

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則

中華民國 97 年 10 月 6 日修正

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為配合都市更新，改善市容景觀，促進市有不動產之有效利用，維護市有財產權益，特訂定本處理原則。

本處理原則之主管機關為本府財政局(以下簡稱財政局)。

- 二、市有不動產，除本府另有開發利用計畫，得要求都市更新主管機關不劃入實施更新地區範圍外，應依都市更新條例相關法令規定，參與推動都市更新，並依更新主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫處理。

前項更新地區範圍內之市有土地面積超過五百平方公尺，且占更新單元總面積比例達百分之五十以上者，經專案報府核定後，得由本府主導辦理都市更新。

為改善都市景觀，市有土地參與都市更新，由本府主導之都市更新案，得將都市景觀設計納入招標文件辦理，非由本府主導者，則以地主身分建議實施者參採納入更新計畫。

- 三、本府主導辦理之都市更新事業案，得委託本府捷運工程局（以下簡稱捷運局）或其他機關（構）代辦與相鄰私地主協商、研擬都市更新開發構想、擬具甄選實施者招標文件及公開辦理甄選實施者作業等相關事宜。

- 四、捷運局或其他機關（構）代辦本府主導之都市更新事業案所需之行政作業費，依徵得實施者時更新單元內市有土地公告現值之百分之二·五核算，於未徵得實施者前，由委託機關（構）編列預算先行支應。

前項行政作業費，應計入共同負擔費用，由實施者於都市更新事業計畫與權利變換計畫核定後三十日內繳納予代辦機構，一次歸還委託機關（構）。

- 五、參與都市更新之市有不動產，於都市更新事業概要經主管機關核准或逕行擬具都市更新事業計畫送更新主管機關審查之日後，不

再辦理新租或提供使用。但都市更新事業概要或事業計畫經撤銷者，不在此限。

已辦理出租或提供使用者，得由管理機關敘明理由通知承租人合意終止租賃契約，或通知使用人逕行終止使用行政契約。契約終止後，原符合臺北市市有土地出租租金計收基準第二點規定者，其使用補償金得參照該點優惠規定計收。

更新主管機關於核准都市更新事業概要或受理都市更新事業計畫審查案後，應具函通知市有不動產管理機關。

六、本府主導辦理之都市更新事業案，於徵得實施者並簽訂都市更新事業實施契約書後，市有不動產已出租或提供使用者，依第五點第二項規定辦理，市有眷舍合法現住人則依臺北市市有眷舍房地處理自治條例規定辦理。

七、參與都市更新之市有不動產，於都市更新事業概要核准或逕行擬具都市更新事業計畫送更新主管機關審查之日後，不再辦理出售。但都市更新事業概要或事業計畫經撤銷者，不在此限。

都市更新事業計畫送更新主管機關審查之日前已初審同意受理之承購申請案件，仍依程序繼續通知繳價承購及辦理產權移轉登記。都市更新事業計畫核定後，管理機關不再通知繳價承購並應即通知承購人註銷申購案。

管理機關依第二項通知繳價承購時，應一併告知該市有土地涉及都市更新案件之辦理情形，並通知承購者「市有土地已有實施者辦理都市更新事業，其都市更新概要業經主管機關核准或已逕行擬具都市更新事業計畫送更新主管機關審查，承購後須續行參與都市更新事業。」並由承購者出具切結書，承諾承購後續行參與都市更新事業。

更新主管機關於核准都市更新事業概要或受理都市更新事業計畫審查案後，應具函通知市有不動產管理機關。

八、都市更新範圍內市有土地面積在五百平方公尺以下，且更新後分配之不動產無公用需求者，於都市更新事業計畫核定後，得依都市更新條例相關規定，將市有不動產辦理標售或（專案）讓售予實施者或領取補償金。

前項市有不動產以權利變換方式參與都市更新事業者，依下列方式處理：

- (一) 土地面積未達一百平方公尺，得逕領取補償金。
- (二) 土地面積一百平方公尺以上五百平方公尺以下，實施者擬具之都市更新事業計畫已敘明市有不動產將以申請讓售之方式取得，依都市更新事業計畫讓售與實施者。

第一項市有不動產以協議合建方式參與都市更新事業者，依下列方式處理：

- (一) 經實施者承諾市有不動產將以讓售之方式處理，並納入擬具之都市更新事業計畫（草案）送請審議後，如該都市更新事業計畫經核定發布實施，市有不動產未能出售而須參與都市更新時，仍應以權利變換方式參與都市更新事業。
- (二) 土地面積未達一百平方公尺，依都市更新事業計畫讓售與實施者。
- (三) 土地面積一百平方公尺以上五百平方公尺以下，先辦理標售，並應於公告標售案備註欄加註得標者須參與都市更新之相關文字，如標售一次不成時，再讓售與實施者。

市有土地面積超過五百平方公尺者，應以權利變換方式參與都市更新事業，並按應有之權利價值選擇參與分配。

九、更新地區範圍內市有土地辦理出售，其出售價格應依臺北市市有財產管理自治條例第八十二條規定辦理。

十、參與都市更新之市有不動產，如有被占用情形，原管理機關仍應依本府加強清理及處理被占用市產計畫及相關規定積極清理。

十一、市有土地上之市有土地改良物，除依規定參與權利變換者外，應由更新實施者依都市更新相關法令規定辦理查估補償，並計入共同負擔費用。如為市有眷舍房地，其合法現住人由眷舍管理機關依臺北市市有眷舍房地處理自治條例核給之各項補助費，由本府自行負擔，不計入共同負擔費用。

十二、市有不動產參與都市更新，如經本府各機關學校評估有公用需求，應由需求單位擬訂使用需求計畫書，函送財政局彙辦。財政局經徵詢及整合各機關學校之需求，並報府核定後，與實施者協商納入更新事業計畫及權利變換計畫。

市有不動產參與都市更新提出公用需求之單位，於都市更新程序中，應與財政局配合處理相關事宜。

更新範圍內各機關學校經營之公用財產如無公用需求，應依臺北市市有財產管理自治條例相關規定，報府變更為非公用財產，移交財政局統籌辦理。但經本府指定之其他機關(構)辦理更新者，不在此限。

十三、本府所屬各特種基金(以下簡稱基金)經營之市有不動產參與都市更新，各該管理機關得自行辦理。其更新後取得之權利歸屬基金所有，但非屬基金取得之市有不動產其更新後取得之權利經出售後所得收益，除歸墊基金支付之地上物處理費、管銷、行政等必要費用外，應全數解繳市庫。

十四、市有不動產參與都市更新者，應由財政局或本府指定之機關(構)會同公務需求管理機關(構)參與更新公聽會、研商更新權利分配及更新後財產處分等相關事宜，並對實施者擬具之共同負擔費用等資料予以審查。必要時，可洽請捷運局、都市更新處、地政處協處。