

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則

中華民國110年12月2日臺北市政府(110)府財開字第11030334391號令修正發布第十二點，並自中華民國110年12月10日生效

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為配合都市更新，促進市有不動產之有效利用，維護市有財產權益，特訂定本處理原則。
- 二、市有不動產，除本府另有合理之利用計畫，得要求都市更新主管機關不劃入實施更新單元範圍者外，應依都市更新條例相關法令規定，參與推動都市更新，並依都市更新主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫處理。
- 三、擬實施更新範圍內市有不動產，有下列情形之一者，得經專案報府核定後，由本府主導辦理都市更新：
 - （一）市有土地面積超過五百平方公尺，且占更新單元土地總面積百分之五十以上。
 - （二）市有土地面積超過五百平方公尺，占更新單元土地總面積未達百分之五十，經更新單元內其他土地所有權人出具同意書，同意由本府主導辦理都市更新，其公私有土地面積合計占更新單元土地總面積超過百分之七十五。前項市有土地面積及比例之計算，不含依都市更新條例第五十一條第一項規定予以抵充之七類公共設施用地。
- 四、本府主導辦理之都市更新事業，經劃定更新地區，依都市更新條例第十二條規定得採下列方式之一實施：
 - （一）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
 - （二）同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 五、市有不動產參與都市更新事業，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，管理機關應停止受理新租或提供使用申請。但有下列各款情形之一者，不在此限：
 - （一）於租期屆滿前申請續租或於契約存續期間申請過戶承租。
 - （二）於租期屆滿後六個月內申請另訂租約。
 - （三）提供使用期間未逾一年。前項都市更新事業概要因失效、撤銷，或事業計畫因撤回、撤銷、駁回或自前項停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫報核者，管理機關得恢復受理。
- 六、市有不動產參與都市更新事業，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，除整建住宅基地持分外，應停止受理出售案件；已受理之出售案件，得繼續辦理。

前項都市更新事業概要因失效、撤銷，或事業計畫因撤回、撤銷、駁回或自前項停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫報核者，管理機關得恢復受理。

都市更新事業計畫經都市更新主管機關核定前，已初審同意之申購案件，仍依程序繼續通知繳價承購及辦理產權移轉登記。除整建住宅基地持分外，都市更新事業計畫核定後，管理機關不再通知繳價承購，並應即通知承購人註銷申購案。

管理機關依前項通知繳價承購時，應一併告知該市有土地涉及都市更新案件之辦理情形，並由承購者出具切結書，承諾承購後續行參與都市更新事業。

七、市有不動產依都市更新條例規定以權利變換方式參與都市更新事業者，除應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元無法參與分配得以現金補償外，應優先按應有之權利價值分配更新後之土地及建築物。前項可分配更新後土地及建築物之戶數合計二戶以下且樓地板面積五百平方公尺以下者，得簽報本府核定選擇參與分配權利金。

前項選擇參與分配權利金者，應與實施者協議分配權利金時間點，及要求實施者於權利變換計畫中載明。

八、市有不動產依都市更新條例規定以協議合建方式參與都市更新事業者，得依下列方式之一處理：

(一) 市有土地面積在一百五十平方公尺以下，依都市更新事業計畫讓售與實施者。

(二) 市有土地面積超過一百五十平方公尺、五百平方公尺以下，應先辦理標售，並應於公告標售案備註欄加註得標者須參與都市更新之相關文字，如標售一次不成時，再讓售與實施者。

前項第一款情形，實施者應於都市更新事業計畫核定後三個月內，向土地管理機關申請讓售。土地管理機關於依第九點規定完成出售價格核定程序後，通知實施者繳納價款，逾期未繳納者，申購案註銷。

市有不動產如依第一項規定辦理出售未成而須參與都市更新，或市有土地面積超過五百平方公尺者，仍應以權利變換方式參與都市更新事業。

實施者依都市更新條例第四十四條規定實施都市更新事業，本府應以權利變換方式參與都市更新事業。

九、更新地區範圍內市有土地辦理出售，其出售價格應依臺北市市有財產管理自治條例第八十二條規定辦理。

十、參與都市更新之市有不動產，如有被占用情形，原管理機關仍應依市有財產管理相關規定積極清理。

十一、市有土地上之市有建築物及土地改良物，除依規定參與權利變換者外，應由更新實施者依都市更新相關法令規定辦理查估補償，並計入共同負擔。

前項市有建築物及土地改良物，管理機關應依臺北市市有財產管理自治條例相關規定辦理報廢。

十二、市有不動產參與都市更新，如經本府各機關學校評估有公用需求，應由需求機關擬訂使用需求計畫書，函送本府財政局（以下簡稱財政局）彙辦。財政局經徵詢及整合本府各機關學校之需求，除單一公用需求案件，由該需求機關專簽報府核定外，其餘需整合案件由財政局彙整公用需求專簽報府核定後，與實施者協商納入都市更新事業計畫及權利變換計畫。

前項專簽報府核定之公用需求面積，經實施者納入都市更新事業計畫或權利變換計畫後，增加超過二百平方公尺或原核定面積比例百分之十，且需求機關仍有公用需求者，應依前項後段規定重新辦理報府核定事宜。

市有不動產參與都市更新提出公用需求之機關，於都市更新程序中，應與財政局配合處理相關事宜。

更新範圍內本府各機關學校經管之公用財產如無公用需求，應依臺北市市有財產管理自治條例相關規定，報府變更為非公用財產，移交財政局統籌辦理。但經本府指定之其他機關（構）辦理更新者，不在此限。

十三、本府所屬各特種基金（以下簡稱基金）經管之市有不動產參與都市更新，各該管理機關得自行辦理，其更新後取得之土地、建築物或權利歸屬基金所有。

前項土地、建築物或權利經出售所得收益，如更新前之市有不動產，非屬基金價購及受贈取得者，該收益除歸墊基金支付之地上物處理費、管銷、行政等必要費用外，應依臺北市市有財產管理自治條例第六十八條第二項規定，全數解繳市庫。

十四、市有不動產參與都市更新者，應由財政局、管理機關會同公用需求機關（構）參與更新公聽會、研商更新權利分配及更新後財產處分等相關事宜，並對實施者擬具之共同負擔等資料予以審查。必要時，可洽請本府捷運工程局、臺北市都市更新處、本府地政局協處。