

代為標售問答集

【代為標售問題】

- Q1：由直轄市或縣(市)政府代為標售之情形？
- Q2：代為標售土地底價如何訂定？
- Q3：代為標售是否會影響民眾權益？權利人如何領取標售價金？
- Q4：停止標售之情形？
- Q5：由直轄市或縣(市)政府代為標售的土地，已經在公告中，還可以申請暫緩標售嗎？
- Q6：如何查詢標售土地資訊？

【參與投標相關問題】

- Q7：請問投標人有資格限制嗎？標售之土地有辦理點交嗎？
- Q8：辦理得標土地移轉登記有無應納稅賦？

【優先購買權問題】

- Q9：民眾得申請優先購買之情形？
- Q10：我是標脫土地上的占有人，想主張優先購買權，應檢附之文件為何？

Q1：由直轄市或縣（市）政府代為標售之情形？

A1：

經公告屬於「未依有關法令清理的神明會」、「以日據時期會社或組合名義登記」、「土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者」、「非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記者」等 4 類土地，除公共設施用地外，符合下列情形之一者，依地籍清理條例第 11 條規定，由直轄市或縣（市）主管機關代為標售：

- 1、 屆期無人申報或申請登記。
- 2、 經申報或申請登記而被駁回，且屆期未提起訴願或訴請法院裁判。
- 3、 經訴願決定或法院裁判駁回確定。

Q2：代為標售土地底價如何訂定？

A2：

- 1、 依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 5 條第 1 項規定，直轄市或縣（市）主管機關應參酌公告標售當時徵收補償地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。
- 2、 另依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 5 條第 2 項規定，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。

Q3：代為標售是否會影響民眾權益？權利人如何領取標售價金？

A3：

- 1、 地籍清理主要係解決台灣光復初期遺留之權利內容不符或與現行法令規定不符之地籍問題，經依條例之規定釐清權利內容及權屬後，即重新辦理登記，其未能釐清權利內容及權屬者，應予代為標售（或讓售）或處理，不僅可釐清權屬，健全地籍管理，以確保民眾財產權益，亦能活絡土地交易，促進土地之利用。

- 2、 標售後之土地價金將儲存於保管款專戶，權利人自儲存之日起 10 年內，得檢附證明文件向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金。
- 3、 經二次標售而未完成標售者，為保障土地權利人之財產權益，不宜再減價標售，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。權利人得自國有登記完畢之日起 10 年內，檢附證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請發給土地價金。

Q4：停止標售之情形？

A4：依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 18 條規定，辦理標售期間土地有下列情形之一者，應停止標售：

- 1、 法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記。
- 2、 公告徵收。
- 3、 依法禁止移轉。

Q5：由直轄市或縣(市)政府代為標售的土地，已經在公告中，還可以申請暫緩標售嗎？

A5：依地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第 19 條規定，土地有下列情形之一者，得由相關權利人在 決標或登記為國有前 檢具理由及證明文件，申請暫緩標售：

- 1、 不服異議調處結果，於期限內向管轄法院提起訴訟，尚未判決確定。
- 2、 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。
- 3、 標售土地於決標或登記為國有前，真正權利人依規定申報或申請登記。
- 4、 其他具有正當理由經直轄市或縣（市）主管機關同意。

Q6：如何查詢標售土地資訊？

A6：

- 1、 代為標售土地之標示、面積、土地使用情形、他項權利設定、訂定耕地三七五租約、使用分區或編定使用地情形、標售底價及保證金金額

詳如標售公告。標售公告公佈於本府地政局網站（網址：<http://www.ntcland.ntpc.gov.tw/>）地籍清理暨標售專區、本府及土地所在地區公所、地政事務所、里辦公處之公告處所。

- 2、 標售標的由投標人自行前往現場查勘；另有關代為標售土地及建物之最新土地使用管制情形及地籍資料，由投標人自行向都市計畫、地政等相關機關查詢，如有任何變動，應依該主管業務機關最新內容為準。

Q7：請問投標人有資格限制嗎？標售之土地有辦理點交嗎？

A7：

- 1、 投標資格及限制：
 - (1) 依法得在中華民國領土內取得土地及建物之公、私法人及自然人，均得參加投標。
 - (2) 外國人參加投標，應受土地法第 17 條至第 20 條之限制；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參加投標，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 69 條及相關規定之限制。
 - (3) 標售土地為農業發展條例第 3 條第 1 項第 11 款所規定之耕地，得參與投標之私法人必須為該條例第 34 條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者。
- 2、 外國人、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，應於投標時提出主管機關核准購買土地或建物之證明文件。
- 3、 提醒有意投標的民眾，代為標售的土地一律按現狀辦理書面點交，地上物及一切應辦手續概由得標人自理。
- 4、 其餘投標規定及細節詳見投標須知

(http://www.land.ntpc.gov.tw/web66/_file/1639/upload/landclean/10007072.pdf)。

Q8：辦理得標土地移轉登記有無應納稅賦？

A8：

- 1、 依地籍清理條例第 14 條及財政部 100 年 11 月 24 日台財稅字第 1000039196 號函規定，土地增值稅及地價稅係由得標價金中扣除，免再辦理查欠及檢附土地增值稅單。
- 2、 依內政部 100 年 11 月 24 日台內地字第 1000228463 號函所示，辦理得標土地移轉登記時免納印花稅。
- 3、 標售土地應納之工程受益費、重劃工程費用或差額地價等，應由得標人負擔，並俟繳清相關費用後，再行發給產權移轉證明書

Q9：民眾得申請優先購買之情形？

A9：依地籍清理條例第 12 條規定，優先購買權人及優先順序如下：

- 1、 地上權人、典權人、永佃權人。
- 2、 基地或耕地承租人。
- 3、 共有土地之他共有人。
- 4、 本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

直轄市或縣(市)政府代為標售土地以前，依地籍清理條例第 13 條規定，應該公告 3 個月，並以公告代替對優先購買權人的通知。決標後之決標金額將揭示於本府公告欄及網站 10 日，符合規定之優先購買人未於 決標後 10 日內，以書面向本府為承買之意思表示者，視為放棄優先購買權。

Q10：我是標脫土地上的占有人，想主張優先購買權，應檢附之文件為何？

A10：依據內政部 100 年 9 月 28 日研商地籍清理代為標售執行事宜第 3 次會議紀錄結論，應附文件如下：

- 1、 申請書。
- 2、 優先購買權人身分證明文件。
- 3、 預繳相當於保證金價款之文件。

4、地籍清理條例施行（97年7月1日）前，占有達十年以上，至標售時仍繼續占有事實之證明文件，如下列文件之一：

- (1) 占有土地四鄰（占有土地四鄰之證明人於占有人占有之始至標售時，需繼續為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為能力為限）、村（里）長、土地共有人（含繼承人）等證明書及印鑑證明。
- (2) 戶籍謄本。
- (3) 其他足資證明文件。