

行政規則

臺北市政府 令

發文日期：中華民國108年8月12日

發文字號：府財開字第10830053421號

訂定「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」，並自108年8月13日生效。

附「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」1份。

市長 柯文哲

臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為配合都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例），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。
- 二、市有不動產參與都市危險及老舊建築物加速重建計畫（以下簡稱危老重建）時，應優先依臺北市市有財產管理自治條例（以下簡稱財管自治條例）規定辦理出售；未能出售者，依本處理原則規定辦理。
前項出售價格應依財管自治條例第八十二條規定辦理，評估時並得適度加計容積獎勵及拆除改建效益。
- 三、擬辦理危老重建之建築基地（以下簡稱危老基地）內之市有不動產，除本府另有合理之利用計畫，或市有土地面積占危老基地土地總面積百分之五十以上，由本府另行評估主導辦理都市更新外，管理機關得依危老條例等相關法令規定，於不編列預算前提下參與危老重建。
- 四、申請人向管理機關申請同意市有不動產參與危老重建，應符合下列條件：
 - （一）申請人應取得危老基地內全體私有土地及合法建築物所有權人之委託文件。
 - （二）須以前款委託文件所載之預定起造人為申請人；預定起造人二人以上時，應以其中一人為代表申請之，其餘預定起造人須併案檢附同意文件。
- 五、申請人向管理機關申請同意市有不動產參與危老重建，應檢附下列文件：
 - （一）申請書。
 - （二）預定起造人身分證明文件：自然人，應檢附國民身分證正反面影本；團體或法人，應檢附法人登記證明文件或主管機關核准之立案證明及負責人國民身分證正反面影本。
 - （三）危老基地內全體私有土地及合法建物所有權人委託書影本。
 - （四）預定起造人同意文件，但預定起造人僅有一人免附。
 - （五）危老基地內市有土地及建物清冊及地籍圖。
 - （六）重建計畫。
 - （七）成本估算表。
 - （八）願提供本府分回之重建後土地、建物及停車位清冊。
 - （九）願提供本府分回之重建後土地、建物及停車位相關計算說明及參考資料。

(十) 合建契約書。

(十一) 切結書。

前項申請文件不完備者，管理機關應通知申請人限期補正；屆期未補正，得不予同意參與危老重建。

六、危老基地內之市有不動產，管理機關如評估有公用需求，或市有土地面積合計超過三百平方公尺，應由管理機關徵詢及整合本府各機關需求，並提報本府市有資產活化及運用小組討論後，將本府公用需求以書面通知申請人。

危老基地內之市有不動產，經確認本府無公用需求者，管理機關應依財管自治條例相關規定，報府變更為非公用財產，移交本府財政局（以下簡稱財政局）統籌辦理。

七、危老基地內之市有不動產估價原則如下：

(一) 重建前市有土地應以素地價值評估；市有土地有數筆時，應合併評估。

(二) 重建前市有土地估價價格日期應設定為向本府申請同意參與重建日前六個月內。

(三) 重建後市有土地權值應加計危老條例第六條規定容積獎勵總銷售金額，扣減本府應負擔重建合理成本費用後，乘以重建前市有土地權值比例估算。

(四) 市有土地上之市有建築物及土地改良物，應比照都市更新相關法令規定辦理查估補償，並計入重建前市有土地權值。

(五) 危老基地內市有不動產估價，應由管理機關委託不動產估價師查估，委託費用由管理機關自行負擔。

八、本府參與危老重建，除重建後分配權利價值未達最小分配面積單元，按重建後分配權利價值領取權利金外，重建後之土地及建築物分配，準用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之規定。

九、參與危老重建之市有不動產，如有被占用情形，原管理機關仍應依市有財產管理相關規定積極清理。參與都市更新之市有不動產，如有被占用情形，原管理機關仍應依市有財產管理相關規定積極清理。

十、本府所屬各特種基金（以下簡稱基金）經管之市有不動產參與危老重建，各該管理機關得自行辦理，其重建後取得之土地、建築物及權利歸屬基金所有。

前項土地、建築物或權利經出售所得收益，如重建前之市有不動產，非屬基金價購及受贈取得者，該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，應依財管自治條例第六十八條第二項規定，全數解繳市庫。

十一、管理機關受理參與危老申請案，於申請人之條件及檢附文件經審核符合第四點及第五點規定後，應同時辦理下列作業：

(一) 依土地法第二十五條規定完成處分程序。

(二) 邀集具地政及估價專業之府外學者專家及本府相關單位組成專案小組審查市有不動產重建前之價值及重建後分配比例之合理性，於簽報本府同意後與申請人協議。

前項第二款專案小組應至少設五名成員，其中府外學者專家人數比例不得少於二分之一。

管理機關依第一項規定完成協議及處分程序後，始得簽訂合建契約，並交付同意書予申請人。如雙方於重建前價值及重建後分配比例奉准日後六個月內無法達成協議，視為不同意。

十二、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。