

# 機關指定地區採購房地產作業辦法部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、指定之地區與其理由及必要性。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，</p>	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、指定之地區與其理由及必要性。</p> <p>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。</p> <p>四、廠商應於應徵文件內標示其房地產之土地標示、<u>地目</u>、面積、房屋座落、門牌號碼、各樓層合法使用面積及總面積。</p> <p>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。</p>	<p>一、修正第四款，內政部一百零六年一月一日正式廢除地目等則制度，土地登記及地價資料謄本、權利書狀，不再有地目等則之欄位，為免混淆或誤解，爰刪除「地目」。</p> <p>二、修正第十一款，九十年十月二十四日公布地政士法，原土地登記專業代理人管理辦法之相關規定，已於地政士法中規定，復內政部九十二年四月二十四日內授中辦地字第0920081595號令廢止土地登記專業代理人管理辦法，爰配合將「土地登記專業代理人」修正為「地政士」。</p> <p>三、修正第十四款第一目及第二目，省政府已虛級化，無辦理土地同意分割、移轉及變更使用之業務，爰將「省（市）政府」修正為「直轄市政府」，以符實際。</p>

<p>並應逐項標示其項目及金額。</p>	<p>如另有補償費用，並應逐項標示其項目及金額。</p>	
<p>六、實地勘查時，應由廠商提出之文件。</p>	<p>六、實地勘查時，應由廠商提出之文件。</p>	
<p>七、勘選評估及決選原則。</p>	<p>七、勘選評估及決選原則。</p>	
<p>八、移轉登記及付款條件。賣方將房地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。</p>	<p>八、移轉登記及付款條件。賣方將房地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。</p>	
<p>九、交地、交屋期限或標的物點交期限。</p>	<p>九、交地、交屋期限或標的物點交期限。</p>	
<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>十一、<u>地政士</u>之委託及費用負擔方式。</p>	<p>十一、土地登記專業代理人之委託及費用負擔方式。</p>	
<p>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</p>	<p>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</p>	

<p>方負擔。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(一) 先行簽訂買賣契約，俟<u>直轄市</u>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<u>直轄市</u>或縣(市)政府不同意時，解除契約。</p> <p>(二) 俟<u>直轄市</u>或縣(市)政府同意分割、移轉及變更使用後，再簽訂買賣契約。</p> <p>十五、其他必要事項。</p>	<p>限期負責解決，所需費用並由賣方負擔。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(一) 先行簽訂買賣契約，俟<u>省</u>(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<u>省</u>(市)或縣(市)政府不同意時，解除契約。</p> <p>(二) 俟<u>省</u>(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。</p> <p>十五、其他必要事項。</p>	
第七條 機關採購房地產訂有底價者，訂定底價	第七條 機關採購房地產訂有底價者，訂定底價	一、修正第一項，依平均地權條例第四十七

<p>時應考量當地近期買賣實例、<u>實價登錄資訊</u>、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。</p> <p>前項底價，得依第十條於認定符合需要之廠商後訂定。</p>	<p>時應考量當地近期買賣實例、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。</p> <p>前項底價，得依第十條於認定符合需要之廠商後訂定。</p>	<p>條第二項規定申報登錄之土地及建物成交案件實際資訊，並依同條第三項提供查詢之買賣案件價格資訊，屬政府採購法第四十六條第一項所稱「市場行情」，爰增列為機關訂定底價應考量之資訊。另實務上，機關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，以瞭解市場行情，爰配合增訂相關文字，以符實際。</p> <p>二、第二項未修正。</p>
<p>第九條 廠商文件經審查符合者，機關應辦理實地勘查。</p> <p>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：</p> <p>一、土地部分：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 依地籍圖謄本，向當地直</p>	<p>第九條 廠商文件經審查符合者，機關應辦理實地勘查。</p> <p>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。</p> <p>一、土地部分：</p> <p>(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<u>、地目</u>、<u>等則</u>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。</p> <p>(二) 依地籍圖謄</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、修正第二項如下：</p> <p>(一)序文酌修文字，以符體例。</p> <p>(二)第一款第一目，內政部一百零六年一月一日正式廢除地目等則制度，土地登記及地價資料謄本、權利書狀，不再有地目等則之欄位，為免混淆或誤解，爰將「地目」、「等則」刪除。</p> <p>(三)第一款第二目，增列「直轄市」，以符實際。另「縣市政府」修正為「縣（市）政府」，以符體例。</p> <p>(四)第三款第一目，「分別共有」非屬民法名詞，惟其與「共同共有」，皆屬民法第三編第二章第</p>

<p><u>轄市或縣(市)</u> 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。</p>	<p>本，向當地縣 市政府建管單 位查對都市计 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。</p>	<p>四節「共有」，爰 參酌本款第二目地 上權及抵押權體 例，以章名為規 定，酌修文字。另 按土地法第三十四 條之一規定，土地 共有不需全體共有人 同意，依特定多 數決原則即可進行 處分、變更或設定 負擔，爰但書增列 「土地法」，以符 實際。</p>
<p>(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。</p>	<p>(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。</p>	<p>(五) 第三款第二目，配 合九十九年二月三 日修正民法物權規 定，將「地役權」 修正為「不動產役 權」，以符實際。 另「農育權」亦屬 用益物權，爰增列 為例示情形，以資 明確。</p>
<p>(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。</p>	<p>(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。</p>	<p>(六) 第四款第二目，九 十年十月二十四日 公布地政士法，原 土地登記專業代理 人管理辦法之相關 規定，已於地政士 法中規定，復內政 部九十二年四月二 十四日內授中辦地 字第0九二〇〇八一 五九五號令廢止 土地登記專業代理 人管理辦法，爰配 合將「土地登記專 業代理人」修正為 「地政士」。另 「鄉、鎮、市、區 公所」修正為「鄉 (鎮、市、區)公 所」，以符體例。</p>
<p>(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</p>	<p>(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</p>	

<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><b>二、房屋部分：</b></p> <p>(一) 建築面積、構造型式及門牌號碼。</p> <p>(二) 建築年月及房屋現狀與使用情形。</p> <p>(三)附屬建物情形。</p> <p>(四)建築設計圖說(含水、電及其附屬工程圖)或平面圖。</p> <p><b>三、產權部分：</b></p> <p>(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</p>	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p><b>二、房屋部分：</b></p> <p>(一) 建築面積、構造型式及門牌號碼。</p> <p>(二) 建築年月及房屋現狀與使用情形。</p> <p>(三)附屬建物情形。</p> <p>(四)建築設計圖說(含水、電及其附屬工程圖)或平面圖。</p> <p><b>三、產權部分：</b></p> <p>(一)房地所有權無論係單獨所有、<u>分別共有</u>或<u>共同共有</u>者，均應取得權利人之同意</p>
--	--

<p>法規定辦理者，不在此限。</p> <p>(二) 如有租賃情形或設定有典權、抵押權、地上權、<u>不動產役權</u>、<u>農育權</u>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>四、價格部分：</p> <p>(一) 向地政機關查明土地公告地價，最近一期</p>	<p>書。但依公寓大廈管理條例規定辦理者，不在此限。</p> <p>(二) 如有租賃情形或設定有典權、抵押權、地上權、<u>地役權</u>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>四、價格部分：</p> <p>(一) 向地政機關查明土地公告地</p>
---	---

<p>公告現值。</p> <p>(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、<u>地政士</u>或經營公產機關查詢鄰近房地產交易案例或一般市場行情。</p> <p>(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。</p> <p>五、繪圖部分：</p> <p>(一) 向有關單位申請相關部分都市計畫圖。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 視需要繪製房屋配置圖，標示應徵房屋之</p>	<p>價，最近一期公告現值。</p> <p>(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、土地登記專業代理人或經營公產機關查詢鄰近房地產交易案例或一般市場行情。</p> <p>(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。</p> <p>五、繪圖部分：</p> <p>(一) 向有關單位申請相關部分都市計畫圖。</p> <p>(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。</p>	
--	--	--

<p>全部基地及房屋位置，以及周圍道路位置及其寬度。</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	
<p>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：</p> <p>一、適合需要者為一家者，以議價方式辦理。</p> <p>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。</p>	<p>第十一條 機關與認定適合需要者之議價及決標，應依下列方式之一辦理，並載明於徵選文件：</p> <p>一、適合需要者為一家者，以議價方式辦理。</p> <p>二、適合需要者在二家以上者，依適合需要序位，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序位者，以標價低者優先議價。</p>	<p>一、修正序文：</p> <p>(一)本條主要係規定機關決定議價對象及方式，非決標方式，爰刪除「及決標」。</p> <p>(二)機關辦理採購無法於招標前，即先行得知適合需要者家數，而能於招標文件先行載明適合需要者之議價辦理方式，其應視評選後情形擇定辦理議價方式，爰刪除「之一」，以符實務。</p> <p>二、修正第二款，將「適合需要序位」修正為「適合需要順序」，避免誤解僅能以序位法辦理。</p>