
 - (4)塗改處未加蓋印章。
 - (5)標價未以中文大寫填寫。
- 6、投標信封寄至指定郵政信箱以外處所，或逕送本府或持送開標場所。
- 7、逾規定期限寄達。
- 8、投標信封未封口，或封口破損，有影響開標決標之虞。
- 9、所投標價低於標售底價。
- 10、投標保證金票據之受款人非管理機關，而未經所載受款人背書，或有票據載明禁止背書轉讓之情形。
- 11、其他經主持人認為依法不合。

(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，視為放棄比價，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，其餘者依序列為次高標。

(七)除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，於開標當日或次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），向管理機關無息領回；如未當場領回者，由管理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期限繳納價款者，其所繳保證金應沒入公庫。

十六、優先承購人或得標人，應於繳款通知送達之次日起四十日內，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，並通知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。

十七、不動產經公開標售二次未能標出者，管理機關得檢討原因後重新查估，並經本府有關主管審議及簽奉市長核定後再行標售。

十八、不動產之標售底價，土地不得低於當年期公告現值，建築物不得低於本府地方稅務局提供之當年期評定價格。

十九、經核定標售之不動產，未公告標售前，其鄰近地區不動產買賣價格顯較核定底價為高時，應由管理機關簽會財政局，陳報市長核准調高標售底價。

肆、讓售

二十、讓售之繳款期限及未遵期繳款之處理方式如下：

(一)本府核定讓售價格後，管理機關應於十日內通知承購人，於繳款通知書送達之次日起四十日內繳款。

(二)承購人逾期未繳者，由本府註銷讓售，並得辦理標售。但辦理標售前，原承購人如再申請讓售，而未逾原處分期限者，得重新估價讓售原承購人。

承購人於繳款期限內對前項讓售價格提出異議，經查明後維持原價者，得扣除異議處理期間後，視實際需要酌予延長繳款期限，並按

年利率百分之五加計利息。但延長以一次為限，最長不得逾三十日。

二十一、准予讓售之繳款通知書，應載明下列事項：

- (一)准予讓售之不動產標示、面積及價金。
- (二)繳款期限、繳款方式、稅賦及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。

二十二、辦理讓售之不動產，如應補繳積欠租金、違約金、使用補償金或遲延利息者，按應收起訖期間及有關規定計算及詳列明細，隨附繳款通知書，限期申購人連同價款一併繳清；逾期未繳者不予出售並註銷承購案。

伍、出售後續工作

二十三、承購人應自下列規定之日起，負擔承購標的物之賦稅及工程受益費：

- (一)標售之不動產，自得標之日起。
- (二)讓售之不動產，自繳款之日起。

前項不動產辦理移轉時，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。

二十四、承購之不動產，應一次繳清價款，無力一次繳清者，得依規定辦理分期付款。

二十五、承購人繳清全部價款後，由管理機關發給產權移轉證明書，並於一個月內向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；以現狀標售者，按標售時之現狀點交。

二十六、承購人死亡，其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，如未逾繳款期限者，由繼承人提出依法取得繼承權之有效證明文件；繼承人為二人以上者，

應敘明應繼分，於繳清價款後，發給產權移轉證明書憑辦產權移轉登記。

(二)承購人在繳清價款後，未發給產權移轉證明書前死亡者，由繼承人提出前款之證明文件，發給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書，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。

二十七、市有不動產出售價格經核定後，遇有市價急劇波動或法令變更等影響計價之事由，或其核定逾一年者，應重新查估。

前項核定逾一年之計算，其始期以本府檢送核定出售價格之公函發文日期為準；終期之認定，讓售案以本府承購繳款通知書發文日期為準，標售案以公告發文日期為準。

二十八、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。

二十九、本府出售市有不動產價款收入，應按件填具繳款書，並填註本府核准出售文號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，解繳市庫。