

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號
承辦人：陳柏翔
電話：1999(其他縣市請撥02-27208889)轉
2749
傳真：02-2759-5769
電子信箱：aw7866@gov. taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國111年9月27日
發文字號：北市都授建字第1116174981號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：函轉「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」業經本府111年9月12日府財開字第11130251311號令修正發布，並自111年9月15日生效，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本局111年9月14日北市都企字第1113072018號函辦理。
- 二、本案納入本局111年臺北市建築法令函釋彙編第050號彙編歸類第一組編號第009號。
- 三、網路網址：<https://dba.gov.taipei/>。

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： 2022/09/27 10:32:56 文 章 交 換

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段
168號18樓
承辦人：黃采薇
電話：02-27772186轉2517
電子信箱：tr2914@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國111年9月14日

發文字號：北市都企字第1113072018號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二 (22574352_1113072018_1_ATTACH1.pdf、
22574352_1113072018_1_ATTACH2.pdf、22574352_1113072018_1_ATTACH3.odt、
22574352_1113072018_1_ATTACH4.odt、22574352_1113072018_1_ATTACH5.odt)

主旨：轉知「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」業經本府111年9月12日府財開字第
11130251311號令修正發布，並自111年9月15日生效，請
查照。

說明：

- 一、依本府111年9月12日府授財開字第11130251312號函辦理。
- 二、檢送上開來函、旨揭發布令、修正總說明、修正對照表及修正規定各1份

正本：臺北市都市更新處、臺北市建築管理工程處

副本： 電子公文
2022/09/14
14:15:29
交 換 章



臺北市政府 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央
區7樓

承辦人：吳佳儒

電話：02-27208889/1999轉6298

傳真：27595658

電子信箱：sd2893@gov. taipei

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年9月12日

發文字號：府授財開字第11130251312號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一 (22339100_11130251312_1_ATTACH1. pdf、
22339100_11130251312_1_ATTACH2. odt、22339100_11130251312_1_ATTACH3.
odt、22339100_11130251312_1_ATTACH4. odt)

主旨：「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」業經本府111年9月12日府財開字第11130251311號
令修正發布，並自111年9月15日生效，請查照。

說明：

- 一、檢送旨揭發布令、修正總說明、修正對照表及修正規定各1份。
- 二、本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1110300J0009，請本府法務局刊登臺北市法規查詢系統。

正本：臺北市政府各一級機關(臺北市政府財政局、臺北市政府法務局除外)

副本：臺北市議會(含附件)、臺北市政府法務局(含附件)



檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國111年9月12日

發文字號：府財開字第11130251311號



修正「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」，並自中華民國111年9月15日生效。

附修正後「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修正總說明#

為使本府各機關學校於依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建作業時有所依循，本府前於一百零八年八月十二日訂定發布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（以下簡稱本處理原則），並自一百零八年八月十三日生效。#

茲因應實務作業需要檢討修正本處理原則，修正重點如下：#

- 一、增訂本處理原則相關名詞定義。（修正規定第二點）#
- 二、依市有不動產參與危老重建方式修訂應備申請文件規定。（修正規定第四點、第六點）#
- 三、修訂管理機關受理市有不動產參與危老重建申請案時處理方式評估順序，並增訂市有不動產應於危老基地內市有土地面積未達百分之五十之前提下以合建方式參與危老重建規定。（修正規定第五點）#
- 四、增訂市有不動產以合建方式參與危老重建得按重建後分配權利價值領取權利金之要件規定。（修正規定第八點）#
- 五、修訂市有不動產以合建方式參與危老重建之作業程序。（修正規定第九點）#
- 六、增訂管理機關得出具申請重建同意書及土地使用權同意書之時間規定。（修正規定第十點）#
- 七、修訂市有不動產參與危老重建提報公用需求相關規定。（修正規定第十一點）#

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）為配合<u>民間依都市危險及老舊建築物加速重建條例</u>（以下簡稱危老條例）<u>申請危險及老舊瀕危建築物之重建</u>（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。#</p>	<p>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。#</p>	<p>本處理原則係規範市有不動產參與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）之情況，故增加「民間」文字，並酌作文字修正，以資明確。#</p>
<p>二、本處理原則用詞，定義如下：#</p> <p>（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。#</p> <p>（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。#</p> <p>（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。#</p> <p>（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。#</p>		<p>一、本點新增。#</p> <p>二、為利執行與解釋明確，新增用詞定義。#</p> <p>三、管理機關受理參與都市危險及老舊建築物加速重建計畫申請時，係按危老申請人提送重建計畫草案之建築基地範圍辦理評估，後續仍以主管機關核准建築基地範圍為準，為與主管機關核准之建築基地有所區別，爰新增第一款。#</p> <p>四、危老申請人於重建計畫經主管機關核准並取得建築執照前，尚未具備正式起造人身分，僅得以「預定」起造人稱之，爰新增第二款。#</p> <p>五、依內政部一百零八年十一月二十九日台內地字第一〇八〇二七六八八〇號</p>

修正規定	現行規定#	說明#
<p>(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。#</p>		<p>函示，危老條例第五條第一項規定內容可分為「申請重建計畫核准」及「依建築法令規定申請建築執照」等二階段。其中申請重建計畫核准階段，本府已依內政部一百零九年二月二十六日台內地字第一〇九〇二七〇八一五號函示確認，關於管理機關出具申請重建同意書未涉及土地法第二十五條規定之處分；至申請建築執照階段，依行政院秘書長八十六年五月二十六日台財二一一二九號函示，管理機關出具土地使用權同意書前應依土地法第二十五條規定完成處分程序。故明定第四款及第五款名詞定義，以資明確。#</p>
	<p>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。#</p> <p>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。#</p>	<p>本點移列修正規定第五點。#</p>
	<p>三、擬辦理危老重建之建築基地（以下簡</p>	<p>本點移列修正規定第五點。#</p>

修正規定	現行規定#	說明#
	<p>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。#</p>	
<p>三、<u>危老</u>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：#</p> <p>(一)<u>危老</u>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。#</p> <p>(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。#</p>	<p>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：#</p> <p>(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。#</p> <p>(二)須以前款委託文件所載之<u>預定起造人為申請人</u>；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。#</p>	<p>本點係現行規定第四點移列並酌修文字。#</p>
<p>四、<u>危老</u>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：#</p> <p>(一)申請書。#</p> <p>(二)全體預定起造人身份證明文件：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</p>	<p>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：#</p> <p>(一)申請書。#</p> <p>(二)預定起造人身份證明文件：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</p>	<p>一、本點係現行規定第五點移列修正。#</p> <p>二、考量民間申請市有不動產參與危老重建之方式可能為價購或合建，爰為因應實務作業需要，修正規定第一項增訂第七款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。#</p> <p>三、現行規定第一項第八款至第十款之</p>

修正規定	現行規定#	說明#
<p>關核准之立案證明，及負責人國民身分證正反面影本。#</p> <p>(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。#</p> <p>(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。#</p> <p>(五)危老基地內市有土地與建築物清冊及地籍圖。#</p> <p>(六)重建計畫草案。#</p> <p>(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。#</p> <p>(八)成本估算表。#</p> <p>(九)切結書。#</p> <p>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。#</p>	<p>面影本。#</p> <p>(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。#</p> <p>(四)預定起造人同意文件，但預定起造人僅有一人免附。#</p> <p>(五)危老基地內市有土地及建物清冊及地籍圖。#</p> <p>(六)重建計畫。#</p> <p>(七)成本估算表。#</p> <p>(八)願提供本府分回之重建後土地、建物及停車位清冊。#</p> <p>(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。#</p> <p>(十)合建契約書。#</p> <p>(十一)切結書。#</p> <p>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。#</p>	<p>「願提供本府分回之重建後土地、建築物及停車位清冊」、「願提供本府分回之重建後土地、建築物及停車位相關計算說明及參考資料」、「合建契約書」等文件，因事涉合建權益分配，配合申請人應檢附該等文件之時點，移列於修正規定第六點；另現行規定第一項第七款、第十一款規定移列至修正規定第一項第八款、第九款，內容未修正。#</p> <p>四、其餘項次酌作文字修正。#</p>
<p>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：#</p> <p>(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。#</p>		<p>一、本點係現行規定第二點與第三點合併並加以修正。#</p> <p>二、若管理機關就危老基地內市有不動產已有利用計畫，應優先依利用計畫辦理，爰修正第一項序文。#</p> <p>三、修正規定第一項第一款由現行規定第</p>

修正規定	現行規定#	說明#
<p><u>(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。</u>#</p> <p><u>(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。</u>#</p> <p>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。#</p> <p><u>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。</u>#</p>		<p>二點第一項移列修正。尚無利用計畫之市有不動產，為利重建案件加速進行，改善都市景觀及市民居住安全，仍維持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）第六十七條、第六十九條規定辦理出售。未能辦理出售者，由管理機關依序評估依修正規定第一項第二款或第三款規定辦理，危老申請人無須重新申請。#</p> <p>四、修正規定第一項第二款由現行規定第三點除書移列修正。市有土地因未能辦理出售且危老基地面積達五百平方公尺以上者，考量危老條例尚無規定公有土地應一律參與重建，亦須適用土地法第二十五條等相關規定，且都市更新條例於容積獎勵、審議機制等面向優於危老條例，故上開市有不動產應優先以都市更新方式辦理開發，以維護市產權益。未能以都市更新方式開發者，由管理機關評估依修正規定第一項第三款規定辦理，危老申請人無須重新申請。#</p> <p>五、修正規定第一項第三款由現行規定第三點移列修正。惟倘危老基地未能以都市更新方式開發者（如基地面積未達五百平方公尺或山坡地、空地比過</p>

修正規定	現行規定#	說明#
		<p>大等)，考量危老基地內市有不動產比例過半之情況下，倘管理機關同意配合私有不動產參與危老重建，易造成私有土地「以小吃大」之疑慮，爰增訂管理機關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，始得評估以合建方式參與危老重建。#</p> <p>六、修正規定第二項由現行規定第二點第二項移列，並酌修文字。</p> <p>七、新增第三項明定管理機關不同意市有不動產參與危老重建時，應函復危老申請人知悉。申請人倘仍有重建需求，宜重新評估重建範圍及方式另案申請。又申請人向管理機關申請同意市有不動產參與危老重建，申請人與管理機關僅為私法上之法律關係，管理機關倘不予同意參與危老重建，尚非行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之行政處分。#</p>
	<p>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</p>	<p>本點移列修正規定第十一點。</p>

修正規定	現行規定#	說明#
	<p>後，將本府公用需求以書面通知申請人。#</p> <p>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。#</p>	
<p>六、<u>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：#</u></p> <p><u>(一)願提供本府分回之重建後土地、建築物及停車位清冊。#</u></p> <p><u>(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。#</u></p> <p><u>(三)合建契約書草案。#</u></p> <p><u>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。#</u></p> <p><u>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。#</u></p>		<p>一、配合修正規定第五點並考量提出申請文件之時點，將現行規定第五點第一項第八款至第十款與合建權益分配相關申請文件列於修正規定第一項各款，並酌作文字修正。#</p> <p>二、實務上可能發生管理機關先行受理包含成本估算表之申請文件，嗣因市有不動產未能辦理出售，需請危老申請人另檢附合建權益分配相關申請文件之情況，因主管機關並未明定危老重建預定起造人重建成本及地主權利價值之查估方式，故須危老申請人敘明各項成本之報價基準日及權利價值評價基準日，以利後續評估及專案小組審查，爰新增第二項。#</p> <p>三、修正規定第三項明定申請文件不完備之處理方式。#</p>

修正規定	現行規定#	說明#
<p>七、<u>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：#</u></p> <p>(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。#</p> <p>(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。#</p> <p>(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。#</p> <p>(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。#</p> <p><u>前項規定之委託費用由管理機關負擔。#</u></p>	<p>七、危老基地內之市有不動產估價原則如下：#</p> <p>(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。#</p> <p>(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。#</p> <p>(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。#</p> <p>(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。#</p> <p>(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。#</p>	<p>一、配合修正規定第五點第一項第三款規定以合建方式參與危老重建，修正序文。#</p> <p>二、現行規定第五款前段移列序文，後段非屬不動產估價師之估價原則，移列第二項，並酌作文字修正。#</p> <p>三、第一項第一款至第四款酌作文字修正。#</p>
<p>八、<u>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</u></p>	<p>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</p>	<p>為減輕管理機關後續管理成本，增訂管理機關參與危老重建，重建後分配建築物如戶數未達一定規模、屬工業廠房，或與其他不動產所有權人合併經營等較具效益之</p>

修正規定	現行規定#	說明#
<p>新後房地注意事項<u>第二點至第四點</u>之規定。<u>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：</u>#</p> <p><u>(一)重建後分配權利價值未達最小分配面積單元。</u>#</p> <p><u>(二)重建後土地及建築物之分配戶數合計二戶以下。</u>#</p> <p><u>(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。</u>#</p>	<p>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。#</p>	<p>使用用途時，得按重建後分配權利價值領取權利金相關規定。#</p>
	<p><u>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。</u>#</p>	<p>本點移列修正規定第十二點。</p>
	<p><u>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。</u>#</p> <p>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、</p>	<p>本點移列修正規定第十三點。</p>

修正規定	現行規定#	說明#
	<p>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。#</p>	
<p><u>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：#</u></p> <p><u>(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。#</u></p> <p><u>(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。#</u></p> <p><u>(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。#</u></p> <p><u>(四)依土地法第二十五條規定完成處分程序。#</u></p> <p><u>(五)簽訂合建契約。#</u></p> <p>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</p>	<p><u>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：#</u></p> <p><u>(一)依土地法第二十五條規定完成處分程序。#</u></p> <p><u>(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。#</u></p> <p>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。#</p> <p><u>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。#</u></p>	<p>一、點次變更。#</p> <p>二、配合修正規定第五點第一項第三款規定以合建方式參與危老重建，修正序文。#</p> <p>三、管理機關依修正規定第六點請危老申請人檢附合建權益分配相關申請文件並確認鑑價基準日具一致性後，應先依修正規定第七點委託不動產估價師查估市有不動產重建前後之權利價值，再組成專案小組據以審查危老申請人提出之分配比例合理性，爰將現行規定第一項第二款移列修正規定第一項第一款，並酌作文字修正。#</p> <p>四、市有不動產以合建方式參與危老重建，應依專案小組決議之市有不動產重建前權利價值及重建後最低應分配比例專簽報府核定後，於一定期間內與危老申請人達成協議，爰將現行規定第二項後段分列為二款，移列於修正規定第一項第二款及第三款，並予以修正。#</p> <p>五、實務上管理機關於完成土地法第二十五條處分程序階段所需之文件，應包</p>

修正規定	現行規定#	說明#
<p>少於二分之一。<u>全體成員任一性別以不低於成員總數三分之一為原則。</u>#</p>		<p>含管理機關與危老申請人達成協議之內容，故應俟管理機關與危老申請人達成協議後，始依土地法第二十五條完成處分程序，爰將現行規定第一項第一款移列於修正規定第一項第四款。#</p> <p>六、於依土地法第二十五條規定完成處分程序後，始得與危老申請人簽訂合建契約，爰將現行規定第二項後段移列修正規定第一項第五款。#</p> <p>七、第二項參酌「臺北市女性權益保障辦法」第六條第二項增訂性別比例要求規定，並酌作文字修正。#</p>
<p>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。#</p>		<p>一、本點新增。#</p> <p>二、本府業依內政部一百零九年二月二十六日台內地字第一〇九〇二七〇八一五號函示確認關於管理機關於申請重建計畫核准階段出具申請重建同意書未涉及土地法第二十五條規定之處分，故為加速推動危老重建案件進行，增訂管理機關得視需要自行評估是否先行出具申請重建同意書規定，惟管理機關仍須於完成土地法第二十五條規定處分程序後，始得進行處分行為。#</p>

修正規定	現行規定#	說明#
<p><u>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。#</u></p> <p><u>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。#</u></p>		<p>一、本點係現行規定第六點移列修正。#</p> <p>二、考量危老重建案尚需整合本府各機關公用需求，可能因各機關公用需求協調整合耗時，致延長重建計畫申請審查，故為加速危老重建程序進行，刪除現行規定第一項危老基地內市有土地面積超過三百平方公尺應整合本府各機關需求相關規定；其餘酌作文字修正。即危老基地內之市有公用不動產倘經管理機關評估危老重建後仍有公用需求，應於公用需求專簽報府核定後自行辦理參與危老重建事宜。#</p> <p>三、管理機關依修正規定第一項規定專簽報府核定後，自行辦理參與危老重建事宜者，其經管市有不動產重建前後權利價值查估、分配、合建作業程序等仍應依本處理原則規定辦理。#</p> <p>四、修正規定第二項增訂本府得指定財政局以外之其他機關（構）辦理參與危老重建，其餘文字酌修。</p> <p>五、危老基地內之市有公用不動產，倘經管理機關評估危老重建後無公用需求，惟就重建前市有不動產仍有公用需求，仍應將公用財產變更為非公用移交財政局統籌辦理參與危老重建事宜，並得採與財政局就重建前市有不</p>

修正規定	現行規定#	說明#
		動產另訂無償使用契約方式因應。
<p><u>十二</u>、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。#</p>		<p>本點係現行規定第九點移列，並酌作文字修正。</p>
<p><u>十三</u>、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。#</p> <p>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。#</p>		<p>一、本點係現行規定第十點移列，內容未修正。#</p> <p>二、各特種基金之管理機關自行辦理參與危老重建事宜者，其經管市有不動產重建前後權利價值查估、分配、合建作業程序等仍應依本處理原則規定辦理。#</p>
<p><u>十四</u>、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。#</p>	<p><u>十二</u>、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。#</p>	<p>點次變更，內容未修正。#</p>

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修正規定#

- 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。#