

財政部 函

機關地址：10066臺北市中正區愛國西路2號

聯絡方式：陳少敏 02-27718121#1255

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國102年10月23日

發文字號：台財產管字第10240022550號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：承諾書

主旨：依國有財產法第52條之1第1項第6款、同法施行細則第55條之1第1項第6款及第3項第4款（以下簡稱本法條）規定辦理國有非公用不動產申購案件之處理原則及讓售後原價買回之執行方式、特約事項、買回經費及實務控管方式，請查照。

說明：

一、依本法條規定辦理國有非公用不動產申購案件之處理原則如下：

- (一) 國有土地或併計鄰接國有土地面積在1,650平方公尺（含）以上者，不辦理出售，得以出租方式提供使用，租期得為20年。如屬國有建築改良物或國有建築改良物連同國有非公用土地，租期得為5年，租期屆滿時，經主管機關認定仍為原有提供使用必要之用途使用（以下簡稱原必要用途使用）者，得予續租。
- (二) 國有土地併計鄰接國有土地面積未達1,650平方公尺者，得辦理出售。
- (三) 獲准依都市計畫法第30條規定投資辦理都市計畫事業之投資人，依同法第53條規定租用，並已依核准之投資計畫興建公共設施完竣後，依本法條規定申購之國有非公用公共設施用地，不受面積限制，得辦理出售。
- (四) 經主管機關配合行政院核定之重大防洪工程辦理拆遷安置計畫，認定有提供使用必要之國有土

地，不受面積限制，得辦理出售。

- (五) 經主管機關認定並經行政院同意依本法規定辦理出售之國有土地，不受面積限制，得辦理出售。
- (六) 前述併計鄰接國有土地係指非屬都市計畫公共設施用地或經直轄市、縣（市）政府認定應留供公共使用巷道、水溝之國有公用及非公用土地。
- (七) 出售之國有非公用不動產未依原必要用途使用前，禁止移轉予第三人及變更原必要用途使用；出售後4年內未依原必要用途使用者，以原價買回。
- (八) 101年5月14日前，本部已依本法條規定核准讓售之國有非公用不動產案件，除另有約定外，不納入買回執行範圍。
- (九) 本處理原則訂定發布前，已受理而本部未核定讓售之案件，依本處理原則規定辦理。

二、前述處理原則（二）得辦理出售之國有非公用不動產，其原價買回之執行方式、特約事項、買回經費及實務控管如下：

（一）執行方式

- 1、通知申購人填妥申請承購申請書及承諾書（格式詳附件1）。
- 2、貴署所屬分支機構核發產權移轉證明書時，應將承諾書列為附件。
- 3、已讓售之國有非公用不動產，申購人應依原必要用途使用（如需開工建築並需取得建造執照並開工）。
- 4、國有非公用不動產出售後於依原必要用途使用前禁止移轉予第三人，申購人辦理所有權移轉登記時，應連件辦理預告登記，其內容為：「不動產於依主管機關認定有提供使用必要之用途使用前禁止移轉予第三人。」辦竣所有權移轉登記後由貴署所屬分支機構檢送讓售之國有非公用不動產清冊予相關主管機關。
- 5、國有非公用不動產出售後，在未依原必要用途

使用前，由貴署所屬分支機構列管，於出售價款繳交完竣屆滿3年6個月，洽相關主管機關確認申購人是否已依原必要用途使用。如經確認已依原必要用途使用，請貴署所屬分支機構塗銷預告登記，並函請相關主管機關列管督導。申購人如於上述期間屆滿前已依原必要用途使用，得檢具相關證明文件向貴署所屬分支機構申請塗銷預告登記，經貴署所屬分支機構查明並辦理塗銷預告登記後，由貴署所屬分支機構函請相關主管機關列管督導。

- 6、申購人於出售價款繳交完竣屆滿4年，未依原必要用途使用或變更使用者，依原出售價格執行買回。

(二) 特約事項

- 1、民法第381條第1項規定之買賣費用由申購人支出者，貴署所屬分支機構買回時不負償還義務。
- 2、民法第382條規定之改良土地所支出之費用及其他有益費用由申購人支出者，貴署所屬分支機構買回時不負償還義務。
- 3、國有非公用不動產買回時，申購人應回復原狀，申購人因可歸責於自己之事由，致無法回復原狀，應賠償因此所生之損害。
- 4、申購人取得後之不動產設定負擔總額不得超過出售價格。
- 5、執行買回時退還之價款不加計利息，如有抵押權尚未塗銷者，則應扣除不動產設定抵押權所擔保之債權餘額及所衍生之相關費用。

(三) 買回經費，依「國庫收入退還支出收回處理辦法」規定辦理。

(四) 實務控管

- 1、國有非公用不動產出售後買回前，於「國有非公用財產管理系統」加註代碼「1E14：出售後未於一定期限內利用須原價買回不動產」控

管。

2、有關買回執行方式及約定事項由貴署所屬分支機構於通知申購人承購時一併告知。

3、相關管控作業，由貴署所屬分支機構處理。

三、前述處理原則（三）得辦理出售之國有非公用不動產，其原價買回之執行方式、特約事項、買回經費及實務控管如下：

（一）執行方式

1、通知申購人填妥申請承購申請書及承諾書（格式詳附件2）。

2、貴署所屬分支機構核發產權移轉證明書時，應將承諾書列為附件。

3、申購人於出售價款繳交後，變更使用者，依原出售價格執行買回。

（二）特約事項：同二（二）特約事項。

（三）買回經費：同二（三）買回經費。

（四）實務控管：

1、國有非公用不動產出售後買回前，於「國有非公用財產管理系統」加註代碼「1E19：出售後如變更使用須原價買回不動產」控管。

2、其餘項目同二（四）2、3。

四、本部102年2月19日台財產管字第10240002130號函停止適用。

正本：財政部國有財產署

副本：財政部國有財產署（各分署及辦事處、管理處分組及出售科，均含附件）

部長 張 盛 和