

都市更新事業範圍內國有土地處理原則

1. 中華民國 96 年 4 月 11 日財政部臺財產管字第 0960011017 號令訂定發布全文 16 點，並自即日生效
2. 中華民國 97 年 6 月 25 日財政部國有財產局臺財產管字第 09740010651 號令修正發布第 10 點之附件，並自即日生效
3. 中華民國 98 年 1 月 10 日財政部國有財產局臺財產管字第 09740026661 號令修正發布全文 16 點；並自即日生效
4. 中華民國 98 年 8 月 3 日財政部國有財產局臺財產改字第 09850003574 號令修正發布第 3 點、第 5 點、第 7 點、第 8 點、第 13 點；刪除第 8 點；並自即日生效
5. 中華民國 98 年 10 月 15 日財政部臺財產改字第 09850005280 號令修正發布第 9 點；並自即日生效
6. 中華民國 99 年 3 月 11 日財政部臺財產改字第 09950000731 號令修正發布第 7 點、第 15 點；並自即日生效
7. 中華民國 100 年 5 月 18 日財政部臺財產改字第 10050001651 號令修正發布第 7 點；並自即日生效
8. 中華民國 101 年 5 月 31 日財政部臺財產改字第 10150002651 號令修正發布第 3 點、第 5 點、第 7 點、第 9 點、第 11 點、第 13 點，並自即日生效
9. 中華民國 102 年 2 月 20 日財政部臺財產改字第 10250001020 號令修正發布第 2 點、第 9 點，並自即日生效

- 一、為配合都市更新政策之推動並提升國有財產運用效益及兼顧國庫利益，特訂定本處理原則。
- 二、本處理原則之主辦機關為財政部國有財產署，執行機關為財政部國有財產署所屬分署。
- 三、國有土地以同意依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定劃入都市更新單元為原則。

都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達五百平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積二分之一以上者，執行機關得研提主導辦理都市更新之意見陳報主辦機關，經主辦機關審核同意並報經財政部核定後，由執行機關據以辦理。

執行機關主導辦理都市更新事業，得委託其他機關、公民營事業機構或團體辦理。

都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定都市更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬定、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。

- 四、依本處理原則第三點、第七點計算都市更新單元範圍內國有土地面積時，下列土地面積不予計入：
 - （一）依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地。
 - （二）國有公共設施用地。
- 五、執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，除依第三點第二項報經財政部核定主導辦理都市更新外，應依第七點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。

六、都市更新單元範圍內之國有公用土地，其用途廢止者，由各該管理機關依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。

前項公用財產確有保留公用需要者，得由各該管理機關逕依都更條例規定辦理。

七、都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地），除依第三點第二項報經財政部核定由執行機關主導辦理都市更新外，符合下列條件之一者，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則：

（一）面積合計五百平方公尺以上。

（二）面積合計未達五百平方公尺，但占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上。

非屬前項參與分配之國有非公用土地，執行機關得於都市更新事業計畫核定後，依都更條例第二十七條第三項第四款、第五款規定讓售實施者。

依第一項規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當位置可供分配者，得領取更新後權利金。

執行機關得委託專業團體或機構就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供技術性之協助。

八、（刪除）

九、都市更新單元範圍內重建區段之國有非公用土地，除依國有財產法第五十二條之二規定申請讓售者、經行政院核定讓售者或情況特殊經財政部核定受理者外，執行機關於都市更新事業概要經主管機關核准之日起，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，停止受理申請承租、承購案。原已受理之案件，得繼續辦理至結案。

前項都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止受理起二年內，實施者未擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，執行機關得恢復受理。

十、原依第七點第一項規定參與分配之土地，經依第九點第一項規定辦理讓售後，如所餘國有土地面積合計未達五百平方公尺，且未占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上者，得依第七點第二項規定辦理。

十一、國有土地屬公共設施用地者，依下列方式辦理：

（一）以權利變換方式實施：

1. 都更條例第三十條規定應共同負擔之七項公共設施用地，其應辦理有償撥用者，領取現金補償；得無償撥用者，留供辦理抵充。

2. 前目以外之其他用地，參與分配。

(二) 以協議合建方式實施：得依都更條例第二十七條第三項第五款規定讓售實施者。

十二、都市更新事業計畫經核定後，實施者之申請讓售案與依第九點第一項規定受理之申請讓售案競合時，應俟第九點第一項規定受理之案件辦理至結案後，再處理實施者之申請讓售案；其有法律規定之優先購買權者，應俟優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權後辦理。

十三、內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之都市更新地區，範圍內之國有非公用土地，執行機關應配合暫緩辦理標售、讓售及設定地上權。

前項都市更新地區範圍內之國有非公用土地，由執行機關依確定之整體開發策略及都市更新實施方式配合辦理。

第一項都市更新地區範圍內之國有非公用土地辦理出租時，應於租賃契約特別約明終止收回土地之條件、時點及不同意核發土地使用權同意書等。

十四、都市更新單元範圍內之國有地上物，應併同座落之國有土地處理；其座落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。

十五、國有非公用土地參與都市更新應行注意事項由主辦機關另定之。

十六、本處理原則由主辦機關擬訂，報請財政部核定發布。

附件

切結書

立切結書人○○○為辦理都市更新事業需要，向 貴處（分處）申購○○縣○○鄉鎮○○市○○段○○小段○○地號（請詳載地號或增列附表）國有土地，面積合計○○平方公尺，及同小段○○建號國有建物（門牌○○○○○○○○○○），同意預繳承購保證金，並願遵守下列事項：

- 一、保證金以現金繳納，或以公、民營銀行定期存單設定質權充當。
- 二、都市更新事業計畫如獲直轄市、或縣（市）政府核定且立切結書人為實施者時，立切結書人應按國有財產計價方式規定估定之售價辦理承購上開國有不動產，未依規定期限繳價者，同意 貴處（分處）沒收原繳之保證金。
- 三、有下列情形之一者， 貴處（分處）得無息退還原繳保證金：
 - （一）立切結書人未能於事業概要核准後 1 年內擬具都市更新事業計畫送請主管機關審議，經貴處（分處）限期補附主管機關核准展延期限，或核准扣除不可歸責立切結書人之事由而遲誤期間之文件後，逾期未補附者。
 - （二）貴處（分處）因範圍內國有不動產另有其他實施者申請實施都市更新事業致生競合等原因，而經重行依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定評估國有不動產處理方式，變更非以專案讓售方式辦理者。
 - （三）都市更新事業概要經主管機關撤銷核准者。
 - （四）都市更新事業計畫核定前，範圍內國有不動產已依規定辦理處分者。
 - （五）都市更新事業計畫核定後，立切結書人申購時，如有其他法律規定之優先購買權人主張優先承購，無法辦理讓售者。
 - （六）都市更新事業計畫核定後，國有不動產依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定讓售予較優順序之申購者，致無法讓售予立切結書人者。
- 四、前點第(四)、(五)、(六)款情況，發生於範圍內部分國有不動產時，貴處（分處）得就該部分國有不動產，按原預（查）估價格之比例計算，無息退還部分保證金。

此致

財政部國有財產局台灣○○區辦事處 ○○ 分處

立切結書人：

統一編號：

住址：

電話：

中華民國 年 月 日