

# 機關指定地區採購房地產作業辦法部分條文修正條文

第六條 機關公開徵求房地產之徵選文件，除法令另有規定者外，得視個案特性及實際需要載明下列事項：

- 一、房地產之需求條件，包括面積、面臨道路寬度、交通情形、土地使用分區及其他相關條件等。需求面積得酌定彈性範圍。
- 二、指定之地區與其理由及必要性。
- 三、廠商應提出之文件，如房地產所有權狀影本、位置略圖、地籍圖謄本、土地登記簿謄本、建築改良物登記簿謄本、都市計畫套繪圖、建物測量成果圖、土地使用分區證明、使用執照影本、目前使用狀況說明、讓售或出租同意書或其他相關資料。
- 四、廠商應於應徵文件內標示其房地產之土地標示、面積、房屋座落、門牌號碼、各樓層合法使用面積及總面積。
- 五、廠商應於應徵文件內標示其房地產之讓售或出租單價及總價，房屋及土地總價應分開填列。如另有補償費用，並應逐項標示其項目及金額。
- 六、實地勘查時，應由廠商提出之文件。
- 七、勘選評估及決選原則。
- 八、移轉登記及付款條件。賣方將房地產產權移轉過戶予買方，並由買方取得房地產所有權狀後，依契約規定給付部分價金，驗收無誤後，再依產權移轉後房地產所有權狀所載面積及契約規定給付其餘價金。但徵選文件另有規定者，不在此限。
- 九、交地、交屋期限或標的物點交期限。
- 十、稅費負擔。土地增值稅及產權移轉前各期地價稅、房屋稅、工程受益費等一切稅費，以及買賣土地之複丈分割費用，均由賣方負擔。契稅由買方負擔。產權移轉登記費用依照法令規定，由買賣雙方各自負擔。但徵選文件

另有規定者，不在此限。

十一、地政士之委託及費用負擔方式。

十二、如有出租、產權糾紛、被他人佔用或已設定他項權利，應由賣方限期負責解決，所需費用並由賣方負擔。

十三、地上物，包括建築改良物、農作改良物、墳墓及一切附著地上物，除徵選文件另有規定外，由賣方負責清除或放棄，如另有補償費用，應徵廠商應逐項標示其項目及金額。

十四、變更使用用途之申請。擬購之土地如需辦理變更編定，機關得視個案需要於徵選文件中載明按下列情形之一辦理：

(一)先行簽訂買賣契約，俟直轄市或縣（市）政府同意分割、移轉及變更使用後，再依契約辦理產權移轉登記。但契約應載明直轄市或縣（市）政府不同意時，解除契約。

(二)俟直轄市或縣（市）政府同意分割、移轉及變更使用後，再簽訂買賣契約。

十五、其他必要事項。

第七條 機關採購房地產訂有底價者，訂定底價時應考量當地近期買賣實例、實價登錄資訊、政府公定價格、評定價格或標售之價格、房地漲跌趨勢及當地工商業榮枯等情形；並得委託不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者估價。

前項底價，得依第十條於認定符合需要之廠商後訂定。

第九條 廠商文件經審查符合者，機關應辦理實地勘查。

前項實地勘查，得視個案特性及實際需要，擇下列事項蒐集或查證相關資料，作成勘查紀錄，必要時並拍照存證：

一、土地部分：

(一)依應徵土地地號、地籍圖謄本及土地登記簿謄本，查核土地之地段、地號及土地使用分區（都市計畫地區）或區域計畫使用分區（非都市計畫地區）、容積

率、建蔽率限制等資料。

- (二)依地籍圖謄本，向當地直轄市或縣(市)政府建管單位查對都市計畫情形，對所覓土地內有無道路、學校、公園或其他公共設施等之預定用地計畫。如在都市計畫地區外，應查明有無禁建、禁用或限建等限制使用規定
- (三)應徵土地周圍環境情形是否有影響使用品質之設施及其距離，與鐵路或主要公路之距離，及其對外交通、噪音或污染等情形是否影響需求等資料。
- (四)應徵土地之地形、地勢、位置及面積是否符合計畫用途。面臨道路現有寬度、計畫拓寬寬度與其對人員及必須進出之車輛、物料及引進之地下管線等之出入有無不便或阻礙等情形。
- (五)應徵土地內地上物（如房屋、違建、果樹、水稻等農作物、高壓線或橫越桿線等）及地下物（如電力、電信設施、油管、自來水管、地下管道或地下運輸系統等管線等）之種類，對土地之使用有無影響。
- (六)應徵土地內應查明有無未登記土地、畸零地、水利地、排水溝或既成道路等，及其嗣後變更處理有無困難。
- (七)應徵土地之水電供應、電信設施、排水及廢棄物處理情形是否良好。

## 二、房屋部分：

- (一)建築面積、構造型式及門牌號碼。
- (二)建築年月及房屋現狀與使用情形。
- (三)附屬建物情形。
- (四)建築設計圖說（含水、電及其附屬工程圖）或平面圖。

## 三、產權部分：

- (一)房地所有權無論係單獨所有或共有者，均應取得權利

人之同意書。但依公寓大廈管理條例或土地法規定辦理者，不在此限。

(二)如有租賃情形或設定有典權、抵押權、地上權、不動產役權、農育權等擔保、用益物權或依法有優先承購權人時，應取得承租人、其他物權人或優先承購權人放棄權利並取得書面證明。

(三)產權如有糾紛或被他人佔用，除機關同意廠商限期解決者外，不予接受。

(四)如屬耕者有其田之放領地，被放領人應繳清地價；如屬三七五減租地，出租人應提出核准撤銷租約之證明或承諾於簽訂買賣契約前提出。

(五)查閱建築改良物登記簿謄本及房屋使用執照，是否為合法建築及是否有特殊用途限制。

#### 四、價格部分：

(一)向地政機關查明土地公告地價，最近一期公告現值。

(二)調查市場行情：向地政事務所、鄉(鎮、市、區)公所、稅捐機關、不動產經紀人、地政士或經管公產機關查詢鄰近房地產交易案例或一般市場行情。

(三)依據建物結構，分析房屋本身之造價，並儘量蒐集同地段同結構之房屋買賣價格資料。

#### 五、繪圖部分：

(一)向有關單位申請相關部分都市計畫圖。

(二)繪具擬購土地地形平面圖，註明長寬尺寸。如同一地號係分割地，應註明位置；如有房屋等地上物，應標明配置情形；如為都市計畫區，應附附近都市計畫圖；如非都市計畫地區，應註明鄰接道路情形。

(三)視需要繪製房屋配置圖，標示應徵房屋之全部基地及房屋位置，以及周圍道路位置及其寬度。

(四)視需要繪製房屋各樓層平面圖，依照比例尺繪出房間之尺寸位置（含樓梯及浴廁等），以及設施分布情

形。

第十一條 機關與認定適合需要者之議價，應依下列方式辦理，並載明於徵選文件：

- 一、適合需要者為一家者，以議價方式辦理。
- 二、適合需要者有二家以上者，依適合需要順序，自最適合需要者起，依序以議價方式辦理。但有二家以上廠商為同一適合需要順序者，以標價低者優先議價。