

法規名稱：國有非公用不動產交換辦法

修正日期：民國 112 年 08 月 29 日

第 1 條

本辦法依國有財產法（以下簡稱本法）第五十二條之一第三項規定訂定之。

第 2 條

- 1 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：
 - 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。
 - 二、國有土地與他人所有之土地夾雜，或地籍線曲折不整，經交換後地形較方整，作更有效之規劃利用者。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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。
 - 七、中央機關為公務或公共需要，國有不動產經交換後，作更有效之規劃利用者。
 - 八、其他交換後可作更有效之規劃利用者。
- 2 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。

第 3 條

本辦法所稱交換，指不動產所有權之相互移轉。

第 4 條

本辦法所定執行機關，為財政部國有財產署所屬各分署。

第 5 條

執行機關依第二條第一項第一款至第六款及第八款規定辦理交換之作業程序如下：

- 一、受理申請。
- 二、會勘。
- 三、審查。
- 四、計價。
- 五、通知申請人協商決定交換方案。
- 六、層報財政部核定。

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。

第 5-1 條

- 1 依第二條第一項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、第五款至第七款及第十條至第十三條規定。
- 2 依第二條第一項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。
- 3 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。
- 4 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：
 - 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。
- 5 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。

第 6 條

- 1 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：
 - 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。
- 2 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。
- 3 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。

第 7 條

國有不動產屬下列情形之一者，不得與他人所有不動產辦理交換：

- 一、公共設施用地。
- 二、已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。
- 三、已出租。但經承租人同意者，不在此限。
- 四、抵稅不動產。但交換後取得之不動產較易於變價或活化利用者，不在此限。
- 五、已被占用。但經申請人承諾自行處理者，不在此限。

第 8 條

他人所有不動產屬下列情形之一者，不得與國有不動產辦理交換：

- 一、公共設施用地。
- 二、共有不動產。但經全體共有人申請交換或原為國、私共有者，不在此限。
- 三、已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。
- 四、已出租、出借。
- 五、已被占用。
- 六、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國有者，不在此限。
- 七、既成道路或溝渠。

第 9 條

- 1 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。
- 2 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。
- 3 申請人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，並以一次為限。

第 10 條

- 1 申請人依本辦法申請交換時，應檢附下列文件：
 - 一、申請書。
 - 二、申請人之身分證明文件。

- 三、土地使用分區證明或編定使用種類證明文件。但土地登記謄本已有記載者免附。
- 四、建物課稅現值證明文件或當期公告土地現值證明。但土地登記謄本已有記載者免附。
- 五、交換方案。
- 六、其他證明文件。

- 2 前項第一款申請書，申請人應載明同意依國有財產計價方式規定估定不動產價值；第五款交換方案內容，應包括國有與申請人所有不動產標示、權利範圍、位置、圖說、交換前後情形及價值不等時之處理方式。

第 11 條

執行機關審查前條申請交換案件，有不符規定而其情形可以補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正者，註銷其申請案。

第 12 條

- 1 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。
- 2 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：
 - 一、收件日期在先者。
 - 二、收件時間為同一日者，以抽籤方式定之。

第 13 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。

第 14 條

依本辦法辦理交換所需各項稅費，由雙方依相關法令各自負擔。

第 15 條

辦理交換所需各項書表格式，由財政部國有財產署定之。

第 15-1 條

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。



第 16 條

本辦法自發布日施行。