

財政部國有財產署令

中華民國111年9月30日

台財產署管字第11100312150號

修正「逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點」部分規定，並自中華民國一百一十一年十月二十四日生效。

附修正「逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點」部分規定

署 長 曾國基

逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點部分規定修正規定

四、標售底價之計算方式如下：

(一) 標售底價，土地按當期公告土地現值計算；建物以課稅現值計算，無課稅現值者，以重建價格減除折舊後之餘額計算。

(二) 本條第五項所稱之再行標售，係指第二次至第五次辦理之標售；所稱酌減拍賣最低價額，係指逕按前次標售底價之百分之二十減定。

標脫後經得標人申請無息退還保證金，或土地經分割、合併、重測、重劃等標示異動情形，再列標時，標售底價重新依前項規定計算。

五、執行機關辦理標售時，應於標售公告一併明示下列事項：

(一) 繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。其願優先購買者，應於決標後三十日內，檢具保證金及相關證明文件，以書面向執行機關提出申請；未於規定期限內申請者，視為放棄優先購買權。

(二) 設有他項權利者，於標售清冊備註欄加註「由得標人繼受該他項權利之所有負擔」。

(三) 權屬同一之土地及建物，列冊管理期間不同，僅就已移送標售之土地或建物辦理標售作業時，應加註說明。

前項標售公告期間為三個月，並應抄送原列冊管理之直轄市、縣（市）地政機關、土地或建物所在之轄區登記機關（以下簡稱登記機關）及登記有案之他項權利人。

第一項第一款保證金按其主張優先購買範圍占列標土地總面積比例並乘以投標保證金；相關證明文件應包括身分證明、使用不動產之權利證明及使用範圍圖。

十六、執行機關依本條規定標出土地或建物，於承購人繳清價款後，應發給標售證明書，交由承購人單獨申辦所有權移轉登記，並應將標售結果函知登記機關及原移送之直轄市、縣（市）地政機關。

承購人身分經地政機關審核或其他不可歸責於承購人之事由，無法取得不動產者，由執行機關解除買賣契約，無息退還已繳之價款，並撤銷原發給之標售證明書，標售標的物由執行機關另行處理。

執行機關於核發標售證明書之次日起十五年內，承購人如發現出售面積與實際面積不符，得自行負擔費用辦理複丈，並就更正後增減面積計算差額地價無息辦理多退少補，逾期不予受理。差額地價之計算公式為：得標金額除以公告標售面積乘以增減面積。

標售不動產繼承人已依本條第四項規定按其法定應繼分領取標售價款者，由承購人自行與該繼承人協調處理退補差額地價；部分繼承人尚未領取標售價款者，由執行機關按增減面積核算價金後，依其法定應繼分發給之。

標售土地如日後辦理重測，重測後面積縱有增減，一律互不退補差額地價。

承購人辦理移轉登記時，免申報土地移轉現值，並免依土地稅法第五十一條第一項、房屋稅條例第二十二條第一項、遺產及贈與稅法第八條第一項規定辦理，由執行機關函請稽徵機關查復欠稅費並核發土地增值稅繳款書後，自國庫設立之專戶中撥款。

十八、標售所得之價款由執行機關按土地增值稅、地價稅、房屋稅、相關作業費用、規費及涉及該不動產之其他債權等優先次序扣除後，儲存於國庫設立之專戶。

未標出之土地或建物登記國有時，應繳納之稅捐或規費，自前項專戶中撥繳。登記國有後，原權利人申請就前項專戶提撥發給價金時，應先按第五次標售底價扣除前項相關稅費及負擔。

第一項之相關作業費用，包括下列各款：

- (一) 執行機關辦理標售實際支出費用。
- (二) 執行機關之勞務費用：按標出價格或第五次標售底價之百分之五計算。
- (三) 登記機關協助審核繼承人或原權利人身分及應繼分費用：按應發給價金千分之一計算。

各筆房地標售實際支出費用金額，依每批列標案數平均計算後，再就案內各筆房地分算。

十九、繼承人或原權利人依本條第四項或第五項規定申請發給價金時，應檢附下列相關文件，向土地所在之執行機關提出申請：

- (一) 被繼承人死亡除戶戶籍證明文件。
- (二) 全體繼承人之戶籍證明文件。但部分申請人申請按應繼分領取時，未能會同之其他繼承人或原權利人得以曾設籍於國內之戶籍證明文件及敘明未能檢附之理由書代之；未能檢附曾設籍於國內之戶籍證明文件，不影響申請人應繼分之判斷者，得免檢附。
- (三) 繼承系統表。
- (四) 遺產稅繳（免）納證明書或其他權利證明文件。
- (五) 委託代理人辦理者，應附具委託書及代理人身分證明文件。

前項第三款繼承系統表並應切結「本系統表係依民法相關規定訂立，如有錯誤或遺漏致他人受損害者，申請人願負法律上一切責任。」等文字。繼承人如有協議分割遺產之情形，應附遺產分割協議書。

執行機關受理申請後，應將第一項資料送請登記機關於三十日內審核繼承人之身分及應繼分後，按申請人及其應繼分辦理公告，公告九十日期滿無人異議時，自專戶中提撥發給價金，公告期間有人提出異議時，暫不發給價金。

利害關係人於前項公告期間如有異議，應向公告機關以書面提出，並應檢附相關證明文件。公告機關受理後，就異議內容審核有無理由；異議人不服時，應限期異議人循司法途徑處理，逾期未辦理者，視為異議無效。

第一項第一款及第二款之戶籍證明文件，執行機關能以電子處理達成查詢者，得免由申請人提出，並由執行機關列印查詢文件併案存檔。

繼承人或原權利人已檢附第一項第一款至第三款文件者，執行機關得依第三項規定送請登記機關審核，俟登記機關將審查結果及須補正事項函復後，再連同其他應補正事項一併通知申請人補正。

二十一、第五點之標售公告及第十九點之徵詢異議公告，執行機關除刊登報紙及揭示於機關門首外，應檢送下列單位代為張貼，並提供網址請該單位協助於網站登載：

- (一) 土地或建物所在地登記機關。
- (二) 土地或建物所在地鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處。
- (三) 土地或建物登記謄本所載被繼承人住所地鄉（鎮、市、區）公所。但無從查明或住所地為國外者，不在此限。

建物登記謄本載有門牌資料者，執行機關應一併提供門牌資料及標售公告，送請建物所在地之村（里）辦公處，協助張貼標售公告於門牌處所。