# 逾期未辦繼承登記土地或建築改良物投標須知修正對照表

| 修正規定 | 現行規定 | 說明 |
| --- | --- | --- |
| 四、凡法律許可在中華民國領土內購置不動產之公、私法人、自然人及其他得為權利主體（以下簡稱其他權利主體）者，均得參加投標。外國人參加投標，應受土地法第十七條至第二十條之限制；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六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。<br>公告標售之不動產如為農業發展條例第三條第十一款所規定之耕地者，得參與投標之私法人必須為該條例第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者。 | 四、凡法律許可在中華民國領土內購置不動產之公、私法人、自然人及其他得為權利主體者，均得參加投標。外國人參加投標，應受土地法第十七條至第二十條之限制；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六十九條之限制，且於「大陸地區人民來臺投資業別項目」未開放不動產業前禁止陸資投標為住宅及大樓之開發或經營。<br>公告標售之不動產如為農業發展條例第三條第十一款所規定之耕地者，得參與投標之私法人必須為該條例第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者。 | 第一項酌修文字。 |
| 五、投標單之填寫應依下列規定：<br>（一）以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。<br>（二）投標金額以中文大寫書寫，並不得低於標 | 五、投標單之填寫應依下列規定：<br>（一）以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印。<br>（二）投標金額以中文大寫書寫，並不得低於標 | 第三款酌修文字。 |

| | | |
|---|---|---|
| 售底價。<br>（三）填妥投標人姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址、電話號碼，法人或其他權利主體應註明名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名，並註明投標人之代理收件人姓名住址。<br>（四）投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章(父母均應列為未成年人之法定代理人，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，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料)。<br>（五）二人以上共同投標時，應註明各人應有部分，否則即視為均等；並指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人，投標人不得異議。<br>（六）外國法人應加填在臺灣地區送達代收人。 | 售底價。<br>（三）填妥投標人姓名、出生年月日、身分證統一編號、住址、電話號碼，法人應註明法人名稱、地址、電話號碼及法人統一編號或經權責單位核發之許可文件字號暨法定代理人姓名，並註明投標人之代理收件人姓名住址。<br>（四）投標人為未成年人，應由法定代理人於投標單內簽名並蓋章(父母均應列為未成年人之法定代理人，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，並辦妥戶籍登記者，僅需列任監護人之父或母，並應檢附戶籍資料)。<br>（五）二人以上共同投標時，應註明各人應有部分，否則即視為均等；並指定一人為代表人，未指定者，以投標單所填之第一人為代表人，投標人不得異議。<br>（六）外國法人應加填在臺灣地區送達代收人。 | |

| | | |
|---|---|---|
| 六、投標人應繳投標保證金及繳交方式：<br>（一）投標保證金：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一元者，以實際計算金額計收至元。<br>（二）投標保證金，限以下列票據繳交：<br>1、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、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人為財政部國有財產署○區分署<u>或空白</u>之劃線支票或保付支票。<br>2、郵局之匯票。<br>3、投標保證金之受款人非財政部國有財產署○區分署者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。 | 六、投標人應繳投標保證金及繳交方式：<br>（一）投標保證金：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一元者，以實際計算金額計收至元。<br>（二）投標保證金，限以下列票據繳交：<br>1、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、農會或漁會為發票人及付款人，且受款人為財政部國有財產署○區分署之劃線支票或保付支票。<br>2、郵局之匯票。<br>3、投標保證金之受款人非財政部國有財產署○區分署者，應經所載受款人背書且票據上不得記載禁止背書轉讓。 | 第二款第一目酌修文字。 |
| 九、開標決標：<br>（一）本分署派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前一小時，開啟信箱取回投標函件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，就各標號最高標價及次 | 九、開標決標：<br>（一）本分署派員會同監標人員前往郵局，於開標時間前一小時，開啟信箱取回投標函件並作成紀錄，於開標時當眾點明拆封，<u>及</u>逐標公布所有投標人 | 參依標售國有非公用不動產投標須知第十點第一項第一款有關開標作業流程之規定，酌修第一項第一款文字。 |

| | | |
|---|---|---|
| 高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查，<u>並逐標公布所有投標人及其投標金額。</u><br>（二）有下列情形之一者，投標無效：<br>1、投標單及投標保證金票據，二者缺其一者。<br>2、投標保證金金額不足或票據不符本須知第六點規定者。<br>3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標售底價、或未以中文大寫者。<br>4、投標人為未成年人，其未依本須知第五點第四款規定投標者。<br>5、投標單所填標的物、姓名，經認定無法辨識者。<br>6、投標單之格式與本分署規定之格式不符者。<br>7、投標保證金票據之受款人非本分署，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。<br>8、投標人資格不符規定者。<br>（三）決標：以有效投標單 | 及其投標金額，並就各標號最高標價及次高標價者進行審查，經審查有投標無效者，則按標價高低依序遞補審查。<br>（二）有下列情形之一者，投標無效：<br>1、投標單及投標保證金票據，二者缺其一者。<br>2、投標保證金金額不足或票據不符本須知第六點規定者。<br>3、投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標售底價、或未以中文大寫者。<br>4、投標人為未成年人，其未依本須知第五點第四款規定投標者。<br>5、投標單所填標的物、姓名，經認定無法辨識者。<br>6、投標單之格式與本分署規定之格式不符者。<br>7、投標保證金票據之受款人非本分署，且未經所載受款人背書或有禁止背書轉讓之記載者。<br>8、投標人資格不符規定者。<br>（三）決標：以有效投標單 | |

| | | |
|---|---|---|
| 之投標金額之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。<br>如最高標價有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。 | 之投標金額之最高標價者為得標人，次高標價者為次得標人。<br>如最高標價有二標以上相同時，應當場由主持人抽籤決定得標人及次得標人，次高標價者有二標以上相同時，比照辦理。 | |
| 十一、投標人得標後應繳之全部價款，除依法有優先購買權者，另候通知繳納外，其餘均應在○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止（開標後第十一日起至第六十日）持本分署繳款書至指定經收之代理國庫銀行以現金或上述期日前之即期支票一次繳清（所繳投標保證金應抵繳價款）如因故延後開標，上述應繳價期限亦隨延後開標日數順延之。<br>有下列情形之一者，買賣契約關係不待本分署解除即消滅，得標人或優先購買權人依本須知規定應繳納之保證金沒收，且不得主張對標售之不動產有任何權利：<br>（一）得標人違約。<br>（二）優先購買權人繳交保證金後，逾期未繳交差額價款。<br>得標人未依規定期限繳款，或依本須知第十三點第一項第一款，得標人無意購買經優先購買權人部分 | 十一、投標人得標後應繳之全部價款，除依法有優先購買權者，另候通知繳納外，其餘均應在○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止（開標後第十一日起至第六十日）持本分署繳款書至指定經收之代理國庫銀行以現金或上述期日前之即期支票一次繳清（所繳投標保證金應抵繳價款）如因故延後開標，上述應繳價期限亦隨延後開標日數順延之。<br>有下列情形之一者，買賣契約關係不待本分署解除即消滅，得標人或優先購買權人依本須知規定應繳納之保證金沒收，且不得主張對標售之不動產有任何權利：<br>（一）得標人違約。<br>（二）優先購買權人繳交保證金後，逾期未繳交差額價款。<br>得標人未依規定期限繳款，或依本須知第十三點第一項第（一）款，得標人無意購買經優先購買權人 | 第三項酌修文字。 |

| | | |
|---|---|---|
| 承購後剩餘土地、建物或承購持分者，由本分署通知次得標人按最高標價承購，並限期繳款，如次得標人不願承購時，則另行依法處理。 | 部分承購後剩餘土地、建物或承購持分者，由本分署通知次得標人按最高標價承購，並限期繳款，如次得標人不願承購時，則另行依法處理。 | |
| 十二、標售不動產如有第三人主張優先購買者，依下列方式處理：<br>（一）繼承人、合法使用人或其他共有人依土地法第七十三條之一第三項規定，就其實際使用範圍表示優先購買時，應於決標後十日內檢具保證金及相關證明文件，以書面向本分署提出申請，餘款於本分署繳款通知送達之次日起五十日內一次繳清。保證金按其主張優先購買範圍占列標土地總面積比例並乘以投標保證金計收。相關證明文件包括身分證明、使用不動產之權利證明及使用範圍圖。<br>（二）依其他法律規定享有優先購買權者，俟前項優先購買權處理完畢後，由本分署再就剩餘部分通知其他優先購買權人於通知送達之次日起，於法令 | 十二、標售不動產如有第三人主張優先購買者，依下列方式處理：<br>（一）繼承人、合法使用人或其他共有人依土地法第七十三條之一第三項規定，就其實際使用範圍表示優先購買時，應於決標後十日內檢具保證金及相關證明文件，以書面向本分署提出申請，餘款於本分署繳款通知送達之次日起五十日內一次繳清。保證金按其優先購買範圍占列標土地總面積比例並乘以投標保證金。相關證明文件包括身分證明、使用不動產之權利證明及使用範圍圖。<br>（二）依其他法律規定享有優先購買權者，俟前項優先購買權處理完畢後，由本分署再就剩餘部分通知其他優先購買權人於通知送達之次日起，於法令 | 配合修正規定第五點及第八點，修正第一項第一款保證金計收基準；第二項至第五項酌修文字。 |

| | | |
|---|---|---|
| 規定表示優先購買之期限內，繳交按剩餘部分其優先購買範圍占列標土地總面積比例並乘以投標保證金之價款，以示願意優先承購，餘款於本分署繳款通知送達之次日起五十日內一次繳清。 | 規定表示優先購買之期限內，繳交按剩餘部分其優先購買範圍占列標土地總面積比例並乘以投標保證金之價款，以示願意優先承購，餘款於本分署繳款通知送達之次日起五十日內一次繳清。 | |
| 主張優先購買權人所檢附之證明文件或使用範圍經本分署審查無法認定或有爭議時，應於本分署通知期限內，以得標人為被告向法院提起確認之訴；得標人如對於優先購買權之存否或使用範圍有爭執者，應以主張優先購買權人為被告循民事訴訟程序訴請法院審理；主張優先購買權為二人以上，對於使用範圍有爭議者，應於本分署通知期限內自行協議或向法院提起確認之訴。 | 優先購買權人所檢附之證明文件或使用範圍經本分署審查無法認定或有爭議時，應於本分署通知期限內，以得標人為被告向法院提起確認之訴。得標人如對於優先購買權人主張優先購買權之存否或範圍有爭執者，應以優先購買權人為被告循民事訴訟程序訴請法院審理。二人以上主張優先購買權人間對於使用範圍有爭議時，應於本分署通知期限內自行協議或向法院提起確認之訴。 | |
| 主張優先購買權人或得標人提起訴訟，應將送法院審理之訴狀影本（有法院收狀章戳）送本分署，於判決確定後，再依判決結果檢具相關證明文件通知本分署辦理通知繳款事宜。訴訟期間，倘主張優先購買權人已繳清價款者，於核發標售證明書前，本分署通知其無息領回扣除保證金之價款。 | 優先購買權人或得標人提起訴訟，應將送法院審理之訴狀繕本（須有法院受理案件之收狀章戳）送本分署，俟判決確定後，再依判決結果檢具相關證明文件通知本分署辦理通知繳款事宜。訴訟期間，倘優先購買權人已繳清價款者，於核發標售證明前，本分署通知其無息領回扣 | |

| | | |
|---|---|---|
| 主張優先購買權人未於規定期限提出申請或繳清價款，或未依第二項通知期限內自行協議或循司法途徑處理者，視為放棄優先購買權，買賣關係不待本分署解除即消滅。<br>第一項第一款主張優先購買權人於本分署尚未認定優先購買權並通知繳交差額價款前，表示放棄優先購買權，或主張優先購買權人經本分署認定或法院判決確定不具優先購買權，已繳之價款（含保證金）無息退還。 | 除保證金之價款。<br>優先購買權人未於規定期限提出申請或繳清價款，或未依第二項通知期限內自行協議或循司法途徑處理者，視為放棄優先購買權，買賣關係不待本分署解除即消滅。<br>第一項第（一）款優先購買權人於本分署尚未確認優先購買權並通知繳交差額價款前，表示放棄優先購買權，或主張優先購買權人經本分署審查或法院判決確定不具優先購買權，已繳之價款（含保證金）無息退還。 | |
| 十三、開標後，有下列情形之一時，得標人得申請無息退還投標保證金：<br>（一）得標人無意購買經優先購買權人部分承購後剩餘土地、建物或承購持分者。<br>（二）本分署無法於開標後六個月內通知繳價，且非屬可歸責於得標人之事由者。<br>（三）優先購買權人已繳交保證金主張全部優先承購，且本分署認定或法院判決確定具優先購買權者。<br>得標人依前項第二款規定申請無息退還投標保證金時，應即註銷優先購買權 | 十三、開標後，有下列情形之一時，得標人得申請無息退還投標保證金：<br>（一）得標人無意購買經優先購買權人部分承購後剩餘土地、建物或承購持分者。<br>（二）本分署無法於開標後六個月內通知繳價，且非屬可歸責於得標人之事由者。<br>（三）得標後經優先購買權人主張全部優先承購，且優先購買權人已繳交保證金者。<br>得標人依前項第（二）款規定申請無息退還投標保證金時，應即註銷優先購買權人之承購申請。 | 一、繼承人、合法使用人或其他共有人依本條第三項規定繳交保證金主張全部優先承購後，須由執行機關依其檢附證明文件審查認定，如無法認定或有爭議時，應依第十二點規定通知其循訴訟程序處理，俟優先購買權確定後，始得由得標人申請無息退還保證金，爰修正第一項第三款規定並酌修前段文字。<br>二、第二項酌修文字。 |

| | | |
|---|---|---|
| 人之承購申請。 | | |
| 十四、標售不動產，於得標人或優先購買權人繳清應繳價款後十五日內，由本分署發給標售證明書予得標人或優先購買權人。<br>得標人或優先購買權人身分如經地政機關審核無法取得不動產者，由本分署解除買賣契約，無息退還已繳之價款，並撤銷原發給之標售證明書，標售標的物由本分署另行處理。 | 十四、標售不動產，於得標人或優先購買權人繳清應繳價款後十五日內，由本分署發給標售證明予得標人或優先購買權人。 | 第一項酌修文字，並參酌國有非公用不動產標售作業程序第十二點第三項規定，增訂第二項規定標出土地或建物經地政機關審核無法辦理所有權移轉登記之處理方式。 |
| 十五、本分署核發標售證明書之次日起十五年內，得標人或優先購買權人如發現出售面積與實際面積不符，得自行負擔費用辦理複丈，並就更正後增減面積計算差額地價無息辦理多退少補，逾期不予受理。但標售不動產繼承人已依土地法第七十三條之一第四項規定按其法定應繼分領取標售價款者，由得標人或優先購買權人與繼承人自行協調處理退補差額地價；部分繼承人尚未領取標售價款者，由本分署按增減面積核算價金後，依其法定應繼分發給之。<br>標售土地如日後辦理重測，重測後面積縱有增減，一律互不退補差額地價。<br>第一項差額地價之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增減面積。 | 十五、本分署核發標售證明之次日起十五年內，得標人或優先購買權人如發現面積不符，得自行負擔費用辦理複丈，並就更正後增減面積計算差額地價無息辦理多退少補，逾期不予受理。但標售不動產繼承人已依土地法第七十三條之一第四項規定按其法定應繼分領取標售價款者，由得標人或優先購買權人與繼承人自行協調處理退補差額地價；部分繼承人尚未領取標售價款者，由本分署按增減面積核算價金後，依其法定應繼分發給之。<br>標售土地如日後辦理重測，重測後面積縱有增減，一律互不退補差額地價。<br>第一項差額地價之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增減面積。 | 第一項酌修文字。 |