

中華民國 108 年 7 月 8 日  
財政部國有財產署令 台財產署管字第 10840005760 號

修正「國有非公用不動產讓售作業程序」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用不動產讓售作業程序」部分規定

署 長 曾國基

### 國有非公用不動產讓售作業程序部分規定修正規定

五之一、本作業程序規定應檢附之申請書、承諾書、拋棄書、切結書、同意書、意願書或協議文件（含房屋共同使用範圍協議書、遺產分割協議書，下同）等，除另有規定外，應由各立書人依下列方式辦理：

(一) 申請書、承諾書、拋棄書、切結書、同意書、意願書：

- 1、親自到場驗證：立書人為有行為能力之自然人，親自（不得由受任人代理）到場核對身分證並簽名及蓋章，且拍攝立書人臉部清晰照片彩色列印併案存檔，申請書等文件加註「立書人親自到場簽名及蓋章切結，經核對本人無誤」文字並由立書人及出售機關核對人員於加註處簽名及蓋章；立書人為未成年人、受監護或輔助宣告之人，應由法定代理人、監護人或輔助人親自到場核對身分證並簽名及蓋章，並依前述規定辦理（如為未成年人，父母均為其法定代理人，如有協議或經法院判決確定對於未成年子女權利義務之行使或負擔，已辦妥戶籍登記並檢附戶籍資料者，僅任監護人之父或母為其法定代理人）。
- 2、立書人為已出租國有非公用不動產之承租人時，申請書等文件蓋用與租約相同之印章。
- 3、委託他人代理：申請書等文件委託他人代理送達，委託書載明委託事由並由立書人與受任人共同簽名及蓋章，經依法公證或認證後，立書人及受任人於申請書等文件共同簽名並蓋用與委託書相同之印章。
- 4、依法辦理公證或認證。

(二) 協議文件：

- 1、由全體立書人或協議人依法辦理公證或認證。
- 2、由地政士依地政士法規定辦理簽證。

六、依國有財產法第四十九條第一項規定申購出租之國有非公用不動產（以下簡稱申購出租國有不動產）者，應加附國有基（房）地租賃契約（租約遺失附切結書）。

申購租用基地者，應再加附下列地上建築改良物所有權證明文件：

- (一) 地上建築改良物已辦理所有權登記者：所有權狀影本或建物登記謄本。
- (二) 地上建築改良物未辦理所有權登記者：建築改良物確屬申購人所有切結書。

申購租用房地者如數人共同承租後分別申購時，應再加附房屋共同使用範圍協議書。

十、依國有財產法第五十二條之一第一項第五款及同法施行細則第五十五條之一第一項第五款規定申購非屬公墓，而其土地登記簿最後記載之地目為「墓」，並有墳墓之國有非公用土地者，應加附其為墓主之證明文件，並依下列方式辦理：

(一) 墓碑上載明死者及立碑人姓名者：

- 1、得由立碑人單獨或會同檢具墓政主管機關核發之死者與申請人關係文件或切結其為墓主後申購。
- 2、非全體立碑人申購時，申請人應切結自行處理與其他立碑人或權利人間權利義務關係。
- 3、立碑人之繼承人申購者，比照第一、二目方式處理。

(二) 墓碑上未載明死者姓名，但有立碑人者：

- 1、得由立碑人單獨或會同檢具墓政主管機關核發之認定證明或切結其為墓主後申購。
- 2、依第一款第二、三目方式辦理。

(三) 墓碑上載明死者姓名，但立碑人不詳者：得由死者之配偶、直系血親或兄弟姊妹（應檢具戶籍資料或其他身分證明文件）申購，並比照第一款之切結方式辦理。

十三、申購國有非公用不動產時，申請人應於申請書承諾下列事項：

- (一) 附繳之證件如有虛偽不實時，申請人願負法律責任，並無條件同意撤銷或解除買賣關係，已完成移轉登記者，並願辦理回復國有登記。
- (二) 上開不動產申購經受理收件，申請人絕不據此認定受理機關已為同意讓售之要約或承諾。
- (三) 申請人如有二人以上，未註明承買持分，除租用國有非公用不動產有約明承租持分外，同意以均分方式辦理；未指定代表人者，申請人願以申請書所填之第一人為代表人。
- (四) 申請人對承購之國有非公用土地，因地政機關測量登記錯誤，致實際面積較出售面積有所增減時，自繳款之日起十五年內願照土地實際面積按讓售當時價格無息補退價款。
- (五) 出售機關依申請書所載住址所為之通知，無法送達時，申請案任由出售機關注銷。
- (六) 申購之國有非公用土地，如為巷道、人行道或水溝使用時，申請人願於取得土地後，依相關法令規定使用，如有損害第三人權益，申請人願自行負責。
- (七) 申請人同意自繳付價款之次日起，負擔申購之國有非公用不動產之地價稅、房屋稅、工程受益費等賦稅，因遲延繳納而發生之滯納金、罰鍰等，亦願全部負責。
- (八) 申請人向地政機關申辦承購之國有非公用不動產所有權移轉登記，所發生之登記規費等，及逾期申辦而發生之罰鍰，願全部自行負擔。
- (九) 同意出售機關依個人資料保護法第十五條規定，基於國有財產管理之特定目的，於必要範圍內蒐集或處理申請人及代理人之個人資料，並依同法第十六條規定，依法定職務為必要之利用。
- (十) 申購之國有非公用土地於通知繳款時，未有辦理地籍圖重測成果公告之情形，申請人同意依土地產權移轉證明書核發當時之土地登記謄本記載之土地面積計價承購，日後該申購土地辦理重測，重測後面積縱有增減，一律互不補退價款；位屬地籍圖重測區內且已

辦理重測成果公告者，於地政機關辦理土地標示變更登記前，申購人同意依重測成果公告之面積計價，並俟地政機關辦理土地標示變更登記後，依重測後面積相互補退價款。

(十一) 申購之國有非公用土地倘日後查證屬出售時依法不得私有之情形，致買賣契約及移轉所有權之物權行為無效，經依法塗銷移轉登記時，同意出售機關無息退還已繳之價款，絕不提出異議。

(十二) 其他因個案情形需承諾事項。

十四、申購案件，有下列情形之一，申購人應附具承諾書、拋棄書、切結書、同意書或意願書：

(一) 申購人非已出租國有非公用不動產之承租人者，應依第二十六點規定附具承租人拋棄承租權或同意承受租賃關係同意書。

(二) 申購之國有非公用不動產被占用者，除申購人已取得合法使用權者外，應由申購人附具切結書切結取得產權後自行處理地上物。

(三) 申購國有畸零地，與國有土地有合併使用必要之私有土地所有權人有二人以上（含二人），私有土地所有權人未會同申購者，應依第七點第三款規定附具同意書。

(四) 申購國有畸零地，合併使用範圍內另有他機關經管之國有土地，申購人暫不申購者，應附具切結書承諾承購部分國有土地後得否單獨建築自行負責。合併使用證明書無加註需申購人辦理事項，現況為巷道、水溝者，並承諾於申請建築時依建築相關法規辦理廢水、廢道等事宜。

(五) 申購與私有土地交雜，無法單獨利用或使用情形或位置情形確屬特殊之國有非公用土地，與國有非公用土地夾雜之私有土地所有權人未全部會同申購該等土地者，應附具未會同之所有權人同意申購人承購或放棄申購之同意書。

(六) 墓地申購案申購人以切結方式釋明其為墓主並承諾自行解決任何糾紛者，應附具切結書。

(七) 依法按讓售當期公告土地現值計價讓售之申購案者，應附具承諾書同意依通知繳款當年公告土地現值辦理計價及讓售事宜。

(八) 信託不動產之委託人或受託人申購國有非公用不動產者，應附具切結書切結其申購之國有非公用不動產是否登記為信託財產，由申購人依信託契約、信託法等相關規定辦理，承購後如有爭議或損及第三人權益，概由申購人自行負責。

(九) 申購人非屬公職人員利益衝突迴避法（以下簡稱利衝法）規定不得與出售機關為買賣之人員者，應依第二十七點規定附具切結書。

(十) 申購之國有非公用土地已提供設置下水道用戶排水設備者，應附具切結書承諾願於承購國有土地後，同意維持供排水使用。

(十一) 申購人已繳價取得產權移轉證明書，尚未完成所有權移轉登記者，於重新規定地價期間，應填具申報地價意願書選擇申報地價之方式。

(十二) 申購之國有非公用土地於八十九年五月五日（含）以後非因拋棄登記為國有，地上有未辦保存登記建物者，應附具切結書，承諾倘經地上建物所有權人依民法第四百二十五條之一第一項及類推適用同法第四百二十六條之二或土地法第一百零四條規定，訴

請確認優先購買權存在及塗銷土地移轉登記，取得法院確定判決或與確定判決同一效力之執行名義者，同意解除土地買賣關係、回復國有登記及無息退還土地買賣價金；屬國私共有土地他共有人申購國有持分者，並切結未曾同意他人於共有土地為建築使用。但申購人與出售機關已訂定基地租約，或依國有財產法第五十二條之二規定申購者，免附。

(十三) 申購案依規定應附買回或解除條款者，應檢附承諾書或切結書承諾願按約定辦理。

(十四) 申購國有非公用耕地之一部分，面積未達〇·二五公頃，惟得與申購人毗鄰所有耕地合併者，應附具承諾書承諾願以其所有之耕地與申購土地辦理分割合併及依繳款通知書之售價金額繳價，如發生產權移轉證明書記載面積與登記面積不符之情形，依登記面積增減辦理補退價款。

(十五) 其他依實際情形需承諾或切結之事項，無法依民法規定，請求申購人履行者。

#### 十七、審查：

(一) 核對證件，並依申購案類別及法規依據審核，如審查結果初步符合讓售規定，惟證件不齊、所附資料有誤或有應補辦事項，應通知申購人於接到通知次日起十五至三十日內補正。

(二) 共同審查事項：

- 1、有無不得移轉為私有或依法令規定不得出售之情形。
- 2、是否屬都市計畫法第四十二條第一項各款規定之公共設施用地。
- 3、是否位屬保安林地範圍。
- 4、是否經政府機關申請撥用或保留公用。
- 5、非都市土地編定是否屬交通、水利用地，並經直轄市或縣（市）政府認定應留供公共使用。但不包括申購國有畸零地或依產業創新條例第四十二條、第四十三條、第六十五條規定及獲准整體開發範圍內申購國有土地案件。
- 6、是否屬農田水利會認定現況有保留需要之灌溉溝渠。
- 7、是否屬河川區域範圍內。但不包括依產業創新條例第四十二條規定申購國有土地案件。
- 8、是否屬國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區、及墾丁、陽明山、台江等國家公園之遊憩區內。
- 9、申購人如為寺廟，是否取得權利主體之資格。
- 10、申購人如為外國人，是否符合土地法第十七條至第二十條規定。
- 11、申購人如屬大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，是否符合臺灣地區與大陸地區人民關係條例第六十九條之規定。
- 12、以財團法人或公司行號名義申購者，是否依規定取得法人資格。
- 13、都市計畫使用分區證明書於收件時是否為有效期間內。
- 14、產籍申請文案號及其他事項欄有無特別限制事項。
- 15、有無他項權利設定。

- 16、有無優先購買權之適用。
  - 17、是否應追收使用補償金或其他費用。
  - 18、申購之國有土地屬農業發展條例規定之耕地者，僅申購部分土地，是否符合該條例第十六條規定，及申購人是否符合該條例第三十三條及第三十四條規定。
  - 19、申購之國有土地屬稅捐稽徵機關核准抵稅之原住民保留地，承受人資格是否符合山坡地保育利用條例第三十七條及原住民保留地開發管理辦法第十八條規定限制；申購之土地登記謄本是否有原住民保留地之註記，是否已受理申請增劃編為原住民保留地。
  - 20、其他依申購案類別及法令規定應查事項。
- (三) 申購出租國有不動產者，審查事項：
- 1、是否訂有基地或房屋（地）租約。
  - 2、是否原屬他機關標租之國有公用不動產，接管後換訂本署租約。
  - 3、租期是否屆滿，租賃關係是否存續。
  - 4、租約內有無限制出售之特約。
  - 5、申購人是否為現使用之承租人。
- (四) 申購國有畸零地者，審查事項：
- 1、合併使用證明書於收件時是否為有效期間內。
  - 2、合併使用證明書有無加註需申購人辦理之事項；無加註且現況為巷道、水溝者，申購人是否承諾於申請建築時依建築相關法規辦理廢水、廢道等事宜（屬第二款第五目但書免洽地方政府認定）。
  - 3、未會同申購之合併使用範圍內私有土地所有權人是否同意申購人承購或放棄申購。
  - 4、合併使用範圍內如另有他機關經管之國有土地，他機關不願移交者，申購人是否切結承諾得否單獨建築自行負責（讓售時毋須徵詢其他公有土地管理機關是否優先承購）。
  - 5、合併使用範圍內國有非公用土地是否有土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點規定不辦理讓售之情形。
- (五) 依國有財產法第五十條、第五十一條及第五十二條之一規定由行政院或財政部核定讓售案件，審查事項：
- 1、陳報核定前，應查明土地使用管制是否與目的事業主管機關核定之事業計畫相容。
  - 2、申購案奉核後，讓售對象、標的、法令依據有無變更（不包括第二十四點第五款各目情形），及申購人是否完成相關附帶條件。
  - 3、申購案經通知申購人限期三十日檢證承購，申購人是否於期限內檢證申購。
- (六) 依特別法出售者：是否出具第十二點各款之證明文件。
- (七) 申購案收件審核順序如下：
- 1、同一範圍之國有土地申購案件競合時，除依國有財產法第五十二條之二規定讓售案件應先審辦外，依收件先後順序審辦。

2、依國有財產法第四十二條第一項第二款規定申請承租國有非公用不動產案件，於出租機關通知其繳清歷年使用補償金及訂約前，有依同法第五十條至第五十二條、第五十二條之一第二項、同法施行細則第五十五條之一第三項第三款、第四款或其他特別法律規定申請承購相同標的之案件時，先審辦申購案。其他為相同標的之租、購案件競合時，按收件時間順序審辦。

#### 十八、計（估）價：

- (一) 依照國有財產計價方式及國有財產估價作業程序辦理。但其他法律或行政院另有規定者，從其規定。
- (二) 售價經評定後，其金額達於新臺幣（下同）伍仟萬元者，應經審計部同意。
- (三) 前款國有非公用不動產因故未售脫，申購人再次申購時，倘適用之法令依據相同，且無國有財產計價方式第九點規定應循序重新查估情事者，得免再報經審計部同意。

#### 二十四、申購案件經審查有下列情形之一，得註銷申購案並敘明理由通知申購人：

- (一) 不合讓售法令規定者。
- (二) 申購之不動產有下列情形之一者：
  - 1、土地未完成國有登記。
  - 2、依法令不得讓售或不得移轉為私有。
  - 3、經行政院、財政部、本署或出售機關核定用途、計畫或處理方式。
  - 4、政府機關申請撥用或有保留公用需要。
  - 5、非都市土地編定為交通、水利用地，或現況為巷道、水溝、人行道，經主管機關認定應留供公共使用或具有公用地役關係。但不包括第十七點第二款第五目但書申購案件。
  - 6、現況為灌溉溝渠，經農田水利會認定有保留需要。
  - 7、涉有糾紛，短期內無法解決，且該糾紛足以影響讓售要件。
  - 8、已轉帳、抵償或出售而尚未辦竣產權移轉登記。
  - 9、已借用且短期內無法收回處理。
  - 10、優先購買權人已依同樣條件繳款承購。
  - 11、依法令規定無法辦理分割。
  - 12、涉及須由他機關辦理事項且經該機關查復無法辦理。
  - 13、通知繳款前，土地都市計畫使用分區變更為依法不得讓售或經劃定為不得移轉為私有。
- (三) 經通知補正，逾期未補正或未照補正事項完成補正者。
- (四) 經通知繳款，逾期未繳款或未繳清應繳價款者。
- (五) 經行政院或財政部核准之讓售案，其讓售對象、標的、法令依據有變更者。但不包括下列情形：
  - 1、讓售對象死亡，改由繼承人申購者。

- 2、以約計面積辦理讓售案件，讓售標的經地政機關依實際需用範圍辦理分割登記後，其實際面積與原核定面積有誤差，且分割後土地之位置、範圍未影響讓售要件者。
- 3、讓售標的因地政機關辦理地籍圖重測變更者，且重測後土地之位置、範圍未影響讓售要件者。

二十七、申購人非屬利衝法規定不得與出售機關為買賣之人員者，應依下列方式辦理：

- (一) 自然人、法人或其他得為權利主體之非法人團體：由申購人切結其本人或其負責人、董事、獨立董事、監察人、經理人或相類似職務之人非屬利衝法規定立法委員、監察委員及監督國產業務之行政院、財政部、本署及出售機關之公職人員或其關係人。
- (二) 國營事業機構：
  - 1、由其主管機關個案審認該交易行為是否確屬執行國家建設、公共政策或為公益用途，符合利衝法第十四條第一項但書第五款規定之情形，並由該等國營事業機構切結前述事項。
  - 2、主管機關及其所屬國營事業機構未依前日事項辦理審認或切結者，國營事業機構應依第一款方式切結。

二十八、申購之國有非公用不動產，依規定他人享有優先購買權者，應依下列方式辦理：

- (一) 於依國有財產計價方式或其他法律規定評定（或計算）價格後，先通知申購人限期表示是否願意繳款承購，申購人願意承購者，再徵詢優先購買權人是否依同樣條件承購。限期申購人表示是否願意繳款承購之通知，視同已依國有財產估價作業程序第二十九點第三項規定發文通知。
- (二) 申購人對售價提出異議者，經循異議程序處理後，依原評定（或計算）價格或重新查估評定之價格，再次通知申購人限期表示是否願意繳款承購，申購人願意承購者，再徵詢優先購買權人是否依同樣條件承購。
- (三) 優先購買權人放棄優先購買權或逾期未主張時，通知申購人限期繳款。
- (四) 徵詢優先購買權人之公文無法寄達時，依行政程序法規定之送達方式辦理。

三十三、申購人因急需先行使用土地或申購之土地需先完成特定事項始得讓售者，得於核准讓售後，申請預繳保證金，發給國有土地使用權同意書或同意辦理特定事項之證明書。

前項預繳保證金之計收基準及繳納方式如下：

- (一) 按預估當時之市場價格加計百分之五十計收（但其價格業經本署估價委員會評定者，依評定價格計收）：
  - 1、申請類別：
    - (1) 鄰地所有權人申購國有畸零地，急於合併建築案件。
    - (2) 經核准讓售（無附帶條件），惟未完成計價或移轉登記程序，申請人急需先行使用案件。
  - 2、繳納方式：以現金繳納。

(二) 按預估當時之市場價格計收：

1、申請類別：

- (1) 鄰地所有權人協議調整地形成立，需先行使用調整後應登記為其所有之國有土地。
- (2) 公營事業機構依國有財產法第五十條規定申請讓售，因工程緊急需先行使用案件。
- (3) 中央主管機關或直轄市、縣（市）政府、公民營事業或興辦產業人開發產業園區，需先行使用範圍內國有土地案件。

2、繳納方式：以現金繳納。

(三) 按開發後或變更編定後之預估市場價格計收：

1、申請類別：經核准俟完成特定事項後辦理讓售案件，其因涉及申請變更編定或水土保持者。

2、繳納方式：得以現金繳納，或以公民營銀行定期存單設定質權充當。