

檔 號：  
保存年限：

## 財政部 函

都市更新組

地址：10066臺北市中正區愛國西路2號  
聯絡方式：許慧娟 02-27718121#1325

受文者：內政部

發文日期：中華民國106年6月2日

發文字號：台財產改字第10650001941號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

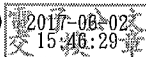
附件：如主旨(106I001305\_1\_011622253646.pdf、106I001305\_2\_011622253646.doc、106I001305\_3\_011622253646.doc、106I001305\_4\_011622253646.doc)

主旨：「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，經本部以106年6月2日台財產改字第10650001940號令修正發布，茲檢送發布令、修正規定及修正總說明及對照表各1份，請查照。

說明：本處理原則修正發布日前，本部國有財產署所屬分署辦理國有土地參與都市更新，事業計畫未核定且與實施者完成協調權利變換分配者，得視個案情形，免依修正後第8點第1項辦理。至事業計畫已核定者，依計畫辦理。

正本：中央主管機關、各直轄市、縣市政府、各鄉鎮市公所、原住民區公所、財政部國有財產署各分署及辦事處

副本：財政部法制處(不含附件)

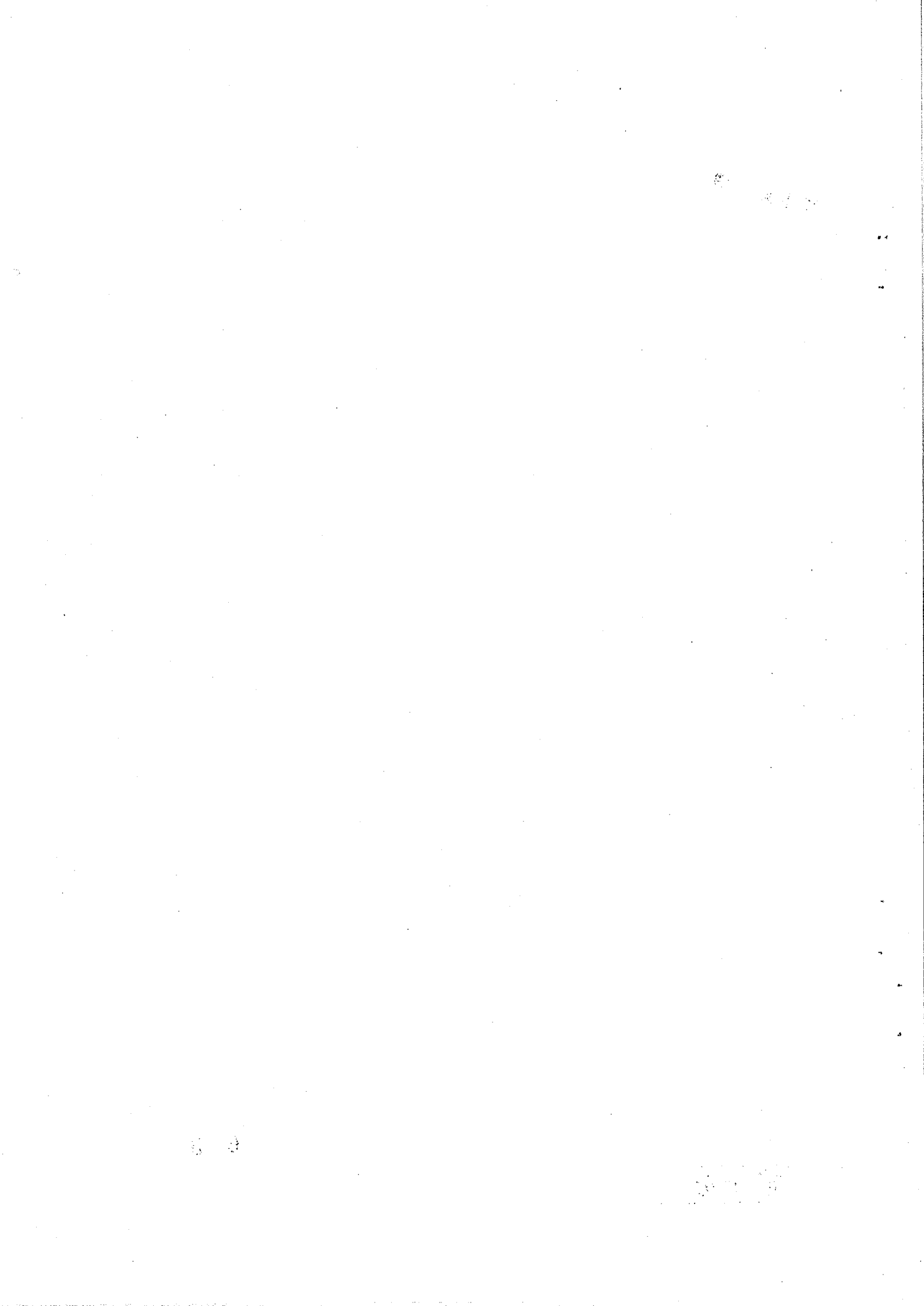


106. 6. 3

電子公文



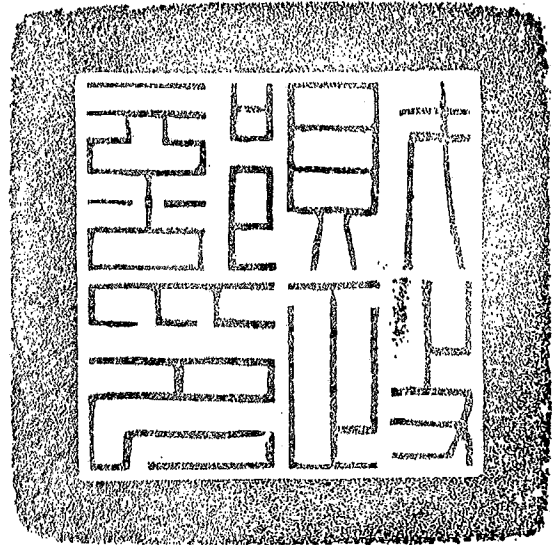
營建署：署收字 106-0034396



財政部 令

發文日期：中華民國106年6月2日

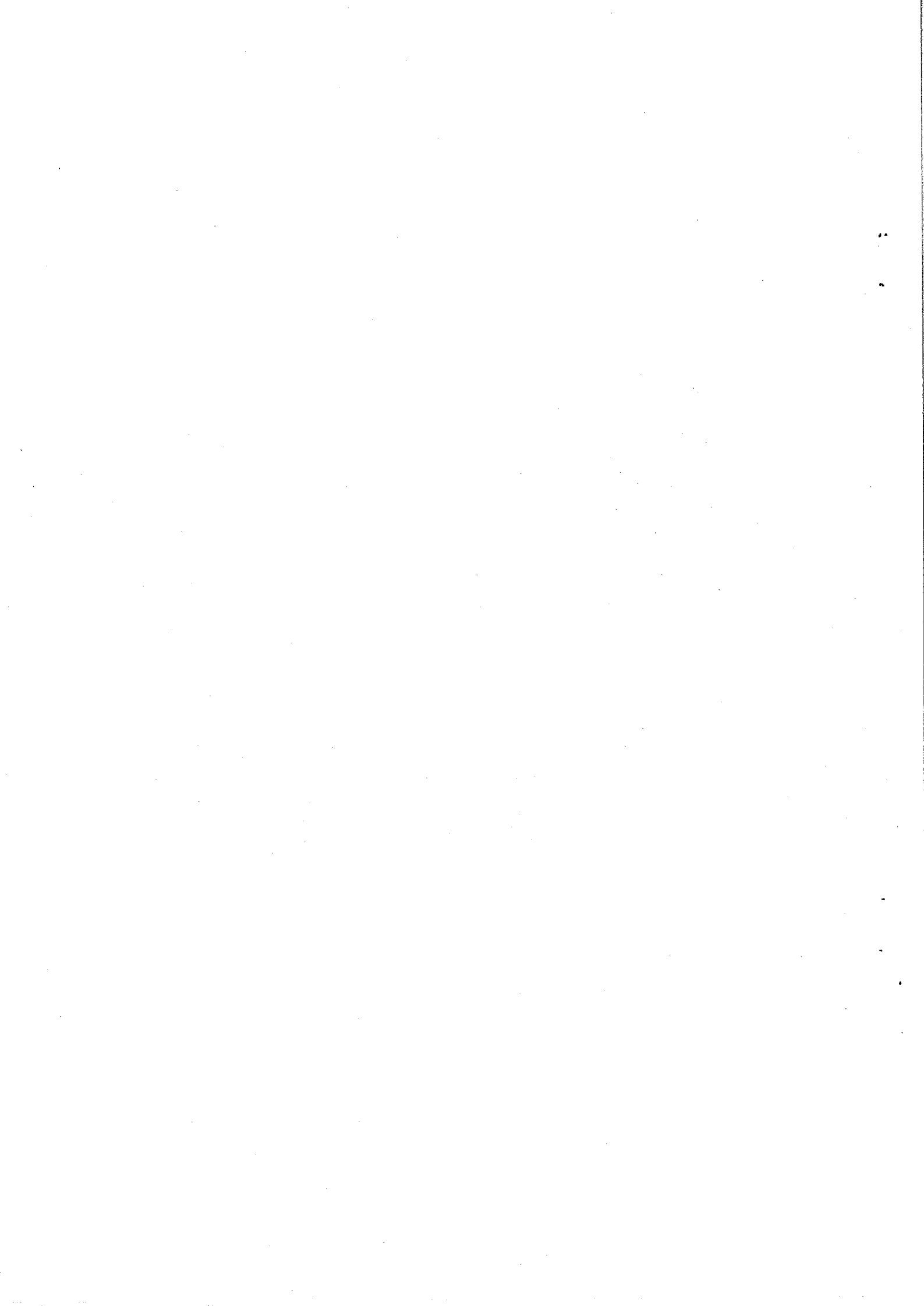
發文字號：台財產改字第10650001940號



修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，並自即日生效。

附修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」

部長 許虞哲



# 都市更新事業範圍內國有土地處理原則

## 修正規定

- 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（含公用土地及非公用土地，下同）以同意依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定劃入更新單元為原則。

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都市更新。

更新單元範圍內之國有土地面積合計達五百平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，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、第三點、第五點、第七點及第八點所稱更新單元範圍內國有土地，不含下列土地：
  - （一）依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地。
  - （二）公共設施用地。

前項第二款公共設施用地，依第十二點規定辦理。

五、更新單元範圍內之國有土地面積合計未達五百平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地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、第五款規定讓售予實施者。

六、執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，應主張依第八點規定以權利變換方式參與，或依前點以讓售實施者方式處理。

七、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) 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。符合主辦機關規定者，於移交主辦機關接管前，委託執行機關辦理都市更新相關事宜。

(二) 用途未廢止，確有參與都市更新遂行公用目的需要者：

1、屬事業資產或特種基金財產者，逕依都更條例規定參與都市更新。但擬分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，依第二目規定辦理。

2、前目以外公用土地，依下列方式辦理：

(1) 敘明參與都市更新理由、需用樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積及其他相關事項，報經主管機關核明屬實，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新。

(2) 屬參與權利變換分配房地者，獲配樓地板面積超過主辦機關同意面積，而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，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。

3、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。

八、更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

(一) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板面積達二千平方

公尺。

(二) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達二千平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(三) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

- 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
- 2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

依前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，確無其他適當房地可供分配者，得就該部分分配權利金。

執行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。

第一項國有非公用土地，包含前點第一款國有公用土地管理機關委託執行機關之土地。

九、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，依前點第一項規定經評估作中央機關辦公廳舍或社會住宅者，依下列程序辦理：

(一) 作中央機關辦公廳舍：

- 1、執行機關於實施者擬訂事業計畫報核前，函實施者表達分配更新後房地將作為中央機關辦公廳舍，並副知都市更新主管機關。
- 2、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。
- 3、主辦機關調配核定進駐機關及需用樓地板面積後，通知執行機關、進駐機關及其主管機關。
- 4、核定之進駐機關應配合執行機關通知參與後續都市更新進程（含提供申請分配辦公廳舍建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房

地等），並得自行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。

5、執行機關應於權利變換計畫核定發布實施後，將進駐機關分配樓地板面積與主辦機關核定進駐面積差異情形及處理意見陳報主辦機關，並依主辦機關核定結果辦理。

6、房地完成登記後，執行機關通知進駐機關撥用。

（二）作社會住宅：執行機關通知需用機關辦理撥用，由該機關依都更條例規定參與都市更新。

十、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，或實施者逕行擬訂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，實施者未擬訂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。

十一、原依第八點第一項規定參與分配之土地，經依前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，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，得依第五點規定辦理。

十二、更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地者，依下列規定辦理：

（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予實施者。如屬公用土地應先依規定變更為非公用財產。

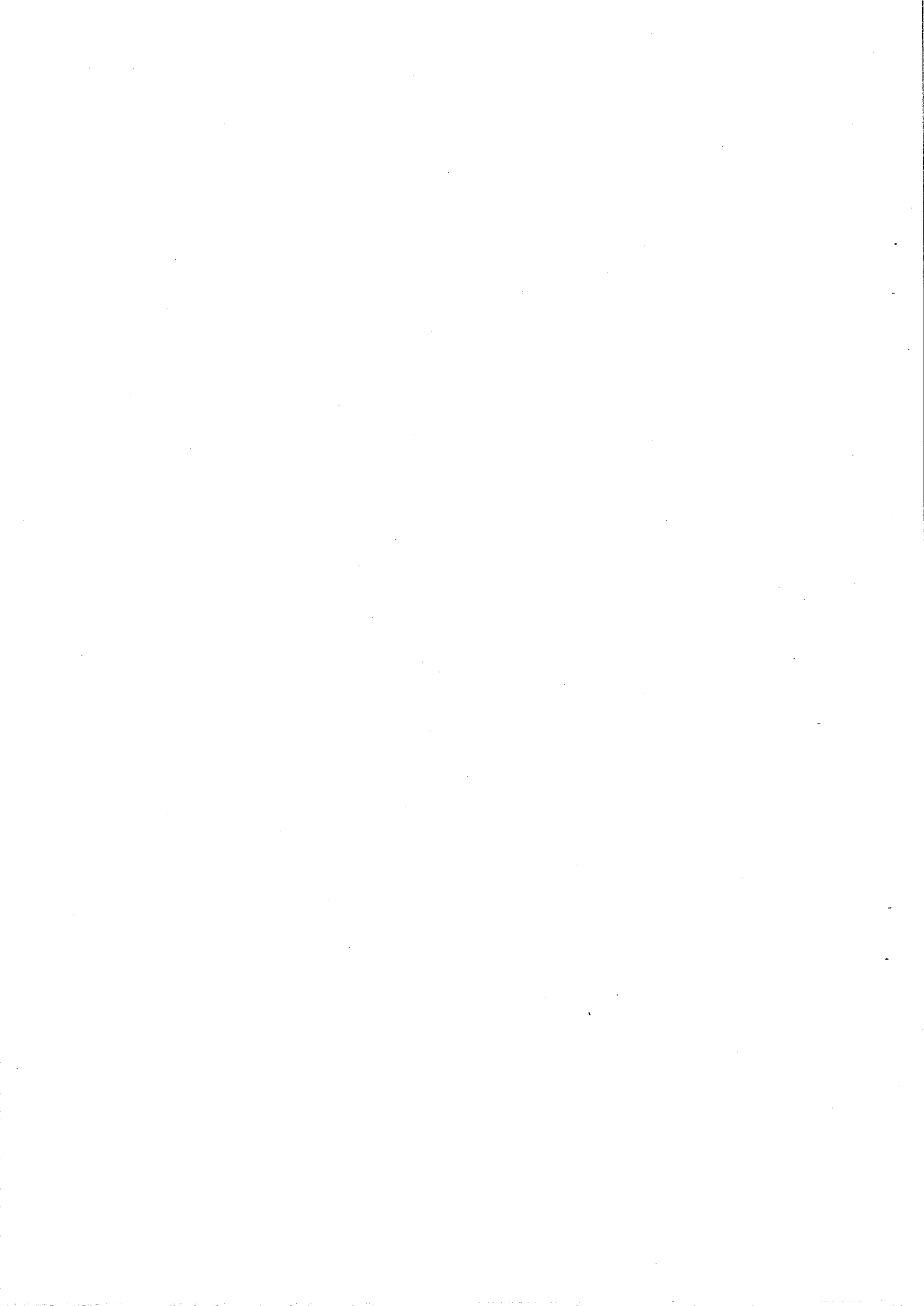
十三、都市更新事業計畫經核定後，實施者之申請讓售案與依第十點第一項規定受理之申請讓售案競合時，應俟第十點第一項規定受理之案件辦理至結案後，再處理實施者之申請讓售案；其有法律規定之優先購買權者，應俟優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權後辦理。

十四、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；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。

前項都市更新地區範圍內之國有土地，由執行機關或公用土地管理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。

十五、更新單元範圍內之國有地上物，應併同坐落之國有土地處理；其坐落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。

十六、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。



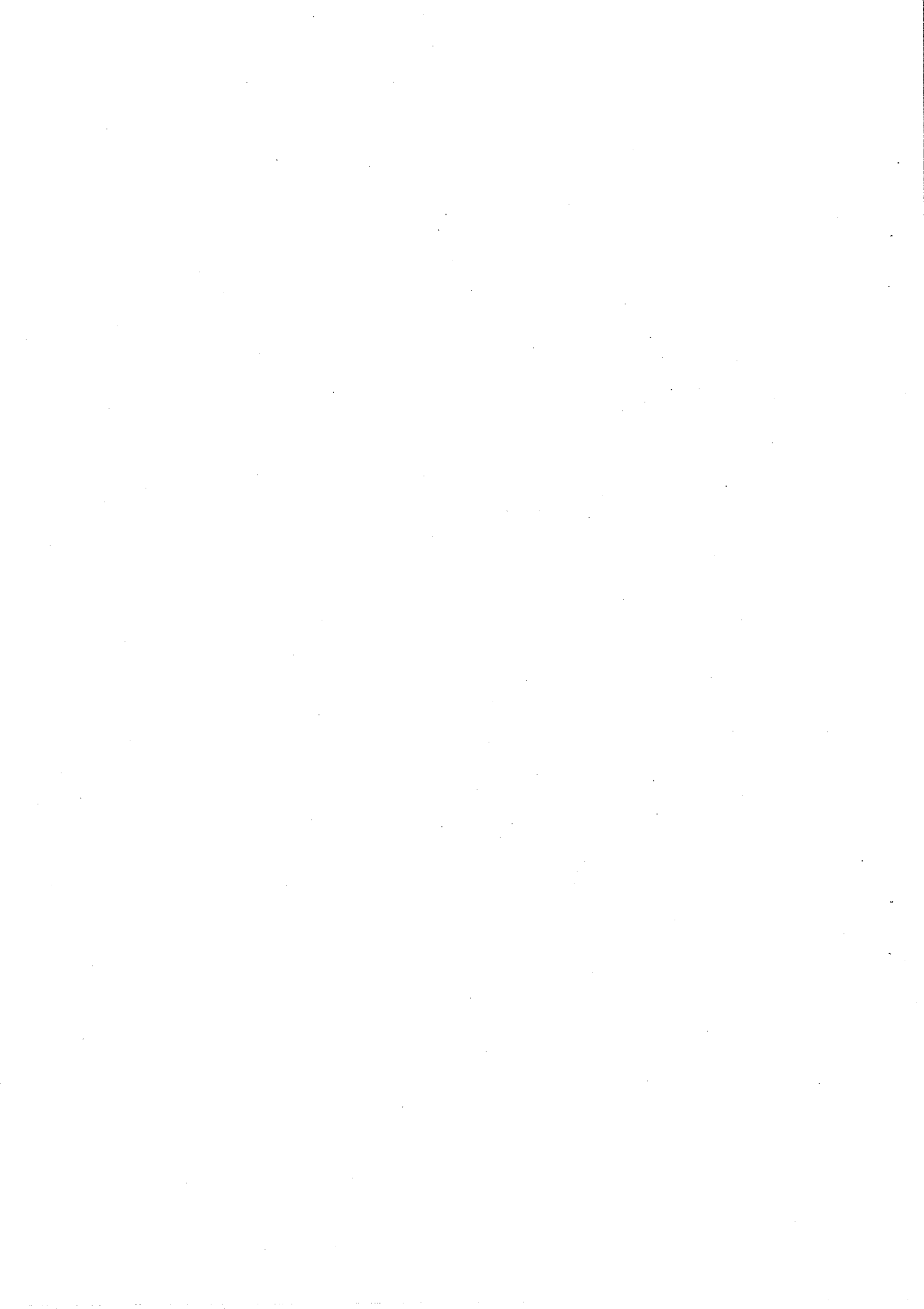
# 都市更新事業範圍內國有土地處理原則

## 修正總說明

本處理原則於九十六年四月十一日訂定發布，歷經八次修正。因應住宅法一百零六年一月十一日修正、加速抵稅土地處分、賦予國有土地屬事業資產或特種基金財產參與都市更新之彈性，檢討財政部國有財產署經管國有非公用土地參與都市更新分回房地評估作中央機關辦公廳舍或社會住宅條件，爰修正本處理原則。

本處理原則十七點，本次修正十四點、增訂一點，修正重點如下：

- 一、更新單元範圍內國有非公用土地得讓售實施者條件。(修正規定第五點)
- 二、國有公用土地參與都市更新方式，增訂屬事業資產或特種基金財產得逕參與都市更新之情形。(修正規定第七點)
- 三、國有非公用土地分配更新後房地評估作為中央機關辦公廳舍、社會住宅條件，及抵稅土地、原屬事業資產或特種基金財產參與權利變換之分配方式。(修正規定第八點)
- 四、國有非公用土地參與都市更新，經評估更新後房地適宜作為中央機關辦公廳舍或社會住宅，各機關應配合辦理事項。(修正規定第九點)
- 五、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，範圍內之國有公用土地辦理方式。(修正規定第十四點)



# 都市更新事業範圍內國有土地處理原則 修正對照表

修正規定	現行規定	說明
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。	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。	本點未修正。
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。	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。	本點未修正。
<p>三、<u>國有土地（含公用土地及非公用土地，下同）</u>以同意依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定劃入更新單元為原則。</p> <p>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都市更新。</p> <p>更新單元範圍內之國有土地面積合計達五百平方公尺，且<u>達該更新單元土地總面積二分之一</u>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：</p>	<p>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<u>都市更新單元</u>為原則。</p> <p>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<u>都市更新單元</u>、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。</p> <p><u>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）</u>面積合計達五百平方公尺，且占該<u>都市更新單元</u>土地總面積二分之一<u>以上</u>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：</p>	<p>本處理原則所稱國有土地包括公用及非公用土地，及配合都市更新條例（以下簡稱都更條例）第三條第三款「更新單元」用語，修正第一項至第三項文字，並酌修第二項及第三項文字。</p>

<p>(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。</p> <p>(二) 公用土地管理機關：陳報其主管機關同意。</p> <p>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。</p>	<p>(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。</p> <p>(二) 公用土地管理機關：陳報其主管機關同意。</p> <p>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。</p>	
<p>四、<u>第三點、第五點、第七點及第八點</u>所稱更新單元範圍內國有土地，<u>不含</u>下列土地：</p> <p>(一) 依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地。</p> <p>(二) 公共設施用地。 <u>前項第二款公共設施用地，依第十二點規定辦理。</u></p>	<p>四、<u>依本處理原則第三點、第七點</u>計算都市更新單元範圍內國有土地面積時，<u>下列土地面積不予計入：</u></p> <p>(一) 依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地。</p> <p>(二) <u>國有公共設施用地。</u></p>	<p>一、配合都更條例第三條第三款「更新單元」用語及引用點次變更修正，並酌修文字。</p> <p>二、修正規定第十二點規定國有土地屬公共設施用地之辦理方式，為免於各點次載明除書規定，爰增訂第二項，定明更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地依第十二點規定辦理，以資明確。</p>
<p>五、更新單元範圍內之國有土地面積合計未達五百平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地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、第五款規定讓售予實施者。</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、定明更新單元範圍內之國有非公用土地得讓售實施者之條件，以資明確。</p>
<p>六、執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，應主張依<u>第八點</u>規定以權利變換方式參與，或依前點以讓售</p>	<p>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<u>第三點第三項</u>報經財政部核定主導辦理都市更新外，應</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、依修正規定第三點第三項，不論實施者都市更新事業實施方式為何（採協議合建或權利變換</p>

<p>實施者方式處理。</p>	<p>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。</p>	<p>），更新單元範圍內之國有土地面積達一定規模以上，執行機關或公用土地管理機關皆得依該項研提主導辦理都市更新意見，爰刪除除書規定。</p> <p>三、配合現行規定第七點納修為修正規定第八點，讓售實施者條件規定於修正規定第五點，修正所引點次，並酌修文字。</p>
<p>七、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：</p> <p>(一) 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。符合主辦機關規定者，於移交主辦機關接管前，委託執行機關辦理都市更新相關事宜。</p> <p>(二) 用途未廢止，確有參與都市更新遂行公用目的需要者：</p> <p>1、屬事業資產或特種基金財產者，逕依都更條例規定參與都市更新。但擬分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，依第二目規定辦理。</p>	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <p>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。</p> <p>2、管理機關分配之樓地板面積，超</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、現行規定第二項納入修正規定第四點第二項，爰予刪除。配合都更條例第三條第三款「更新單元」用語修正序文前段文字，並修正如下：</p> <p>(一) 第一款：公用土地用途廢止，依規定申辦變更為非公用財產有其作業時程，為免影響都更進程，於完成變更為非公用財產移交主辦機關接管前，符合主辦機關訂定之國有非公用土地參與都市更新注意事項第三點第二項規定者，宜由管理機關委託執行機關併同其他國有非公用土地參與都市更新，爰增訂後段，並酌修文字。</p> <p>(二) 第二款：</p> <p>1、公用土地管理機關依法參與都市更新，當以遂行公用目</p>

2、前目以外公用土地，依下列方式辦理：

(1) 敘明參與都市更新理由、需用樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積及其他相關事項，報經主管機關核明屬實，並徵得主辦機關同意後，依都更條例規定參與都市更新。

(2) 屬參與權利變換分配房地者，獲配樓地板面積超過主辦機關同意面積，而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，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。

3、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。

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。

的為前提，現行規定參與更新分配房地僅規範以權利變換方式實施之都市更新事業，考量實務上都市更新事業辦理方式多元(如設定地上權方式)，爰修正序文「分配公用房地」為「遂行公用目的」。

2、增訂第一目，公用土地屬事業資產(如交通部臺灣鐵路管理局經管土地)或特種基金財產(如教育部經管學產基金土地)，宜賦予管理機關衡酌參與都市更新之彈性，無須報經主辦機關同意，以達事業資產或特種基金設置目的。但擬參與都市更新分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，基於中央宿舍資源有限，宜統籌調配，維持現行作法，依第二目規定，循序報經主辦機關同意，始得參與都市更新，爰以但書定明。

3、增訂第二目序文，現行第一目及第二目，移列為第二目之子目，並定明本處理原則所稱樓地板面積係指主建物



		<p>及附屬建物面積，並酌修文字。</p> <p>4、增訂第三目，參照現行規定第七點第四項增訂。</p> <p>三、按更新單元範圍內之國有公用土地，除管理機關依法律（如依都市計畫法第二十七條之一辦理捐贈）或依本原則其他規定（依第三點第三項規定得由執行機關或公用土地管理機關主導都市更新；屬公共設施用地者依修正規定第十二點第一款規定；或屬內政部依行政院核定相關方案或計畫勘選或核定補助等都市更新地區範圍國有土地，依修正規定第十四點規定）辦理者，管理機關應依本點規定辦理。</p>
<p>八、更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：</p> <p>(一) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺。</p> <p>(二) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達二千平方公尺或</p>	<p>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：</p> <p>(一) 面積合計五百平方公尺以上。</p> <p>(二) 面積合計未達五</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、修正第一項，說明如下：</p> <p>(一) 序文：</p> <p>1、配合都更條例第三條第三款「更新單元」用語，修正文字。考量國有公用土地參與都市更新辦理方式規定於修正規定第七點，本點主要規範國有非公用土地參與都市更新辦理方式，刪除弧公用土地文字。</p> <p>2、刪除除書規定，理由同修正規定第六點說明二。</p>

依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(三) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

依前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，確無其他適當房地可供分配者，得就該部分分配權利金。執行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。

第一項國有非公用土地，包含前點第一款國有公用土地管理機關委託執行機關之土地。

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。

3、抵稅土地緣於納稅義務人依法以實物抵繳應納稅額，屬待納庫款性質，宜儘速處分變現，又參與權利變換分配權利金係都更條例第三條第五款所明定，且權利變換計畫須依都更條例第十九條規定程序由實施者擬訂，送都市更新主管機關審議後核定發布實施，有其法定程序，具公信力。為加速抵稅土地處分，增訂除書規定抵稅土地分配權利金。

(二)各款：現行第七點第一項第一款及第二款規定條件，均以更新單元範圍內更新前國有土地面積為規範，考量更新前國有土地面積因建蔽率、容積率及當地更新後房價不同，致影響更新後分配房地面積，爰改以分配樓地板面積達一定規模以上者作為評估條件，說明如下：

1、第一款：基於下列理由，更新後分配房地評估是否作中央機關辦公廳舍使用，宜以分配之樓地板面積達一定規模以上者作為評估條件：

(1) 主辦機關一百零五年調查中央機關在

外租用辦公廳舍計一千餘處，半數租用面積一千平方公尺以下，倘以符合該等機關所租用小規模樓地板面積作為調配機關進駐使用之標準，將造成中央機關辦公廳舍分散且不經濟使用。

(2) 為推動機關合署辦公，強化辦公廳舍公共空間共享，提升國有財產使用效益，更新後分配樓地板面積達二千平方公尺者，由執行機關優先評估作中央機關辦公廳舍，以利調配二個以上機關合署辦公。

2、第二款：更新後可分配樓地板面積未達二千平方公尺或經評估不作中央機關辦公廳舍者，提供住宅主管機關評估作社會住宅。依住宅法第三條規定，社會住宅（指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用）包括公營出租住宅概念，刪除「公營出租住宅」文字，並配合一百零六年一月十一日修正之住宅法第二條規定，社會住宅興辦權責不限於地方政府，提供評估對象

		<p>修正為中央及當地地方住宅主管機關。</p> <p>3、第三款：經評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者，現行規定係按應有之權利價值選擇分配更新後房地，即依實施者規劃產品內容選擇分配，後續並採標售、標租或其他方式活化。考量原屬事業資產或特種基金財產者，參與都市更新分配房地之相關收益或處分得款須解繳事業機構或特種基金循環運用，為加速變現，增訂得由事業資產或特種基金財產原管理機關選擇分配權利金方式辦理，爰分目規定。</p> <p>三、國有非公用土地讓售實施者規定於修正規定第五點，刪除現行規定第二項。</p> <p>四、現行規定第三項移列第二項，為避免產生全案改分配權利金之誤解，增訂「就該部分」文字並酌修文字。</p> <p>五、現行規定第四項移列第三項，酌修文字。</p> <p>六、配合修正規定第七點第一款後段，增訂第四項，以資明確。</p>
<p>九、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</p>	<p>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</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、配合修正規定第八點第一項修正序文。</p> <p>三、第一款作中央機關辦公</p>

公聽會後，依前點第一項規定經評估作中央機關辦公廳舍或社會住宅者，依下列程序辦理：

(一) 作中央機關辦公廳舍：

1、執行機關於實施者擬訂事業計畫報核前，函實施者表達分配更新後房地將作為中央機關辦公廳舍，並副知都市更新主管機關。

2、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。

3、主辦機關調配核定進駐機關及需用樓地板面積後，通知執行機關、進駐機關及其主管機關。

4、核定之進駐機關應配合執行機關通知參與後續都市更新進程（含提供申請分配辦公廳舍建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等），並得自行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

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

廳舍者，修正說明如下：

(一) 增訂第一目：為利實施者預先獲知中央機關辦公廳舍之需求，並納入事業計畫規劃設計，於事業計畫報核前函實施者，避免影響都市更新推動進程。

(二) 第二目：現行規定第一目移列。

(三) 第三目：現行規定第二目移列，並配合實務作業，酌修文字。

(四) 第四目：

1、現行規定第三目移列，經檢討現行都更分回房地前通知進駐機關限期辦理撥用國有非公用土地之相關規定，實務發生下列窒礙情形，故予刪除現行規定第三目委託、通知、限期撥用之相關規定，並配合刪除第四目及第六目，理由如下：

(1) 都更案進程甚長，於權利變換計畫核定前，可分配房地樓地板面積僅為實施者預估，於案件進程中會因更新單元調整、土地估價或共同負擔等因素頻繁變動。

(2) 都更案調配二個以上機關進駐時，難

<p>助。</p> <p>5、<u>執行機關應於權利變換計畫核定發布實施後，將進駐機關分配樓地板面積與主辦機關核定進駐面積差異情形及處理意見陳報主辦機關，並依主辦機關核定結果辦理。</u></p> <p>6、<u>房地完成登記後，執行機關通知進駐機關撥用。</u></p> <p>(二) <u>作社會住宅：執行機關通知需用機關辦理撥用，由該機關依都更條例規定參與都市更新。</u></p>	<p><u>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。</u></p> <p>(2) <u>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。</u></p> <p>4、<u>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。</u></p> <p>5、<u>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，</u></p>	<p>以各機關獲配進駐面積之應有權利價值，換算為應辦理撥用之國有土地標示。</p> <p>(3) <u>都更案內國有非公用土地有出租或占用情形時，進駐機關撥用國有土地後，即衍生租約消滅及占用處理權責等問題。</u></p> <p>2、<u>增訂進駐機關配合事項包含提供申請分配辦公廳舍建築規劃需求及驗收、點交等，並得視其實際需求，自行負擔費用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。</u></p> <p>(五) <u>第五目：配合實務作業，酌修文字。</u></p> <p>(六) <u>增訂第六目：更新後房地完成登記後，由執行機關通知進駐機關辦理撥用。</u></p> <p>四、<u>第二款配合修正規定第八點酌修文字。</u></p>
--	---	--

	<p>並將審視結果陳報主辦機關。</p> <p><u>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。</u></p> <p>(二) <u>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。</u></p>	
	八、(刪除)	本點內容原已刪除，僅保留點次，本次為全案修正，依法制體例將點次刪除。
<p><u>十、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，或實施者逕行擬訂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</u></p>	<p><u>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，</u></p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、配合都更條例第三條第三款「更新單元」及第十九條第一項「擬訂」用語，酌修文字。</p>

<p>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，實施者未擬訂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。</p>	<p>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。</p>	
<p>十一、原依第八點第一項規定參與分配之土地，經依前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，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，得依第五點規定辦理。</p>	<p>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。</p>	<p>一、點次變更。 二、配合都更條例第三條第三款「更新單元」用語及引用點次變更修正，並酌修文字。</p>
<p>十二、更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地者，依下列規定辦理： (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。</p>	<p>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。</p>	<p>一、點次變更。 二、序文酌修文字。 三、國有公用土地倘無公用需要，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。都更案以協議合建方式實施者，如擬依都更條例第二十七條第三項第五款規定讓售實施者，既無公用需要，應先依法變更為非公用財產，爰增訂第二款後段，並酌修文字。</p>



<p>(二) 以協議合建方式實施：得依<u>都市更新條例</u>第二十七條第三項第五款規定讓售予實施者。<u>如屬公用土地應先依規定變更為非公用財產。</u></p>	<p>(二) 以協議合建方式實施：得依<u>都市更新條例</u>第二十七條第三項第五款規定讓售實施者。</p>	
<p><u>十三</u>、都市更新事業計畫經核定後，實施者之申請讓售案與依<u>第十</u>點第一項規定受理之申請讓售案競合時，應俟<u>第十</u>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。</p>	<p><u>十二</u>、都市更新事業計畫經核定後，實施者之申請讓售案與依<u>第九</u>點第一項規定受理之申請讓售案競合時，應俟<u>第九</u>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。</p>	<p>一、點次變更。 二、配合引用點次變更，酌修文字。</p>
<p><u>十四</u>、內政部依行政院核定「<u>加速推動都市更新方案</u>」勘選或「<u>都市更新示範計畫</u>」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；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。前項都市更新地區範圍內之國有土地，由執行機關或<u>公用土地管理機關</u>依確定之整體開發策略及都市更新實施方式配合辦理。</p>	<p><u>十三</u>、內政部依行政院核定「<u>加速推動都市更新方案</u>」勘選或「<u>都市更新示範計畫</u>」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<u>非公用</u>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。<u>第一項</u>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</p>	<p>一、點次變更。 二、現行規定第一項及第三項合併為修正規定第一項。 三、依「<u>加速推動都市更新方案</u>」勘選或「<u>都市更新示範計畫</u>」等核定補助之都市更新地區為中央都市更新主管機關積極推動之公辦都市更新案，範圍之國有公用土地亦應配合辦理，爰修正第二項。</p>

	意書等。	
十五、更新單元範圍內之國有地上物，應併同坐落之國有土地處理；其坐落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。	十四、都市更新單元範圍內之國有地上物，應併同坐落之國有土地處理；其坐落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。	一、點次變更。 二、配合都更條例第三條第三款「更新單元」用語修正，並酌修文字。
十六、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。	點次變更。
	十六、（刪除）	本點內容原已刪除，僅保留點次，本次為全案修正，依法制體例將點次刪除。