

檔 號：

保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：姚芳怡

電話：02-27208889轉8366

電子信箱：bm3182@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年7月5日

發文字號：北市都建照字第1076087887號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(574350_1076087887_1_ATTACHMENT1.pdf、574350_1076087887_1_ATTACHMENT2.pdf)

主旨：函轉有關本府訂定「市有非公用土地面積超過150m²申購案件審議作業」1份，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府財政局107年6月12日北市財管字第1076020180號函辦理。
- 二、本案納入本局 107 年臺北市建築管理法規彙編第039號，目錄第一組編號第023號。
- 三、網路網址：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

副本：

裝

訂

線

市有非公用土地面積超過 150 平方公尺申購案件 審議作業

一、前言：

有關市有非公用土地面積超過 150 m²之出售案件審議，本府財政局於 101 年 2 月 20 日奉准由府級長官擔任召集人並邀集本府都市發展局、法務局、地政局、政風處、都市更新處、建築管理工程處及財政局召開「審議市有非公用土地面積超過 150 m²申購案件出售事宜」跨局處專案審查會議，倘經審查通過，再提市政會議討論，俟市政會議同意出售後，續依土地法第 25 條規定完成處分程序後辦理讓售事宜。嗣經前開會議 106 年 12 月 28 日第 12 次會議主席裁示：「針對市有非公用土地面積超過 150 m²申購案，請財政局訂定相關審議機制。」爰訂定本審議作業。

二、審議範圍：

1. 市有非公用土地讓售案件，經本府財政局審查符合規定得辦理讓售，單筆土地面積超過 150 m²，或同一街廓可合併建築之市有土地面積超過 150 m²者。
2. 前項所稱同一街廓可合併建築之市有土地，不包括公共設施用地或經主管機關認定應留供公共使用之巷道、水溝地，及因鄰接已建築完成之私有土地，致無法合併建築使用者。

三、出售法令依據：

1. 公有土地經營及處理原則第 7 點但書。
2. 臺北市市有財產管理自治條例第 67 條、第 69 條。
3. 臺北市市有非公用畸零土地處理作業要點。
4. 臺北市市有不動產參與都市更新處理原則。
5. 土地法、建築法等相關法令。

四、讓售對象及主要審查項目：(詳如附件市有土地辦理讓售審查項目一覽表)

五、審議成員：

1. 由本府秘書長擔任審查會議主持人，本府財政局、都市發展局、地政局、法務局、政風處、都市更新處及建築管理工程處等機關指派主任秘書以上層級參與審查會。
2. 必要時得依會議需要，邀請有關機關人員列席。
3. 幕僚工作由本府財政局擔任。

六、審議程序：

1. 會前會

於召開專案跨局處審查會議前，由本府財政局邀集都市發展局、地政局、法務局、政風處、都市更新處及建築管理工程處等機關，召開會前會先行討論，必要時得邀請有關機關人員或辦理現場會勘。

2. 審查會議

每年召開 2 次審查會議，於每年 6 月及 12 月第三週召開，必要時得召開臨時會議。

七、審議後之處理程序：

1. 同意讓售：

由本府財政局提報市政會議審議，續依各案讓售類型依土地法第 25 條規定完成處分程序。

2. 不同意讓售：

由本府財政局婉復申請人。

3. 其他：

經審議請本府財政局釐清相關疑義再行討論者，由本府財政局依會議決議釐清後，再行提會審議。

市有土地法辦理讓售審查項目一覽表

類型	說 明
畸零地讓售	<p>1. 讓售對象： 畸零地得讓售予地方政府認定有合併使用必要之鄰地所有權人。</p> <p>2. 主要審查項目：</p> <p>(1) 經地方政府核發公私有畸零地合併使用證明書，證明私有土地需與臨接公有土地合併使用，方能成為一完整之建築基地，且畸零地合併使用證明書在有效期限內。</p> <p>(2) 合併範圍內，私有土地面積大於市有土地，且同一街廓內可合併建築之市有土地面積，小於土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積。</p> <p>(3) 合併範圍內，私有土地面積大於市有土地，且同一街廓內可合併建築之市有土地面積達土地所在地直轄市或縣（市）相關法令規定最小建築基地之平均寬度及平均深度乘積，但在 500 平方公尺以下，經協議調整地形仍無法達成協議。</p> <p>(4) 同一街廓內可合併建築之市有土地面積超過 500 平方公尺者，以不出售為原則。但合併範圍內私有土地面積大於市有土地，且私有土地必須與部分市有土地合併建築使用，得依下列方式辦理讓售（惟合併範圍內之私有土地，全部或部分面積原係依本市市有非公用畸零土地處理作業要點向本府承購取得者，不適用本項讓售規定）：</p> <p>① 合併範圍內私有土地面積合計未達最小建築基地平均寬深度乘積，應先辦理調整地形；如確無法調整地形者，得在市、私有土地面積合計符合最小建築基地平均寬深度乘積範圍內，辦理讓售。</p> <p>② 合併範圍內私有土地面積合計已達最小建築基地平均寬深度乘積，應先辦理調整地形；如確無法調整地形或調整地形不具效益，且市有土地面積在 30 平方公尺以下，得辦理讓售。</p>

類型	說明
讓售承租人	<p>1. 讓售對象：</p> <p>(1) 已出租之土地，承租人建有房屋者，且房屋於民國 59 年 3 月 27 日前占用而辦理承租者，讓售予承租人。</p> <p>(2) 地上建物所有權人於本市市有財產管理自治條例修正前即與本府財政局訂有租約，核發土地使用權同意書同意私有建物興建者，得辦理讓售予與承租人。</p> <p>2. 主要審查項目：</p> <p>(1) 面積在 500 平方公尺以下。</p> <p>(2) 原屬占用土地符合出租規定簽訂租約，或早期訂有租約核發土地使用權同意書同意私有建物興建者。</p> <p>(3) 房屋證明文件（如建物登記謄本或房屋稅繳納證明等）。</p>
讓售占用人	<p>1. 讓售對象：</p> <p>非公用土地在民國 59 年 3 月 27 日前被占建房屋而不妨礙都市計畫者，通知占用人繳納占用期間之使用補償金後，讓售予占用人。</p> <p>2. 主要審查項目：</p> <p>(1) 面積在 500 平方公尺以下。</p> <p>(2) 民國 59 年 3 月 27 日前占建房屋。</p> <p>(3) 占用人繳清最近 5 年占用期間之使用補償金。</p> <p>(4) 房屋證明文件（如建物登記謄本或房屋稅繳納證明等）。</p>
其他	<p>1. 讓售對象：</p> <p>其他符合本市市有財產管理自治條例第 69 條規定者。</p> <p>2. 主要審查項目：</p> <p>按讓售類型，依相關法規審查（如土地法、建築法等）。</p>
<p>計價方式：</p> <p>1. 依本市市有財產管理自治條例第 82 條規定，不動產之計價應比照國有財產計價方式辦理（市價），其土地售價不得低於當年期土地公告現值，房屋售價不得低於房屋評定現值。</p> <p>2. 市價部分由本府財政局委請不動產估價師查估合理市場價格，提報本府市有財產審議委員會審議後報府核定。</p>	

審議市有非公用土地面積超過150平方公尺申購案件 作業流程

