

檔 號：

保存年限：

# 臺北市府都市發展局 函

地址：110臺北市信義區市府路1號南區1樓

承辦人：建照科

電話：1999(外縣市02-27208889)轉8372

傳真：(02)2759-5769

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年3月21日

發文字號：北市都授建字第10747255400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(47255400A00\_ATTCH1. pdf、47255400A00\_ATTCH2. pdf、47255400A00\_ATTCH3. pdf、47255400A00\_ATTCH4. pdf)

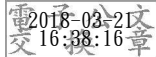
主旨：函轉修正「臺北市市有不動產參與都市更新申請分配更新後房地注意事項」條文，發布令、修正總說明及修正對照表各1份，請查照並轉知貴會會員。

說明：依本府107年3月13日府授財開字第10730219801號函辦理

。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：



裝

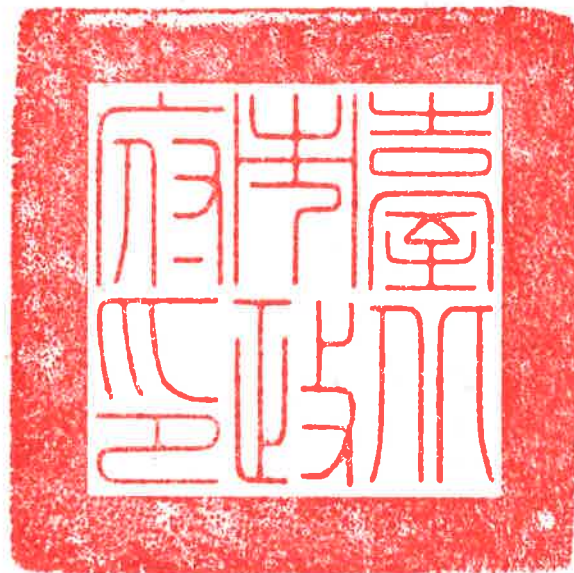
訂

線

檔 號：  
保存年限：

# 臺北市政府 令

發文日期：中華民國107年3月13日  
發文字號：府財開字第10730219800號



修正「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」，並自107年4月2日生效。

附「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」  
1份。

# 市長柯文哲

「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」修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>未修正。</p>
<p>二、<u>管理機關應</u>依臺北市市有不動產參與都市更新處理原則（<u>以下簡稱都更處理原則</u>）第十二點第一項規定報府核定之公用需求，<u>向實施者</u>申請分配。</p> <p><u>都市更新範圍內管理機關如無公用需求，且於收受實施者申請分配通知時，尚未依都更處理原則第十二點第三項規定變更為非公用財產移交本府財政局者，仍應依本注意事項規定申請分配。</u></p>	<p>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，<u>由管理機關依核定後之公用需求</u>申請分配。</p>	<p>一、酌作文字修正。 二、都市更新範圍內管理機關經營公用財產如無公用需求，倘仍未依臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第十二點第三項規定變更為非公用財產移交本府財政局，即應本管理機關權責依本注意事項規定申請分配，爰新增第二項規定以茲明確。</p>
<p>三、<u>管理機關經營</u>屬特種基金之市有</p>	<p>三、<u>本府所屬各特種基金經營</u>之市有</p>	<p>酌作文字修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>四、管理機關依都市更新權利變換實施辦法第十一條及<u>都更處理原則</u>第七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<u>土地及建築物</u>：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)申請分配之位置，應遠離嫌惡設施及<u>避免選取與上、下</u></p>	<p>四、管理機關依都市更新權利變換實施辦法第十一條及<u>臺北市市有不動產參與都市更新處理原則</u>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<u>房、地</u>：</p> <p>(一)<u>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。</u></p> <p>(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。<u>但依都市更新條例第三十一條第二項領</u></p>	<p>一、本府一百零五年十一月十五日修正發布之「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第十點變更為第七點，爰配合修正。</p> <p>二、原條文第一項第一款內容於都市更新權利變換實施辦法已有規定，爰予刪除，其後款次遞改。</p> <p>三、考量近期房地產景氣低迷，加選房地除未來有不易處分、跌價之可能性，且編列高額繳納差額價金預算時有遭議會刪減之情形，爰將原條文第一項第二款管理機關得視個案狀況與實施者協商加選房地之但書規定刪除。</p> <p>四、參考實務經驗，上、下層用途別不同之樓層因位於管線轉折處，管線相對容易堵塞，爰於條文第二項第三款增列避免選取之規定。</p> <p>五、配合本注意事項修正草案第二點第一項及第三點增列排除適用之規定。</p> <p>六、酌作文字修正。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p><u>層用途別不同之樓層</u>，並依下列順序辦理：</p> <p><u>1. 集中。</u></p> <p><u>2. 邊間。</u></p> <p><u>(四)</u>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。</p> <p><u>(五)</u>申請分配時，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。</p> <p><u>市有不動產依第二點第一項及第三點規定參與都市更新者，管理機關申請分配更新後之土地及建築物，不受前項規定之限制。</u></p>	<p><u>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。</u></p> <p><u>(三)</u>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。</p> <p><u>(四)</u>申請分配之位置，應遠離嫌惡設施並依下列順序辦理：</p> <p><u>1. 水平集中。</u></p> <p><u>2. 垂直集中。</u></p> <p><u>3. 邊間。</u></p> <p><u>(五)</u>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。</p>	



修正規定	現行規定	說明
	<p>(六)申請分配<u>房地</u>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。</p>	
<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>未修正。</p>
<p>六、有下列情形之一者，<u>管理機關申請分配</u>，得不受第四點<u>第一項規定</u>之限制：</p> <p>(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，<u>經公開抽籤結果未獲分配</u>，管理機關<u>得</u>另申請分配未與其他權利人重複之位置。</p> <p>(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</p>	<p>六、有下列情形之一者，得不受第四點<u>第四款</u>申請分配位置順序之限制：</p> <p>(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<u>需</u>另申請分配未與其他權利人重複之位置。</p> <p>(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</p>	<p>一、查都市更新權利變換實施辦法第十一條第一項後段規定：「但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理」，為避免原條文文字有違該辦法「公開抽籤方式」之疑義，爰於第一項第一款增列經公開抽籤結果未獲分配等文字。</p> <p>二、管理機關因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，經公開抽籤結果未獲分配，及核定之應分配權利價值與實際已申請分配總權利價值不同，致需調整分配標之之情況，應排除原條文第四點第一項限制，爰修正第一項規定，另酌</p>

修正規定	現行規定	說明
同，管理機關需調整分配標的。	的。	作文字修正。
<p>七、管理機關依前點第一款辦理結果，申請分配<u>標的如需</u>補繳差額價金時，得專案<u>簽報本府</u>核定<u>改</u>按更新後應分配權利價值領取權利金，<u>並由管理機關與實施者協議分配權利金時間點，及要求實施者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。</u></p>	<p>七、管理機關依前點第一款辦理結果，<u>另</u>申請分配<u>單元</u>補繳<u>之</u>差額價金<u>超過最小分配面積單元權利價值之半數</u>時，得專案報府核定按更新後應分配權利價值領取<u>更新後</u>權利金。</p>	<p>一、應分配權利價值雖逾最小分配面積單元，惟原申請分配標的與其他權利人重複，且經協調不成及公開抽籤未獲分配，申請分配需補繳大額差額價金，得專案報府領取權利金。</p> <p>二、增列後段以使領取更新後權利金之事項更為明確。</p>
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二)實施者通知選配，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</p>	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二)實施者通知選配<u>房、地</u>，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</p>	酌作文字修正。

修正規定	現行規定	說明
選配及延後公開抽籤時間。	者延長選配及延後公開抽籤時間。	
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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，<b>實施者應配合</b>管理機關<b>需求</b>調整分配標的，並以不補繳差額價金為原則。</p>	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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<b>時</b>，<b>實施者應配合之</b>，並以不補繳差額價金為原則。</p>	酌作文字修正。



## 「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」修正總說明

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，另依臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第七點規定，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。為利所屬各機關學校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有遵循依據，以維市產權益，並增進行政效能，爰本府前於一百零三年十一月五日訂定發布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。

因本注意事項部分條文援引之臺北市市有不動產參與都市更新處理原則前業於一百零五年十一月十五日修正發布，並自一百零五年十二月一日起生效，修正後條次變更，且本注意事項自一百零三年訂定迄今，本府之實務作業已有調整，為期市有不動產參與都市更新申請分配房地之作業程序更完善周延，特修訂本注意事項，其修正要點如下：

- 一、新增都市更新範圍內管理機關經管公用財產如無公用需求，倘仍未依臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第十二點第三項規定變更為非公用財產移交本府財政局，即應本管理機關權責依本注意事項規定申請分配。（修正規定第二點第二項）
- 二、本府一百零五年十一月十五日修正發布之「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第十點變更為第七點，爰配合修正。（修正規定第四點第一項）
- 三、考量近期房地產景氣低迷，加選房地除未來有不易處分、跌價之可能性，且編列高額繳納差額價金預算時有遭議會刪減之情形，爰將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與實施者協商加選房地之但書規定刪除。（修正規定第四點第一項第一款）
- 四、參考實務經驗，上、下層用途別不同之樓層因位於管線轉折處，管線相對容易堵塞，爰增列避免選取之規定。（修正規定第四點第一項第三款）

- 五、查都市更新權利變換實施辦法第十一條第一項後段規定：「但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理」，為避免原條文有違反該辦法「公開抽籤方式」之疑義，爰增列經公開抽籤結果未獲分配等文字。(修正規定第六點第一項第一款)
- 六、管理機關因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，經公開抽籤結果未獲分配，及核定之應分配權利價值與實際已申請分配總權利價值不同，致需調整分配標的之情況，應排除第四點第一項各款限制。(修正規定第六點)
- 七、增訂由管理機關與實施者協議分配權利金時間點，及請實施者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明，以使領取更新後權利金之事項更為明確。(修正規定第七點)

## 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

- 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、管理機關應依臺北市市有不動產參與都市更新處理原則（以下簡稱都更處理原則）第十二點第一項規定報府核定之公用需求，向實施者申請分配。  
都市更新範圍內管理機關如無公用需求，且於收受實施者申請分配通知時，尚未依都更處理原則第十二點第三項規定變更為非公用財產移交本府財政局者，仍應依本注意事項規定申請分配。
- 三、管理機關經管屬特種基金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都更處理原則第七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土地及建築物：
  - （一）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。
  - （二）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。
  - （三）申請分配之位置，應遠離嫌惡設施及避免選取與上、下層用途別不同之樓層，並依下列順序辦理：
    1. 集中。
    2. 邊間。
  - （四）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。
  - （五）申請分配時，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。

市有不動產依第二點第一項及第三點規定參與都市更新者，管理機關申請分配更新後之土地及建築物，不受前項規定之限制。
- 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，管理機關申請分配，得不受第四點第一項規定之限制：
  - （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，經公開抽籤結果未獲分配，管理機關得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，申請分配標的如需補繳差額價金時，得專案簽報本府核定改按更新後應分配權利價值領取權利金，並由管理機關與實施者協議分配權利金時間點，及要求實施者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。

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，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，實施者應配合管理機關需求調整分配標的，並以不補繳差額價金為原則。