全國法規資料庫
Laws & Regulations Database of The Republic of China

名　　稱：祭祀公業未能釐清權屬土地代爲標售辦法
修正日期：民國 104 年 06 月 09 日

第 1 條

本辦法依祭祀公業條例（以下簡稱本條例）第五十一條第三項規定訂定之。

第 2 條

直轄市或縣（市）主管機關代爲標售本條例第五十一條第一項所定土地之程序如下：

一、分類編造標售土地清冊。
二、訂定投標須知。
三、公告標售。
四、受理投標。
五、開標、審標及決標。
六、通知得標人或優先購買權人繳交價款並發還未得標人繳交之保證金。
七、書面點交並核發產權移轉證明書。

第 3 條

直轄市或縣（市）主管機關應依土地地籍清查類別，以整批、分筆方式代爲標售。但得視土地實際使用情形，以分批、分筆方式爲之。

一筆土地有部分標售必要者，直轄市或縣（市）主管機關應囑託登記機關辦理分割登記後代爲標售。但分割土地應符合相關法令規定，並不得造成畸零狹小不合使用規定情形。

第 4 條

直轄市或縣（市）主管機關應於標售土地前，辦竣下列事項：

一、囑託註記：囑託登記機關自公告標售日於登記簿所有權部其他登記事項欄，註記依本條例第五十一條第一項代爲標售字樣。
二、查對及準備資料：查對地籍資料，確認符合本條例第五十一條第一項得予標售之土地；記明有無訂定耕地三七五租約、設定他項權利、限制登記及應納稅賦，並備齊土地登記圖籍資料、位置略圖等。
三、勘測及核對土地現況：至土地現場勘測、拍照並記錄土地上有無建築改良物、農作改良物或其他工作物。
四、土地依法劃設爲公共設施用地或其他有分割必要之分割登記。
五、訂定底價。
六、公告三個月。
七、豎立現場標示牌。

第 5 條
直轄市或縣（市）主管機關應參酌公告標售當時土地市價或建築改良物徵收補償費查估基準及應納稅賦，訂定各筆土地或建築改良物標售底價。
標售土地無人投標或未完成標售者，直轄市或縣（市）主管機關得酌減底價再行辦理第二次標售，酌減數額不得逾第一次標售底價百分之十。

第 6 條
標售土地第一次標售無人投標或未完成標售者，直轄市或縣（市）主管機關應自無人投標或未完成標售之日起六個月內辦理第二次標售公告。但有停止標售、暫緩標售或其他特殊情形者，其原因消滅前之期間不予計算。
前項第二次標售公告，應依本條例第五十三條第一項規定公告三個月。

第 7 條
第四條第六款及前條之公告，應張貼於直轄市或縣（市）主管機關、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所、登記機關及村（里）辦公處所之公告處所，並載明下列事項：
一、法令依據。
二、土地標示及面積。
三、土地使用情形。
四、他項權利設定、訂定耕地三七五租約。
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、受理投標期限。
八、得參加投標之對象。
九、開標日期及地點。
十、價款繳納期限及繳付方式。
十一、領取投標須知、投標單之時間、地點。
十二、得標規定。
十三、有關優先購買權之規定。
十四、其他必要事項。
前項公告並得於公告之日起刊登於當地通行之一種新聞紙連續三日，或於直轄市或縣（市）主管機關、土地所在地鄉（鎮、市、區）公所電腦網站刊登公告文三十日。
第一項第七款之受理投標期限，不得少於十四日。
第一項第十二款之得標規定，指已達標售底價且標價最高者爲得標人；價額相同時，以抽籤決定得標人及次得標人。

第 8 條
依法得在中華民國領土內取得土地之公、私法人及自然人，均得參加投標。

第 9 條

投標人參加投標，應依下列規定辦理：

一、填具投標單並應載明下列事項：

（一）投標人：自然人應註明國民身分證統一編號、姓名、住址、出生年、月、日及電話號碼；無國民身分證統一編號者，應註明護照號碼或居留證統一證號；法人應註明法人名稱、法人登記證或公司統一編號、代表人姓名、地址及電話號碼。

（二）標的物。

（三）投標金額：應以中文大寫書寫。

（四）承諾事項。

二、繳納保證金：金額按標售底價百分之十計算，無條件進位至千位，其低於新臺幣一千元或不足新臺幣一元者，以實際計算金額計收至元，並應以經政府依法核准於國內經營金融業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部或中華郵政股份有限公司之劃線支票或保付支票，或中華郵政股份有限公司之匯票繳納，連同投標單妥爲密封，用掛號函件於開啓信箱前寄達標售機關或指定之郵政信箱。

前項第二款之劃線支票，指以該款所列之金融機構爲發票人及付款人之劃線支票。

第 10 條

主張優先購買標售土地者，應以同一條件爲之，並於決標後十日內，預繳相當於保證金之價款，檢附下列文件，以書面向直轄市或縣（市）主管機關爲承買之意思表示，逾期視爲放棄優先購買權：

一、身分證明文件。

二、預繳相當於保證金價款之證明文件。

三、申請人爲土地占有人者，並應檢附第十一條規定之證明文件。

四、申請人爲地上權人、典權人、永佃權人、共有土地之他共有人之繼承人者，並應檢附記載被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現戶戶籍謄本及繼承系統表。但戶籍謄本能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

五、申請人爲基地或耕地承租人者，並應檢附租賃契約書或經法院判決租賃關係存在之確定判決書及確定證明書；其爲耕地三七五租約承租人者，並應檢附鄉（鎮、市、區）公所出具之租約登記資料。

六、其他經中央地政機關規定之證明文件。

第 11 條

本條例第五十二條第一項第四款所定優先購買權人，應檢附下列文件之一：

一、占有土地四鄰、土地所在地現任或歷任村（里）長或土地共有人（含繼承人）一人之證明書及印鑑證明。但現任之村（里）長出具蓋有村（里）辦公處印信之證明書者，免檢附其印鑑證明。

二、戶籍謄本或其他足資證明於本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續占有事實之文件。但戶籍謄本能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

占有期間以現占有人之占有期間計；其爲繼承或繼受占有者，占有之期間得合併計算。

第一項第一款占有土地四鄰之證明人於占有人占有之始至標售時，需繼續爲該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始已具有行爲能力爲限。

第 12 條

優先購買權人依第十條規定主張優先購買標售土地，經直轄市或縣（市）主管機關審查應補正者，應於接到直轄市或縣（市）主管機關通知之翌日起十日內補正。

直轄市或縣（市）主管機關經審查無法認定有優先購買權時，應通知主張優先購買標售土地者限期向法院提起確認之訴。

主張優先購買標售土地者或得標人提起確認之訴，應通知直轄市或縣（市）主管機關。直轄市或縣（市）主管機關應於判決確定後，通知勝訴一方繳納價款，並於繳清價款後發給產權移轉證明書。

主張優先購買標售土地者於得標人提起確認之訴時，已繳足價款者，直轄市或縣（市）主管機關應通知其領回決標價款扣除保證金後之價款，並依確定判決辦理。得標人於主張優先購買標售土地者提起確認之訴時，已繳足價款者，亦同。

第 13 條

本條例第五十二條第一項各款所定同一順序優先購買權人有二人以上申請優先購買時，由直轄市或縣（市）主管機關通知申請人先行協議，並於接到通知之日起十日內提出全體申請人購買權利範圍協議書；無法達成協議者，由直轄市或縣（市）主管機關依下列原則計算其優先購買權利範圍及應繳價款：

一、本條例第五十二條第一項第一款至第三款規定優先購買權人，按各申請人土地權利面積與全體申請人土地權利總面積之比例計算。

二、本條例第五十二條第一項第四款規定優先購買權人，按各申請人占有土地面積與全體申請人占有土地總面積之比例計算。

依前項第一款及第二款計算之優先購買權利範圍及應繳價款，部分優先購買權人拒絕接受者，其優先購買權利範圍由直轄市或縣（市）主管機關按其餘優先購買權人之土地權利面積比例併入計算。

第 14 條

決標後十日內無人主張優先購買權時，直轄市或縣（市）主管機關應即通知得標人自接到通知日起三十日內，一次繳清價款或依直轄市或縣（市）主管機關規定申辦貸款，繳納標價；得標者之保證金逕以抵充價款。

得標人有下列情形之一者，視爲不接受決標，直轄市或縣（市）主管機關除得不予發還保證金外，並通知次得標人於接到通知三十日內，按最高標價及前項規定辦理繳清（納）價款。但因不可歸責於得標人之事由，經該管機關准予展延期限者，不在此限：

一、逾期未繳清（納）價款。

二、依投標單所填投標人地址寄送通知書無法送達。

得標人或次得標人均未依前二項規定期限繳清（納）價款，直轄市或縣（市）主管機關得通知次高標價之投標人爲得標人，並規定一定期限內繳清（納）價款。

第 15 條

得標人以標得之土地向金融機構辦理抵押貸款以繳納標價者，其申請貸款、繳款方式及繳納期限，應依直轄市或縣（市）主管機關規定之程序辦理。

第 16 條

直轄市或縣（市）主管機關應於得標人繳清全部價款後十五日內辦理書面點交，並於點交紀錄其他事項欄記載依現狀書面點交完竣字樣。

第 17 條

標售之土地，得標人依標售條件繳清價款，或依第十五條向金融機構申請貸款，完成核貸程序後，由直轄市或縣（市）主管機關發給產權移轉證明書，並囑託登記機關辦理塗銷標售註記。

得標人得持前項產權移轉證明書，單獨向登記機關申請權利移轉登記，並由登記機關辦理地籍異動，原權利書狀於登記完畢時公告註銷。

依前項辦理土地所有權移轉登記及其他相關費用，應於招標文件中敘明由得標人負擔。

第 18 條

公告標售土地面積與實際土地面積不符，得標人得於辦竣所有權移轉登記六個月內，向登記機關申請複丈或檢附相關證明文件，並就更正後增減面積計算差額地價辦理多退少補，逾期不予受理。

第 19 條

優先購買權人準用第十四條第一項、第二項及第十五條至前條規定。

第 20 條

經二次標售未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關依本條例第五十五條第一項規定，囑託登記機關登記爲國有，並於登記完竣後，由登記機關繕造清冊，通知財政部國有財產署及直轄市或縣（市）主管機關。

直轄市或縣（市）主管機關接獲登記機關通知後，應於代爲標售土地所在

地之鄉（鎮、市、區）公所、村（里）辦公處公告三個月及刊登政府公報，並自公告之日起刊登當地通行之一種新聞紙連續三日，且於直轄市或縣（市）主管機關及鄉（鎮、市、區）公所電腦網站刊登公告文三十日；直轄市或縣（市）主管機關能查明代爲標售土地權利人或利害關係人者，應於公告時以雙掛號或其他得收取回執之方式通知，並將辦竣囑託登記國有土地清冊送祭祀公業土地權利價金保管款保管處所。

權利人依本條例第五十五條第二項規定申請發給囑託登記爲國有土地價金之審查、公告、通知及領取程序，準用祭祀公業土地權利價金保管款管理辦法規定辦理。

第 21 條

直轄市或縣（市）主管機關辦理公告標售後，土地有下列情形之一者，應停止標售：

一、法院或行政執行分署囑託辦理查封、假扣押或假處分登記。

二、公告徵收。

三、依法禁止移轉。但經囑託禁止移轉之機關同意者，不在此限。

前項第一款情形，登記機關於接獲法院或行政執行分署囑託時，應即通知直轄市或縣（市）主管機關停止標售。

停止標售時，直轄市或縣（市）主管機關應囑託登記機關爲停止標售之註記，並於土地登記簿所有權部其他登記事項欄註記第一項第一款及第三款原因消滅後，登記機關應通知直轄市或縣（市）主管機關囑託辦理塗銷停止標售之註記。

第 22 條

直轄市或縣（市）主管機關辦理公告標售後，土地有下列情形之一者，得由相關權利人檢具理由及證明文件，申請暫緩標售：

一、經申報或申請登記遭駁回，已於期限內提起訴願或訴請法院裁判，尚未確定。

二、標售土地於決標前，真正權利人依本條例規定申報或申請登記。

三、其他具有正當理由經直轄市或縣（市）主管機關同意。

前項第二款情形，民政機關於接獲申報或申請登記時，應即通知直轄市或縣（市）主管機關暫緩標售。

暫緩標售時，直轄市或縣（市）主管機關應囑託登記機關爲暫緩標售之註記，並於登記簿所有權部其他登記事項欄註記第一項原因消滅後，登記機關應通知直轄市或縣（市）主管機關囑託辦理塗銷暫緩標售之註記。

第 23 條

直轄市或縣（市）主管機關辦理標售土地時，應於招標文件中載明投標人之權利義務。

第 24 條

本辦法所需之標售公告、投標單、投標須知、點交紀錄及相關書件，依直轄市或縣（市）主管機關規定辦理。

第 25 條
祭祀公業未能釐清已登記建築改良物權屬之代爲標售，準用本辦法規定辦理。

第 26 條
本辦法自發布日施行。