

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
10. 中華民國 103 年 12 月 4 日財政部臺財產改字第 10350010020 號令修正發布第 3 點、第 5 點至第 7 點、第 11 點；增訂第 7 點之 1；刪除第 16 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、擬訂、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。

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，執行機關或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依下列程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新：

（一）執行機關：陳報主辦機關，經主辦機關審核同意並報經財政部核定。

（二）公用土地管理機關：陳報其主管機關同意。

依前項規定主導辦理都市更新，得委託其他機關、公民營事業機構或團體辦理。

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，除依第三點第三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，管理機關依下列規定辦理：

（一）國有公用土地用途廢止者：應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。

（二）國有公用土地用途未廢止，管理機關確有參與都市更新分配公用房地需要者：

1. 應敘明理由及需用樓地板面積，報經其主管機關核明屬實，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新，按應有之權利價值選擇分配更新後之房地。
2. 管理機關分配之樓地板面積，超過前目主辦機關同意之面積，而有留用必要時，應陳報其主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，管理機關應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。

前項國有公用土地屬公共設施用地者，依第十一點規定辦理。

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），除依第三點第三項規定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，執行機關並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用：

（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，而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發布實施後，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。

執行機關或公用土地管理機關得委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性之協助。

七之一、執行機關於獲知都市更新主管機關核准事業概要，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫舉辦公聽會後，依前點第一項規定優先評估結果，適宜作中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用者，依下列程序辦理：

（一）更新後可分回之國有非公用房地適宜作為中央機關辦公廳舍使用：

1. 執行機關函請主辦機關提供進駐機關名單及需用樓地板面積。
2. 主辦機關調查及媒合進駐機關後，於實施者擬訂事業計畫報核前，核定進駐機關及需用樓地板面積，函復執行機關，並副知進駐機關及其主管機關。
3. 核定之進駐機關應即接受執行機關委託，逕向實施者提出辦公廳舍建築規劃設計需求，及參與後續都市更新進程（含申請分配更新後之房地），並於主辦機關通知期限內申請撥用，及於下列期限內完成撥用：
 - （1）事業計畫與權利變換計畫分別報核者，於事業計畫經都市更新主管機關核定發布實施前完成。
 - （2）事業計畫與權利變換計畫一併報核者，於都市更新主管機關公告公開展覽事業計畫及權利變換計畫期間屆滿前完成。
4. 進駐機關應於獲知實施者擬訂權利變換計畫報核後三十日內，將申請分配之樓地板面積陳報其主管機關核轉主辦機關；倘該面積超過主辦機關核定之進駐面積者，應一併敘明多餘面積處理意見，並依主辦機關核定之處理方式辦理。
5. 進駐機關應於權利變換計畫核定發布實施後，函報更新後分配之樓地板面積等相關資料予執行機關，由執行機關審視該分配之樓地板面積是否與主辦機關核定之進駐面積相當，並將審視結果陳報主辦機關。

6. 進駐機關未依第三目規定循序完成撥用者，由執行機關續行參與都市更新。

(二) 更新後可分回之國有非公用房地不適宜作為中央機關辦公廳舍使用，而經地方政府評估適宜作公營出租住宅或社會住宅使用，且經中央住宅主管機關認屬符合住宅法規定者，執行機關應限期該地方政府辦理撥用後，由其依都更條例規定參與都市更新。

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，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，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、(刪除)