

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
<p>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。</p> <p>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：</p> <p>（一）得標人違約。</p> <p>（二）優先購買權人繳交保證金後，逾期未繳交差額價款。</p> <p>得標人未依規定期限繳款，或依本須知第十三點<u>第一項</u>第（一）款，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，由本分</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>（一）得標人違約。</p> <p>（二）優先購買權人繳交保證金後，逾期未繳交差額價款。</p> <p>得標人未依規定期限繳款，或依本須知第十三點第（一）款，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，由本分署通知</p>	<p>第三項酌修文字。</p>

<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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，於法令規定表示優先購買之</p>	<p>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：</p> <p>(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，餘款於本分署通知送達之次日起五日內一次繳清。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。</p> <p>(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，於法令規定表示優先購買之期限內，繳交按剩餘</p>	<p>一、依內政部一百零八年五月九日台內地字第一〇八〇一一八一三六號函釋，土地法第七十三條之一（以下簡稱本條）第三項之立法意旨，逾期未辦繼承登記土地或建築改良物標售後，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍具有優先購買權，係慮及該等使用人對該筆土地或建物已存在一定程度之經濟上利益，為避免土地或建物標售移轉予第三人將反礙社會經濟，爰賦予其有優先購買權，俾使土地之使用與所有權能合一，以促使土地有效利用。故繼承人、合法使用人或其他共有人就其實際使用土地或建物範圍全部主張優先購買權，尚符合前開立法意旨，爰酌修第一項第一款文字。</p> <p>二、為避免享有優先購買權者，誤認餘款繳清期限之起算日係以優先購買通知送達次日起算，爰修正第一項第一款及第二款之餘款繳清期限起算日為繳款通知送達之次日，以資明確。</p>

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。

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。

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除保證金之價款。

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，餘款於該通知送達之次日起五十日內一次繳清。

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。

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除保證金之價款。

優先購買權人未於規定期限提出申請或繳清價款，

<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>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。</p> <p>標售土地如日後辦理重測</p>	<p>十五、本分署於核發標售證明後，得標人或優先購買權人如發現面積不符，<u>除因地籍圖重測、登記機關測量登記錯誤者不予退補外</u>，<u>得標人或優先購買權人得於三個月內自行負擔費用，會同本分署辦理複丈</u>，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。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。</p>	<p>一、參依法務部八十二年八月二十五日（八二）法律字第一七九九〇號函釋，標售逾期未辦繼登記不動產，得標人或優先購買權人（以下合稱承購人）發現出售面積與實際面積不符，係因登記機關測量錯誤或因其他原因更正登記面積者，承購人得依民法第一百七十九條及第三百五十九條規定請求返還差額地價。考量標售價款依本條第四項規定於國庫設立專戶儲存，本署各分署本標售執行機關立場，得依民法第一百七十九條規定自專戶無息退還差額地價。但標出不動產繼承人已依本條第四項規定按其法定應繼分領取標售價款者，應由承購人與繼承人自</p>

，重測後面積縱有增減，  
一律互不退補差額地價。

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。

行協調處理退補差額地價  
，爰修正第一項。至逾十  
年無繼承人申請提領價款  
依本條第四項規定解繳國  
庫者，於請求權時效十五  
年內承購人請求退還差額  
地價者，依國庫收入退還  
支出收回處理辦法辦理無  
息退還，併予說明。

二、依內政部六十八年三月十  
二日台（六八）內地字第  
六七九〇號函，土地買賣  
除契約另有規定外，不得  
因重測面積增減，而提價  
款退補之請求。該函業經  
內政部一百零三年三月二  
十六日台內地字第一〇三  
〇一一三三四〇二號函停  
止適用，理由係經檢討該  
函釋並無明確法律授權，  
似有限制私法自治及契約  
自由之虞，應由買賣雙方  
依民法及契約有關規定，  
自行協議解決之。爰第一  
項有關因地籍圖重測者不  
予退補差額地價之規定，  
移列至第二項，並酌修文  
字。

三、現行規定末段地價之計算  
公式，移列至第三項。