

臺北市都市再生學苑 x 109年度都市更新重建系列講座

國有土地參與民辦都市更新規定與注意事項

講 師 | 財政部國有財產署
| 科長 張雅惠

中華民國109年8月19日

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  TAIPEI
臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  URCDA
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

簡報大綱

壹、前言

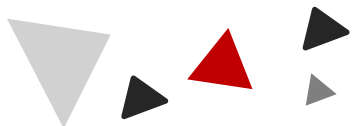
貳、參與都市更新案重要原則

參、常見問題

肆、結論(Q & A)



壹



PART

前言

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

都市更新

為促進都市土地有計畫之**再開發利用**，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，**增進公共利益**，特制定都市更新條例(都1)

為配合都市更新政策之推動並提升國有財產運用效益及兼顧國庫利益，特訂定都市更新事業範圍內國有土地處理原則(處1)

下稱：都市更新條例(都)、都市更新事業範圍內國有土地處理原則(處)、國有非公用土地參與都市更新注意事項(注)

參與都市更新法令依據

法律

- 都市更新條例第46條第1項，公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，應**一律參加都市更新(108.1.30修正)**

行政規則

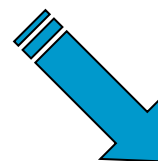
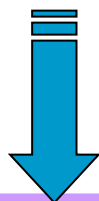
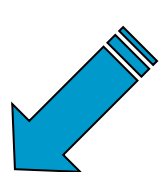
財政部

96.4.11訂定「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」**(108.6.20修正)**

國產署

99.5.25訂定「國有非公用土地參與都市更新注意事項」**(108.7.26修正)**

國有非公用土地參與 都市更新案件類型



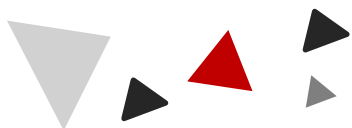
主導辦理
都市更新案

民間發起
都市更新案

都市更新
示範地區案

透過都市更新方式活化國有土地，分回房地多元靈活運用

貳



PART

參與都市更新案 重要原則

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北 **臺北市都市更新處**
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

參與都市更新案重要原則

- 原則：更新單元範圍內國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，按應有權利價值選擇分配更新後房地或權利金(即都更條例第3條所指之權利變換)(處8)
- 例外：未達500平方公尺且未達更新單元土地總面積1/4者，於事業計畫核定後得讓售予實施者

讓售實施者

- 國有土地面積未達500平方公尺，且未達更新單元土地總面積1/4者(處5)
- 得於都市更新事業計畫核定發布實施後，讓售實施者

協議合建

- 主張以權利變換方式參與
- 符合讓售情形者，以讓售實施者方式處理(處6)

停止受理更新單元範圍內國有非公用土地承租、承購案及停止辦理標售、標租情形

都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日起，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止受理申請承租、承購案，原已受理之案件得繼續辦理至結案(處10)

於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日起，或實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止辦理標售、標租作業，已公告標售、標租者，應予停標(注11)

例外情形：
 1.依國產法第52條之2規定申請讓售、經行政院核定讓售或情況特殊經財政部核定讓售者(處10)
 2.都市更新事業概要、計畫因失效、撤銷，或自停止受理起2年內，實施者未擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，恢復辦理(注11)

參與都市更新案分配房地原則(處8)

抵稅土地

- 分配**權利金**

可分配樓地板面積達2000平方公尺

- 評估作**中央機關辦公廳舍**

可分配樓地板面積未達2000平方公尺，或 評估不作中央機關辦公廳舍

- 函中央及當地地方住宅主管機關評估作**社會住宅**

評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅

- 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後**房、地或權利金**
- 其餘權利價值選擇分配更新後**房、地**

經評估作中央辦公廳舍者(處9)

國產署辦理調配



有進駐機關(處9)

進駐機關配合國產署通知，撥用國有不動產或接受各分署委託參與都市更新進程

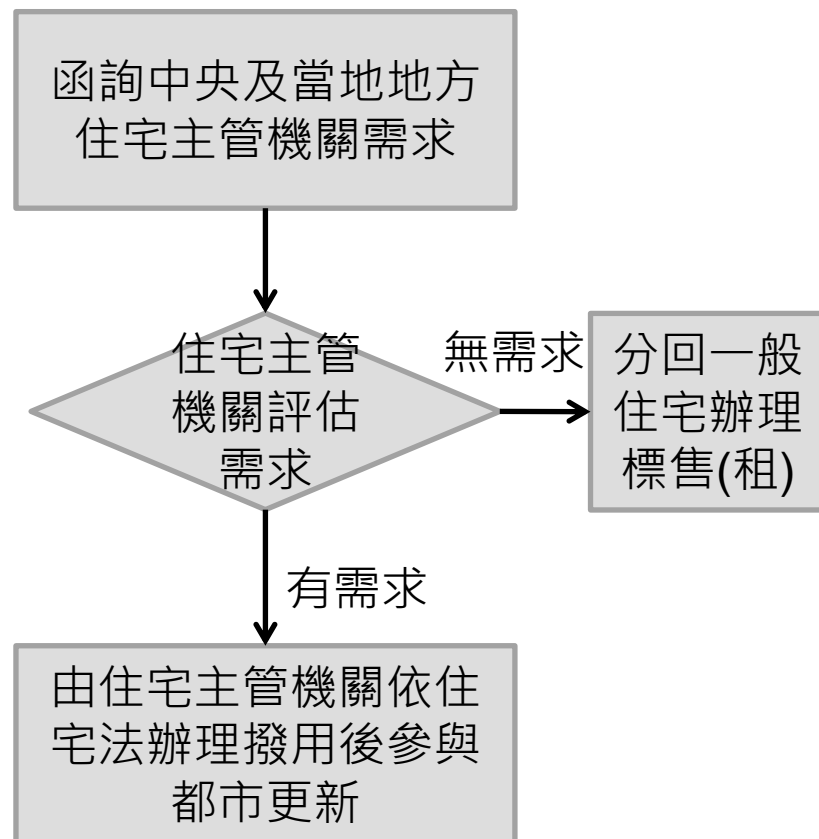
無進駐機關

個案依相關規定續處

經評估作社會住宅者(處9)

各分署通知需用機關辦理撥用，由該機關依都更條例規定參與都市更新。

■各分署依處理原則第9點第2款規定通知需用機關辦理撥用時，**應敘明於事業計畫核定前辦竣撥用**，並副知都市更新主管機關及實施者，後續由該機關依都更條例規定參與都市更新(含提出社會住宅建築規劃設計需求等)(注9)



國有土地屬公共設施用地處理方式(處12)

以權利變換方式實施

屬都更條例第51條規定應共同負擔之7項公共設施用地（道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場）

非屬7項公共設施用地（如市場、學校、機關用地等）

領取現金補償：依有償無償劃分原則第一項但書，應**有償**撥用者

抵充：依有償無償劃分原則第一項但書，應**無償**撥用者

參與分配：除經依都更條例第51條第3項優先指配者外，按更新後應分配權利價值選擇分配更新後**房地或權利金**方式參與(注18)

國有土地屬公共設施用地處理方式(處12)

以協議合建方式實施

得依都更條例第46條第3項第4款規定讓售予實施者。如屬公用土地應先依規定變更為非公用財產

國有財產法第38條：「非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用。」需地機關可依規定辦理公共設施用地撥用

國有非公用土地參與都市更新方式

參與都市更新方式

權利變換分配房地

讓售實施者

(500m²以下且占更新單元1/4以下)

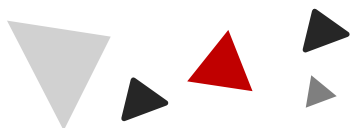
領取更新後權利金

(抵稅土地)

現金補償

(未達最小分配單元)

叁



PART

常見問題

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

1 都市更新範圍內可以購買國有非公用土地嗎？

實施者

- 未達500平方公尺且未達更新單元土地總面積1/4者，於**事業計畫核定後得讓售**予實施者(處5)



非實施者

- 都市更新**事業概要經都市更新主管機關核准之日起**，或**實施者逕行擬訂都市更新事業計畫召開公聽會之次日起**，停止受理申請承租、承購案(處10)

1 都市更新範圍內可以購買國有非公用土地嗎？

國有財產估價作業程序第15點

國有土地位於都市更新事業範圍內者，其價格之查估，應併考量事項如下：

(一) 都市更新事業概要核准後，或免擬具都市更新事業概要者於獲知實施者擬訂都市更新事業計畫（以下簡稱事業計畫）報核後，以實施都市更新事業範圍，整體合併後土地利用效益查估，**並加計扣除共同負擔比例後之都市更新建築容積獎勵**。

(二) 前款都市更新建築容積獎勵，依主管機關核定事業計畫內容計算。但事業計畫於查估價格調查日期（以下簡稱估價期日）尚未核定者，**參酌估價期日事業計畫已審核（議）或報核內容計算**。

(三) 第一款都市更新共同負擔比例，依主管機關核定都市更新權利變換計畫（以下簡稱權變計畫）內容計算。但權變計畫於估價期日尚未核定者，參酌權變計畫已審核（議）或報核內容計算；無權變計畫者，以前款事業計畫內容計算。

(四) 前款共同負擔比例超過百分之五十者，以百分之五十計算。

(五) 免擬具都市更新事業概要案件，各分署獲知實施者舉辦事業計畫公聽會者，於估價委員會議前，應確認有無第一款報核情形。

2都市更新分回國有房地為何要設置社會住宅？

103年立法院決議：

「目前各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地，...行政院應責成相關單位將該等分回之住宅優先作為公營出租住宅或社會住宅，以較低價格出租給青年、弱勢家庭等...」

- 臺北市府109年1月6日公告「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」
- 戶數15戶以上

3實施者可否依都更條例第50條第2項請國有土地所有權人共同指定專業估價者？

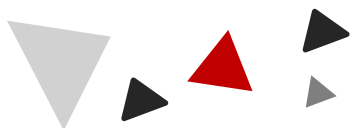
■實施者應敘明「已取得權利變換範圍內除本署以外其餘土地所有權人共同指定意願書，如有不實，自行承擔相關責任。」(國產署108年10月8日函)

都更條例第50條

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

肆



PART

Q & A



~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association



~~簡報結束×敬請指教~~

~「臺北市都市再生學苑」~
109年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位  **URCDA**
社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association