

# 機關指定地區採購房地產作業辦法

中華民國八十八年五月六日行政院公共工程委員會  
(八八)工程企字第八八〇六一〇〇號令發布  
中華民國九十一年五月二十四日行政院公共工程委員會  
(九一)工程企字第九一〇二〇七五〇號令修正發布  
中華民國一〇七年三月十四日行政院公共工程委員會  
工程企字第一〇七〇〇〇七〇一七〇號令修正發布

第一條 本辦法依政府採購法(以下簡稱本法)第二十二條第二項規定訂定之。

第二條 機關指定地區公開徵求房地產，採購金額在公告金額以上者，其作業依本辦法之規定。

第三條 機關指定地區採購房地產，應先編擬計畫依規定層報核定。

前項計畫應包括採購房地產及指定地區採購之理由及其必要性，並參照政府公定或評定價格及附近買賣實例或其他徵信資料，詳估採購金額及其效益。

第四條 機關辦理下列公告金額以上房地產之採購，得免公開徵求：

- 一、毗鄰房地產或畸零地之採購，係與現有房地產合併，以應業務需要者。
- 二、符合本法第二十二條第一項第二款、第三款、第七款或第八款之情形者。
- 三、其他經主管機關認定者。

第五條 機關公開徵求房地產，應將公告刊登於政府採購公報並公開於資訊網路。

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、地目、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、土地登記專業代理人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，俟省（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。但契約應載明省（市）或縣（市）政府不同意時，解除契約。

(二) 俟省（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、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。

前項底價，得依第十條於認定符合需要之廠商後訂定。

第八條 參加房地產應徵之廠商，應為房地產之所有權人或其委託代理人。屬代理人者，應於決標前提出由所有權人出具且經公證或認證之委託書。但屬租用且租用之標的為共有者，得依相關法令規定辦理。

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、地目、等則及土地使用分區(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、分別共有或共同共有者，均應取得權利人之同意書。但依公寓大廈管理條例規定辦理者，不在此限。

(二) 如有租賃情形或設定有典權、抵押權、地上權、地役權等擔保、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、土地登記專業代理人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。

第十條 機關辦理實地勘查後，應依廠商應徵文件及勘查紀錄，就房地情況、交通情形、環境衛生、價格、發展潛力、有無現存或潛在糾紛或效益分析等，認定適合需要者。

前項適合需要者之認定，準用本法有關最有利標之評選規定。

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：

- 一、適合需要者為一家者，以議價方式辦理。
- 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。

第十二條 應徵之房地產如係法令規定禁止或無法變更使用以符合需要者，應不予接受。

第十三條 機關依本辦法洽廠商議價或協商時，應規定廠商代表攜帶身分證、印鑑、產權憑證正本及其他相關資料親自出席或委託代理人出席。

第十四條 本辦法自發布日施行。