

高雄市政府財政局市有非公用土地讓售作業要點

中華民國 109 年 6 月 1 日高市府財產管字第 10931480200 號令訂定

一、為辦理本局經管之市有非公用土地(以下簡稱市有地)之讓售作業，特訂定本要點。

二、市有地讓售案件之處理程序如下：

- (一)受理申購文件。
- (二)審查作業程序。
- (三)完成報准處分程序。
- (四)查估售地價格。
- (五)提高雄市政府市有財產審議會(以下簡稱審議會)審議售價。
- (六)通知繳納地價款。
- (七)核發產權移轉證明書及辦理產權移轉登記。

三、申購市有地，應檢附下列文件：

- (一)第二項所定之一般文件。
- (二)第三項所定之高雄巿市有財產管理自治條例(以下簡稱本自治條例)第四十九條第一項各款之申購文件。
- (三)申購人委託他人申請者：委託書及受任人身分證明文件影本。但於申請書載明委託關係者，免附委託書。
- (四)其他本局基於審查需要通知檢附之證件。

前項第一款一般文件包含下列文件：

- (一)承購高雄市非公用不動產申請書。
- (二)申請人身分證明文件：
 - 1、自然人：戶口名簿或身分證影本。
 - 2、法人：法人登記證明文件或法人設立或變更登記表影本，及代表人資格證明及身分證明文件影本。
- (三)市有地之土地登記簿謄本、地籍圖謄本及使用分區證明。但土地登記謄本、地籍圖謄本得由本局以高雄市地籍圖資查詢系統查詢列印併案存檔者，免附。

第一項第二款所稱各款申購所應檢附文件如下：

- (一)依本自治條例第四十九條第一項第一款申購承租地者：地上房屋稅籍證明、市有地租賃契約及最近一期繳租收據或影本。
- (二)依本自治條例第四十九條第一項第三款申購畸零地者：公有畸零地合併使用證明書、自有地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。

- (三)依本自治條例第四十九條第一項第四款申購交雜土地者：自有地之土地登記簿謄本、鄰地所有權人共同申購之協議書。
- (四)依本自治條例第四十九條第一項第六款、第七款申請專案讓售者：各級政府或主管機關同意申購函。
- (五)依本自治條例第四十九條第一項第八款至第十款申請讓售者：本府相關目的事業主管機關簽報市府同意及核轉出售之書函。

四、申購案有下列情形之一者，應附切結書：

- (一)申購之市有地被占用者，應由申購人切結取得產權後自行處理地上物。
- (二)申購之市有地已提供設置下水道用戶排水設備者，應由申購人切結取得產權後，維持供排水使用。
- (三)依本自治條例第四十九條第一項第一款申購承租地而租賃契約遺失者，應由申購人切結租賃關係存在，免附租賃契約。
- (四)依本自治條例第四十九條第一項第三款申購畸零地，私有地所有權人有二人以上而未共同申購者，申購人應檢附未共同申購之私有土地所有權人放棄承購市有地之切結書。
- (五)依本自治條例第四十九條第一項第四款申購交雜土地，鄰地所有權人未共同申購者，申購人應檢附未共同申購之私有土地所有權人放棄承購市有地之切結書。
- (六)其他依實際情形經本局認定需切結之事項。

五、第二點第二款之審查作業程序如下：

- (一)核對第三點及第四點文件，文件不齊、所附資料有誤或有應補辦事項者，應通知申購人於接到通知次日起十五日內補正。
- (二)審查共同事項：
 - 1、申購人姓名與所附身分證明文件記載應相符。
 - 2、以宗教團體、人民團體或公司行號名義申購者，應依規定取得法人資格。
 - 3、查詢市有土地取得原因，屬徵收取得者，應依徵收計畫完成使用；屬重劃取得，其處分所得之價金毋需納入該重劃經費專戶。
 - 4、無積欠租金、使用補償金或其他費用。
- (三)審查個案事項：
 - 1、依本自治條例第四十九條第一項第一款申購承租地者：
 - (1)租期未屆滿，租賃關係存續。
 - (2)租約內無限制出售之特約。

(3)申購人為現使用之承租人。

2、依本自治條例第四十九條第一項第二款申購共有土地且有土地法第三十四條之一需通知其他共有人優先購買情形者，限期通知其他共有人優先承購。其他共有人有數人主張優先承購者，按其應有部分計算比率共同承購辦理。

3、依本自治條例第四十九條第一項第三款申購畸零地者：公有畸零地合併使用證明書應在有效期間內。

六、第二點第三款之完成報准處分程序如下：

(一)簽報市府核定：

1、申購案經審查符合本自治條例第四十九條讓售規定者，由本局載明地號、面積、都市計畫用途、公告現值、使用情形及法令依據等，簽請市府核定辦理。但符合本自治條例第四十九條第一項第一款、第三至五款者，得由本局審查後，逕提市政會議審議。

2、依本自治條例第四十九條第一項第六至十款申購之情形，各目的事業主管機關應將申購土地之使用計畫簽報市府核定。

(二)提市政會議審議：

經市府核定讓售者，提請市政會議審議。

(三)送高雄市議會審議：

市政會議審議通過後，提報高雄市議會審議。但畸零地之讓售，不在此限。

(四)函報行政院核准：

經高雄市議會審議同意後，函報行政院核准出售。

七、第二點第四款之查估售地價格程序如下：依本自治條例第五十六條規定方式計算，並得委託不動產估價師公會薦派估價師鑑估售價。

八、第二點第五款之提財產審議會審議售價程序如下：完成查估售地價格，簽報本局後，再依本自治條例第五十六條規定，提請審議會審議後，報本府核定讓售價格。

九、第二點第六款之通知繳納地價款程序如下：

(一)經核定讓售價格者，依本自治條例第五十一條規定，以書面通知申購人於收受通知之次日起三十日內繳清全部地價款。

買受人無力一次繳清者，得於繳款期限內申請延期繳納；延期繳納以三個月為限，並應按日依法定利率計收遲延利息。

(二)依本自治條例第五十一條後段規定，申購人有貸款繳納之需

求，得依「高雄市政府市有非公用不動產買受人申請貸款繳納價款作業要點」之規定，向金融機構貸款繳納地價款。

(三)申購人逾期未繳地價款者，由本局逕行註銷申購案，同時將申購案歸檔存查。

十、第二點第七款之核發產權移轉證明書及辦理產權移轉登記之程序如下：

(一)核發產權移轉證明書之程序：

- 1、申購人繳清租金、使用補償金及其他費用後，應檢附繳清地價款收據、土地登記申請書、登記清冊及土地增值稅申報書，向本局申請核發產權移轉證明書。
- 2、經本局查核無誤符合核發資格者，由本局通知申購人於十五日內具領產權移轉證明書等文件，或以雙掛號郵件寄送。申購人具領時應核對申購人資料，並請具領人於產權移轉證明書存根蓋章。

(二)辦理產權移轉登記之程序：

- 1、核發產權移轉證明書時，應同時副知該市有地所在地之地政事務所及稅捐稽徵處，並請申購人於一個月內向地政機關申辦產權移轉登記。
- 2、地政事務所辦竣移轉登記後，辦理產籍辦理減帳後結案。