

臺中市市有房地出售作業要點

中華民國 100 年 2 月 21 日府授財管字第 10000281731 號函訂定

並追溯自中華民國 99 年 12 月 25 日起生效

中華民國 102 年 12 月 5 日府授財管字第 1020235662 號函修正

中華民國 104 年 2 月 17 日府授財管字第 1040032549 號函修正

中華民國 105 年 4 月 21 日府授財管字第 1050082638 號函修正

中華民國 107 年 7 月 9 日府授財管字第 1070154140 號函修正

中華民國 112 年 6 月 15 日府授財管字第 1120153847 號函修正

一、臺中市政府(以下簡稱本府)為辦理市有房地之出售，特訂定本要點。

二、市有非公用房地於完成法定處分程序及預算程序後，始得出售。

三、完成處分程序之市有房地，由臺中市政府財政局(以下簡稱財政局)於處分期限內辦理出售。

前項市有房地出售處分期限為五年，自行政院核准出售發文日起算。處分期限屆滿前，已受理之出售案件，財政局得繼續辦理。

四、申請承購市有房地，應填具申請書並檢附下列文件向管理機關申請：

(一)擬承購土地為都市計畫區之土地，應檢附都市計畫土地使用分區證明。

(二)有優先承購權者，應檢附土地、建物所有權狀及其他證明文件。

(三)有租賃關係者，應檢附原租約影本及地上私有建物產權證明文件。如有數人共同租賃後分別申請承購時，應再加附房屋共同使用範圍協議書。

(四)擬承購土地為畸零地者，應檢附下列文件：

1、建築主管機關所核發之公私有畸零地合併使用證明書。

2、合併使用範圍內未會同申請承購之私有土地所有權人同意申請人承購或放棄申請承購之同意書及印鑑證明。

3、願照查估市價承購之承諾書。

4、申請承購市有土地被占用者，除申請人為占用人外，應

檢附願自行排除地上物之切結書。

- (五) 申請人為自然人者，應檢附身分證明文件影本。如為未成年人，應加署法定代理人。
 - (六) 申請人為法人者，應檢附主管機關登記或奉准設立之文件（如另依法令規定須先報經事業主管機關核准始得申請承購者，應加附該項核准文件），並於申請書內加註代表人姓名及蓋章。
 - (七) 於未完成法人設立登記或寺廟登記前，全體籌備人協議以公推之代表人申請承購者，應檢附協議書。
 - (八) 其他經管理機關基於審查需要通知檢附之文件。
- 五、管理機關收到承購申請書件後，應就下列事項進行初審：
- (一) 申請承購之房地是否屬臺中市市有財產管理自治條例第五十二條規定之出售範圍。
 - (二) 申請書填載房地之標示與經管房地之標示是否相符。
 - (三) 各項申請書件之記載內容與申請承購類別及法令依據是否相符。
 - (四) 房地所有權證明文件是否足資證明為申請人所有。
 - (五) 申請承購之房地有無不得移轉為私有或依法令規定不得出售之情形。
 - (六) 申請承購之土地如部分屬都市計畫公共設施用地，是否已辦理分割。
 - (七) 申請承購之土地界址是否無誤。界址發生爭執者，管理機關應向地政機關申請複丈鑑定。
 - (八) 申請承購之房地標示錯誤或有不符者，管理機關應向地政機關查明原委，並就不符部分辦理更正。
 - (九) 申請承購之房地涉有糾紛者，糾紛是否已解決。
- 管理機關發現申請書件有不符規定或短缺情事而得補正者，應通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，予以退件。
- 管理機關初審符合第一項規定後，申請承購房地性質屬臺中市市有財產管理自治條例第八條第一項第一款規定之財產者，得

移交財政局接管。

六、申請承購案件經初審符合規定後，管理機關應檢附初審相關資料，提送臺中市市有財產審議委員會(以下簡稱財審會)審議。

管理機關應依財審會審議結論辦理下列事宜：

(一) 同意出售：由管理機關提報市政會議審議，續依土地法第二十五條規定完成處分程序。

(二) 不同意出售：由管理機關函復申請人。

(三) 釐清相關疑義再行討論：由管理機關釐清相關疑義後，再行提送財審會審議。

七、市有房地之估價，一律比照國有財產計價方式之規定辦理。

市有房屋併同基地出售者，應分別計價併案辦理。

八、市有房地出售，由財政局會同臺中市政府都市發展局、臺中市政府農業局、臺中市政府地政局及臺中市政府地方稅務局等機關組成查估小組，實地調查鄰近市場價格、房地位置、地形、工商繁榮程度及公共設施設置情形等初估價格後，造具查估表、紀錄及地籍位置圖註明四周鄰地權屬，送請財審會審議通過，簽奉市長核定後，再行辦理出售事宜。

前項價格之初估，必要時得委託相關機構或不動產估價師辦理。

九、市有房地出售價格經核定後，遇有市場價格急劇波動、法令變更等影響計價之事由或核定逾六個月者，應依前點規定重新查估。

前項六個月期間自本府函送財審會會議紀錄之發文日起算。

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，得由財政局簽奉市長核准調高底價。

十、本府應於核定讓售價格之次日起十日內，按宗填具出售市有房地價款繳款書，並以書面通知申請人於接到繳款通知之次日起四十五日內繳清。

前項讓售之繳款通知應載明下列事項：

(一) 讓售之房地標示、面積及價金。

(二) 繳款期限、繳款方式、賦稅及工程受益費負擔方式。

(三) 應補繳租金或使用補償金。

(四)逾期未繳款或有積欠租金、違約金、使用補償金、遲延利息等情事，註銷讓售案件。

十一、申請人於繳款期限內對讓售價格提出異議時，經查明該讓售價格確無變動，於扣除異議處理期間後，得視實際需要酌予延長繳款期間，並應加計遲延利息；繳款期間最多延長三十日，以一次為限，遲延利息依民法第二百零三條規定以年利率百分之五計收。

未依規定繳款之讓售案件，除予以註銷外，並得辦理標售。但在未辦理標售前，申請人再度提出讓售申請時，如未逾處分期限，得重新辦理估價等後續讓售作業；逾處分期限應依土地法第二十五條規定重新辦理處分程序。

十二、標售房地以郵遞投標方式為之。

凡法律上許可於中華民國領土內，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，須具備特殊資格始得取得者，應符合該法令之規定。

十三、本府標售房地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)法令依據。

(二)標售房地標示及面積。

(三)都市計畫土地使用分區或非都市土地使用分區及使用地類別編定。

(四)標售房屋時，基地非屬市有者，應載明基地權屬；標售基地時，房屋非屬市有者，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。

(五)標售底價。

(六)投標方式、期限及手續。

(七)赴現場勘查日期及方式。

(八)保證金金額、繳付日期及方式。

(九)開標時間及地點。

(十)開標前如因情況變動，本府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。

前項公告除應於本府及標售房地所在地區公所公告欄揭示外，並應於當地通行報紙刊載摘要三日及於本府有關機關網站公告。

十四、投標及開標手續依下列規定辦理：

- (一) 投標人向財政局索取印妥之投標公告影本、投標須知、投標單、投標專用信封及位置示意略圖(亦得自財政局全球資訊網下載)，並依投標須知規定填具投標單封。
- (二) 投標人應按標售底價百分之十計算(計至新臺幣千元)，開立受款人為「臺中市政府財政局」之保證金票據(經政府核准於國內經營金融業務之金融機構為發票人及付款人之劃線支票或郵局之匯票)，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。投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得撤回；逾期寄達者，由投標人逕洽郵局辦理原件退還。
- (三) 投標二標以上者，各標應分別填寫投標單及分別開立保證金票據，並應一標一信封分別投寄，違者以無效標處理。
- (四) 投標人得於標售公告所定開標時間，進入開標場所參觀開標及聽取決標報告。
- (五) 開標前由財政局會同監標人員(監標人員由財政局會計人員及政風人員共同任之)，於開標時間前三十分鐘內至郵局領回投標信件，於開標場所當眾點明及拆封，有下列情形之一經主持人認定者，以無效標論：
 - 1、投標資格不符第十二點第二項規定。
 - 2、投標專用信封內未附投標單或保證金票據(當場不得補繳)。
 - 3、投標專用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符規定。
 - 4、填用非第一款規定格式之投標單及投標專用信封，或

同一人對同一標的物投寄二張以上投標單，或同一投標專用信封內投寄二標以上。

- 5、投標單不按規定內容填寫、加註附帶條件、所填內容錯誤、模糊不明或漏填、所蓋印章無法辨認或漏蓋、塗改挖補之處未加蓋印章或標價未以中文大寫填寫。
- 6、投標專用信封寄至指定郵政信箱以外處所、逕送本府或持送開標場所。
- 7、未於規定期限前寄達。
- 8、投標專用信封未封口或封口破損可疑，足以影響開標或決標。
- 9、所投標價低於公告標售底價。
- 10、投標保證金票據之受款人非「臺中市政府財政局」，經審認無法存入市庫。
- 11、其他經主持人認定不合規定之情事。

(六)有效標投標金額達公告底價之最高標價者為得標人，以次高標價者為次得標人。但最高標價有二標以上相同時，由各該最高標價者當場填寫比價單密封後再行比價一次，以出價較高且超出原投標價者得標，未到場者視同放棄比價，由其他到場之最高標價者比價，如僅一人到場，由到場者依最高標價得標，如均未到場，由主持人抽籤決定得標人及次得標人。次高標價有二標以上相同時，由主持人抽籤決定次得標人。

(七)得標人所繳保證金用於抵繳部分價款，其他未得標及無效標者之保證金票據，於開標當日或翌日由原投標人於原投標單內簽章(所蓋印章應與原投標單內相同)，向財政局無息領回，如未領回由財政局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所載方式及期限繳納價款者，其所繳保證金不予發還。

十五、市有房地經公開標售二次未能標脫之案件，財政局得檢討其原因後重新查估或逕行按照公告底價減一成計算，送請財審

會審議及簽奉市長核定後，再行標售。但土地不得低於當年期公告土地現值，房屋不得低於臺中市政府地方稅務局提供之當年期現值。

十六、標售後續繳款及投標資格檢核依下列規定辦理：

- (一) 本府應按宗填具出售市有房地價款繳款書，並以書面通知得標人於接到繳款通知之次日起四十五日內繳清，如逾期未繳價款者，視為放棄承購權，由本府通知次得標人按最高標價繳款辦理承購手續，逾期得另行辦理標售。
- (二) 必要時，本府得通知得標人或次得標人依期限檢附身分證明文件供核，倘得標人或次得標人投標資格不符合第十二點第二項規定者投標無效，已繳之價款無息退還。

十七、出售市有房地有土地法第一百零四條第一項規定情形或標售公告指定有優先購買權者，本府應先行通知優先購買權人於接到通知之次日起十日內，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。

十八、承購人應自下列規定之日起，依稅法及有關規定負擔承購房地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，有未到期之工程受益費，應由承購人依工程受益費徵收條例第六條第三項規定辦理。

十九、承購市有房地應一次繳清價款，如無力一次繳清者，得依臺中市市有非公用房地出售分期付款處理要點規定申請分期付款，或依臺中市市有房地承購人申辦抵押貸款繳納價款作業要點規定申請抵押貸款。

二十、承購人繳清全部價款後，由財政局發給產權移轉證明書，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，所需一切費用由承購人負擔。

市有房地均按現狀移轉。

二十一、申請人或承購人死亡，其合法繼承人申請繼承承購時，依下

列規定辦理：

- (一) 申請人或承購人於未繳清價款前死亡者，如已通知繳款尚未逾期，得由繼承人提出依法取得繼承權之有效證明文件（如繼承人有二人以上者，應報明應繼分），於繳款後由財政局發給產權移轉證明書憑辦產權移轉登記。
- (二) 承購人於繳清價款後未取得產權移轉證明書前死亡者，得由繼承人提出依法取得繼承權之有效證明文件（如繼承人有二人以上者，應報明應繼分），由財政局發給產權移轉證明書憑辦產權移轉登記。
- (三) 承購人領得產權移轉證明書，於未辦理產權移轉登記前死亡者，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。

二十二、出售房地面積概以地政機關登記謄本記載為準，如有不符或增減，管理機關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，無息多退少補價款。但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。

二十三、標售土地於決標之日起、讓售土地於繳款之日起，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。

二十四、本要點所需書表格式，由財政局另定之。

二十五、本要點如有未盡事宜，得由財政局擬具處理意見，專案簽奉市長核准後行之。