

國家住宅及都市更新中心辦理都市危險及老舊建築物加速 重建作業辦法

107年10月24日第1次臨時董事會通過
107年12月14日第4次董監事聯席會修正通過
內政部108年1月15日內授營更字第1080800910號函備查
110年12月1日第8次董事會修正通過
內政部111年1月18日內授營更字第1110800988號函備查

第一條 國家住宅及都市更新中心(以下簡稱本中心)為辦理「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下簡稱危老條例)之重建,特依「國家住宅及都市更新中心設置條例」(以下簡稱設置條例)第五條第三項之規定,訂定本作業辦法。

第二條 本中心辦理都市危險及老舊建築物加速重建作業方式如下:
一、依第三條至第八條受理民間申請協助參與都市危險及老舊建築物加速重建案(以下簡稱危老協參案)。
二、財政部國有財產署(以下簡稱國產署)依第九條至第十一條主動提供國有土地及建築物予本中心評估辦理危老重建。

第三條 本中心價購符合危老條例第三條規定之國產署管有之國有非公用土地及建築物,執行危老協參案,應符合下列條件:
一、申請人應取得危老協參案基地範圍內全體私有土地及合法建築物所有權人之同意。
二、須以上開同意文件所載之預定起造人為申請人,預定起造人二人以上時,應以其中一人為代表申請之,其餘預定起造人須併案檢附同意文件。

第四條 依前條規定申請本中心價購國產署管有之土地及建築物,應檢附下列文件:
一、申請書(詳附件一)。
二、預定起造人身份證明文件:自然人,應檢附國民身分證正反面影本;法人或公司行號,應檢附主管機關核准之立案證明或法人登記證明文件及負責人國民身分證正反面影本。
三、預定起造人同意文件(詳附件二;預定起造人僅有一人免附)。
四、基地範圍內國產署管有之國有土地及建築物清冊及地籍圖(詳附件三)。
五、基地範圍內除國產署管有之國有非公用土地及建築物外,其他全體私有土地及合法建物所有權人同意書影本。
六、重建計畫(格式及要求項目應依基地所在之地方政府要求之範

- 本製作)。
- 七、成本估算表(詳附件四)。
- 八、願提供本中心分回之重建後土地、建築物及停車位(詳附件五)。
- 九、前項本中心分回之重建後土地、建築物及停車位其計算說明及參考資料。
- 十、合建契約書(詳附件六，如有增減契約內容，應檢附該契約內容，併說明理由)。
- 十一、切結書(詳附件七)。

第五條 本中心受理危老協參案申請後，應函知國產署，並依本中心參與危老協參案作業流程圖(如附圖一)及下列規定辦理初審及評估、審核、價購及移轉作業；必要時，協助國產署其分署或辦事處辦理價購評估相關事宜：

- 一、同意參與。本中心董事會指定董事審查本中心所提價購計畫書(評估報告)經審查通過後，即據以執行價購及移轉作業，後續並提董事會報告，另函請國產署(含其分署或辦事處)出具國有土地及合法建築物同意參與危老協參案公函予申請人，並副知當地直轄市、縣(市)政府。
- 二、不同意參與。經本中心進行審查及評估後，不同意參與之申請案，將予以退件，並副知國產署(含其分署或辦事處)。

第六條 危老協參案完成價購及移轉作業之土地及合法建築物，依下列方式執行參與危老重建案：

- 一、於直轄市、縣(市)政府核准建造執照前，出具同意書(含土地使用權同意書)，參與分配重建後之土地及建築物。
- 二、本中心參與重建後分回之土地及建築物可採取出售或出租等方式處分。
- 三、本中心參與重建後分回之土地及建築物未達一戶時，得採參與該危老協參案後之分回價值領取權利金。

第七條 危老協參案因故中止，本中心得請求國產署解除買賣契約無息退還原繳價款。但如有國有建築物已拆除或狀態改變等導致無法原物返還情形者，不在此限。

第八條 國有合法建物或土地面積超過危老協參案基地範圍內合法建物或土地總面積二分之一者，本中心應評估擔任主導該案相關事宜之可行性。

前項評估結果不適宜本中心主導者，仍由申請人辦理重建。
經評估適宜本中心主導者，得洽申請人及基地範圍內全體私有土

地暨合法建築物所有權人之同意，由本中心自行辦理或依第十一條規定辦理公開評選投資人作業。

第九條 國產署主動提供本中心評估辦理危老重建者，經評估可行，價購並移轉完成後，由本中心自行辦理或公開評選投資人辦理危老重建。前項評估包含先期評估及價購可行性評估。各階段評估結果，應簽報執行長核可後書面通知國產署。
經先期評估可行者，應併同前項通知，請國產署保留基地為本中心危老重建使用，經國產署函復同意後辦理價購評估。
經評估可行者，應擬定投資暨價購計畫，由董事會指定董事審查，經董事會通過報請內政部核定後，書面洽請國產署辦理價購及所有權移轉作業。

第十條 前條所稱先期評估及價購可行性評估，應至少包括下列項目：

一、先期評估要項

(一)重建條件評估(含基地立地條件、都更危老法令等)。

(二)建築可行性評估。

(三)財務可行性評估。

(四)其他視個案特性應評估事項。

二、價購可行性評估要項

(一)合法建築物結構安全性能評估。

(二)最適重建範圍評估(含鄰地整合可行性評估)。

(三)建築規劃(含建築法規檢討、量體規劃及經費預估)。

(四)重建前後價值預估及成本估算。

(五)重建計畫內容。

(六)投資及招商計畫。

(七)其他視個案特性應規劃事項。

第十一條 第八條第三項及第九條第一項公開評選投資人應以公開評選方式為之，其程序準用都市更新事業實施者公開評選辦法及公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法。

前項公開評選文件，應載明下列事項：

一、計畫需求。

二、申請人資格條件。

三、評選項目、基準及評定方式。

四、公告日、申請截止日、申請程序及保證金。

五、申購或領取公開評選文件資訊。

六、危老重建計畫建議書之主要內容及格式。

七、請求公開評選文件釋疑及答復期限。

八、評選方式及評選時程、異議處理方式。

- 九、議約或簽約期限。
- 十、投資契約草案。
- 十一、本中心承諾或協助事項。

第十二條 本辦法經董事會審議通過後實施，並報請內政部備查，修正時亦同。