

國有非公用不動產交換辦法部分條文修正總說明

國有非公用不動產交換辦法（以下簡稱本辦法）於八十九年九月八日訂定發布，歷經五次修正，最近一次修正發布日期為一百零七年八月二十日。為因應實務作業需要，爰修正本辦法部分條文，其修正要點如下：

- 一、增訂交換國有不動產應考量對其毗鄰國有不動產利用之影響。（修正條文第二條）
- 二、為加速中央機關為公務或公共需求辦理國、私有不動產交換案件時程，增訂需求機關應依國有財產計價方式規定委由不動產估價師或適當機構查估不動產價值等有關規定，及擬交換之私有不動產所有權人就查估評定之價值，得提出異議機制。（修正條文第五條之一及第九條）
- 三、屬於都市計畫範圍內及經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案，修正得辦理交換之區位範圍。（修正條文第六條）
- 四、為利已受理尚未結案之案件有所依循，明定得適用申請時之規定。（修正條文第十五條之一）

國有非公用不動產交換辦法部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二條 本法第五十二條之一第三項所稱提高利用價值，指下列情形之一：</p> <p>一、國有土地之地形狹長或零星分散，經交換後可集中坵塊，作更有效之規劃利用者。</p> <p>二、國有土地與他人所有之土地夾雜，或地籍線曲折不整，經交換後地形較方正，作更有效之規劃利用者。</p> <p>三、可建築使用之國有土地，未達建築基地最小面積，致無法單獨建築使用，經交換後可單獨建築使用，或可併同毗鄰國有土地建築使用者。</p> <p>四、可建築使用之國有土地，已達建築基地最小面積，經交換後作更有效之規劃利用者。</p> <p>五、國有土地及地上建築改良物與他人共有，經交換後作更有效之規劃利用者。</p> <p>六、國有土地及地上建築改良物經交換後，可併同毗鄰國有土地及地上建築改良物使用者。</p> <p>七、中央機關為公務或公共需要，國有不</p>	<p>第二條 本法第五十二條之一第三項所稱提高利用價值，指下列情形之一：</p> <p>一、國有土地之地形狹長或零星分散，經交換後可集中坵塊，作更有效之規劃利用者。</p> <p>二、國有土地與他人所有之土地夾雜，或地籍線曲折不整，經交換後地形較方正，作更有效之規劃利用者。</p> <p>三、可建築使用之國有土地，未達建築基地最小面積，致無法單獨建築使用，經交換後可單獨建築使用，或可併同毗鄰國有土地建築使用者。</p> <p>四、可建築使用之國有土地，已達建築基地最小面積，經交換後作更有效之規劃利用者。</p> <p>五、國有土地及地上建築改良物與他人共有，經交換後作更有效之規劃利用者。</p> <p>六、國有土地及地上建築改良物經交換後，可併同毗鄰國有土地及地上建築改良物使用者。</p> <p>七、中央機關為公務或公共需要，國有不</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、增訂第二項，理由如下：</p> <p>(一) 交換之國有非公用不動產毗鄰其他國有公用及非公用不動產者，基於維護整體國產權益及衡酌公用財產用途廢止時應變更為非公用財產，執行機關除應考量擬交換之國有不動產，交換後提高利用價值外，宜審酌其毗鄰國有不動產之地形、位置、臨路情形或其他個案條件，有無因交換後影響後續利用及影響程度，以綜合評估交換後國有土地有無提高利用價值。</p> <p>(二) 第一項第七款規定中央機關為公務或公共需要辦理交換國有不動產案件，係由不動產需求機關擬訂不動產使用計畫，報請行政院核定，基於協助中央機關達成特定政策或業務目的，執行機關宜配合辦理交換，爰予以排除。</p>

<p>動產經交換後，作更有效之規劃利用者。</p> <p>八、其他交換後可作更有效之規劃利用者。</p> <p><u>前項第一款至第六款及第八款規定情形，應考量國有不動產交換後對其毗鄰國有不動產（含公用及非公用不動產）利用之影響。</u></p>	<p>動產經交換後，作更有效之規劃利用者。</p> <p>八、其他交換後可作更有效之規劃利用者。</p>	
<p>第五條 執行機關依第二條<u>第一項第一款至第六款及第八款規定</u>辦理交換之作業程序如下：</p> <p>一、受理申請。</p> <p>二、會勘。</p> <p>三、審查。</p> <p>四、計價。</p> <p>五、通知申請人協商決定交換方案。</p> <p>六、層報財政部核定。</p> <p>七、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。</p>	<p>第五條 執行機關依第二條第一款至第六款及第八款規定辦理交換之作業程序如下：</p> <p>一、受理申請。</p> <p>二、會勘。</p> <p>三、審查。</p> <p>四、計價。</p> <p>五、通知申請人協商決定交換方案。</p> <p>六、層報財政部核定。</p> <p>七、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。</p>	<p>配合修正條文第二條增訂第二項規定，序文酌作文字修正。</p>
<p>第五條之一 依第二條<u>第二項第七款規定</u>辦理交換者，不適用第六條、第七條、第八條第一款、第五款至第七款及第十條至第十三條規定。</p> <p>依第二條<u>第一項第七款規定</u>辦理交換者，不動產需求機關應擬訂不動產使用計畫，報請行政院核定。</p> <p>前項不動產使用計畫，應載明取得不動產標示、取得目的、取得方式及使用現況，並檢附土地使用分區證明等文件。</p>	<p>第五條之一 依第二條第七款規定辦理交換者，不適用第六條、第七條、第八條第一款、第五款至第七款、<u>第九條第三項及第十條至第十三條規定。</u></p> <p>依第二條第七款規定辦理交換者，不動產需求機關應擬訂不動產使用計畫，報請行政院核定。</p> <p>前項不動產使用計畫，應載明取得不動產標示、取得目的、取得方式及使用現況，並檢附土地使用分區證明等文</p>	<p>一、配合修正條文第二條增訂第二項規定，第一項、第二項及第四項，酌作文字修正。</p> <p>二、配合修正條文第九條第三項，增訂中央機關為公務或公共需要辦理交換之私有不動產所有權人，對查估評定價值得提出異議，爰第一項不適用第九條第三項規定予以刪除。</p> <p>三、第三項未修正。</p> <p>四、參照國有非公用土地設定地上權作業要點第十一點規定，專案</p>

<p>執行機關依第二條第一項第七款規定辦理交換之作業程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、會勘。 二、審查。 三、計價。 四、協商決定交換方案。 五、層報財政部核定。 六、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。 <p><u>依第二條第一項第七款規定交換取得私有不動產者，前項第三款所定計價，應由不動產需求機關依國有財產計價方式規定，委由不動產估價師或適當機構查估不動產價值，並將估價報告書函送執行機關依規定辦理評定。國有財產估價小組及國有財產估價委員會有修正意見時，不動產需求機關應交由受託之不動產估價師或適當機構配合修正估價報告書。</u></p>	<p>件。</p> <p>執行機關依第二條第七款規定辦理交換之作業程序如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、會勘。 二、審查。 三、計價。 四、協商決定交換方案。 五、層報財政部核定。 六、依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。 	<p>設定地上權由中央目的事業主管機關委託估價之機制，第五項增訂中央機關為公務或公共需要辦理國有不動產與私有不動產交換案件，不動產需求機關應依國有財產計價方式規定，委由不動產估價師或適當機構辦理查估，並函送估價報告書予執行機關，及配合修正估價報告書。如屬與其他公有不動產交換案件，則由執行機關依國有財產計價方式第二點第一項但書規定計算，併予說明。</p>
<p>第六條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換之區位範圍，應符合下列規定之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、均屬於都市計畫範圍內，且位於同一或毗鄰之街廓或位於同一重劃區；或屬於都市計畫範圍內之國有不動產，與同一都市計畫內，可供單獨建築使用之他人所有土地。 二、均屬於都市計畫範 	<p>第六條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換之區位範圍，應符合下列規定之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、均屬於都市計畫範圍內，且位於同一或毗鄰之街廓或位於同一重劃區。 二、均屬於都市計畫範圍外，為同一使用分區及使用地類別，且位於同一或毗鄰之地段範圍內；或屬於都市計畫範圍外之國有不 	<ol style="list-style-type: none"> 一、考量同一都市計畫內整體環境類似，修正條文第一項第一款增訂都市計畫範圍內之國有不動產，得與同一都市計畫內，可供單獨建築使用之他人所有土地辦理交換，以提高國有不動產運用效益。 二、第一項第二款酌作文字修正。 三、修正條文第二項由現行第三款移列並修正所定區位範圍，理由

圍外，為同一使用分區及使用地類別，且位於同一或毗鄰之地段範圍內；或屬於都市計畫範圍外之國有不動產，與同一或毗鄰鄉（鎮、市、區）內，可供單獨建築使用之他人所有土地。

國有不動產如屬經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案範圍內之國有土地，限與該範圍外，且位於同一都市計畫內或同一或毗鄰鄉（鎮、市、區）內可供單獨建築使用之他人所有土地辦理交換，不適用前項規定。

第一項第一款所定街廓，依都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地認定；前二項所定可供單獨建築使用之他人所有土地，依通常可建築使用之使用分區或使用地類別認定，或由申請人檢具該土地可供單獨建築使用之足資證明文件，經執行機關洽相關建築主管機關查明認定。

動產，與位於同一或毗鄰鄉（鎮、市、區）內，可供單獨建築使用之他人所有土地。

三、經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案，其開發範圍內之國有土地，與該範圍內或毗鄰或同一鄉（鎮、市、區）內可供單獨建築使用之他人所有土地。

如下：

- (一) 基於經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案（以下簡稱獲准整體開發案）係為達成特定目的事業之規劃用途（例如：高爾夫球場或住宅社區開發案）。倘交換後之國有土地仍位於開發案範圍內，將受已核定開發計畫之事業使用方式限制，且已核定開發計畫能否遂行，尚有獲准開發人應依計畫踐行相關應辦事項，未踐行者開發計畫有遭撤銷或廢止核定之風險。為確保國有土地提高利用價值及維護國產權益，爰修正限以獲准整體開發案範圍外，且位於一定範圍內可供單獨建築使用之他人所有土地作為交換區位範圍。
- (二) 獲准整體開發案之申請人交換取得國有土地後，依許可之興辦事業計畫辦理整體開發，享受開發成果及利益，與非獲准整體開發案有所區別，故申請人擬交換取得開發範圍內之國有土地，應依修正條文第二項規定辦理，爰定明不適用修正條文第一項規定，以資明確。
- (三) 現行第三款後段規定

「毗鄰或同一鄉（鎮、市、區）內」之區位範圍，應與現行第二款後段規定「同一或毗鄰鄉（鎮、市、區）內」作相同解釋，以作更有效之規劃利用，提高國有土地利用價值，經財政部一百零九年七月十七日台財產管字第一〇九四〇〇〇六三〇〇號令釋，依各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案範圍同一或毗鄰鄉（鎮、市、區）認定，爰統一用語，並配合修正條文第一項第一款後段規定增列適用範圍。

四、增訂第三項規定，以利實務執行：

（一）依財政部一百零九年九月三日台財產管字第一〇九四〇〇〇七三六〇號令釋，修正條文第一項第一款規定所稱街廓依都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地認定，爰於第三項前段定明。

（二）修正條文第一項及第二項規定之可供單獨建築使用之他人所有土地，依財政部一百零九年回復監察院調查高爾夫球場使用國有土地相關議題略以，執行機關就可供單獨建築

		<p>使用之土地，多以明確認屬可供建築使用之都市計畫住宅區、商業區、工業區，或非都市土地編定為甲、乙、丙、丁種建築用地予以認定；倘申請人就前述以外之使用分區或使用地類別（如都市計畫特定專用區容許住宅、商業、工業使用之土地），檢具他人所有土地可供單獨建築使用之足資證明文件，經執行機關洽相關建築主管機關查明認定者，亦得為交換標的。爰於第三項後段定明。</p>
<p>第九條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。</p> <p>前項價值，依國有財產計價方式查估評定或計算；價值不等時，得分割後辦理交換。</p> <p>申請人<u>或依第二條第一項第七款規定辦理交換之私有不動產所有權人對前項查估評定之價值得提出異議</u>，並以一次為限。</p>	<p>第九條 國有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。</p> <p>前項價值，依國有財產計價方式查估評定或計算；價值不等時，得分割後辦理交換。</p> <p>申請人對前項查估評定之價值有異議者，<u>得申請複估</u>，並以一次為限。</p>	<p>一、第一項及第二項未修正。</p> <p>二、考量中央機關依修正條文第二條第一項第七款規定辦理交換，係為達成特定公務或公共目的而需用他人所有不動產，依該款規定辦理交換之私有不動產所有權人允得對查估評定價值提出異議，以提升其交換意願，爰第三項增訂得提出異議之機制，並配合實務作業修正文字。</p>
<p>第十二條 申請交換案件經審查符合規定者，執行機關應訂期通知申請人協商決定交換方案，層報財政部核定。協商不成或申請人不接受核定結果者，註銷其申請案。</p>	<p>第十二條 申請交換案件經審查符合規定者，執行機關應訂期通知申請人協商決定交換方案，層報財政部核定。協商不成或申請人不接受核定結果者，註銷其申請案。</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、配合修正條文第六條項次修正，第二項酌作文字修正。</p>

<p>同一國有不動產有二人以上申請交換，依下列順序及方式處理。但依第六條第二項規定申請交換者，優先處理之：</p> <p>一、收件日期在先者。</p> <p>二、收件時間為同一日者，以抽籤方式定之。</p>	<p>同一國有不動產有二人以上申請交換，依下列順序及方式處理。但依第六條第三款規定申請交換者，優先處理之：</p> <p>一、收件日期在先者。</p> <p>二、收件時間為同一日者，以抽籤方式定之。</p>	
<p>第十三條 依第六條第二項規定經財政部核准辦理交換之國有土地，如須先行核發國有土地使用同意書，應先預估土地產價收取保證金，俟完成交換後無息退還。</p>	<p>第十三條 依第六條第三款規定經財政部核准辦理交換之國有土地，如須先行核發國有土地使用同意書，應先預估土地產價收取保證金，俟完成交換後無息退還。</p>	<p>配合修正條文第六條項次修正，酌作文字修正。</p>
<p>第十五條之一 本辦法中華民國一百十一年十月十八日修正施行前已受理尚未結案之案件，適用申請時之規定。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、規定本辦法本次修正施行前已受理尚未結案之案件處理方式。</p>