

臺中市市有房地出售作業要點修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺中市市有房地出售作業要點	臺中市市有房地出售作業要點	未修正。
修正規定	現行規定	說明
	壹、總則	一、 <u>章名刪除</u> 。 二、臺中市行政規則準則第六條第二項明定行政規則不列編、章、節等，爰予以刪除。
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。	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。	未修正。
二、市有 <u>非公用</u> 房地於完成法定處分程序及預算程序後，始得出售。	二、市有房地 <u>無須保留公用必要者，應辦理變更為非公用財產</u> ，於完成法定處分程序及預算程序後，始得出售。 <u>前項公用財產變更為非公用財產手續，由原管理機關會簽本府財政局後陳報市長核定辦理。</u>	一、酌作文字修正。 二、因公用財產變更為非公用財產程序於臺中市市有財產管理自治條例第二十六條已有明文規定，爰刪除第二項規定。
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。 <u>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。</u>	三、完成處分程序之市有房地，由本府財政局積極依法於處分期限內辦理出售。市有房地出售處分期限 <u>一律訂為五年</u> ，其期限以行政院核准出售發文日起算， <u>其處分期限屆滿前，已受理之讓售案件或已確定底價之標售案件</u> ，本府得繼續辦理。 <u>開發案件之處分期限視開發計畫時程訂之。</u>	一、為使出售案件處理一致，不再區分「已受理之讓售案件或已確定底價之標售案件」，統一修正為「已受理之出售案件」。 二、本要點係規範市有房地之出售，爰刪除開發案件之處分期限。
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：	四、 <u>申請人</u> 申請承購房地，除應填具申請書外，其應附繳之證件如下：	配合實務運作需求酌作文字修正，並新增第七款及第八款規定。

<p>(一) <u>擬承購土地為都市計畫區之土地</u>，應檢附<u>都市計畫土地使用分區證明</u>。</p> <p>(二) 有優先承購權者，應檢附<u>土地、建物所有權狀及其他證明文件</u>。</p> <p>(三) 有租賃關係者，應檢附<u>原租約影本及地上私有建物產權證明文件</u>。<u>如有數人共同租賃後分別申請承購時</u>，應再加附<u>房屋共同使用範圍協議書</u>。</p> <p>(四) <u>擬承購土地為畸零地者</u>，應檢附下列文件： 1、<u>建築主管機關所核發之公私有畸零地合併使用證明書</u>。 2、<u>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</u>。 3、<u>願照查估市價承購之承諾書</u>。 4、<u>申請承購市有土地被占用者</u>，除申請人為<u>占用</u></p>	<p>(一) <u>擬承購土地、房屋登記謄本、地籍圖謄本、都市計畫土地使用分區證明</u>。</p> <p>(二) 有優先承購權者，應附<u>繳土地、建築改良物所有權狀及其他必要證件與通知書</u>。</p> <p>(三) 有租賃關係者，應附<u>繳原租約影本及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</u>。</p> <p>(四) <u>畸零地應檢附權責機關所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</u>。</p> <p>(五) 申請人如為自然人者，應檢附<u>身分證明文件影本</u>。</p> <p>(六) 申請人如為法人者，應檢附<u>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)</u>，並於申請書內加敘<u>負責人姓名、住址及蓋章</u>。</p>	
---	--	--

<p>人外，應檢附願自行排除地上物之切結書。</p> <p>(五)申請人為自然人者，應檢附身分證明文件影本。如為<u>未成年人</u>，應加署<u>法定代理人</u>。</p> <p>(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。</p> <p>(七)於<u>未完成法人設立登記或寺廟登記前</u>，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。</p> <p>(八)其他經管理機關基於審查需要通知檢附之文件。</p>		
<p>五、<u>管理機關</u>收到承購申請書件後，應就下列事項進行初審：</p> <p>(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。</p> <p>(二)申請書填載房地之標示與經管房地之標示是否相</p>	<p>五、本府收到承購申請書件後，應先查明符合下列出售範圍：</p> <p>(一)都市計畫範圍內及非都市土地分區使用編定為可供建築使用之土地；地上有市有建築改良物時應一併出售。</p> <p>(二)經本府專案核准出售之非公用房</p>	<p>一、實務上市有房地管理機關為申請承購市有房地之受理機關，爰將「本府」修正為「管理機關」。</p> <p>二、現行第一項第一款至第三款出售範圍已規定於臺中市市有財產管理自治條例第五十二條，為簡化文字整併為第一項第一款；現行第二項第一款至</p>

<p>符。</p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(四)房地所有權證明文件是否足資證明為申請人所有。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(九)申請承購之房地涉有糾紛者，糾紛是否已解決。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>管理機關初審符合第一項規定後，申請承</u></p>	<p><u>地。</u></p> <p><u>(三)其他依法令規定辦理出售之房地。</u></p> <p><u>符合前項出售房地，本府應就下列事項審查：</u></p> <p><u>(一)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。</u></p> <p><u>(二)應附繳各項證明文件之記載內容是否相符。</u></p> <p><u>(三)房地所有權證件是否足資證明為申購人所有。</u></p> <p><u>(四)戶籍謄本記載申請人為未成年人者，應加署法定代理人。</u></p> <p><u>(五)協議書記載內容與規定條件是否符合。</u></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>第三款調整為第一項第二款至第四款，並酌作文字修正。</p> <p>三、現行第二項第四款及第五款均已列為申請書應記載事項或應檢附文件，爰予以刪除。</p> <p>四、第一項第三款所稱類別包含標售及讓售，法令依據係指臺中市市有財產管理自治條例第五十三條規定。</p> <p>五、配合實務運作需要，新增第三項規定。</p> <p>六、現行第六點、第七點第一款及第二款依實務作業時間次序調整至本點第一項第六款至第九款。</p>
--	--	--

<p><u>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。</u></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>一、<u>本點刪除。</u> 二、已整併至修正規定第五點第一項第六款。</p>
<p>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。</p>		<p>一、<u>本點新增。</u> 二、為更周延審議市有房地之出售，增訂申請承購案件由財審會審議之規定，以及管理機關依財審會審議結論續行相關事宜。</p>
	<p>貳、估價作業</p>	<p>一、<u>章名刪除。</u> 二、臺中市行政規則準則第六條第二項明定行政規則不列編、章、節等，爰予以刪除。</p>
<p><u>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。</u> <u>市有房屋併同基地出售者，應分別計價併</u></p>	<p>九、土地之估價，一律比照國有財產計價方式之規定辦理。</p>	<p>一、點次變更。 二、土地及房屋之估價皆比照國有財產計價方式之規定辦理，爰將現行十一點整併於</p>

<p><u>案辦理。</u></p>		<p>本點，並酌作文字修正。</p>
	<p>十一、房屋之出售，一律照<u>國有財產計價方式之規定查估</u>，造具查估表及紀錄送請審議。 前項出售房屋併同基地出售者，應分別計價併案辦理，並簽奉核定後，再辦理出售事宜。</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。 二、已整併至修正規定第七點。</p>
<p>八、<u>市有房地出售</u>，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。</p>	<p>八、<u>本府辦理市有房地實地查估時</u>，由本府財政局會同都市發展局、農業局、地政局及地方稅務局等機關組成查估小組，辦理出售房地價格之查估事宜。</p>	<p>一、將現行第十點內容整併至本點第一項，並酌作文字修正。 二、參照臺中市市有財產管理自治條例第六十二條第二項規定，新增本點第二項。</p>
	<p>十、市有房地出售，由本府財政局召集查估小組，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、紀錄及地籍位置圖註明四週鄰地權屬，送請臺中市市有</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。 二、已整併至修正規定第八點第一項。</p>

	財產審議委員會審議通過，簽奉市長核定後，再行辦理出售事宜。	
<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p>	<p>十九、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，由本府財政局逕簽奉市長核准調高出售價格。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、現行第十九點及第二十七點規定皆為影響計價事由之處理，爰整併為本點。</p>
	<p>二十七、市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。</p> <p>六個月之計算，其始期，以本府檢送臺中市市有財產審議委員會會議決議之公函發文日期為準；其終期，讓售案以本府通知承購繳款之通知書發文日期為準，標售案以公告發文日期為準。</p>	<p>一、本點刪除。</p> <p>二、已整併至修正規定第九點第一項及第二項。</p>
	肆、讓售	<p>一、<u>章名刪除。</u></p> <p>二、臺中市行政規則準則第六條第二項明定行政規則不列編、章、</p>

<p>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：</p> <p>(一)讓售之房地標示、面積及價金。</p> <p>(二)繳款期限、繳款方式、賦稅及工程受益費負擔方式。</p> <p>(三)應補繳租金或使用補償金。</p> <p>(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。</p>		<p>節等，爰予以刪除。</p> <p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、現行第二十點第一款、第二款前段及第二十二點依實務作業時間次序調整至本點，並酌作文字修正。</p>
<p>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</p>	<p>二十、<u>通知讓售繳款時間及未依規定繳款，依下列事項辦理：</u></p> <p>(一)本府財政局應於簽奉核准之讓售價格後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之次日起四十五日內持繳款書至指定經收之銀行以現金或繳款期限前之即期支票繳清，申請人對本府核定讓售</p>	<p>一、現行第二十點第一款及第二款前段規定整併至修正規定第十點第一項。</p> <p>二、現行第二十點第二款後段及第三款規定調整至本點，並酌作文字修正。</p>

<p>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<u>土地法第二十五條</u>規定重新辦理處分程序。</p>	<p>價格，於繳款期限內提出異議時，經查明其售價確無變動，於扣除異議處理期間後，得視實際需要酌予延長繳款期間，但應加計遲延利息；延長時間最長為三十日，並以一次為限，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利息。</p> <p>(三) 未依規定繳款讓售案件，除由本府註銷讓售外，並得辦理標售，但在未辦理標售前，申請人再度提出讓售時，如未逾處分期限，得再重新估價辦理讓售；如逾處分期限應再重新辦理處分程序並辦理估價。</p>	
	<p>二十一、准予讓售之繳款通知書，應載明下列事項，向申請人為明示之約定：</p> <p>(一) 准予讓售之房地標示、面積、價金。</p>	<p>一、本點刪除。 二、已整併至修正規定第十點第二項。</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>二十二、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，違者，不予出售，註銷承購案。</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。</p> <p>二、已整併至修正規定第十點第二項。</p>
	<p>參、標售</p>	<p>一、<u>章名刪除</u>。</p> <p>二、臺中市行政規則準則第六條第二項明定行政規則不列編、章、節等，爰予以刪除。</p>
<p><u>十二</u>、標售房地以郵遞投標方式為之。 <u>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。</u></p>	<p>十三、標售房地以郵遞投標方式為之。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、現行第十五點規定調整至本點第二項，並酌作文字修正。</p>

	<p>十五、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。如標售之土地，另有其他法令規定，須具備特殊資格條件限制取得者，應符合該法令之規定。</p>	<p>一、<u>本點刪除</u>。 二、已整併至修正規定第十二點第二項。</p>
<p>十三、<u>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：</u></p> <p><u>(一) 法令依據。</u></p> <p><u>(二) 標售房地標示及面積。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(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。</u></p> <p><u>(五) 標售底價。</u></p> <p><u>(六) 投標方式、期限及手續。</u></p> <p><u>(七) 赴現場勘查日期及方式。</u></p> <p><u>(八) 保證金金額、繳付日期及方式。</u></p> <p><u>(九) 開標時間及地</u></p>	<p>十四、<u>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：</u></p> <p><u>(一) 標售房地所在地、地段、地號、街號名稱、土地及建物面積與構造。</u></p> <p><u>(二) 都市計畫或非都市土地使用編定。</u></p> <p><u>(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，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。</u></p> <p><u>(四) 標售底價。</u></p> <p><u>(五) 投標方式、期限及手續。</u></p> <p><u>(六) 赴現場參觀日期與方式。</u></p> <p><u>(七) 保證金金額及繳付日期與方式。</u></p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、新增第一項第一款，其餘款次遞移，並酌作文字修正。</p> <p>三、第二項原規定於報紙公告首日應詳載全文，順應全球資訊網路發達及少紙化數位時代，修正為報紙刊載摘要三日及於本府有關機關網站公告。</p>

<p>點。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>(八)開標日期及地點。</p> <p>(九)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。</p> <p>前項公告除應在本府及標售房地所在地區公所公告欄揭示外，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>十四、投標及開標手續依下列規定辦理：</p> <p>(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、<u>投標專用信封及位置示意略圖</u>(亦得自財政局全球資訊網下載)，並依<u>投標須知</u>規定填具投標單封。</p> <p>(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「<u>臺中市政府財政局</u>」之<u>保證金票據</u>(經政府核准於國內經營金融業務之</p>	<p>十六、投開標手續依下列規定辦理：</p> <p>(一)投標人向本府財政局<u>免費</u>索取印就之投標公告影本、投標須知、投標單(得使用影本及本府財政局全球資訊網所提供之投標單)、<u>投標專用信封及位置示意略圖</u>，並依規定填具投標單封。</p> <p>(二)投標人應繳納標售底價百分之十計算(計至新臺幣千元)之<u>保證金</u>，開立受款人為<u>臺中市政府財政局</u>之<u>下列票據</u>：經政府核准於國內</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、依實務運作需求及作業時間調整順序，並酌作文字修正。</p>

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

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，並連同填妥之投標單，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) 投標二標以上者，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，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) 開標前由本府財政局會同監標人員(監標人員由本府財政局主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

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

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，經主持人認定不合時，以無效標論：

1. 不合第十五點之投標資格。

2. 投標專用信封內有投標單而未附保證金，或僅有保證金而無投標單(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合規定。

4. 填用非本點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，

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以疑，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

或同一標封內投寄二標以上。

5. 投標單不內按規定填寫，或加註附件，或所填內容錯誤，或模糊不明，或漏填，或所蓋印章模糊不清無法辨認或漏蓋，或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或逕送本府或持送開標場所。

7. 不依規定期限前寄達。

8. 投標專用信封未封口及封口破損可以疑，足以影響開標決標。

9. 所投標價低於標售

<p>法存入市庫。</p> <p>11、其他經主持人認定不合規定之情事。</p> <p>(六) <u>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。</u></p> <p>(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</p>	<p>公告底價。</p> <p>10. 投標保證金票據之受款人非臺中市政府財政局名義，經本府審認無法存入市庫者。</p> <p>11. 其他未規定之事項，經主持人認為依法不合。</p> <p>(六) <u>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，視同放棄比價，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，其他者依序列為次高標。</u></p> <p>(七) 得標人所繳保證金，保留抵繳部分價款外，其他未得</p>	
--	--	--

<p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>標及無效標者之保證金，於開標當日或翌日由原投標人於投標單內簽章(與原投標單內所蓋相同之印章)，向本府財政局無息領回，如未當場領回者，由本府財政局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，其所繳保證金不予發還。</p>	
<p>十五、<u>市有</u>房地經公開標售二次未能標脫之案件，<u>財政局</u>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，<u>送請財審會</u>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。</p>	<p>十八、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，<u>但土地不得低於當年期公告土地現值，房屋不得低於地方稅務局提供之當年期現值</u>，並提經臺中市市有財產審議委員會審議及簽奉市長核定後再行標售。</p>	<p>一、點次變更。 二、酌作文字修正。</p>
<p>十六、<u>標售</u>後續繳款及投標資格檢核依下列規定辦理： (一)<u>本府</u>應按宗填具出售市有房地價款繳款書，並以書面</p>	<p>十七、後續繳款及投標資格檢核依下列規定辦理： (一)<u>承購人</u>應於接到繳款通知之日起四十五日內依第二十</p>	<p>一、點次變更。 二、酌作文字修正。</p>

<p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>四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>(二) 有必要時，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、次得標人投標資格不符合本要點第十五點規定，依本要點第十六點第五款第一目規定投標無效，已繳之價款無息退還，標售不動產由標售機關另行處理。</p>	
	<p>二十九、本府出售市有房地價款收入，應按宗填具繳款書，交承購人於限期內逕向指定行庫繳納，解繳市庫。</p>	<p>一、本點刪除。 二、已分別明定於修正規定第十點第一項及第十六點第一款。</p>
<p>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，</p>	<p>十二、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</p>	<p>一、點次變更。 二、現行第十二點規定內容依實務作業時間次序調整至本點，並酌作文字修正。 三、優先承購權之認定已明定於第一項內，爰刪除第二項規定。</p>

<p>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。</p>	<p>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。 <u>前項優先購買權之認定，依相關規定辦理。</u></p>	
	<p>伍、出售後續工作</p>	<p>一、<u>章名刪除</u>。 二、臺中市行政規則準則第六條第二項明定行政規則不列編、章、節等，爰予以刪除。</p>
<p><u>十八</u>、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)<u>讓售之房地，自繳款之日起。</u> 前項房地辦理移轉時，有未到期之工程受益費，應由<u>承購人</u>依工程受益費徵收條例第六條第三項規定辦理。</p>	<p><u>二十三</u>、承購人應自下列規定之日起，應依稅法及有關規定負擔承購標之物之賦稅及工程受益費： (一)標售之房地，自得標之日起。 (二)<u>議價讓售之房地，自議價成立之日起。</u> (三)<u>讓售之房地，自繳款之日起。</u> 前項房地辦理移轉時，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。</p>	<p>一、點次變更。 二、實務運作中已無議價讓售之流程，爰刪除第一項第二款規定，餘酌作文字修正。</p>
<p><u>十九</u>、承購市有房地應一次繳清價款，如無力一次繳清者，得依<u>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</u>，或依<u>臺中市市有房地承</u></p>	<p><u>二十四</u>、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或向<u>本府財政局核准辦理貸款之銀行</u>申請抵押貸款。</p>	<p>一、點次變更。 二、明定申請分期付款或抵押貸款所依據之行政規則，以資明確。</p>

<p><u>購人申辦抵押貸款繳納價款作業要點規定</u>申請抵押貸款。</p>		
<p><u>二十</u>、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。 <u>市有房地均按現狀移轉。</u></p>	<p><u>二十五</u>、承購人於繳清全部價款者，<u>本府</u>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，<u>均由承購人負擔，如以現狀標售者，按標售時之現狀移轉。</u></p>	<p>一、點次變更。 二、酌作文字修正。</p>
<p><u>二十一</u>、<u>申請人或承購人</u>死亡，其合法繼承人申請繼承承購時，<u>依下列規定辦理：</u> (一)<u>申請人或承購人</u>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），<u>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。</u> (二)承購人於繳清價款後未</p>	<p><u>二十六</u>、承購人死亡，其合法繼承人申請繼承承購時，<u>應按下列規定辦理：</u> (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，如繼承人二人以上者，並報明應繼分後，繳款<u>承購</u>發給產權移轉證明書憑辦移轉登記。 (二)承購人繳清價款後未發給產權移轉證明書前死亡者，准由</p>	<p>一、點次變更。 二、買賣契約未成立前，申請承購之人稱為申請人；買賣契約成立後則稱為承購人，考量讓售案及標售案買賣契約成立時間不同（讓售案於申請人繳款後成立買賣契約，標售案於得標時成立買賣契約），爰修正本點規定。</p>

<p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>繼承人提出依法取得繼承權之有效證明文件，如繼承人二人以上者，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><u>二十二</u>、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，<u>管理機關</u>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。<u>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。</u></p>	<p>七、<u>出售之房地涉有糾紛者，應俟糾紛解決後，再依法辦理出售，但界址、標示不符者，其處理方式如下：</u></p> <p>(一)<u>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。</u></p> <p>(二)<u>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。</u></p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、現行第七點第一款及第二款規定依實務作業時間次序整併至第五點第一項第七款至第九款，第三款規定則調整至本點，並酌作文字修正。</p>

	<p>(三) 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，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，無息多退少補價款，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。</p>	
<p><u>二十三</u>、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。</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>一、點次變更。 二、酌作文字修正。</p>
<p><u>二十四</u>、本要點所需書表格式，由財政局另定之。</p>	<p>三十、本要點所需書表格式，由<u>本府</u>財政局另定之。</p>	<p>一、點次變更。 二、酌作文字修正。</p>
	<p>陸、附則</p>	<p>一、<u>章名刪除</u>。 二、臺中市行政規則準則第六條第二項明定行政規則不列編、章、節等，爰予以刪除。</p>
<p><u>二十五</u>、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。</p>	<p>三十一、本要點如有未盡事宜，得由<u>本府</u>財政局擬具處理意見，專案簽奉市長核准後行之。</p>	<p>一、點次變更。 二、酌作文字修正。</p>