

金門縣縣有非公用不動產處分作業要點

中華民國 92 年 11 月 26 日府財產字第 0920048486 號函訂定

中華民國 111 年 2 月 7 日府財產字第 1110009174 號函修正

- 一、為辦理金門縣縣有非公用不動產（以下簡稱縣有房地）處分，依據金門縣縣有財產管理自治條例第六章處分規定，訂定本要點。
- 二、申請承購縣有房地，應填具申請書，並繳附文件如下：
 - （一）申請承購之土地或建物登記謄本、地籍圖謄本、使用分區證明書及符合下列各款相關審查文件：
 1. 優先購買權人，應檢附通知函文及土地、建築改良物所有權狀或其他必要證件。
 2. 有租賃關係者，應檢附原租約影本、最近一期繳納租金收據影本及定著私有建物產權證明文件。
 3. 縣有畸零地鄰地所有權人，應檢附金門縣政府（以下簡稱本府）核發之畸零地合併使用證明書與私有土地登記謄本及地籍圖謄本。
 - （二）申購人為自然人，應檢附身分證明文件影本。
 - （三）申購人為法人，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），並於申請書內加記負責人姓名、住址及簽章。
 - （四）其他經管理機關審認為必要之文件。

- 三、縣有房地無保留公用必要者，應辦理變更為非公用財產，並於完成法定處分程序及預算程序後，始得出售。
- 四、管理機關於收到申請書件，應先查明是否符合金門縣縣有財產管理自治條例規定得出售之範圍，並就下列事項詳加審核：
- (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) 應檢附各項證明文件之記載內容是否相符。
 - (四) 房地所有權文件是否足資證明為申購人所有。
 - (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) 報告書、切結書記載內容與規定要件是否符合。
- 前項書件，如發現不符或短缺情事，應即通知申購人限期補正，逾期未補正者，駁回申購案。
- 五、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。
- 六、出售之縣有房地涉有糾紛者，應俟糾紛解決後，再依法辦理出售。至於界址、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，以地政機關登記謄本為準，如有不符，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。但如辦妥產權移轉登記後再增減者，一律不退補價款，承購人不得異議。

七、縣有房地估價參採內政部實價登錄或委外由專業技術人員查估市價方式辦理，並送請金門縣縣有財產審議委員會（以下簡稱縣產審議委員會）審議。如房屋連同基地出售者，應分別計價併案辦理。

八、凡法令規定得按申請當年度公告現值申請專案讓售者，經審查符合讓售要件，於核計讓售價格，並填具出售清冊，經核准後，通知承購人繳款承購。

九、凡縣有房地處分，應實地調查鄰近市場價格或實例、房地位置、地形、工商繁榮程度及使用分區類別，並於地籍位置圖註明四週鄰地權屬，提請縣產審議委員會審議，經審核通過，俟本府縣政會議決議後，再依土地法第二十五條規定程序辦理處分事宜。

十、出售房屋或基地，有土地法第一百零四條及民法第四百二十六條之二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比照讓售或得標價格承購，逾期不為表示者，視為放棄優先購買權。

十一、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，以管理機關檢送縣產審議委員會審議通過，並簽奉核准之公函發文日期為準。

十二、標售縣有房地以郵遞投標方式為之，並依本府簽奉核准公告之標售縣有房地郵遞投標須知辦理。

十三、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) 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) 都市計畫或國家公園土地使用分區及用地類別。

(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) 開標前如因重大事由，得另行重新公告或停止標售，並將投標人所投寄之原投標信封退還，投標人不得異議。

前項公告除應在管理機關門前及標售房地所在地揭示外，並應於新聞紙公告。

十四、投開標手續依下列規定辦理：

- (一) 投標人向管理機關免費索取投標表件，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，並限用銀行本行本票、銀行支票、銀行保付支票。
- (三) 投標人應將保證金連同填妥之投標單及身分證明文件影本，妥予密封，用掛號信件寄達指定之郵政信箱，如逾投標截止時間寄達者無效，原件退還，投標信件經寄達指定之郵政信箱後，不得撤回。

十五、優先購買權人或得標人，應於接到繳款通知之次日起三十日內辦理承購手續，逾期不繳款者，視為放棄承購權，通知次一優先次序之承購人按最高標價限期繳款辦理承購手續，逾期即另行辦理標售。

十六、房地經公開標售二次未能標脫之案件，得檢討其原因後重新查估或逕行按照原底價減一成計算。但土地不

得低於當年期土地公告現值，房屋不得低於稅捐稽徵機關提供之當年期課稅現值，並提經縣產審議委員會審議及奉本府核定後再行標售。

十七、經核定標售之房地，在未公告標售前，其核定底價已逾六個月或鄰近房地買賣價格顯較核定底價為高時，由管理機關簽奉核准後再提請縣產審議委員會審議。

十八、通知及繳款：讓售價格核定後於十日內通知承購人繳款。承購人應於接到繳款書之次日起三十日內繳清，逾期不予受理。

十九、准予讓售之繳款通知書，應載明下列各點：

- (一) 房地標示、面積及價金。
- (二) 繳款期限、繳款方式。
- (三) 逾期未繳價款者，註銷讓售。
- (四) 應補繳之租金或損害賠償金。

二十、辦理讓售之房地，如應補繳積欠租金、違約金、損害賠償金或遲延利息者，按收取起訖年月租金標準計算，詳列明細表單，隨附繳款書，限申購人連同價款一併繳清，逾期未繳者，應註銷讓售並另案簽辦追繳欠款。

二十一、承購人應自下列規定之日起，負擔承購標的物之賦稅：

- (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。

二十二、承購人繳清全部價款時，檢附繳款收據於本府備查後，由本府發給產權移轉證明書，交由承購人向地政機關辦理產權移轉登記，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，其地上物之騰空拆遷補償等事宜概由得標人自理。

二十三、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，應註明應繼分）並繳清全部價款後，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，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，應註明應繼分），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書後，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。

- 二十四、 出售之土地於辦竣產權移轉登記後，如因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。
- 二十五、 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後，交承購人於限期內逕向指定公庫繳納，解繳縣庫。
- 二十六、 本要點自核定日施行，如有未盡事宜，依金門縣縣有財產管理自治條例規定辦理。