

# 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

中華民國 113 年 10 月 14 日臺北市政府府財開字第 11330258651 號令修正發布部分條文；並自 113 年 10 月 16 日生效

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：指重建計畫範圍內之建築基地。
- （二）重建計畫：指起造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。
- （三）同意申請重建文件：指市有不動產管理機關（以下簡稱管理機關）同意依危老條例第五條之一規定參與危老重建時，所出具供起造人向危老重建主管機關申請危老重建之文件。
- （四）土地使用權同意書：指管理機關以協議合建方式參與危老重建時，所出具同意提供土地供起造人申請建築執照之文件。

三、起造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）全體起造人身分證明文件：自然人，應檢附國民身分證正反面、護照或居留證影本；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、護照或居留證影本。
- （三）危老基地內之全體私有土地及合法建築物所有權人名冊，及經所有權人簽名或蓋章之同意書影本。
- （四）全體起造人之同意文件。
- （五）危老基地內土地與建築物清冊及地籍圖。
- （六）重建計畫草案。
- （七）切結書。

市有不動產以協議合建方式參與危老重建，除前項文件外，起造人應併同檢附下列文件：

- （一）重建後本府得分回之土地、建築物與停車位清冊，及其價值計算說明與參考資料。
- （二）合建契約書草案。
- （三）重建前後價值及成本估算表。

前二項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。

第一項之起造人有二人以上者，應推派一人代表申請。

第一項及第二項申請文件不完備者，管理機關應通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，得駁回其申請。

四、危老基地內之公用財產，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，應依臺北市市有資產供需整合審查原則辦理，並於專簽報府核定後，自行辦理參與危老重建事宜。前項危老基地內之公用財產，管理機關如評估無公用需求，應依臺北市市有財產管理自治條例(以下簡稱財管自治條例)相關規定，報府變更為非公用財產後，連同前點規定之申請文件移由臺北市政府財政局(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。

五、市有不動產有危老條例第五條之一第一項規定之除外情形者，管理機關應依其核定之開發利用計畫或優先採都市更新方式辦理。

除前項規定外，管理機關應依下列方式參與危老重建：

(一)市有土地面積在一百五十平方公尺以下，依危老重建主管機關核准之重建計畫專案讓售與起造人。

(二)市有土地面積超過一百五十平方公尺、五百平方公尺以下，於危老重建主管機關核准重建計畫後辦理標售，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。

(三)市有土地面積超過五百平方公尺，於不編列預算原則下，以協議合建方式參與危老重建。前項第一款規定之出售價格及第二款規定之標售底價，評估時得適度加計容積獎勵及拆除改建效益。

市有不動產有第一項情形時，管理機關應函復申請人。

六、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，管理機關應委託不動產估價師查估重建前後之土地及建築物權利價值，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評估，以重建計畫草案內加計危老條例第六條規定容積獎勵之重建後土地及建築物總價值，扣減重建合理成本費用後，乘以重建前市有土地權利價值占重建前危老基地土地權價值比例估算。

(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。

前項委託費用由管理機關負擔。

七、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，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，並與全體起造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。

八、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，經管理機關審核申請人檢附之文件符合第三點規定後，

應依序辦理下列作業：

- (一) 依第六點規定委託不動產估價師查估重建前後之土地及建築物權利價值後，提報財政局市有財產審議委員會審查市有不動產重建前後之權利價值。
- (二) 簽報本府核定市有不動產重建前後之權利價值及重建後最低應分配比例。
- (三) 管理機關與全體起造人應於前款重建前後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，視為協議不成立。
- (四) 簽訂合建契約。

九、管理機關應專簽報府核准後，始得先行出具同意申請重建文件予申請人。市有不動產以專案讓售及標售方式參與危老重建時，管理機關應俟危老重建主管機關核准重建計畫後，始得辦理出售；以協議合建方式參與危老重建時，管理機關應俟危老重建主管機關核准重建計畫，並簽訂合建契約後，始得出具土地使用權同意書。

十、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。

十一、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。

十二、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。