

機關指定地區採購房地產作業辦法部分條文修正總說明

機關指定地區採購房地產作業辦法(以下簡稱本辦法)係依據政府採購法第二十二條第二項規定授權訂定，自八十八年五月六日發布，同年五月二十七日施行後，曾於九十一年五月二十四日及一百零七年三月十四日二次修正施行。配合內政部廢除地目等則制度、九十年十月二十四日公布地政士法、九十九年二月三日修正民法物權規定、省政府虛級化，及實務上機關訂定底價，應考量土地及建物之實價登錄資訊，爰修正本辦法部分條文，其修正要點如下：

- 一、配合內政部廢除地目等則制度，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，爰刪除「地目」、「等則」用語。(修正條文第六條及第九條)
- 二、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，爰將「土地登記專業代理人」修正為「地政士」。(修正條文第六條及第九條)
- 三、因省政府虛級化，已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。(修正條文第六條)
- 四、鑒於土地及建物之實價登錄資訊，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。另為利瞭解市場行情，增訂機關訂定底價，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，以符實際。(修正條文第七條)
- 五、配合民法之修正，將「地役權」修正為「不動產役權」，以符實際。「農育權」亦屬用益物權，爰增列為例示情形，以資明確。依民法第三編第二章第四節，將「分別共有」或「共同共有」修正為「共有」。另增列依土地法規定辦理者之例外規定，以符實際。(修正條文第九條)
- 六、第十一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」。另將「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。(修正條文第十一條)

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，並應逐項</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。如另有補償費用，並應逐項</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0九二00八一五九五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」。</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>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>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>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。</p> <p>十三、地上物，包括建</p>	<p>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>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>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、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，所需費用並由賣方負擔。</p>	
---	--	--

<p>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>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(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>省(市)</u>或縣(市)政府不同意時，解除契約。</p> <p>(二) 俟<u>省(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>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</p>	<p>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</p>	<p>一、修正第一項，依平均地權條例第四十七條第二項規定申報登錄之土地及建物成交案件實際資</p>

<p>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；<u>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。</u></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>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>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<u>當地直轄市或縣（市）政府</u>建管單位查對都市計畫情</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、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) 依地籍圖謄本，向<u>當地縣（市）政府</u>建管單位查對都市計畫情形，</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</p>

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

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

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。

(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。

(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一〇九二〇〇八一五九五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。

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。

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
或公同共有
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

<p>(二) 如有租賃情形或設定有典權、抵押權、地上權、<u>不動產</u>役權、<u>農畜</u>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。</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，最近一期公告現值。</p> <p>(二) 調查市場行情：向地政事務所、鄉(鎮、</p>	<p>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</u>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。</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，最近一期公告現值。</p> <p>(二) 調查市場行情：向地政事務所、鄉、鎮、</p>	
--	---	--

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

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。

<p>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>(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，應依下列方式之二辦理，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>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>