外國人未依規定使用其投資取得國內土地及其改良物逕為標售辦法

內政部 92 年 10 月 1 日台內地字第 0920074623 號令訂定

第 1 條
本辦法依土地法（以下簡稱本法）第 20 條第 4 項規定訂定之。

第 2 條
外國人依本法第 19 條第 1 項第 8 款取得之土地，除經向中央目的事業主管機關申請展期並獲同意外，中央目的事業主管機關對於未依核定期限及用途使用者，應函請土地所在地直轄市或縣（市）政府通知土地所有權人於通知送達後 3 年內出售。
土地所有權人逾期未出售者，直轄市或縣（市）政府應函請中央目的事業主管機關確認該土地是否仍應依原核准之投資計畫目的使用後，依下列情況辦理：
一、經確認仍應依原核准之投資計畫目的使用者，中央目的事業主管機關應訂定標售條件及有關標售審查事項，交直轄市或縣（市）政府辦理標售。
二、經確認無需依原核准之投資計畫目的繼續使用者，中央目的事業主管機關應撤銷原核准之投資計畫，交直轄市或縣（市）政府依土地使用管制有關規定，將該土地回復原使用管制，再辦理標售。

第 3 條
直轄市或縣（市）政府辦理標售前，應通知土地所有權人；設有他項權利者，並應通知他項權利人。

第 4 條
土地所有權人於接獲前條通知送達後 15 日內，對標售事宜如有異議，得以書面向直轄市或縣（市）政府提出異議，受理機關應於標售公告前處理完竣。
前項異議處理，應將處理結果通知異議人，異議人不服處理結果，應於接到通知書後 30 日內，循行政救濟途徑處理。

第 5 條
標售之土地，應以整批、整筆標售為原則；如經辦理 2 次後仍無法售出，得由直轄市或縣（市）政府視實際土地使用情況，妥為規劃，以分批、分筆辦理標售。但有第 2 條第 2 項第 1 款之情形者，分批、分筆標售應先徵得中央目的事業主管機關同意。

第 6 條
直轄市或縣（市）政府辦理標售時，採用郵遞投標方式為之。

第 7 條
直轄市或縣（市）政府辦理標售時，應於招標文件中載明投標人之權利義務。

第 8 條
依本辦法標售之土地及其改良物，除依第 2 條第 2 項第 1 款規定，經中央目的

事業主管機關另定標售條件外，依法令許可得在中華民國領土內取得該不動產之公、私法人及自然人，均得參加投標。

第 9 條
直轄市或縣（市）政府應於標售前辦妥下列事項：
一、囑託註記：應於公告標售時，提供標售之土地及其改良物相關資料囑託地政事務所於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記依土地法第 20 條第 3 項辦理標售中。
二、勘測及核對土地現況：應至土地現場勘測，拍照作成勘測紀錄，並記載下列事項：
（一）土地之使用情形，如土地上有工作物或農作物時，其權利人姓名。
（二）物之占有使用人，如非抵押人或債務人占有時，其占有使用人及占有之原因。
三、查對及準備資料：查對產籍資料，並備齊土地或建物登記簿謄本、地籍圖謄本及位置略圖等以供閱覽。
四、公告：於開標 14 日至 16 日前公告標售。但有預先廣告傳播必要者，得於開標前 1 至 2 個月公告。
五、現場標示：標售之土地，應於現場豎立標示牌。

第 10 條
直轄市或縣（市）政府應依當期土地公告現值及建築（農作）改良物徵收補償費查估基準，訂定土地及其改良物之標售底價。

第 11 條
標售公告應載明下列事項：
一、法令依據。
二、土地及其改良物標示及面積。
三、土地使用及占有現況。
四、他項權利設定情形。
五、都市計畫使用分區或非都市土地使用編定情形。
六、標售底價及保證金金額。
七、標售之日期及地點。
八、領取投標須知、投標單之時間、地點。
九、有關優先購買權之規定。
十、其他必要事項。
有第 2 條第 2 項第 1 款之情形者，應於公告時載明，其內容依中央目的事業主管機關訂定標售條件及有關標售審查事項為之。
前 2 項公告應登載於全國性新聞紙連續 3 日以上。

第 12 條
投標人參加投標，應依下列規定辦理：
一、填具投標單：載明投標人、標的物、投標金額及承諾事項。自然人應註明姓名、國民身分證統一編號、住址及電話號碼。法人應註明法人名稱、地址、電話號碼、法人登記證或公司統一編號及法定代理人姓名。投標金額應以中文大寫。

二、繳納保證金：其金額按標售底價 10%計算（計至千位），限以郵局之匯票、經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、信用合作社、郵局、農會或漁會之劃線支票或保付支票繳納，並連同投標單妥為密封，用掛號函件於開啟信箱前寄達標售機關指定之郵政信箱。逾期寄達者不予受理，原件退還。
前項第 2 款之劃線支票，指以金融機構為發票人及付款人之劃線支票。

第 13 條
直轄市或縣（市）政府於辦理標售公告期間，土地所有權人已簽訂移轉契約並依法申報現值者，得檢具契約書件及現值申報書影本向直轄市或縣（市）政府申請停止標售。
直轄市或縣（市）政府受理前項申請後，經審核屬實，應停止標售。
停止標售後，直轄市或縣（市）政府應通知轄區地政事務所列管，俟土地及其改良物所有權移轉登記完畢，逕為塗銷標售之註記後，地政事務所並應將辦理情形通知中央目的事業主管機關及直轄市或縣（市）政府。
前項移轉，於獲准停止標售後 2 個月內未辦畢移轉登記者，直轄市或縣（市）政府仍應依本辦法重新辦理標售。經重新辦理標售者，土地所有權人不得再依第 1 項申請停止標售。

第 14 條
逕為標售之土地及其改良物，如有優先購買權者，決標後應通知優先購買權人於通知送達之次日起 10 日內，預繳相當於保證金金額之價款，表示願意優先承購。逾期未繳，視為放棄優先購買權。
視為放棄優先購買權者，於申辦所有權移轉登記時，直轄市或縣（市）政府應出具證明文件，依土地登記規則第 97 條規定辦理。

第 15 條
依本辦法辦理標售，經公告招標 2 次無人投標或廢標者，直轄市或縣（市）政府得酌減底價，再行公告辦理標售；酌減數額不得逾 10%。
經依前項重行公告辦理標售，仍無人投標或廢標者，直轄市或縣（市）政府得以重行公告之底價於 10%以內再行酌減，並重行公告辦理標售。如仍無人投標或廢標者，得按上開比例再行酌減拍賣底價，至完成標售為止。

第 16 條
直轄市或縣（市）政府於辦理標售期間，土地及其改良物有下列情形之一時，應停止標售程序，並囑託地政事務所辦理註銷標售之註記：
一、經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記者。
二、經公告徵收者。
三、經直轄市或縣（市）政府依法令公告禁止移轉者。
四、依第 13 條規定停止標售者。

第 17 條
直轄市或縣（市）政府應將得標結果載明下列事項，通知所有權人及他項權利人：
一、得標價格。

二、應繳之土地增值稅及相關稅費。
三、應付標售執行名義之各項作業費用。
直轄市或縣（市）政府應將所得價款，依前項第 2 款及第 3 款所定之順序分配，如有剩餘應通知所有權人於 3 個月內領取，逾期未領時，應依法辦理提存。

第 18 條
開標確定後，除另有規定外，得標人應於開標之次日起 30 日內 1 次繳清全部價款。

第 19 條
開標確定後，直轄市或縣（市）政府應通知得標人依標售公告所規定期限，一次繳清應繳價款，得標者之保證金不予發還，逕以抵充價款。
得標人如以標得之不動產向金融機構辦理抵押貸款繳納標價者，其繳款方式由直轄市或縣（市）政府定之。
優先購買權人以承購之不動產申請抵押貸款繳納標價者，準用前 2 項規定辦理。

第 20 條
標售後土地及其改良物之點交期間、方式，依下列規定辦理：
一、直轄市或縣（市）政府應於得標人繳清全部價款後 15 日內辦理點交。
二、以書面點交為原則，於點交紀錄其他事項欄記載書面點交完竣，並註明依現狀點交。

第 21 條
標售之土地及其改良物，得標人依標售條件繳足價款後，由直轄市或縣（市）政府發給得標人產權移轉證明書，並通知地政事務所及中央目的事業主管機關；其有抵押權之設定者，直轄市或縣（市）政府並應先行代償抵押權所擔保之債權並囑託地政事務所辦理塗銷抵押權登記及標售註記。
得標人得持前項產權移轉證明書，單獨向地政事務所申請權利移轉登記。

第 22 條
本辦法作業所需使用之標售公告、投標單、投標須知等書件，由直轄市或縣（市）政府定之。

第 23 條
本辦法自發布日施行。