

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

中華民國111年9月12日臺北市政府(111)府財開字第11130251311號令修正發布，並自中華民國111年9月15日生效

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為配合民間依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）申請危險及老舊瀕危建築物之重建（以下簡稱危老重建），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、本處理原則用詞，定義如下：

- （一）危老基地：指擬依危老條例申請重建之重建計畫範圍內建築基地。
- （二）危老申請人：指擬依危老條例申請危老重建者，且係危老基地之預定起造人。
- （三）重建計畫：指危老申請人依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第五條規定擬具之計畫。
- （四）申請重建同意書：指市有不動產依土地法第二十五條規定完成處分程序前，管理機關同意危老申請人依危老條例向主管機關申請重建之文件。
- （五）土地使用權同意書：指市有不動產依土地法第二十五條規定完成處分程序後，管理機關同意提供土地供危老申請人依建築法等相關規定申請建築執照之文件。

三、危老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）危老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）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。

四、危老申請人向管理機關申請同意市有不動產參與危老重建者，應檢附下列文件：

- （一）申請書。
- （二）全體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築物所有權人委託書影本。
- （四）前點第二款之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與建築物清冊及地籍圖。

- (六) 重建計畫草案。
- (七) 全體私有土地及合法建築物所有權人簽名或蓋章之申請重建同意書。
- (八) 成本估算表。
- (九) 切結書。

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

五、除本府另有利用計畫外，管理機關受理前點申請時，應依下列規定辦理：

- (一) 倘符合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，得辦理出售。
- (二) 未能依前款規定辦理出售者，如危老基地面積達五百平方公尺以上，依都市更新條例及其相關法令規定，參與或由本府主導辦理都市更新。
- (三) 未能依前二款規定辦理者，於不編列預算及危老基地內市有土地面積比例未達百分之五十前提下，依危老條例及其相關法令規定，得以合建方式參與危老重建。

前項第一款規定之出售價格，評估時得適度加計容積獎勵及拆除改建效益。

管理機關如不同意市有不動產參與危老重建之申請，應函復危老申請人。

六、經管理機關評估市有不動產依前點第一項第三款規定參與危老重建，除第四點第一項規定之文件外，危老申請人並應依管理機關通知檢附下列文件：

- (一) 願提供本府分回之重建後土地、建築物及停車位清冊。
- (二) 願提供本府分回之重建後土地、建築物及停車位價值計算說明及參考資料。
- (三) 合建契約書草案。

前項危老申請人檢附文件內各項成本及重建前、後權利價值之鑑價基準日，應具一致性。

第一項規定之申請文件不完備者，管理機關應通知危老申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，得不予同意參與危老重建。

七、市有不動產依第五點第一項第三款規定評估參與危老重建，應由管理機關委託不動產估價師查估權利價值，其估價原則如下：

- (一) 重建前市有土地權利價值應以素地價值評估；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管理機關申請同意參與重建日前六個月內。

- (三) 重建後市有土地權利價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利價值比例估算。
 - (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利價值。
- 前項規定之委託費用由管理機關負擔。

八、市有不動產依第五點第一項第三款規定評估參與危老重建，重建後土地及建築物之分配，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第二點至第四點之規定。但符合下列情形之一者，管理機關得按重建後分配權利價值領取權利金，並與危老申請人協議分配權利金時間點：

- (一) 重建後分配權利價值未達最小分配面積單元。
- (二) 重建後土地及建築物之分配戶數合計二戶以下。
- (三) 重建後土地及建築物，僅得作工業廠房，或與其他不動產所有權人合併經營等較具效益之使用用途。

九、市有不動產依第五點第一項第三款規定評估參與危老重建，管理機關審核危老申請人之條件及檢附文件符合第三點、第四點及第六點規定後，應依序辦理下列作業：

- (一) 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權利價值及重建後分配比例之合理性。
- (二) 簽報本府核定市有不動產重建前之權利價值及重建後最低應分配比例。
- (三) 管理機關與危老申請人應於前款重建前權利價值及重建後分配比例核定日後六個月內達成協議，逾期未達成者，視為不同意參與危老重建。
- (四) 依土地法第二十五條規定完成處分程序。
- (五) 簽訂合建契約。

前項第一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。全體成員任一性別以不低於成員總數三分之一為原則。

十、市有不動產參與危老重建，處分案依土地法第二十五條規定經本府市政會議通過後，管理機關得先行出具申請重建同意書予危老申請人，並應俟完成土地法第二十五條規定處分程序且重建計畫經主管機關核准後，始得辦理出售或出具土地使用權同意書。

十一、危老基地內本府各機關學校經管之公用財產，管理機關如評估就重

建後土地及建築物之分配標的物仍有公用需求，應由管理機關專簽報府核定後，自行辦理參與危老重建事宜，並應於本府核定公用需求後以書面通知危老申請人。

前項危老基地內之公用財產，管理機關如評估無公用需求，應依財管自治條例相關規定，報府變更為非公用財產後，連同第四點規定之申請文件移由本府財政局（以下簡稱財政局）統籌辦理參與危老重建事宜。但經本府指定其他機關（構）辦理者，不在此限。

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

十三、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。

十四、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。