

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路一樓南區
承辦人：鄭欣迪
電話：02-27208889轉8516
電子信箱：by9257@gov.taipei

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國113年11月5日
發文字號：北市都授建字第1136178955號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「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」，一案，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本局113年10月17日北市都企字第1133076972號函辦理。
- 二、本案納入本局113年臺北市建築法令函釋彙編第113050號，目錄編號第019號。
- 三、網路網址：http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：



檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國113年10月14日

發文字號：府財開字第11330258651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」，並自中華民國一百十三年十月十六日生效。

附修正「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」

市長 蔣萬安

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

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）申請市有不動產參與重建，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），並於一百十一年九月十二日修正在案。

按一百十二年十二月六日修正公布之危老條例第五條之一規定，公有財產者除有各款所定情形外，應參與重建，並排除相關公有財產管理法令限制，以鼓勵公有財產管理機關參與重建計畫，使公有財產獲得有效利用。為落實前開法令修正且配合實務作業需要，爰修正本處理原則。修正重點如下：

- 一、修訂本處理原則相關名詞定義。（修正規定第二點）
- 二、修訂市有不動產參與危老重建方式應備申請文件規定。（修正規定第三點）
- 三、修訂市有不動產參與危老重建仍有公用需求時，管理機關應依臺北市市有資產供需整合審查原則辦理之規定。（修正規定第四點）
- 四、修訂市有不動產參與危老重建申請案時之處理方式。（修正規定第五點）
- 五、修訂市有不動產以合建方式參與危老重建時，由臺北市政府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。（修正規定第八點）
- 六、修訂管理機關得出具同意申請重建文件及土地使用權同意書之時點規定。（修正規定第九點）

「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
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）<u>危老基地</u>：指重建計畫範圍內之<u>建築基地</u>。 （二）<u>重建計畫</u>：指<u>起造人</u>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）<u>同意申請重建文件</u>：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<u>起造人</u>向<u>危老重建主管機關</u>申	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）<u>危老基地</u>：指擬依<u>老條例</u>申請重建之<u>重建計畫範圍內建築基地</u>。 （二）<u>危老申請人</u>：指擬依<u>危老條例</u>申請<u>危老重建</u>者，且係<u>危老基地之預定起造人</u>。 （三）<u>重建計畫</u>：指<u>危老申請人</u>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。	本點未修正。
（三）<u>同意申請重建文件</u>：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	（三）<u>重建計畫</u>：指<u>危老申請人</u>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。	一、按本處理原則第一點已明定，本處理原則係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）而訂定，故第一款就<u>危老基地</u>之定義，應無需再特別規定係依危老條例申請重建之重建計畫範圍內建築基地，為求文字精簡，爰刪除部分文字。 二、依<u>危老條例</u>第五條第一項規定：「依本條例規定申請重建

修正規定	現行規定	說明
請危老重建之文件。 (四)土地使用者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。	(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。	時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣(市)主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」向市有不動產管理機關申請市有不動產參與重建者必為危老基地內之新建建築物起造人，另考量現行法規亦無使用「預定起造人」之用語，爰刪除第二款危老申請人之定義規定，以下款次配合遞改。 三、第三款規定修正移列至第二款。另依危老條例第五條第一項規定，申請重建時，應由新建建築物之起造人擬具重建計畫，故將危老申請人修正為起造人。 四、第四款規定修正移列至第三款。另依危老條例第五條之一規定，公有財產者除有該條第

修正規定	現行規定	說明
		一項各款所定情形外，應參與危老重建，且不受相關公有財產管理法令限制，爰刪除「依土地法第二十五條規定完成處分程序」之文字，並酌作文字修正。又本處理原則所稱危老重建主管機關依本市危險及老舊建築物加速重建辦法為本府都市發展局。 五、第五款規定修正移列至第四款。依修正規定第五點第二項，參與危老重建之方式有專方案讓售、標售及協議合建等方式，本款所稱土地使用權同意書，係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，為期明確，爰酌作文字修正。又依危老條例第五條之一第一款規定，公有財產者除有該項各款所定情形外，參與重建不受相關公有財

修正規定	現行規定	說明
		產管理法令限制，爰刪除「依 土地法第二十五條規定完成處 分程序」之文字。
	三、<u>危老申請人向管理機關申請</u> <u>同意市有不動產參與危老重</u> <u>建，應符合下列條件：</u> (一)<u>危老申請人應取得危老</u> <u>基地內全體私有土地及</u> <u>合法建築物所有權人之</u> <u>委託文件。</u> (二)<u>預定起造人二人以上</u> <u>時，應以其中一人為代</u> <u>表申請之，其餘預定起</u> <u>造人須併案檢附同意文</u> <u>件。</u>	查現行規定第三點係就申請危老重 建時應符合條件所為規定，與第四 點申請危老重建時應備文件規定及 第六點以協議合建方式參與危老重 建時應備文件規定，具有相關性， 宜合併於同點規範，爰將本點移列 至修正規定第三點，並酌作文字修 正。
三、<u>起造人向管理機關申請同意市</u> <u>有不動產參與危老重建者，應</u> <u>檢附下列文件：</u> (一)<u>申請書。</u> (二)<u>全體起造人身分證明文</u> <u>件：自然人，應檢附國</u> <u>民身分證正反面、護照</u>	四、<u>危老申請人向管理機關申請</u> <u>同意市有不動產參與危老重</u> <u>建者，應檢附下列文件：</u> (一)<u>申請書。</u> (二)<u>全體預定起造人身分證</u> <u>明文件：自然人，應檢</u> <u>附國民身分證正反面影</u>	一、點次變更。 二、查現行法規並無使用「預定起 造人」之用語，爰刪除第一項 第二款「預定」之文字，另增 訂起造人或起造人之負責人為 外國人時，應檢附護照或居留 證影本規定。

修正規定	現行規定	說明
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、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。	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、護照或居留證影本。 (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	三、將現行規定第三點第一款、第四點第一款及第七款移列至修正規定第三點第一款第三款，並參酌都市危險老舊建築物加速重建條例施行細則第四條第三款規定，依危老條例第五條第一項申請重建時，應檢附重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書，酌作文字修正。 四、將現行規定第三點第二款及第四點第四款移列至修正規定第三點第一款第四款。另查現行規定考量預定起造人如僅有一人代表申請危老重建時，因該預定起造人本身即為危老重建之申請人，故申請市有不動產參與重建時，應無再得其同意之必要，爰規定僅需檢附其他預定起造人之同意文件即可。惟如全體起造人均提供同意申請重建之文件，應更可避免爭

修正規定	現行規定	說明
(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；<u>屆期未補正或補正不全者，得駁回其申請。</u>	不全者，<u>得不予同意參與危老重建。</u>	議產生，爰修正申請重建時，應檢附含申請之起造人在內之全體起造人同意文件。 五、為利市有不動產管理機關了解危老基地內全部土地與建築物之基本資料，刪除第一項第五款「市有」二字。 六、第一項第六款內容未修正；另第一項第九款修正移列至第一項第七款，內容未修正。 七、考量僅有以協議合建方式參與危老重建時，始有檢附成本估算表之必要，爰將現行規定第四點第一項第八款移列至修正規定第三點第二項第三款。另為利管理機關依修正規定第五點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，於修正規定第三點第二項第三款增訂，以協議合建方式參與危老重建時，應檢附重建前後價值相關資料。

修正規定	現行規定	說明
		八、現行規定第六點分別修正移列至第二項、第三項及第五項規定、現行規定第三點第二款修正移列至第四項，並酌作文字修正。因修正規定第五點第二項已依市有土地面積之大小分別規定參與危老重建之方式，故起造人於申請時即可知悉市有不動產管理機關是否以協議合建方式參與危老重建，無待管理機關再行通知，爰刪除現行規定第六點第一項「依管理機關通知」之文字。另考量市有不動產如無危老條例第五條之一第一項所定除外情形者，雖即應參與危老重建，惟申請人如未檢附完整申請資料，管理機關無法評估是否參與或參與方式，爰將現行規定第六點第三項後段「屆期未補正或補正不全者，得不予同意參與危老重建」修正為「屆期未補正

修正規定	現行規定	說明
		或補正不全者，得駁回其申請」，待申請人補齊申請文件後，再重行提出申請。
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<u>臺北市市有資產供需求整合審查原則</u>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<u>臺北市市有財產管理自治條例</u>（以下簡稱<u>財管自治條例</u>）相關規定，報府變更為非公用財產後，連同<u>前點</u>規定之申請文件移由<u>臺北市</u>政府財政局（以下簡稱<u>財政局</u>）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。		一、點次變更，由現行規定第十一點移列至本點。 二、依<u>臺北市市有資產供需求整合審查原則</u>第三款第三目規定，本府所屬各機關學校對市有不動產參與危老重建分回之公務使用空間有需求，應提送<u>臺北市市有資產供需求整合會議</u>審查，爰於第一項增訂有公用需求之管理機關應依<u>臺北市市有資產供需求整合審查原則</u>辦理，並酌作文字修正。
五、市有不動產有危老條例第五條	五、除本府另有利用計畫外，管	一、增訂修正規定第一項，明定市有

修正規定	現行規定	說明
之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	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	不動產屬危老條例第五條之一第一項規定之除外情形者，管理機關應不參與危老重建而依其核定之開發利用計畫或優先採都市更新方式辦理。 二、參酌臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第八點規定，於修正規定第二項明定市有土地依其面積大小，分別以專案讓售、標售或協議合建方式參與危老重建。其中協議合建係以不編列預算為原則，倘管理機關須編列預算參與危老重建，應建議先以都市更新方式辦理。另依危老條例第五條之一第二項規定，於第二款明定採標售方式參與時，起造人得以同樣條件優先承購。 三、現行第二項規定移列至修正規定第三項，並酌作文字修正。 四、按危老條例第五條之一規定，公有財產者除有各款所定情形，得不參與重建外，公有不動產應參

修正規定	現行規定	說明
第二款規定之標準售價，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。	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<u>危老</u>申請人。	與重建，爰現行第三項規定酌作文字修正並移列至修正規定第四項。
	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，<u>危老</u>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<u>重建後土地、建築物及停車位</u>清冊。 (二)願提供本府分回之<u>重建後土地、建築物及停車位價值計算說明及參考資料</u>。 (三)<u>合建契約書草案</u>。 前項<u>危老</u>申請人檢附文件內各項成本及重建前、後權利	本點與現行規定第三點及第四點移列至修正規定第三點，並酌作文字修正。

修正規定	現行規定	說明
	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。	
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	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	一、點次變更。 二、依危老條例第五條之一規定及參考都市更新權利變換機制，酌修第一項序文及第三款文字。 三、第二項酌作文字修正。

修正規定	現行規定	說明
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。	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。	
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，	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	一、點次變更。 二、配合倘起造人有二人以上者，管理機關應與全體起造人協議權利金分配相關事宜，始得讓協議之效力及於全體起造人，爰將管理機關與危老申請人協議分配權利金時間點修正為與全體起造人進行協議。

修正規定	現行規定	說明
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。	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。	
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	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	一、點次變更。 二、查現行規定第三點、第四點及第六點已合併於修正規定第三點規定；另查現行規定第二點第二款危老申請人規定已刪除，管理機關已無需再審查危老申請人之條件，爰酌作文字修正。 三、依臺北市政府財政局市有財產審議委員會作業要點第三點第一款規定，本府財政局市有財產審議

修正規定	現行規定	說明
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最低應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。	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。	委員會得審議本市市有不動產處分之價格，是無再籌組專案小組審查之必要。又重建後分配比例之合理性與否，管理機關關於市有不動產重建前後權利價值審查確認為後，即可自行計算，無需再提本府財政局市有財產審議委員會審查。基上，爰刪除現行第一項第一款及第二項有關專案小組之相關規定，及刪除現行第一項第一款「重建後分配比例之合理性」文字。 四、依危老條例第五條之一第一項規定，除有該項各款所列除外情形外，公有財產應參與危老重建，爰將現行規定第一項第三款「視為不同意參與危老重建」修正為「視為協議不成立」。公有財產管理機關得於該協議不成立時，書面通知起造人重行檢討重建計畫內容後再另案申請。另倘起造人有二人以上者，管理機關應與

修正規定	現行規定	說明
		全體起造人達成協議，始能拘束全體起造人，爰將管理機關與危老申請人達成協議，修正為管理機關與全體起造人達成協議，其餘酌作文字修正。 五、依危老條例第五條之一規定，公有財產者除有該條第一項各款所定情形外，應參與危老重建，且不受相關公有財產管理法令限制，爰將現行規定第一項第四款予以刪除。 六、第一項第五款移列至修正規定第一項第四款，內容未修正。
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	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。	一、點次變更。 二、查危老條例第五條之一已明定公有財產者除有第一項各款所定情形外，參與重建不受相關公有財產管理法令限制，爰刪除有關依土地法第二十五條規定辦理處分程序之文字。惟為維護市府不動產權益，於修正規定第一項增訂管理機關應專

修正規定	現行規定	說明
<u>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。</u>		發報府核准後，始得先行出具同意申請重建文件予申請人。 三、另增訂修正規定第二項，明定市有不動產採專案讓售及標售方式參與危老重建時，應俟主管機關核准重建計畫後，始得辦理出售；採協議合建方式參與危老重建時，管理機關應俟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。
	<u>十一、危老基地內本府各機關學校經營之公用財產，管理機關如評估就重建後土地及建築物之分配標準的物仍有公用需求，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> 前項危老基地內之公用財	本點係就公用財產管理機關受理危老重建申請後，評估是否仍有公務需求，因涉及後續是否仍由該管理機關繼續辦理危老重建，體例上宜移列至修正規定第三點受理危老重建申請後規定，爰移列至修正規定第四點。

修正規定	現行規定	說明
	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<u>第四點</u>規定之申請文件移由<u>本府財政局</u>（以下簡稱<u>財政局</u>）<u>統籌辦理</u>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。	
十一、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。	<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。	點次變更，內容未修正。
<u>十一</u>、本府所屬各種基金（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	<u>十三</u>、本府所屬各種基金（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	點次變更，內容未修正。

修正規定	現行規定	說明
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，全數繳市庫。	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，全數繳市庫。	
<u>十二</u>、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。	<u>十四</u>、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。	點次變更，內容未修正。

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

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。

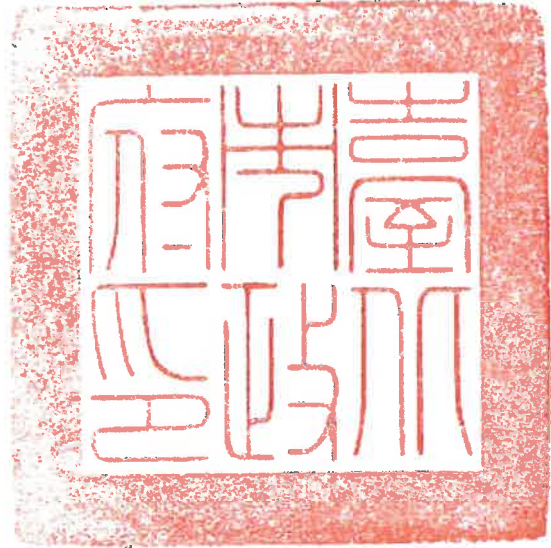
檔 號：

保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國113年10月14日

發文字號：府財開字第11330258651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」，並自中華民國一百十三年十月十六日生效。

附修正「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」

市長 蔣萬安

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

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）申請市有不動產參與重建，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），並於一百十一年九月十二日修正在案。

按一百十二年十二月六日修正公布之危老條例第五條之一規定，公有財產者除有各款所定情形外，應參與重建，並排除相關公有財產管理法令限制，以鼓勵公有財產管理機關參與重建計畫，使公有財產獲得有效利用。為落實前開法令修正且配合實務作業需要，爰修正本處理原則。修正重點如下：

- 一、修訂本處理原則相關名詞定義。（修正規定第二點）
- 二、修訂市有不動產參與危老重建方式應備申請文件規定。（修正規定第三點）
- 三、修訂市有不動產參與危老重建仍有公用需求時，管理機關應依臺北市市有資產供需整合審查原則辦理之規定。（修正規定第四點）
- 四、修訂市有不動產參與危老重建申請案時之處理方式。（修正規定第五點）
- 五、修訂市有不動產以合建方式參與危老重建時，由臺北市政府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。（修正規定第八點）
- 六、修訂管理機關得出具同意申請重建文件及土地使用權同意書之時點規定。（修正規定第九點）

「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
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）<u>危老基地</u>：指重建計畫範圍內之<u>建築基地</u>。 （二）<u>重建計畫</u>：指<u>起造人</u>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）<u>同意申請重建文件</u>：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<u>危老重建主管機關</u>申	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）<u>危老基地</u>：指擬依老舊條例申請重建之重建計畫範圍內<u>建築基地</u>。 （二）<u>危老申請人</u>：指擬依危老條例申請<u>危老重建</u>者，且係<u>危老基地之預定起造人</u>。 （三）<u>重建計畫</u>：指<u>危老申請人</u>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。	本點未修正。
（三）<u>同意申請重建文件</u>：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<u>危老重建主管機關</u>申	（三）<u>重建計畫</u>：指<u>危老申請人</u>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。	一、按本處理原則第一點已明定，本處理原則係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）而訂定，故第一款就<u>危老基地</u>之定義，應無需再特別規定係依危老條例申請重建之重建計畫範圍內建築基地，為求文字精簡，爰刪除部分文字。 二、依<u>危老條例</u>第五條第一項規定：「依本條例規定申請重建

修正規定	現行規定	說明
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。	(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。	時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣(市)主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」向市有不動產管理機關申請市有不動產參與重建者必為危老基地內之新建建築物起造人，另考量現行法規亦無使用「預定起造人」之用語，爰刪除第二款危老申請人之定義規定，以下款次配合遞改。 三、第三款規定修正移列至第二款。另依危老條例第五條第一項規定，申請重建時，應由新建建築物之起造人擬具重建計畫，故將危老申請人修正為起造人。 四、第四款規定修正移列至第三款。另依危老條例第五條之一規定，公有財產者除有該條第

修正規定	現行規定	說明
		一項各款所定情形外，應參與危老重建，且不受相關公有財產管理法令限制，爰刪除「依土地法第二十五條規定完成處分程序」之文字，並酌作文字修正。又本處理原則所稱危老重建主管機關依本市危險及老舊建築物加速重建辦法為本府都市發展局。 五、第五款規定修正移列至第四款。依修正規定第五點第二項，參與危老重建之方式有專方案讓售、標售及協議合建等方式，本款所稱土地使用權同意書，係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，為期明確，爰酌作文字修正。又依危老條例第五條之一第一款規定，公有財產者除有該項各款所定情形外，參與重建不受相關公有財

修正規定	現行規定	說明
		產管理法令限制，爰刪除「依 土地法第二十五條規定完成處 分程序」之文字。
	三、<u>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：</u> (一)<u>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。</u> (二)<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。</u>	查現行規定第三點係就申請危老重建時應符合條件所為規定，與第四點申請危老重建時應備文件規定及第六點以協議合建方式參與危老重建時應備文件規定，具有相關性，宜合併於同點規範，爰將本點移列至修正規定第三點，並酌作文字修正。
三、<u>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：</u> (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、護照	四、<u>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：</u> (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	一、點次變更。 二、查現行法規並無使用「預定起造人」之用語，爰刪除第一項第二款「預定」之文字，另增訂起造人或起造人之負責人為外國人時，應檢附護照或居留證影本規定。

修正規定	現行規定	說明
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，及負責人民身分證正反、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。	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，及負責人民身分證正反、護照或居留證影本。 (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	三、將現行規定第三點第一款、第四點第一款及第七款移列至修正規定第三點第一款第三款，並參酌都市危險老舊建築物加速重建條例施行細則第四條第三款規定，依危老條例第五條第一項申請重建時，應檢附重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書，酌作文字修正。 四、將現行規定第三點第二款及第四點第四款移列至修正規定第三點第一款第四款。另查現行規定考量預定起造人如僅有一人代表申請危老重建時，因該預定起造人本身即為危老重建之申請人，故申請市有不動產參與重建時，應無再得其同意之必要，爰規定僅需檢附其他預定起造人之同意文件即可。惟如全體起造人均提供同意申請重建之文件，應更可避免爭

修正規定	現行規定	說明
(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。	不全者，得不予同意參與危老重建。	議產生，爰修正申請重建時，應檢附含申請之起造人在內之全體起造人同意文件。 五、為利市有不動產管理機關了解危老基地內全部土地與建築物之基本資料，刪除第一項第五款「市有」二字。 六、第一項第六款內容未修正；另第一項第九款修正移列至第一項第七款，內容未修正。 七、考量僅有以協議合建方式參與危老重建時，始有檢附成本估算法之必要，爰將現行規定第四點第一項第八款移列至修正規定第三點第二項第三款。另為利管理機關依修正規定第五點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，於修正規定第三點第二項第三款增訂，以協議合建方式參與危老重建時，應檢附重建前後價值相關資料。

修正規定	現行規定	說明
		八、現行規定第六點分別修正移列至第二項、第三項及第五項規定、現行規定第三點第二款修正移列至第四項，並酌作文字修正。因修正規定第五點第二項已依市有土地面積之大小分別規定參與危老重建之方式，故起造人於申請時即可知悉市有不動產管理機關是否以協議合建方式參與危老重建，無待管理機關再行通知，爰刪除現行規定第六點第一項「依管理機關通知」之文字。另考量市有不動產如無危老條例第五條之一第一項所定除外情形者，雖即應參與危老重建，惟申請人如未檢附完整申請資料，管理機關無法評估是否參與或參與方式，爰將現行規定第六點第三項後段「屆期未補正或補正不全者，得不予同意參與危老重建」修正為「屆期未補正

修正規定	現行規定	說明
		或補正不全者，得駁回其申請」，待申請人補齊申請文件後，再重行提出申請。
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<u>臺北市市有資產供需求整合審查原則</u>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<u>臺北市市有財產管理自治條例</u>（以下簡稱<u>財管自治條例</u>）相關規定，報府變更為非公用財產後，連同<u>前點</u>規定之申請文件移由<u>臺北市</u>政府財政局（以下簡稱<u>財政局</u>）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。		一、點次變更，由現行規定第十一點移至本點。 二、依<u>臺北市市有資產供需求整合審查原則</u>第三款第三目規定，本府所屬各機關學校對市有不動產參與危老重建分回之公務使用空間有需求，應提送<u>臺北市市有資產供需求整合會議</u>審查，爰於第一項增訂有公用需求之管理機關應依<u>臺北市市有資產供需求整合審查原則</u>辦理，並酌作文字修正。
五、市有不動產有危老條例第五條	五、除本府另有利用計畫外，管	一、增訂修正規定第一項，明定市有

修正規定	現行規定	說明
之一項規定之除外情形者，<u>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。</u> 除前項規定外，<u>管理機關應依下列方式參與危老重建：</u> (一)<u>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。</u> (二)<u>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。</u> (三)<u>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。</u> 前項第一款規定之出售價格及	<u>理機關受理前點申請時，應依下列規定辦理：</u> (一)<u>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。</u> (二)<u>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> (三)<u>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</u><u>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> 前項第一款規定之出售價格，評估時得適度加計容積	不動產屬危老條例第五條之一第一項規定之除外情形者，<u>管理機關應不參與危老重建而依其核定之開發利用計畫或優先採都市更新方式辦理。</u> 二、<u>參酌臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第八點規定，於修正規定第二項明定市有土地依其面積大小，分別以專案讓售、標售或協議合建方式參與危老重建。其中協議合建係以不編列預算為原則，倘管理機關須編列預算參與危老重建，應建議先以都市更新方式辦理。另依危老條例第五條之一第二項規定，於第二款明定採標售方式參與時，起造人得以同樣條件優先承購。</u> 三、<u>現行第二項規定移列至修正規定第三項，並酌作文字修正。</u> 四、<u>按危老條例第五條之一規定，公有財產者除有各款所定情形，得不參與重建外，公有不動產應參</u>

修正規定	現行規定	說明
第二款規定之標準售價，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。	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。	與重建，爰現行第三項規定酌作文字修正並移列至修正規定第四項。
	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	本點與現行規定第三點及第四點移列至修正規定第三點，並酌作文字修正。

修正規定	現行規定	說明
	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。	
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	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	一、點次變更。 二、依危老條例第五條之一規定及參考都市更新權利變換機制，酌修第一項序文及第三款文字。 三、第二項酌作文字修正。

修正規定	現行規定	說明
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。	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。	
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，	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	一、點次變更。 二、配合倘起造人有二人以上者，管理機關應與全體起造人協議權利金分配相關事宜，始得讓協議之效力及於全體起造人，爰將管理機關與危老申請人協議分配權利金時間點修正為與全體起造人進行協議。

修正規定	現行規定	說明
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。	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。	
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	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	一、點次變更。 二、查現行規定第三點、第四點及第六點已合併於修正規定第三點規定；另查現行規定第二點第二款危老申請人規定已刪除，管理機關已無需再審查危老申請人之條件，爰酌作文字修正。 三、依臺北市政府財政局市有財產審議委員會作業要點第三點第一款規定，本府財政局市有財產審議

修正規定	現行規定	說明
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最低應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。	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。	委員會得審議本市市有不動產處分之價格，是無再籌組專案小組審查之必要。又重建後分配比例之合理性與否，管理機關關於市有不動產重建前後權利價值審查確認為後，即可自行計算，無需再提本府財政局市有財產審議委員會審查。基上，爰刪除現行第一項第一款及第二項有關專案小組之相關規定，及刪除現行第一項第一款「重建後分配比例之合理性」文字。 四、依危老條例第五條之一第一項規定，除有該項各款所列除外情形外，公有財產應參與危老重建，爰將現行規定第一項第三款「視為不同意參與危老重建」修正為「視為協議不成立」。公有財產管理機關得於該協議不成立時，書面通知起造人重行檢討重建計畫內容後再另案申請。另倘起造人有二人以上者，管理機關應與

修正規定	現行規定	說明
		全體起造人達成協議，始能拘束全體起造人，爰將管理機關與危老申請人達成協議，修正為管理機關與全體起造人達成協議，其餘酌作文字修正。 五、依危老條例第五條之一規定，公有財產者除有該條第一項各款所定情形外，應參與危老重建，且不受相關公有財產管理法令限制，爰將現行規定第一項第四款予以刪除。 六、第一項第五款移列至修正規定第一項第四款，內容未修正。
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	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。	一、點次變更。 二、查危老條例第五條之一已明定公有財產者除有第一項各款所定情形外，參與重建不受相關公有財產管理法令限制，爰刪除有關依土地法第二十五條規定辦理處分程序之文字。惟為維護市府不動產權益，於修正規定第一項增訂管理機關應專

修正規定	現行規定	說明
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。		發報府核准後，始得先行出具同意申請重建文件予申請人。 三、另增訂修正規定第二項，明定市有不動產採專案讓售及標售方式參與危老重建時，應俟主管機關核准重建計畫後，始得辦理出售；採協議合建方式參與危老重建時，管理機關應俟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。
	十一、<u>危老基地內本府各機關學校經管之公用財產</u>，<u>管理機關如評估就重建後土地及建築物之分配標準的物仍有公用需求，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> 前項危老基地內之公用財	本點係就公用財產管理機關受理危老重建申請後，評估是否仍有公務需求，因涉及後續是否仍由該管理機關繼續辦理危老重建，體例上宜移列至修正規定第三點受理危老重建申請後規定，爰移列至修正規定第四點。

修正規定	現行規定	說明
	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<u>第四點</u>規定之申請文件移由<u>本府財政局</u>（以下簡稱<u>財政局</u>）<u>統籌辦理</u>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。	
十一、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。	<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。	點次變更，內容未修正。
<u>十一</u>、本府所屬各種基金（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	<u>十三</u>、本府所屬各種基金（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	點次變更，內容未修正。

修正規定	現行規定	說明
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，全數繳市庫。	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，全數繳市庫。	
<u>十二</u>、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。	<u>十四</u>、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。	點次變更，內容未修正。

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

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。