

都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則要點總說明

國防部依國有土地清理活化督導小組民國九十九年三月第三次會議決議，台北市精華地區國有土地處分之限制，眷改土地亦應配合執行。爰此，雖本部依眷改條例相關法規得以標售國有土地，但為配合政策指導暫緩標售。

另依行政院於民國一〇〇年七月二十八日院臺防字第一〇〇〇〇三七三三七號函指導，有關國防部列管眷地涉及人民劃定更新單元案件，應仿財政部訂立公有土地參與都市更新之原則，對於影響眷改基金利益之案件尤須審慎。依行政院三二六一次會議院長提示略以，公有土地面積較大或實質價值較高者即應由機關辦理更新。

故依上述指導，避免私地影響眷改土地之權益，進而加速都市更新事業推動，保障國家資產，擬訂本處理原則，作為更新範圍內眷改土地處理之準據，原則說明如下。

- 一、 本處理原則之訂定目的。(第一點)
- 二、 明定主管機關、主辦機關及適用範圍。(第二點)
- 三、 明定除改建基地及有使用計畫外之眷改基地參與都市更新。(第三點)
- 四、 明定面積達五百平方公尺且占更新單元總面積二分之一以上者，依各級都市更新主管機關主導、公開標售標租設定地上權、權利變換方式之順序檢討辦理。(第四點)
- 五、 明定參與都市更新實施方式以權利變換為原則，公共設施得讓售並揭示讓售金額核計方式。(第五點)
- 六、 明定參與權利變換分配之處理為分配房地為原則，並得選擇領取權利金，應分配權利價值未達最小分配面積單元時，得領取補償金。(第六點)
- 七、 明定領取權利金時機及核計方式，主辦機關得委託專業估價者提供技術性協助，眷改土地占更新單元一定面積比例時，主辦機關應向實施者推薦專業估價者之規定。(第七點)
- 八、 明定參與更新為原則及後續配合事項。(第八點)

- 九、 明定實施者應調查地上物現況，必要時主辦機關得協助確認。(第九點)
- 十、 明定實施者需於事業計畫及權利變換計畫報核前，提供草案予主辦機關。(第十點)
- 十一、 明定選配更新後房地辦理原則。(第十一點)
- 十二、 明定與其他權利人重複選配時，請實施者於辦理公開抽籤前先行協調。(第十二點)
- 十三、 說明更新後收益之處理。(第十三點)
- 十四、 明定公共設施用地處理方式。(第十四點)
- 十五、 明定公共設施用地變更都市計畫為非公共設施用地之處理方式。(第十五點)
- 十六、 明定更新單元範圍內眷改土地之原眷戶、違占建戶及占用戶處理方式。(第十六點)
- 十七、 明定本處理原則所衍生之必要費用由眷改基金列支之規定。(第十七點)
- 十八、 說明本處理原則發布前已核定公告之事業計畫依原核定計畫辦理，已申請報核之都市更新事業依本處理原則第五點、第六點辦理，二年內未核定者，主辦機關得依第四點辦理。(第十八點)

都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則

規 定	明 說
一、為配合都市更新政策之推動，並提升老舊眷村土地(下稱眷改土地)財產運用效益，特訂定本處理原則。	一、說明本處理原則之訂定目的。 二、本處理原則係為配合都市更新政策之推動，並提升眷改土地財產運用效益，故敘明以茲明確。
二、本處理原則之主管機關為國防部，主辦機關為國防部總政治作戰局。本處理原則適用範圍為依國軍老舊眷村改建條例第四條第一項所指土地。	一、說明本處理原則之主管機關及主辦機關。 二、明定本處理原則主辦機關為國防部總政治作戰局，以茲明確，並載明適用範圍為依國軍老舊眷村改建條例第四條所指土地。
三、眷改土地以依都市更新條例(以下簡稱都更條例)規定劃入更新單元為原則。但屬於國軍老舊眷村改建條例(以下簡稱眷改條例)規定改建基地及有使用計畫者，不在此限。	一、眷改土地依都更條例精神，參與都市更新，同意劃入更新單元為原則。但為改建基地及有使用計畫者得排除。 二、都市更新係國家重大政策，可創造國家資產價值，與眷改政策係出同源並不相違背。
四、更新單元範圍內之眷改土地面積合計達五百平方公尺，且占該更新單元土地總面積二分之一以上者，主辦機關得依下列方式順序辦理： (一)洽經各級都市更新主管機關、其他機關主導辦理都市更新。 (二)公開招標設定地上權。 非依前項辦理時，得由民人主導以權利變換方式實施。	一、明定大面積眷改土地(五百平方公尺，且占該更新單元土地總面積二分之一以上)，得洽經各級都市更新主管機關主導辦理或以公開招標設定地上權方式辦理。 二、逾五百平方公尺眷改土地若占更新單元土地面積二分之一以上時，已屬該更新單元之最大土地所有權人，為避免私地主以小吃大，主辦機關得洽經各級都市更新主管機關主導該更新案，以保障本部更新權益。 三、若洽經各級都市更新主管機關後，無機關主導辦理者，主辦機關得以公開招標設定地上權方式辦理。 四、若主管機關不主導辦理該眷改土地更新事業及主辦機關未辦理公開招標設定地上權，則以權利變換方式實施，依第五點及第六點辦理。
五、參與都市更新應以權利變換方式實施為原則。但更新單元範圍內之眷改土地全部為公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地得以協議合建方	一、本部參與都市更新以權利變換方式實施為原則，但另訂例外規定。 二、鑑於協議合建方式更新，相關權利義務內容皆以雙方協議為原則，不利主辦機關評估其合理性，應主張以權

規 定	明 說
式實施，並依都市更新條例第二十七條第三項第五款規定專案讓售予實施者。實施者應於事業計畫中載明，倘未完成讓售，則以權利變換方式參與更新。 依第四點由各級都市更新主管機關主導更新者，其實施方式不限。 第一項讓售金額以該土地公告現值加二成核計。	利變換方式實施為宜。但若為都市更新條例第三十條載明供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項公共設施用地，得依都市更新條例第二十七條第三項第五款規定讓售予實施者，並於第三項載明核計方式。 三、保留各級都市更新主管機關主導更新之彈性，以多元利用方式辦理，故不限制實施方式。
六、眷改土地參與都市更新權利變換按應有之權利價值選擇分配更新後房地為原則。但因更新期程、地上物處理等因素考量，得選擇領取權利金。應分配之權利價值未達各直轄市、縣(市)政府所定最小分配面積單元時，得領取補償金；分配更新後房地仍有剩餘價值，未能達一最小分配面積單元(含車位)者，得領取差額價金。	一、明定參與權利變換分配之處理依都市更新條例第三條、第三十一條，及都市更新權利變換實施辦法第七條之一、第七條之二規定辦理。 二、載明眷改土地參與權利變換以分配更新後房地為優先原則，領取權利金次之，未達最小分配單元時，始領取補償金，釐清優先順序，分項說明，俾茲明確。
七、權利金不得低於都市更新主管機關核定權利變換計畫中眷改土地更新後應分配之權利價值。實施者應於權利變換計畫發布實施之日起二個月內繳價，主辦機關於收到價款後得配合辦理產權移轉予實施者。有關權利金分配約定事項應於權利變換計畫內載明。 主辦機關得委託專業估價者就權利金價值、權利變換估價、共同負擔合理性提供技術性之協助。 但眷改土地面積占該都市更新單元土地總面積百分之三十以下者，應由主辦機關向實施者推薦至少一家專業估價者，若逾百分之三十者則為二家。	一、明定領取權利金時機及核計方式，另因涉及都市更新鑑價之專業領域，故訂定主管機關得委託專業估價者協助技術性之諮商。 二、權利變換計畫更新後應分配房地價值(即權利金)高於更新前估價或現況標售價格，較能保障固有財產權益。 三、明定眷改土地占更新單元面積達一定比例，主辦機關應推薦專業估價者供實施者參考採納，以保障固有財產權益。
八、都市更新主管機關為審議更新地區或更新單元範圍、都市更新事業概要、都市更新事業計畫，徵詢範圍內眷改土地是否參與更新時，除依第三點但書、第四點第一項主導更新者外，主辦機關以函復參與更新為原則。並副知申請人或實施者應按本處	一、都市更新主管機關徵詢是否參與更新之處理方式及注意事項。 二、依都市更新條例第二十七條立法意旨，除為改建基地、已有使用計畫或各級都市更新主管機關主導辦理者外，應函復參與更新，並副知申請人或實施者應按本處理原則辦理。

規 定	明 說
理原則辦理。 依第六點第一項規定應參與分配更新後之房地者，主辦機關應函請申請人或實施者提供規劃草案，及與主辦機關洽商建築規劃與權利分配事宜。	三、載明眷改土地參與都市更新權利變換，選擇分配更新後房地者，申請人或實施者應提供主辦機關草案，並主動與主辦機關洽商建築規劃及權利分配等事宜。
九、實施者應自行調查更新單元範圍內地上物狀況，據以研議參與都市更新事宜，主辦機關得協助實施者確認原眷戶及違占建戶。	一、載明實施者應自行調查地上物狀況，主管機關得協助確認眷戶相關事項。 二、實施者除得依都更條例第二十三條報請當地直轄市、縣(市)主管機關核准調查或測量外，另應先行調查地上物狀況，主辦機關得協助確認資料正確性，避免日後爭端。
十、都市更新事業計畫申請報核前，主辦機關於獲知都市更新主管機關核准事業概要，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會時，應請實施者提供事業計畫草案。 若以權利變換方式實施者，應請實施者於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房地之二個月前，提送權利分配計畫草案。 前二項草案包含更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、眷改土地地上物拆遷補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前及更新後價值、分配價值、分配方式、共同負擔費用之提列內容及估價摘要等。必要時得請實施者向主辦機關進行說明。	一、釐清權責單位，俾茲明確。 二、參考國有非公用土地參與都市更新注意事項第七點規定，明定事業計畫及權變計畫報核前注意事項。
十一、主辦機關申請分配更新後之房地得依下列原則辦理： (一)於都市更新權利變換計畫核定前，依實施者提供之眷改土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。 (二)依前款規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當位置可供分配者，得領取更新後權利金。 (三)眷改土地總面積達二千平方	一、眷改土地參與權利變換選配、選屋原則規定。 二、參考國有非公用土地參與都市更新注意事項第六點及第十二點規定訂定。

規 定	說 明
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。 (四)實施者通知選配房地時，如未檢附權利分配計畫草案或資料不全難以選配，得敘明原因，要求實施者延長選配及延後公開抽籤時間，並副知都市更新主管機關。 (五)申請分配之位置，依下列順序辦理。但與其他權利人申請標的相同時，主辦機關應請實施者協調處理。協調不成，主辦機關得另申請分配未與他人重複之位置，不受下列順序限制。 1、更新前眷改土地主要所在區位。 2、具單獨出入口或獨棟之建築物。 3、邊間優先。 4、水平集中。 5、垂直集中。 (六)申請分配店舖、住宅、辦公處所等建築物時，應併申請分配相同比例之停車位。	
十二、主辦機關將申請分配結果函告實施者時，應告知若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。	一、載明主管機關應函告實施者若選配結果有重複情形，請實施者於公開抽籤前，先行協調。 二、參考國有非公用土地參與都市更新注意事項第十二點規定，參與權利變換重複選配之處理。
十三、都市更新事業範圍內之眷改土地由眷改基金以該事業計畫核定當期公告土地現值價購，其土地參與更新分配房地者，由主辦機關依眷改條例規定辦理處分或經營，其相關收支計入眷改基金。	一、「國軍老舊眷村改建計畫」已明定遷建改建基地之規劃眷村，眷村之原眷戶及違占建戶，亦依眷改條例等規定確認改建意願辦理安置；另中低收入戶已於「國軍老舊眷村改建推行委員會」第十次委員會決議，並業奉行政院九十三年二月十二日院臺防字第○九三○○○○四五五號函示「准予備查」，刪除中低收入戶改建基地，

規 定	明 說
	故應無安置需求。 二、都市更新事業範圍內眷改土地無作為改建基地使用(本原則第三點明定排除)，屬待處分用地，依眷改條例於標售或處分後，計算補助購宅款(百分之六十九點三)辦理歲入，涉及更新案件之眷改土地，由眷改基金以該事業計畫核定當期公告土地現值價購，以利計算補助購宅款，後續採分配房地之更新案件，其分配之房地，應無需再行配售予原眷戶及價售違占建戶之程序。 三、依眷改條例規定，興建住宅社區之土地，以非屬商業區且單位地價公告土地現值在一定金額(每坪十五萬元)以下者為限，採都市更新所分配之房地，應高於上述限制，爰無法辦理檢討安置。 四、本基金係預算法第四條第一項第二款所頂，凡經付出仍可收回，而非用於營業之作業基金，現為因應政府土地活化政策，相繼配合辦理都市更新，對期所分回之房地進行處分，與基金辦理改建後，標售未配售予眷戶之房舍及商服設施，以籌措基金所需資金雷同，符合預算法對本基金之定義。
十四、眷改土地屬公共設施用地者，依下列方式辦理： (一)以權利變換方式實施者，依都更條例第三十條規定應共同負擔之七項公共設施用地，留供辦理抵充。其他公共設施用地，除需地機關辦理撥用或經優先指配者外，以領取更新後權利金方式參與分配。 (二)以協議合建方式實施者，依本處理原則第五點辦理。	一、說明眷改土地屬公共設施用地者辦理方式。 二、依都更條例第二十七條、第三十條，並參考都市更新事業範圍內國有土地處理原則十一點規定訂定。
十五、都市更新事業計畫載明國有公共設施用地將變更都市計畫為非公共設施用地者，更新事業實施時視為非公共設施用地，並依本處	說明公共設施用地變更都市計畫為非公共設施用地者，應視為非公共設施用地，依本處理原則辦理。

規 定	明 說
理原則第五點及第六點辦理。	
十六、更新單元範圍內眷改土地之原眷戶、占用戶及其地上物依下列方式處理： (一) 全村達三分之二同意改建之原眷戶，實施者依據都更條例規定所發放之拆遷補償金，應由主辦機關受領，計入眷改基金。 (二) 全村達三分之二同意改建眷村之不同意改建之原眷戶，主管機關得依眷改條例第二十二條規定，逕行註銷其眷村居住憑證及原眷戶權益，收回該房地，並得移送管轄之地方法院裁定後強制執行。 (三) 全村未達三分之二同意改建： 1、原眷戶為合法建築物所有權人者，依都更條例第三十六條規定領取拆遷補償金。有關權利變換分配依都更條例第三十九條規定，由主辦機關與合法建築物所有權人依下列標準自行協議處理，協議不成時，由實施者委託專業機構估價或得由主辦機關委託專業機構估價供實施者參採。 (1) 合法建築物樓高為一層時，其權利價值不得超過所占土地價值之百分之十。 (2) 合法建築物樓高為二至三層時，其權利價值不得超過所占土地價值之百分之二十。 (3) 合法建築物樓高為四層以上時，其權	一、配合國軍老舊眷村改建條例規定，為避免眷戶有重複受益疑慮，更新單元範圍內之現有地上物處理方式。 二、更新單元範圍內眷改土地之原眷戶、占用戶及其地上物參與都市更新樣態如下： (一) 全村達三分之二同意改建之原眷戶，規定拆遷補償金，發放對象為主辦機關，並計入眷改基金，避免原眷戶重複受益。 (二) 全村達三分之二同意改建眷村之不同意改建之原眷戶，由主辦機關註銷眷村居住憑證及原眷戶權益，收回該房地，並得強制執行。 (三) 全村未達三分之二同意改建，即以都市更新方式重建者，依是否為合法建築物所有權人有兩種處理方式。為合法建築物所有權人，可領取拆遷補償金，權利變換分配依都更條例辦理，惟為避免公部門協議爭議，增列合法建築物權利價值核算標準，俾利執行。若非合法建築物所有權人者，則納入權利變換處理。 (四) 經主管機關存證有案之違占建戶，回歸眷改條例第二十三條規定辦理。 (五) 非經主管機關存證有案之占用戶，則由實施者自行處理。