

發文字號：臺北市政府法規委員會 97.07.16 北市法秘字第 09731728400 號函

發文日期：民國 97 年 07 月 16 日

要 旨：市有非公用財產以私法關係與承租人訂立契約，則同通常之租賃關係，欲依都市更新條例第 27 條規定讓售實施者，則市有地承租戶依土地法第 104 條規定，應有依同樣條件優先購買權

主旨：有關函詢 貴局經管之市有非公用財產依都市更新條例第 27 條辦理讓售實施者，市有地承租戶是否有土地法第 104 條規定之適用乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴局 97 年 7 月 1 日北市財開字第 09731689700 號函。
- 二、按本府所屬各機關法制作業應注意事項第 12 點規定，各機關適用法令有疑義，認須法規會提供法律意見或有統一解釋法令之必要時，應敘明有疑義之法條及疑點與擬採之見解及其理由。爾後類此案件，建請 貴局依上開注意事項規定，完整敘明案關疑義與擬採之見解及理由，俾憑辦理。
- 三、查都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定：「以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。」次查土地法第 104 條規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。」故 貴局經管之市有非公用財產，係以私法關係與承租人訂立契約，自與通常之租賃關係並無不同，倘擬依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，該市有地承租戶依土地法第 104 條規定，似有依同樣條件優先購買之權。至辦理讓售是否依現況讓售？法無明文規定，惟依常理判斷，似應依現況讓售較為合理，建請 貴局本於職權妥適考量。
- 四、另查， 貴局刻正草擬研修「市有房地參與都市更新處理原則」，擬明定市有房地管理機關得於租賃契約或使用行政契約中，與市有房地承租（使用）人約定，倘案關房地經參與都市更新確定，管理機關得終止契約關係。上開規定得排除市有土地承租戶之優先購買權，並保障本府之權益，本會敬表贊同。
- 五、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市政府財政局

副本：

備註：

- 一、都市更新條例第 27 條已於 108.01.30 修正為第 46 條第 3 項第 3 款，內容未變。
- 二、說明四之「市有房地參與都市更新處理原則」已修正名稱為「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」，且說明四所述內容已於該原則內刪除。

