

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：胡煌堯
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8368
傳真：2759-5769
電子信箱：bml600@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國105年11月23日

發文字號：北市都授建字第10585190000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(85190000A00_ATTCH1.pdf、85190000A00_ATTCH2.pdf、85190000A00_ATTCH3.pdf、85190000A00_ATTCH4.pdf、85190000A00_ATTCH5.pdf)

主旨：函轉「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」業經本府105年11月15日府財開字第10531227900號令發布修正，檢附發布令(含附件)、修正總說明及修正條文對照表各1份一案，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府105年11月15日府授財開字第10531227901號函辦理。
- 二、本案納入本局105年臺北市建築管理法規彙編第070號，目錄第一組編號第042號。
- 三、網路網址：<http://www.dba.tcg.gov.tw>。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：

電	字	文
交	16	44
	換	章



檔 號：
保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國105年11月15日
發文字號：府財開字第10531227900號



修正「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」，並自105年12月1日起生效。

附修正後「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」1份。

市長柯文哲

裝

訂

線

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為配合都市更新，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，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單元範圍者外，應依都市更新條例相關法令規定，參與推動都市更新，並依都市更新主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫處理。
- 三、擬實施更新範圍內市有不動產，有下列情形之一者，得經專案報府核定後，由本府主導辦理都市更新：
 - （一）市有土地面積超過五百平方公尺，且占更新單元土地總面積百分之五十以上。
 - （二）市有土地面積超過五百平方公尺，占更新單元土地總面積未達百分之五十，經更新單元內其他土地所有權人出具同意書，同意由本府主導辦理都市更新，其公私有土地面積合計占更新單元土地總面積超過百分之七十五。

前項市有土地面積及比例之計算，不含依都市更新條例第三十條第一項規定予以抵充之七類公共設施用地。

- 四、本府主導辦理之都市更新事業，得委託其他機關或公營事業機構代辦與更新地區內土地所有權人及相關權利關係人協商、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。

前項代辦本府主導之都市更新事業案之機關（構）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，由委託機關編列預算支應。

- 五、市有不動產參與民間辦理之都市更新事業，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日，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，管理機關應停止受理新租或提供使用申請。但有下列各款情形之一者，不在此限：
 - （一）於租期屆滿前申請續租或於契約存續期間申請過戶承租。
 - （二）於租期屆滿後六個月內申請另訂租約。
 - （三）提供使用期間未逾一年。

前項都市更新事業概要因失效、撤銷，或事業計畫因撤回、駁回或自前項停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫報核者，管理機關得恢復受理。

- 六、市有不動產參與都市更新事業，於都市更新事業概要經都市更

新主管機關核准之日，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，除整建住宅基地持分外，應停止受理出售案件；已受理之出售案件，得繼續辦理。但都市更新事業概要因失效、撤銷，或事業計畫因撤回、駁回或自前項停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫報核者，管理機關得恢復受理。

都市更新事業計畫經都市更新主管機關核定前，已初審同意之申購案件，仍依程序繼續通知繳價承購及辦理產權移轉登記。除整建住宅基地持分外，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。

管理機關依前項通知繳價承購時，應一併告知該市有土地涉及都市更新案件之辦理情形，並由承購者出具切結書，承諾承購後續行參與都市更新事業。

七、市有不動產依都市更新條例第二十五條規定以權利變換方式參與都市更新事業者，除應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法參與分配者，得以現金補償外，應按應有之權利價值參與分配權利變換後之土地及建築物。

八、市有不動產依都市更新條例第二十五條規定以協議合建方式參與都市更新事業者，得依下列方式之一處理：

(一) 市有土地面積在一百五十平方公尺以下，依都市更新事業計畫讓售與實施者。

(二) 市有土地面積超過一百五十平方公尺、五百平方公尺以下，應先辦理標售，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。

前項第一款情形，實施者應於都市更新事業計畫核定後三個月內，向土地管理機關申請讓售。土地管理機關於依第九點規定完成出售價格核定程序後，通知實施者繳納價款，逾期未繳納者，申購案註銷。

市有不動產如依第一項規定辦理出售未成而須參與都市更新，或市有土地面積超過五百平方公尺者，仍應以權利變換方式參與都市更新事業。

實施者依都市更新條例第二十五條之一規定實施都市更新事業，本府應以權利變換方式參與都市更新事業。

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，原管理機關仍應依市有財產管理相關規定積極清理。

- 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。
- 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，函送本府財政局（以下簡稱財政局）彙辦。財政局經徵詢及整合各機關學校之需求，除單一公用需求案件，由該需求機關專簽報府核定外，其餘需整合案件由財政局彙整公用需求報府核定後，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，其更新後取得之土地、建築物及權利歸屬基金所有。
- 前項土地、建築物及權利經出售所得收益，如更新前之市有不動產，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、管理機關會同公用需求機關（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等資料予以審查。必要時，可洽請本府捷運工程局、臺北市都市更新處、本府地政局協處。

臺北市市有不動產參與都市更新處理原則修正總說明

壹、修正緣由

依都市更新條例規定，公有不動產經核定劃入都市更新事業計畫範圍，應一律參與都市更新，並依都市更新事業計畫處理，為配合都市更新，促進市有不動產之有效利用，並期市有不動產參與都市更新之作業權責及程序明確，本府前於95年11月1日訂頒本市市有不動產參與都市更新處理原則，嗣於97年10月6日及101年6月13日修正。

因上開原則自101年修正迄今，都市更新法令及本府推動都市更新之實務作業已有調整，為期市有不動產參與都市更新之作業程序更完善周延，特修訂本處理原則。

貳、修正重點

- 一、一般行政規則不訂定法規主管機關，爰刪除主管機關之規定。(現行條文第二點)
- 二、明訂本府主導都市更新範圍內之市有土地面積及比例計算不含依都市更新條例第三十條第一項規定予以抵充之7類公共設施用地。(修正草案第三點)
- 三、依內政部98年5月13日台內營字第0980804160號函釋，租賃關係是否存在不影響占有他人土地舊違章建築戶獲取相關補償，管理機關已無需為此事由終止租約並給予使用補償金優惠。加以目前市府主導更新案內租占戶之實務處理方式已有調整，爰刪除本府得終止租約之相關規定。(現行條文第八點)
- 四、考量整建住宅之歷史背景、特殊性及整宅住戶權益，將整建住宅對應基地持分排除於不予出售之限制外。(修正草案第六點)
- 五、為避免都市更新事業辦理期間，實施者因遲未擬具事業計畫報核，影響市有不動產相關權益，參考都市更新事業範圍內國有土地處理原則第九點第二項規定及比照本原則現行第七點規定，修訂自實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會次日起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫報核者，管理機關得恢復受理出售。(修正草案第六點)
- 六、因實務執行上，遇有事業計畫報核3個月後，實施者始取得全體私有土地及合法建築物所有權人同意書，或事業計畫核

定後，擬變更都市更新實施方式為協議合建，申請讓售市有土地之案例，爰修正申請讓售時點為都市更新事業計畫核定後3個月內。並配合刪除申購保證金相關規定。(修正草案第八點)

- 七、因實務執行上未有本府主導更新案領取更新後權利金之情形，爰予刪除。(現行條文第十點第七項)
- 八、考量倘更新後僅單一機關有公用需求者，案情較單純，爰修訂由需求機關專簽報府；倘涉整合各機關公用需求，則由本局彙整後報府核定。(修正草案第十二點)
- 九、考量現行條文第十五點但書立法原意係源於本市市有財產管理自治條例第六十八條第二項規定並為使文意明確，作文字修正。(修正草案第十三點第二項)
- 十、其餘條文酌作文字修正，或配合條次修正。

「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」修正條文對照表

修正條文	現行條文	修正說明
<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）為配合都市更新，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。</p>	<p>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。</p>	<p>考量本處理原則主要係配合都市更新政策，基於市有財產運用及權益角度訂定，參考都市更新事業範圍內國有土地處理原則第1點規定酌作文字修正。</p>
<p>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單元範圍者外，應依都市更新條例相關法令規定，參與推動都市更新，並依都市更新主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫處理。</p>	<p>二、本處理原則之主管機關為本府財政局（以下簡稱財政局）。</p> <p>三、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單元範圍者外，應依都市更新條例相關法令規定，參與推動都市更新，並依都市更新主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫處理。</p>	<p>因一般行政規則不會訂定法規主管機關，刪除本條文規定。</p> <p>條次修正。</p>
<p>三、擬實施更新範圍內市有不動產，有下列情形之一者，得經專案報府核定後，由本府主導辦理都市更新：</p> <p>（一）市有土地面積超過五百平方公尺，且占更新單元土</p>	<p>四、擬實施更新範圍內之市有土地面積超過五百平方公尺，且占更新單元土地總面積百分之五十以上者，或未達百分之五十，經更新單元內其他土地所有權人出具同意書，同意由本府主導辦理都市</p>	<p>條次修正。</p> <p>一、分款列示得由本府評估主導辦理都市更新之要件。</p> <p>二、明訂本府主導都市更新範圍內之市有土地面積及比例計算不含依都市更新條例第30條第1項規定予以抵充之7類公設施</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>地總面積百分之五十以上。</p> <p>(二) 市有土地面積超過五百平方公尺，占更新單元土地總面積未達百分之五十，經更新單元內其他土地所有權人出具同意書，同意由本府主導辦理都市更新，其公私有土地面積合計占更新單元土地總面積超過百分之七十五。</p> <p>前項市有土地面積及比例之計算，不含依都市更新條例第三十條第一項規定予以抵充之七類公共設施用地。</p>	<p>更新，其公私有土地面積合計占更新單元土地總面積超過百分之七十五者，得經專案報府核定後，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。</p>	<p>四、 考量本府 104 年 9 月 2 日修訂發布之本市都市設計及土地使用開發許可審議規則第 3 條第 2 項已規範公有土地或有建築物之開發需依序辦理都市設計準則及建築開發之審議，爰刪除原條文第 2 項規定。</p> <p>五、 另查「臺北市公辦都市更新實施辦法」已發布實施，該辦法規範本府都市發展局評估並納入公辦都市更新之相關辦理機制及流程，爰經本府都市發展局評估納入公辦都市更新並報經本府選定案件係依據上開辦法執行，不適用本處理原則。</p>
<p>四、本府主導辦理之都市更新事業，得委託其他機關或公營事業機構代辦與更新地區內土地所有權人及相關權利關係人協商、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。</p>	<p>五、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)代辦與更新地區內土地所有權人及相關權利關係人協商、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</p>	<p>一、 條文修正。</p> <p>二、 原條文本府主導辦理之都市更新得委託其他機關(構)代辦一節，係基於本府主導更新之各權責機關倘因專業或其他因素考量，得委託其他機關(如本府捷運局)代辦。</p> <p>三、 現查都市更新條例施行細則第 5 條</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>前項代辦本府主導之都市更新事業案之機關(構)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，由委託機關編列預算支應。</p>	<p>實施者作業等相關事宜。</p>	<p>之1第1項規定，各級主管機關依本條例第九條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委託所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理，爰參酌前開規定修訂文字，四、因原條文第6點與本點內容相關，爰移至本點第2項並酌作文字修正。</p>
	<p>六、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，由委託機關(構)編列預算支應。</p>	<p>因與原條文第5點內容相關，移列至修正條文第4點第2項。</p>
<p>五、市有不動產參與民間辦理之都市更新事業，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之</p>	<p>七、市有不動產參與民間辦理之都市更新事業，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之</p>	<p>一、條次修正。 二、考量於實務執行上及依本府因應司法院釋字第709號解釋暫行作業程序第5點規定，都市更新事業概</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>日，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，管理機關應停止受理新租或提供使用申請。但有下列各款情形之一者，不在此限：</p> <p>(一) 於租期屆滿前申請續租或於契約存續期間申請過戶承租。</p> <p>(二) 於租期屆滿後六個月內申請另訂租約。</p> <p>(三) 提供使用期間未逾一年。前項都市更新事業概要因失效、撤銷，或事業計畫因撤回、駁回或自前項停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫報核者，管理機關得恢復受理。</p>	<p>日，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，管理機關應停止受理新租或提供使用申請。但有下列各款情形之一者，不在此限：</p> <p>(一) 於租期屆滿前申請續租或於契約存續期間申請過戶承租。</p> <p>(二) 於租期屆滿後六個月內申請另訂租約。</p> <p>(三) 提供使用期間未逾一年。前項都市更新事業概要因失效、撤銷，或事業計畫因撤回、駁回或自前項停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫報核者，管理機關得恢復受理。</p> <p><u>都市更新主管機關於核准都市更新事業概要，應具函通知市有不動產管理機關。</u></p>	<p>要核准時，都市更新主管機關即會通知相關權利人，第3項尚無規範必要，爰予刪除。</p>
	<p>八、<u>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</u></p>	<p>一、原條文管理機關得通知終止租賃契約之規定，原意係為利「先占後</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>六、市有不動產參與都市更新事業，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫</p>	<p><u>更新事業實施契約書後，市有不動產已出租或提供使用者，得由管理機關敘明理由通知承租人終止租賃契約，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；市有眷舍房地處理自治條例規定辦理。</u></p>	<p>租」之承租戶得依都市更新條例有關占有他人土地舊違章建築戶規定辦理，且考量其契約終止後原地上建物使用情形不變，爰規定原符合本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。惟依內政部 98 年 5 月 13 日台內營字第 0980804160 號函釋，租賃關係是否存在不影響占有他人土地舊違章建築戶獲取相關補償，管理機關已無需為上開事由終止租約並給予使用補償金優惠之必要。又本點規定與目前市府主導更新案內租占戶之實務處理方式有別，爰本節規定予以刪除。</p> <p>二、考量更新範圍內市有眷舍之處理，原即依本市市有眷舍房地處理自治條例規定辦理，毋庸特別說明，爰本點後段亦予以刪除。</p>
<p>六、市有不動產參與都市更新事業，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫</p>	<p>九、市有不動產參與民間辦理之都市更新事業，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日，或實施者逕行擬具都市更新</p>	<p>一、條次修正。 二、考量整建住宅之歷史背景，將整建住宅基地持分排除於本點出售限制，說明如下： (一) 整建住宅係本府早年為安置公</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>開公聽會之次日起，<u>除整建住宅基地持分外</u>，應停止受理出售案件；已受理之出售案件，得繼續辦理。但都市更新事業概要因失效、撤銷，或事業計畫因撤回、駁回或自前項停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫報核者，管理機關得恢復受理。</p> <p>都市更新事業計畫經都市更新主管機關核定前，已初審同意之申請案件，仍依程序繼續通知繳價承購及辦理產權移轉登記。除整建住宅基地持分外，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請案。</p> <p>管理機關依前項通知繳價承購時，應一併告知該市有土地涉及都市更新案件之辦理情形，並由承購者出具切結書，承諾承購後續行參與都市更新事業。</p>	<p>事業計畫召開公聽會之次日起，不再辦理出售。但都市更新事業概要因失效、撤銷，或事業計畫因撤回、駁回者，不在此限。</p> <p>都市更新事業計畫送都市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請案。</p> <p>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</p>	<p>修正說明</p> <p>共工程拆遷戶，由「臺北市國民住宅及社區興建委員會」於民國 51 年至 61 年間在公有土地上陸續興建，以售屋租地方式配售予拆遷戶。嗣因住戶一再陳情，故自 79 年起陸續將地持分讓售予各整宅住戶。</p> <p>(二) 本府早期出售整建住宅基地時，因考量住戶負擔，並未將各戶房屋共同使用部分對應之土地持分併同出售。後本府為解決本市早期興建之整建住宅老舊、窳陋等問題，將本府整建住宅納入都市更新範圍積極推動都市更新，房屋共同使用部分本府尚擁有地持分，使各住戶之基地持分不足，影響其更新權益，要求本府應將共同使用部分之基地持分出售予住戶。</p> <p>(三) 考量整建住宅之歷史背景、特殊性及整建住宅權益，爰本條文將整建住宅對應基地持分排除於不予出售之限制外。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
	<p>概要業經都市更新主管機關核准或已逕行擬具都市更新事業計畫送都市更新主管機關審查，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。</p> <p>都市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。</p>	<p>三、有關第1項後段「不再辦理出售」文字，經檢視97年間之立法原意，應為不再受理出售之申請。另參酌都市更新事業範圍內國有土地處理原則第9點規定，修正文字為「應停止受理出售案件；已受理之出售案件，得繼續辦理。」，並配合修訂第2項前段為「都市更新事業計畫經都市更新主管機關核定前，已初審同意之申請案件，仍依程序繼續通知繳價承購及辦理產權移轉登記。……」。其所稱「初審同意」，係指業經管理機關審查符合法令規定，並已簡復申請人之不動產出售案件。</p> <p>四、為避免都市更新事業辦理期間，實施者因遲未擬具事業計畫報核，影響市有不動產相關權益，參考都市更新事業範圍內國有土地處理原則第9點第2項規定及比照本原則現行第7點規定，修訂自停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫報核者，管理機關得恢復受理出售。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
		<p>五、考量實務執行，第3項條文的作文字修正。</p> <p>六、依本點修正後條文，都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日或實施都市更新擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日前已受理之出售案件，於都市更新事業計畫核定前經初審同意，仍依程序繼續通知繳價承購及辦理產權移轉登記。爰都市更新事業計畫送都市更新主管機關審查之日，非辦理出售案件之管制時點，又都市更新主管機關受理都市更新事業計畫內查後，自應依本市都市更新範圍內公有土地處理原則第4點及第9點規定徵詢公有土地管理機關與都市更新意願。另於實務執行上及依本府因應司法院釋字第709號解釋暫行作業程序第5點規定，都市更新事業概要核准時，都市更新主管機關即會通知相關權利人，爰第4項尚無規範必要，予以刪除。</p>
<p>七、市有不動產依都市更新條例第二十五條規定以權利變換方式參與</p>	<p>十、都市更新範圍內市有土地，除應分配之土地及建築物未達最小</p>	<p>一、考量原條文第10點第1項及第7項係有關權利變換相關規定，與其</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>都市更新事業</u>者，除應分配之<u>土地及建築物</u>未達最小分配面積單元，無法參與分配者，得以現金補償外，應按應有之權利價值參與分配權利變換後之<u>土地及建築物</u>。</p>	<p><u>分配單元面積</u>，無法參與分配者，得以<u>現金補償</u>外，應以<u>權利變換方式參與都市更新事業</u>，並按應有之<u>權利價值選擇參與分配</u>。</p> <p>市有<u>不動產</u>依<u>都市更新條例</u>第二十五條規定以<u>協議合建方式</u>參與都市更新事業者，得依下列方式之一處理：</p> <p>(一)市有土地面積在一百五十平方公尺以下，依都市更新事業計畫讓售與實施者。</p> <p>(二)市有土地面積超過一百五十平方公尺、五百平方公尺以下，應先辦理標售，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。</p> <p><u>第二項第一款情形</u>，實施者應於擬具都市更新事業計畫報核後</p>	<p>除協議合建相關規定有別，爰單獨列示於修正條文第7點，並酌作文字修正。</p> <p>二、另查原條文第7項內容，因實務執行上，均無本府主導更新案領取更新後權利金之情形，爰予刪除。</p> <p>三、其餘有關協議合建之規定移列於修正條文第8點，並酌予修正內容，詳修正條文第8點修正說明。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
	<p>三個月內，向土地管理機關申請讓售，並依土地管理機關通知繳納市有土地公告現值三成價款作為申購保證金，逾期未繳納者視同放棄申請讓售。</p> <p>前項土地管理機關關於都市更新事業計畫核定公告後，通知實施者依本府市有財產審議委員會評定價格繳納價款，逾期未繳足者，視同放棄，申購保證金不予發還。但都市更新事業計畫因撤回或駁回時，土地管理機關應無息退還申購保證金。</p> <p>市有不動產如依第二項規定辦理出售未成而須參與都市更新，或市有土地面積超過五百平方公尺者，仍應以權利變換方式參與都市更新事業。</p> <p>實施者依都市更新條例第二十五條之一規定實施都市更新事業，本府應以權利變換方式參與都市更新事業。</p>	

修正條文	現行條文	修正說明
<p>八、市有不動產依都市更新條例第二十五條規定以協議合建方式參與都市更新事業者，得依下列方式之一處理：</p> <p>(一) 市有土地面積在一百五十平方公尺以下，依都市更新事業計畫讓售與實施者。</p> <p>(二) 市有土地面積超過一百五十平方公尺、五百平方公尺以下，應先辦理標售，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。</p> <p>前項第一款情形，實施者應於都市更新事業計畫核定後三個月內，向土地管理機關申請讓售。</p>	<p>本府主導辦理之都市更新案，除依第一項辦理外，如有特殊情形得專案報府核定選擇領取更新後權利金，而不分配更新後之土地及建築物。</p>	<p>一、將原條文第10點有關協議合建之規定單獨列示於修正條文第8點。</p> <p>二、因實務執行上，遇有事業計畫報核3個月後，實施者始取得全體私有土地及合法建築物所有權人同意書，或事業計畫核定後，擬變更都市更新實施方式為協議合建，申請讓售市有土地之案例，爰修正申請讓售時點為都市更新事業計畫核定後3個月內。</p> <p>三、原條文考量申請讓售時點為事業計畫報核後3個月內，距離都更審議核定時間長，為確保實施者申請市有土地，訂有申請保證金相關規定。惟本次修正條文內容，已訂定申請讓售時間點為都市更新事業計畫核定後3個月內，因實施者為申請建築執照，須出具全部土地所</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>土地管理機關於依第九點規定完成出售價格核定程序後，通知實施者繳納價款，逾期未繳納者，申購案註銷。</p> <p>市有不動產如依第二項規定辦理出售未成而須參與都市更新，或市有土地面積超過五百平方公尺者，仍應以權利變換方式參與都市更新事業。</p> <p>實施者依都市更新條例第二十五條之一規定實施都市更新事業，本府應以權利變換方式參與都市更新事業。</p>	<p>十一、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。</p>	<p>有權人之土地使用權同意書，爰須依核定之事業計畫申請取得市有土地，否則需辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫經核定始得續行都更興建程序，爰申請保證金相關規定已無必要，予以刪除。原條文第三項及第四項並予整併及酌作文字修正。</p> <p>四、本修正條文第 1 項第 2 款辦理標售之情形，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 5 款規定，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。</p> <p>五、本修正條文第 3 項所稱「出售未成」，係指事業計畫核定後 3 個月內未申請讓售或未於土地管理機關通知期限內繳足價款者。</p> <p>六、酌作文字修正。</p>
<p>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。</p> <p>十、參與都市更新之市有不動產，如</p>	<p>十二、參與都市更新之市有不動產，</p>	<p>條次修正。</p> <p>一、條次修正。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>二、因被占用市產之清理仍回歸本市有財產管理自治條例相關規定辦理，爰修正相關文字。</p>
<p>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。</p>	<p>十三、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，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。</p>	<p>一、條次修正。 二、參考都市更新條例相關規定酌作文字修正。 三、考量原條文第8點已刪除末段「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。」，爰本點後段「如為市有眷舍，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。」配合刪除。</p>
<p>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，函送本府財政局(以下簡稱財政局)彙辦。財</p>	<p>十四、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</p>	<p>倘更新後僅單一機關有公用需求，案情較單純，爰由需求機關專發報府；倘涉及整合各機關公用需求，則由本府財政局彙整後報府核定。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>政局經徵詢及整合各機關學校之需求，<u>除單一公用需求案件，由該需求機關專簽報府核定外，其餘需求整合案件由財政局彙整公用需求報府核定</u>後，與實施者協商納入更新事業計畫及權利變換計畫。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>關學校之需求，<u>並報府核定</u>後，與實施者協商納入更新事業計畫及權利變換計畫。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、條文修正。</p> <p>二、查 95 年 11 月 1 日頒布之「臺北市市有房地參與都市更新處理原</p>
<p>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</p>	<p>十五、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</p>	

修正條文	現行條文	修正說明
<p><u>自行辦理，其更新後取得之土地、建築物及權利歸屬基金所有。</u></p> <p><u>前項土地、建築物及權利經出售所得收益，如更新前之市有不動產，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，應全數解繳市庫。</u></p>	<p>自行辦理。<u>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。</u></p>	<p>則」(本處理原則之原名稱)第 10 點(現行條文第 15 點)規定「本府所屬各特種基金(以下簡稱基金)經管之市有房地參與都市更新，各該管理機關得自行辦理。其更新後取得之權利價值(房地或現金)，依下列方式分配：(一)基金價購及受贈取得之市有房地，更新後權利價值，歸屬基金所有。(二)非屬前款基金價購及受贈取得之市有房地(含代管、接管等財產)，其更新後分配供作非公用使用之權利價值經處理後所得收益，除扣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。但專案報經本府核准者(加會本府主計處、財政局)，不在此限。」。嗣於 97 年間修法時，為符本市市有財產管理自治條例第 68 條第 2 項規定「出售之市有不動產...如非屬基金取得者，出售所得價款應悉數解繳市庫」，修訂</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>十四、市有不動產參與都市更新者，應由財政局、管理機關會同公用需求機關（構）參與更新公</p>	<p>十六、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）會同公務使用需求管理</p>	<p>為「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。」考量現行條文第 15 點但書立法原意並為使文意明確，爰參酌 95 年 11 月 1 日頒布之「臺北市市有房地參與都市更新處理原則」第 10 點第 2 款條文修正但書文字並移列至第 2 項。</p> <p>三、參考都市更新條例第 28 條修正「更新後取得之權利」一節文字為「更新後取得之土地、建築物及權利」。</p> <p>一、修正條次。</p> <p>二、參考都市更新條例及機關全銜酌作文字修正。</p>

修正條文	現行條文	修正說明
<p>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等資料予以審查。必要時，可洽請<u>本府捷運工程局</u>、<u>臺北市都市更新處</u>、<u>本府地政局</u>協處。</p>	<p>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等資料予以審查。必要時，可洽請捷運局、都市更新處、地政局協處。</p>	<p>三、考量實務上係由財政局、市有不動產管理機關、公用需求機關參與本點規定事宜，爰於前段增訂「管理機關」，並刪除「本府指定之機關(構)」。</p> <p>四、配合修正條文第 12 點文字，修正「公務使用需求管理機關(構)」為「公用需求機關(構)」。</p>