

# ( 函 ) 局 產 財 有 國 部 政 財

限年存保  
號 檔

抄  
件

裝  
定  
線

主旨：申請過戶換約續租國有基地案件，原承租人出售地上房屋依土地法第一百零四條規定徵詢是否依同樣條件優先購買，其徵詢價格與公定契紙填載之價格不符，應否計收違約金疑義案，請查照。	示	批	行 文 單 位	受文者	速 別		
			副本	正本	承辦人		密等
			辦	擬	本局台灣各地區辦事處、分處		解密條件
					發		附件
			附件	字號	日期	抽 存 解 密	
				台財產局管第八七〇二六九九〇號	中華民國八十七年十二月十日	年 月 日 自動解密	

說明：

一、依據本局台灣南區辦事處八十七年十一月二十五日台財產南管第八七〇三三二一二九號函辦理。

二、依內政部六十七年一月十一日台(67)內地字第七六七五五六五號函示：「查土地法第一百零四條第一項後段規定：『房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買權』，所謂『同樣條件』乃指房屋所有人與他人所訂契約條件或他人承諾之條件而言，……」；及財政部七十六年十月二十八日台財稅第七六〇一八七五三四號函示：「查不動產移轉應繳契稅<sup>稅</sup>，一律按申報時當地不動產評價委員會評定之標準價格課徵；但如當事人申報之移轉價格超過標準價格，准按移轉價格課徵。實際移轉價格超過標準價格，而當事人以標準價格申報繳納契稅，或申報移轉價格雖較標準價格為低，經稽徵機關核定按照標準價格課徵契稅者，均不發生短報補稅送罰問題。」準此，國有基地承租人出售地上房屋

，依土地法第一百零四條規定徵詢是否依同樣條件優先購買，其徵詢價格係指其所訂契約或他人承諾之實際買賣價格；至於公定契紙填載之價格，祇須依評定之標準價格申報契稅，即不生短報補稅送罰問題。兩者價格不同，尚非法所不許。

三、承租人已徵詢是否優先購買地上房屋，本局並已函復無意購買，不主張優先購買權，其徵詢之價格經查明係實際買賣之價格，縱與公定契紙價格不符，亦無須依租約第十一點約定要求課以違約金。

四、本局台灣南區辦事處所報李宗弼君過戶換約案應否計收違約金，請依說明二、

三辦理。

