

# 臺中市市有不動產參加都市更新處理原則

中華民國 101 年 11 月 14 日府授財開字第 1010201652 號函訂定

- 一、臺中市政府（以下簡稱本府）為配合都市更新政策之推動、提升市有不動產運用效益及維護市有財產權益，特訂定本原則。
- 二、本原則之主管機關為本府財政局(以下簡稱財政局)。
- 三、市有土地及建築物等不動產，除有具體利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，以同意劃入都市更新單元為原則。  
市有不動產管理機關（以下簡稱管理機關）於接獲都市更新相關通知時，應即通知財政局。
- 四、都市更新單元內之市有土地依下列原則處理：
  - （一）市有土地面積合計達五百平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積百分之五十以上者，經專案報本府核定後，得由本府主導辦理都市更新。
  - （二）市有土地面積合計五百平方公尺以上者，或市有土地面積合計未達五百平方公尺，但占都市更新單元土地總面積百分之二十五以上者，除依前款規定報本府核定，由本府主導辦理都市更新之情形外，依應有權利價值選擇分配更新後之建築物及其土地為原則。
  - （三）非屬前二款之市有土地，財政局於都市更新事業計畫核定後，得依都市更新條例第二十七條第三項第四款規定讓售實施者。
  - （四）依第二款規定參加分配之市有土地，經依第九點規定辦理讓售後，所餘市有土地面積合計未達五百平方公尺，且未占都市更新單元土地總面積百分之二十五以上者，得依前款規定辦理。
  - （五）如有特殊原因致難以依前四款規定辦理者，得專案報本府核定處理方式。

依前項第一款至第四款規定計算都市更新單元內市有土地面積

時，應抵充之公共設施用地及應依其他法令處理之土地面積不予計入。

依第一項第二款規定參加分配或第五款經專案核定得比照第二款規定辦理時，財政局得邀集都市發展局、地政局等相關機關代表組成專案小組，針對更新後建築物及其土地分配及共同負擔合理性等進行研議，並得視個案情形邀請學者及專家提供意見，必要時，得委託專業團體或機構提供技術性之協助。

五、位於內政部依行政院核定加速推動都市更新方案勘選或都市更新示範計畫等核定補助之都市更新地區範圍內之市有非公用不動產，本府應配合暫緩辦理標售、讓售及設定地上權。但有特殊情形經專案報核定者，不在此限。

六、都市更新單元內之市有地上物，應併同單元內之市有土地處理。

七、本府主導辦理都市更新事業，得委託其他政府機關、公民營事業機構或團體代辦與相鄰私有不動產所有權人協商、研擬都市更新開發構想、擬具甄選實施者招標文件、公開辦理甄選實施者及其他相關作業。

前項受託機關（構）或團體代辦本府主導之都市更新事業案所需之作業費，由委託機關支應。

八、市有不動產參加都市更新，經管理機關評估有公用需求者，應依本府各機關學校提報公用房地需求列管計畫擬訂使用需求計畫書，函送財政局彙辦。經財政局徵詢及整合本府各機關學校之需求，並報本府核定後，與實施者協商納入都市更新事業計畫及權利變換計畫。

依前項規定提出公用需求之機關，於都市更新程序中，應與財政局配合處理相關事宜。

都市更新單元內之市有公用不動產，其公用用途廢止或無公用需求者，由財政局依都市更新條例第二十七條第二項規定逕行變更為非公用財產後統籌處理。

九、都市更新單元內之市有土地，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日起，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，應停止受理申請新承租或承購案。

前項於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准前，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會前已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。但事業計畫核定後，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。

前二項都市更新事業概要或計畫失效、撤銷時，得恢復受理申請新承租或承購案。自停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，得恢復受理。

管理機關依第二項規定通知繳價承購時，應一併告知該市有土地涉及都市更新案件之辦理情形，並通知承購人出具切結書，承諾承購後將續行參加都市更新事業。

依第二項規定受理之申請承購案或都市更新事業計畫經核定後，實施者之申請讓售案，其有法律規定之優先購買權者，應俟優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權後辦理。

- 十、市有土地參加都市更新涉及容積移轉者，管理機關應要求實施者應提出容積移轉前後財務分析試算，並評估其合理性。