

國營臺灣鐵路股份有限公司不動產出售交換作業要點

一、目的：

不動產出售及交換，應符合相關法令，且能擷節稅賦，增加營運效益。

二、範圍：

國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱本公司）不動產出售及交換，除法令另有規定外，依本要點辦理。

三、依據：

- （一）國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例第六條第五款規定。
- （二）預算法。

四、定義：

- （一）畸零地：指面積狹小或地界曲折之基地。
- （二）都市計畫範圍外：指依法發布都市計畫範圍外之土地。
- （三）不動產交換：指不動產所有權之相互移轉。
- （四）各單位：指本公司資產開發處及各工務段。

五、政策：

出售之不動產，必是業務上無保留必要；交換之不動產，亦應以能確保公司權益為前提。

六、職責：

- （一）各單位：依據本要點負責不動產出售及交換預算之編列執行、出售、移轉登記等。
- （二）資產開發處：負責「不動產出售交換作業要點」之擬定與修訂。

七、作業程序：

- （一）出售之不動產，以業務上無保留必要及法令規定應予出售者為限。出售不動產及其地價款，均應列入預算。
- （二）出售不動產，除有下列情形之一者，得依讓售方式辦理外，應一律公開標售：

1. 買受人為政府機關、公營事業機構或依法得申請徵收、價購之需用土地人。
2. 出租土地經承租人建有房屋，其地上房屋係在民國八十二年七月二十一日前建築，並於申購時其房屋現值經評估超過申報地價百分之十者。
3. 畸零地或裏地經地方主管建築機關認定有與鄰地合併建築使用必要者，得讓售與鄰地所有權人。
4. 都市計畫劃定之公用事業用地，為辦理該事業所需要者。
5. 依其他法令規定得以讓售者。

(三) 出售不動產之估價由本公司自行辦理為原則，但有下列情形之一者，應委由開業之不動產估價師代為估價：

1. 每標土地面積一千六百五十平方公尺以上者。
2. 每標公告土地現值總額新臺幣三千萬元以上者。
3. 已提供設定地上權者。

除第三款但書規定應委託估價者外，如情形特殊經簽報單位主管核准者，亦得委託估價。

惟相同地段有自董事會核定通過十二個月內曾經估價有案情形者，得免再辦理委託估價。

(四) 不動產出售時，應將出售條件依法通知優先購買權人。

(五) 有下列情形之一者，得辦理不動產交換：

1. 因業務需要與政府機關或其他公營事業機構交換者。
2. 本公司不動產符合「國有非公用不動產交換辦法」所稱提高利用價值之情形者。

(六) 他人不動產有下列情形之一者，不得辦理不動產交換：

1. 公共設施用地。
2. 已出租、出借不動產。
3. 已設定他項權利。
4. 共有不動產。但全體共有人同意交換者或原與本公司共有，交換後全筆為本公司所有者，不在此限。
5. 已被占用。
6. 已有地上物。但地上物經認定不妨礙不動產處理，且其所有權人同

意贈與本公司者，不在此限。

7. 既成巷道或溝渠。

(七) 交換不動產價格應以市價為準。不動產交換應以雙方總價相等為原則，如雙方總價不等時，應補收或補付其差額。

(八) 申請人申請承購或交換不動產，應繳附下列文件：

1. 申請書。
2. 申請人之身分證明文件。
3. 土地登記簿謄本。
4. 建物登記簿謄本（申請標的為土地者免附）。
5. 地籍圖謄本。
6. 土地使用分區證明或編定使用種類證明文件（土地登記簿謄本已有記載者免附）。
7. 當期公告土地現值證明（土地登記簿謄本已有記載者免附）。
8. 交換草約（申購不動產免附）。
9. 其他證明文件。

第八款第八目交換草約內容，應包括本公司與申請人之不動產標示、交換前後情形、價值不等時之處理方式及同意依照本公司估訂之不動產價值。

(九) 依國營臺灣鐵路股份有限公司設置條例第六及第八條規定，本公司出售或交換不動產經董事會審議同意後，報請交通部核定。

(十) 出售不動產核定之底價有效期間為六個月。期滿如市價並無變動，授權資產開發處得延長有效期限六個月。

(十一) 不動產出售或交換完成後，應於法定期限內辦妥移轉登記手續。

八、作業表單：略。

九、流程圖：如圖 1 及圖 2。