

基隆市市有非公用房地出售作業要點

規 定	說 明
一、 基隆市政府(以下簡稱本府)為辦理市有非公用房地之出售，特訂定本要點。	明定本要點訂定之目的。
二、 市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手續，由本府所屬各管理機關（單位）辦理。	明定辦理市有房地出售之程序。
三、 完成處分程序之市有房地，應積極依法於處分期限內辦理出售。 市有眷舍房地之出售，應依眷舍房地處理有關規定辦理。	一、明定完成處分程序之市有房地出售應積極依法辦理。 二、市有眷舍房地之出售，另依其有關規定辦理。
四、 申購人申請承購房地，除應填具「承購市有非公用不動產申請書」外，其應附繳之證件如下（申請書格式如附件）： （一）擬承購土地、房屋最近三個月內登記簿謄本、地籍圖謄本、都市計畫使用分區證明（都市計畫內之土地）。 （二）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。 （三）畸零地合併使用應檢附縣(市)政府核發之畸零地合併使用證明及合併範圍內私有土地最近三個月內登記簿謄本、地籍圖謄本。 （四）申購人如為自然人者，應檢附身分證明文件影本。 （五）申購人如為法人者，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)，並於申請書內加敘負責人姓名、住址及蓋章。	明定申購人申請承購房地應附繳之證件。

<p>(六) 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。</p>	
<p>五、 本府收到申請書件，應先查明符合基隆市市有財產管理自治條例第十三條規定之出售範圍，並就下列事項詳加審核：</p> <p>(一) 申請書送達日期是否符合時限。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 應附繳各項證明文件之記載內容是否相符。</p> <p>(四) 房地所有權證件是否足資證明為申購人所有。</p> <p>(五) 戶籍謄本記載申購人為未成年人者，應加署法定代理人。</p> <p>(六) 協議書記載內容與規定條件是否符合。</p> <p>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。</p>	<p>明定申請案件之審核事項。</p>
<p>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。</p>	<p>明定涉有都市計畫公共設施用地之土地，應先辦理分割再出售。</p>
<p>七、 出售之房地界址、標示不符者，其處理方式如下：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 出售房地面積，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</p>	<p>明定出售之房地界址、標示不符時之處理方式。</p>

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。	
八、 本府辦理市有房地實地查估時，由本府財政、稅務、地政、都市發展及產業發展單位組成查估小組調查估價，並由執行出售單位負責召集。必要時得委託有關機關(機構)或不動產估價師辦理。	明定查估小組召集單位及成員。
九、 土地之估價，一律比照「國有財產計價方式」之規定辦理。	明定土地之估價方式。
十、 凡法令規定以出售當期公告現值計價及合於讓售規定且非屬專案提估之土地，執行出售單位依規定核計售價，報經本府核准後通知承購人繳款承購。	明定土地出售程序。
十一、 辦理土地之估價時，由執行出售單位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、紀錄及地籍位置圖註明四週鄰地權屬，送請查估小組審議。	明定土地估價程序。
十二、 房屋之出售，一律比照「國有財產計價方式」之規定查估，造具查估表及紀錄送請查估小組審議。如連同基地出售，應分別計價併案辦理。	明定房屋之估價方式。
十三、 經查估小組調查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，提經本府市有財產審議委員會（以下簡稱市有財產審議委員會）審議通過，再行辦理出售事宜。	明定估價後之房地應提本府市有財產審議委員會審議通過，再行辦理出售。
十四、 出售房屋或基地，其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	明定優先購買權通知及認定方式。

<p>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。</p> <p>前項土地法第一百零四條優先購買權之認定，依相關規定辦理。</p>	
<p>十五、 標售房地以郵遞投標方式為之。</p>	<p>明定投標方式。</p>
<p>十六、 標售房地，得視標的物金額高低，於開標前十至三十日公告之，其公告內容應載明下列事項：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 都市計畫或非都市土地使用編定。</p> <p>(三) 標售房屋時，基地不屬市有者，應載明基地權屬，標售基地時，房屋不屬市有者，載明房屋權屬，其有租賃關係或優先購買權者，應一併載明。</p> <p>(四) 點交方式。</p> <p>(五) 標售底價。</p> <p>(六) 投標方式、期限及手續。</p> <p>(七) 赴現場參觀日期與方式。</p> <p>(八) 保證金金額及繳付日期與方式。</p> <p>(九) 開標日期及地點。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>明定標售公告內容應載明事項。</p>
<p>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。</p>	<p>明定投標人資格。</p>
<p>十八、 投開標手續依下列規定辦理：</p>	<p>明定投開標手續。</p>

- (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，限用各行庫、信用合作社及農、漁會信用部之劃線保付支票或以各行庫、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票據者，或僅有保證金票據而無投標單者。
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。

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>7. 不依規定期限前寄達者。</p> <p>8. 投標信封未封口及封口破損可疑，足以影響開標決標者。</p> <p>9. 所投標價低於標售公告底價者。</p> <p>10. 其他未規定之事項，經監標人認為依法不合者。</p> <p>(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。</p> <p>(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，由本府按公文處理程序發還。</p> <p>(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。</p>	
<p>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。</p>	<p>明定承購手續。</p>
<p>二十、 房地經公開標售一次未能標脫之案件，得檢討其原因重新查估或逕行按照原標售底價減一成訂定新標售底價，但</p>	<p>明定未能標脫之案件後續處理方式。</p>

<p>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，並提經市有財產審議委員會審議後再行標售。</p>	
<p>二十一、通知讓售繳款時間及逾期繳款，依下列辦理：</p> <p>(一) 執行出售單位應於本府核定讓售價格之日起十日內通知承購人繳款。</p> <p>(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，註銷承購案並於五年內不得再申請承購。</p>	<p>明定讓售繳款時間及逾期繳款處理方式。</p>
<p>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：</p> <p>(一) 准予讓售之房地標示、面積、價金。</p> <p>(二) 繳款期限、繳款方式及賦稅、工程受益費負擔方式。</p> <p>(三) 逾期不繳價款，註銷讓售原案及另行處理方式。</p> <p>(四) 應補繳租金或使用補償金。</p>	<p>明定讓售繳款通知書應載明事項。</p>
<p>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。</p>	<p>明定讓售應繳清之價款項目。</p>
<p>二十四、承購人應自下列規定之日起，負擔承購標之物之賦稅及工程受益費：</p> <p>(一) 標售之房地，自得標之日起。</p> <p>(二) 議價讓售之房地，自議價成立之日起。</p> <p>(三) 讓售之房地，自繳款之日起。</p> <p>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。</p>	<p>明定承購人負擔承購標之物之賦稅及工程受益費開始之日。</p>

<p>二十五、承購之房地，應一次繳清價款，如無力一次繳清者，得依規定辦理分期付款。</p>	<p>明定無力一次繳清者得辦理分期付款。</p>
<p>二十六、承購人於繳清全部價款者，執行出售單位於十五日內發給產權移轉證明書，連同土地、建築改良物所有權狀，並會同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，均由承購人負擔。惟按現狀標售者，按標售時之現狀點交。</p>	<p>明定承購人繳清價款後之後續移轉手續。</p>
<p>二十七、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：</p> <p>（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，並報明「應繼分」後，繳款承購發給產權移轉證明書憑辦移轉登記。</p> <p>（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」後，填發產權移轉證明書憑辦產權移轉登記。</p> <p>（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。</p>	<p>明定繼承承購之承購方式。</p>
<p>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。</p>	<p>明定標售之土地其後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。</p>
<p>二十九、執行出售單位出售市有房地價款收入，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行庫繳納，解繳市庫。</p>	<p>明定價款收入解繳市庫。</p>

三十、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。	明定未盡事宜處理方式。
三十一、本要點經市務會議討論通過後函頒實施。	明定本要點之實施日期。