

新竹市市有房地出售作業要點

- 1、 新竹市政府（以下簡稱本府）為辦理新竹市市有房地（以下簡稱市有房地）之出售，特訂定本要點。
- 2、 市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。
- 3、 市有房地應於處分期限內辦理出售。
- 4、 申請承購市有房地，除應填具申請書外，並應附繳文件如下：
 - （1） 擬承購土地、建物登記謄本、地籍圖謄本及使用分區證明（都市計畫內土地）。
 - （2） 優先購買權人，應附繳通知書與土地、建築改良物所有權狀及其他必要證件。
 - （3） 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及最近一期繳納租金收據影本。
 - （4） 畸零地應檢附地方政府核發之畸零地合併使用證明與私有土地登記謄本及地籍圖謄本。
 - （5） 申購人如為自然人，應檢附身分證明文件影本。
 - （6） 申購人如為法人，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），並於申請書內加敘負責人姓名、住址及蓋章。
- 5、 本府於收到申請書件，應先查明是否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以便稽查：
 - （1） 申請書送達日期是否符合時限。
 - （2） 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。
 - （3） 應附繳各項證明文件之記載內容是否相符。
 - （4） 房地所有權證件是否足資證明為申購人所有。
 - （5） 戶籍謄本記載申購人為未成年人者，是否加署法定代理人。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或退回。
- 6、 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。

- 7、 出售之房地涉有糾紛者，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：
 - (1) 界址發生爭執者，應向地政機關申請
 - (2) 丈鑑定無誤後再辦理出售。
 - (3) 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。
 - (4) 出售房地面積，概以地政機關登記為準，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。但如辦妥產權移轉登記後再有增減者，一律不予退補。
- 8、 辦理市有房地實地查估時，應由本府財政處、工務處、地政處、產業發展處、都市發展處、主計處及新竹市稅務局等單位及機關派員組成查估小組調查估價，由財政處負責召集，必要時得委託政府機關、相關機構或不動產估價師查估。
- 9、 土地估價比照國有財產計價方式或不動產估價技術規則及相關規定辦理。
- 10、 凡出售之市有房地，應實地調查鄰近市場價格或實例、房地位置、地形、工商繁榮程度及供需情形查估價格，造具查估表與紀錄及地籍位置圖註明四週鄰地權屬，送請審議。
- 11、 房屋估價比照國有財產計價方式或不動產估價技術規則及相關規定辦理，造具查估表及紀錄送請審議。如連同基地出售，應分別計價併案辦理。
- 12、 出售之市有房地應檢附查估表、地籍位置圖註明四週鄰地權屬及有關資料，提經新竹市市有財產審議委員會（以下簡稱財審會）審議通過，再行辦理出售事宜。
- 13、 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，逾期不為表示者，視為放棄優先購買權。
- 14、 標售房地以郵遞投標方式為之。
- 15、 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：
 - (1) 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。

- (2) 都市計畫使用分區或非都市土地使用編定。
- (3) 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。
- (4) 點交方式。
- (5) 標售底價。
- (6) 投標方式、期限及手續。
- (7) 赴現場參觀日期與方式。
- (8) 保證金金額及繳付日期與方式。
- (9) 開標日期及地點。
- (10) 開標前因情況變動本府得隨時變更公告內容、停止標售或由主持人當場宣布，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，並應於新聞紙公告。

16、投開標手續依下列規定辦理：

- (1) 投標人向本府財政處免費索取投標表件，依規定填具投標單、封。
- (2) 投標人應繳納標售底價百分之十（計至千元）之保證金，並限用下列支票或本票繳納：
 - 1、行庫、信用合作社及農漁會信用部之劃線保付支票。
 - 2、行庫、信用合作社及農漁會信用部所開支票或本票。
- (3) 投標人應將保證金連同填妥之投標單，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。

17、優先購買權人或得標人，應於接到繳款通知之次日起四十日內繳清全部價款，逾期

18、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。

19、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，並提經財審會審議及奉本府核定後再行標售。
前項公開標售之土地，如業依當年期土地公告現值公開標售
二次仍未能標脫，得檢討原因重新查估，但不得低於當年期
土地公告現值之八成。

- 20、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，由財政處簽奉核准後再提送財審會審
議。
- 21、其他有關房地標售事項依新竹市政府執行標售市有房地郵遞
投標須知辦理。
- 22、通知及繳款：
 - (1) 讓售價格核定後於十五日內通知承購人繳款。但
依新竹市市有財產管理自治條例第五十五條第一
項第一款但書辦理者，不在此限。
 - (2) 承購人應於接到繳款書之次日起四十日內繳清，
逾期不予受理。
- 23、准予讓售之繳款通知書，應載明下列各點：
 - (1) 房地標示、面積及價金。
 - (2) 繳款期限、繳款方式與賦稅及工程受益費負擔方
式。
 - (3) 逾期不繳價款註銷讓售。
 - (4) 應補繳租金或使用補償金。
- 24、辦理讓售之房地，如應補繳積欠租金、違約金、使用補
償金或遲延利息者，按收取起訖年月租金標準計算詳列
明細單，隨附繳款書，限申購人連同價款一併繳清，逾
期不繳註銷讓售。
- 25、市有房地辦理讓售，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款價至少百分
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準利率年息百分比
計算，採固定方式加收利息。
標售之市有房地，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。

26、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止收租金或損害賠償金。

27、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，向指定處所繳納，逾期繳納價款者，依下列規定加收滯納金：

(1) 逾期三天日未滿一個月者，按本期價款額千分之五計算。

(2) 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。

(3) 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。

28、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。

29、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，違者依第二十七點規定辦理。

30、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：

(1) 標售之房地，自得標之日起。

(2) 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。

31、承購人繳清全部價款時，本府應繕造出售清冊送達地政事務所核對，並發給產權移轉證明書，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，其地上物之騰空拆遷補償等事宜概由得標人自理。

- 32、 承購人死亡，其繼承人申請繼承承購時，應按下列規定辦理：
- (1) 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。
 - (2) 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。
 - (3) 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相關規定辦理。
- 33、 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。
前項六個月之計算，其始期，以本府檢送財審會議決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，標售案以公告日期為準。
- 34、 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。
- 35、 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處所繳納，解繳市庫。
- 36、 辦理市有房地出售情形表，應每半年編造一次，並於出售時填具房地處理紀錄卡，留存妥為保管，並列入交代。
- 37、 本要點所需書表格式，由本府另定之。