**連江縣縣有房地出售作業要點**

105年4月14日連財產字第1050014355A號函訂定

壹、總則

一、連江縣政府(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。

前項公用財產變更為非公用財產並應符合本縣縣有財產管理自治條例第八條及第二十三條規定。

三、縣有房地之出售，除法令明定需由有關機關(單位)辦理者外，由本府財政單位辦理出售。

執行出售單位，應配合經、代管單位積極於處分期限內辦理出售。

除專案核定處理辦法者外，一般房地，應主動通知權利關係人於限期內填具申請書及檢附有關文件申請承購 (通知書格式見附件一) 。

四、申購人申請承購房地，除應填具「承購縣有房地申請書」外，其應附繳之證件如下 (申請書格式見附件二) ：

（一）擬承購土地、房屋登記謄本、分區使用證明、相關地價證明(視個案需要檢附)。

（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，應檢附身分證明文件影本。

（六）申購人如為法人者，應檢附法人登記證明文件 (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) 及其代表人之資格證明，並於申請書內加敘其代表人姓名、住址及蓋章。

（七）房屋如為共同使用者，應附繳房屋共同使用協議書。

五、執行出售單位收到申請書件，應先查明符合規定之出售範圍，並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」(如附件三)，以便稽查。

**（**一）申請書送達日期是否符合時限。

（二）申請書填載申購房地之標示與通知出售房地之標示是否相符。

（三）應附繳各項證明文件之記載內容是否相符。

（四）所繳證件是否足資證明申購人符合承購資格。

（五）戶籍謄本記載申購人為未成年人者，應加署法定代理人。

（六）應附具之承諾書、切結書或協議書其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或遭占用者，應俟排除後再依法出售。其界址、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因，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、土地之估價，一律比照「國有財產計價方式」之規定辦理。

辦理縣有房地實地查估時，應依規定組織查估小組，由本府財政單位會同地政機關、建管單位及地方稅務機關等單位組成查估小組，辦理出售房地價格之查估事宜。

九、凡法令已規定計價標準及合於讓售規定且非屬專案提估之土地，本府財政單位依規定核計售價、同時列冊（格式見附件四）簽奉核定後通知承購人繳款承購。

十、前點以外標售或讓售之土地，應由本府財政單位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（格式見附件五）及紀錄暨地籍位置圖註明四週鄰地權屬，送請財產審議委員會審議通過，簽奉核定後，再行辦理出售事宜。

但房地因地形、位置、區位、使用性質等特殊情形，市場價格不易查估者，得委託不動產鑑價業者鑑定房地價值後，送請財產審議委員會審議。

十一、房屋之出售，一律照「國有財產計價方式」之規定查估，造具查估表(格式見附件六)及紀錄送請審議。如連同基地出售，應分別計價併案辦理。

十二、經估價後之房地由執行出售單位檢附查估表、地籍位置圖註明四週鄰地權屬及有關資料，辦理出售事宜。

十三、出售房屋或基地，有土地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。

十四、縣有財產價格經評定後，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。

前項六個月之計算，其始期以縣有財產審議委員會會議決議之日期為準；其終期，讓售案以執行出售單位通知承購繳款之通知書發文日期為準，標售案以列標日期為準。

參、 標售

十五、標售房地以郵遞投標方式為之。

十六、標售房地，得視標的物金額高低，於開標前十五日至三十日公告之，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)都市計畫使用分區。

(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)開標前本府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門首及標售房地所在地揭示外，並由本府在當地通行報紙公告二天，但應於首日詳載全文，次日摘要刊載。

十七、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。

十八、投開標手續依下列規定辦理：

(一)投標人向執行出售單位索取印就之投標須知、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，(1)限用各行庫、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)開標時由執行出售單位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.不合本要點第十七點之投標資格者。

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.填用非執行標售單位發給(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.所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，其餘者依序列為次高標。

(七)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)，向執行出售單位無息領回，如未當場領回者，由執行出售單位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，其所繳保證金應沒入公庫。

十九、優先承購人或得標人，應於接到繳款通知之次日起三十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，通知由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。

二十、房地經公開標售二次未能標脫之案件，得檢討其原因重新查估或逕行按照原底價減一成計算，但土地不得低於當年期公告土地現值，房屋不得低於稅捐稽徵機關提供之當年期現值，並提經縣有財產審議委員會審議後再行標售。

肆、讓售

二十一、通知讓售繳款時間及逾期繳款，依下列辦理：

(一)執行出售單位應於本府核定讓售價格之日起三十日內通知承購人於文到二十日內表明承購意願，逾期未表示者，視為放棄承購權。

(二)繳款時間，限於承購人接到繳款通知書 (附繳款書) 之次日起三十日內繳清，如逾期不繳款承購者，註銷承購案。

前項註銷承購案之房地，應依照連江縣縣有財產管理自治條例第三十九條有關規定辦理。

二十二、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、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。

二十三、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、房地出售價款分期繳納處理

二十四、縣有房地辦理讓售，承購人得於原規定繳款期限內申請分期付款，經本府核准依原定期限內先繳價款至少百分之三十，其餘分兩年八期（每三個月為一期）平均攤繳，並按照訂約當時臺灣土地銀行牌告基本放款利率年息百分比計算，採固定方式加收利息。

標售之縣有房地，於查估價格時，得視事實需要，擬定分期繳納方式，核准後列入標售公告，以昭信用。辦理分期繳納之房地承購人於繳清全部價款後發給產權移轉證明書辦理移轉登記。

二十五、承購人繳納百分之三十價款後，應於十日內簽訂房地出售分期付款契約（如附件七），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、損害賠償金或遲延利息等，應先繳清，並自繳納百分之三十價款之日起停收租金或損害賠償金。

二十六、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本府領取繳款書，向指定處所繳納，逾期繳納價款者，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定期催告仍不繳納者，得解除契約註銷原出售案收回房地。

二十七、承購人不依約定繳納價款或稅費，經解除買賣契約後，按出售總價百分之二十價款充為違約金沒入公庫，其餘已繳價款於收回房地時，扣除原承購人使用期間之使用費後，餘額無息退還。

二十八、承購人如將承購之房地轉讓他人或在承購之土地上使用或興建及改建房屋時，應先將未繳清之價款及利息一次繳清，違者依第二十六、二十七點規定辦理。

陸、出售後續工作

二十九、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)標售之房地，自得標之日起。

(二)議價讓售之房地，自議價成立之日起。

(三)讓售之房地，自繳款之日起。

前項房地辦理移轉時，其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。

三十、承購人於繳清全部價款者，本府應繕造出售清冊送達地政事務所核對，並於十五日內發給產權移轉證明書(產權移轉證明書格式見附件八)，連同土地、建築改良物所有權狀，交由承購人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。標售之房地，應辦妥點交標的物予得標人。投標公告內載明按現狀標售者，按標售時之現狀點交（點交紀錄格式如附件九），其地上物之騰空拆遷補償等事宜概由得標人自理。。

三十一、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，應報明「應繼分」)後，並繳清全部價款後，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」)，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一百零二條第二項規定辦理。

三十二、出售之土地於辦竣產權移轉登記後，如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。

三十三、各執行出售單位出售縣有房地價款收入，應按宗填具繳款書，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處所繳納，解繳縣庫。

柒、 附則

三十四、本要點如有未盡事宜，得由執行出售單位，擬具處理意見，專案報經本府核准後行之。

三十五、本要點奉核定後實施，修正時亦同。