

# 臺北市市有不動產參與都市更新申請分配更新後房地注意事項

中華民國 103 年 11 月 5 日臺北市政府(103)府財開字第 10331357100 號令訂定發布全文 9 點，並自 103 年 11 月 25 日起生效

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為利所屬各機關學校（以下簡稱管理機關）就其管理之市有不動產參與都市更新，申請分配更新後房地，以維市產權益，並增進行政效能，特訂定本注意事項。
- 二、依臺北市市有不動產參與都市更新處理原則規定報府核定之公用需求，由管理機關依核定後之公用需求申請分配。
- 三、本府所屬各特種基金經管之市有不動產參與都市更新，由各該管理機關自行依需求申請分配。
- 四、管理機關依都市更新權利變換實施辦法第十一條及臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第十點以權利變換方式參與都市更新事業，並按應有之權利價值參與分配者，應依下列規定申請分配更新後之房、地：
  - （一）都市更新主管機關核定都市更新權利變換計畫前，以實施者依都市更新權利變換實施辦法規定委託三家以上專業估價者查估評定之市有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。
  - （二）實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配權利價值為原則。但依都市更新條例第三十一條第二項領取之差額價金如超過最小分配面積單元權利價值之半數者，管理機關得視個案狀況評估，與實施者協商加選房地。
  - （三）市有土地總面積達二千平方公尺以上者，以申請分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。
  - （四）申請分配之位置，應遠離嫌惡設施並依下列順序辦理：
    1. 水平集中。
    2. 垂直集中。
    3. 邊間。
  - （五）更新後建築物為商用辦公處所、店舖與住宅混合使用者，除有公用需求外，優先申請分配住宅為原則。
  - （六）申請分配房地時應併申請分配同基地位置、數量及近地面層之停車位。但都市更新事業計畫所定車位總數原即不足者，不在此限。
- 五、各管理機關申請分配之意見應簽報本府核定，並於申請分配期限內函告實施者。
- 六、有下列情形之一者，得不受第四點第四款申請分配位置順序之限制：
  - （一）管理機關與其他權利人申請分配標的相同，經請實施者協調處理不成，管理機關需另申請分配未與其他權利人重複之位置。
  - （二）依都市更新權利變換計畫審議或核定結果，市有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總權利價值不同，管理機關需調整分配標的。
- 七、管理機關依前點第一款辦理結果，另申請分配單元補繳之差額價金超過最小分配面積單元權利價值之半數時，得專案報府核定按更新後應分配權利價值領取更新後權利金。

八、實施者於選配過程有下列情形之一者，管理機關應函知實施者並副知都市更新主管機關：

- (一) 實施者所訂選配原則影響本府權益時，管理機關得敘明原因，要求實施者修正。
- (二) 實施者通知選配房、地，未檢附權利分配計畫草案或資料不全難以選配時，管理機關得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間。

九、管理機關將申請分配意見函告實施者時，應一併告知下列事項：

- (一) 申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。
- (二) 依都市更新權利變換計畫審議或核定結果，市有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總權利價值不同，管理機關需調整分配標的時，實施者應配合之，並不補繳差額價金為原則。