

國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法總說明

都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)一百一十二年十二月六日增訂公布第五條之一條文，新增公有財產除另有合理之利用計畫無法參與重建，或公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之三十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準之情形外，應參與重建。

依危老條例第五條之一第三項規定，公有財產有合理之利用計畫無法參與重建之情形、公有財產參與重建方式之適用條件、辦理程序及其他應遵行事項，由財政部及直轄市、縣(市)主管機關分別定之。爰訂定「國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」(以下簡稱本辦法)，其要點如下：

- 一、本辦法訂定之依據。(第一條)
- 二、本辦法相關用詞之定義。(第二條)
- 三、國有房地有合理利用計畫無法參與危老重建情形。(第三條)
- 四、危老申請人徵詢國有房地參與危老重建之條件。(第四條)
- 五、危老申請人徵詢國有房地參與危老重建應檢附文件。(第五條)
- 六、機關得委由專業或技術服務廠商提供協助。(第六條)
- 七、國有公用房地參與重建程序。(第七條)
- 八、國有非公用房地參與重建程序。(第八條)
- 九、國有公用房地採協議合建方式參與危老重建之評定市價程序。(第九條)
- 十、國有公用房地採協議合建方式參與危老重建之分配方式及位置。(第十條)
- 十一、本辦法所需書表格式由主辦機關定之。(第十一條)
- 十二、本辦法施行日期。(第十二條)

國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法

條文	說明
第一條 本辦法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）第五條之一第三項規定訂定之。	本辦法訂定之依據。
第二條 本辦法用詞，定義如下： 一、主辦機關：指財政部國有財產署。 二、執行機關：指危老重建範圍負責國有非公用房地實務處理作業之財政部國有財產署所屬分署。 三、管理機關：指國有公用房地之管理機關。 四、危老基地：指依危老條例申請重建之建築基地。 五、危老申請人：指依危老條例申請危老重建者，且係危老基地之預定起造人。	本辦法相關用詞之定義。
第三條 國有房地有合理之利用計畫，無法參與危老重建之情形如下： 一、管理機關已有利用或開發計畫，並經其主管機關核定（准）。 二、管理機關已編列預算執行。 三、已納入報核之都市更新事業概要或都市更新事業計畫範圍。 四、執行機關選定設定地上權標的或報經主辦機關同意辦理改良利用。 五、其他經執行機關認定有利用計畫之國有非公用房地。	<p>定明國有房地有合理之利用計畫無法參與危老重建情形，說明如下：</p> <p>一、管理機關已有利用或開發計畫（包含管理機關有依現行公用用途繼續使用者），既經其主管機關核定（准）者，宜維持該公用用途，無法參與危老重建，爰於第一款規定。</p> <p>二、管理機關已編列預算執行者，預算既經立法院審核通過，宜續依該公用用途使用，無法參與危老重建，爰於第二款規定。</p> <p>三、已納入報核之都市更新事業概要或都市更新事業計畫範圍者，為維護國有財產權益及兼顧整體環境公益性，宜優先評估採都市更新方式辦理，爰於第三款規定。</p> <p>四、國有非公用房地確定辦理設定地上權、改良利用，或個案有其他利用計畫者，應依國有財產法等相關規定辦理，無法參與危老重建，爰於第四款及第五款規定。</p>
第四條 危老申請人徵詢重建計畫範圍內國有房地參與危老重建，應依下列各款條件辦理： 一、危老基地無危老條例第五條之一	一、都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）第五條之一第一項第一款除外情形為管理機關或執行機關內部計畫，危老申請人

<p>第一項第二款及第三款規定情形。</p> <p>二、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同意。</p> <p>三、以前款同意文件所載之預定起造人為危老申請人，如預定起造人二人以上，且以其中一人為代表申請時，應檢附其餘預定起造人同意文件。</p>	<p>僅得判斷有無同項第二款及第三款除外情形。</p> <p>二、為避免危老申請人取得國有房地危老參與公函後，據此作為勸說私有房地所有權人同意參與危老重建理由之一，並考量現行國有非公用房地參與危老重建係依國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)一百零七年間訂定之國家住宅及都市更新中心辦理都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法(以下簡稱重建作業辦法)進行，屬危老條例第五條之一第二項規定之其他法令規定方式，本辦法規定國有非公用房地參與危老重建亦延續該作法。</p> <p>三、為利執行機關及住都中心依前述作業辦法續行相關程序，及管理機關辦理危老重建相關作業，爰參考該重建作業辦法及前述除外情形，定明危老申請人徵詢重建計畫範圍內國有房地參與危老重建之條件。</p>
<p>第五條 危老申請人徵詢重建計畫範圍內國有房地參與危老重建，應檢附下列文件：</p> <p>一、徵詢意見書。</p> <p>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本；法人或公司行號，應檢附主管機關核准之立案證明或法人登記證明文件及負責人國民身分證正反面影本。</p> <p>三、未會同申請之其餘預定起造人同意文件(預定起造人僅有一人者免附)。</p> <p>四、危老基地內國有土地與建築物清冊及地籍圖。</p> <p>五、都市計畫土地使用分區證明(尚未實施都市計畫者免附)或國家公園計畫土地使用分區證明。但管理機關或執行機關能以電子處理查詢者，得免予檢附，並由管理機關或執行機關列印查詢文件併案存檔。</p> <p>六、危老基地內全體私有土地及合法</p>	<p>參考重建作業辦法及國有公用財產採協議合建方式參與危老重建之估價作業需要等，定明危老申請人徵詢重建計畫範圍內國有房地參與危老重建意見時，應檢附之文件。</p>

<p>建築物所有權人同意書影本。</p> <p>七、重建計畫。</p> <p>八、成本估算表。</p> <p>九、願提供管理機關或執行機關分回之重建後土地、建築物及停車位。</p> <p>十、前款管理機關或執行機關分回之重建後土地、建築物及停車位之計算說明及參考資料。</p> <p>十一、合建契約書。</p> <p>十二、切結書(含清除國有土地範圍內違章建物或地上物等事項)。</p> <p>十三、估價報告書。</p> <p>十四、其他經管理機關或執行機關認定有需要之文件。</p>	
<p>第六條 管理機關或執行機關得委由專業或技術服務廠商(含團體或機構)就危老重建申請案提供專業或技術性之協助。</p>	<p>危老重建申請案涉及不動產估價與重建成本等專業領域，爰參考都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定，定明得委由專業團體或機構提供技術性之協助。</p>
<p>第七條 危老申請人所提徵詢意見案涉及重建計畫範圍內之國有公用房地參與重建事宜，由管理機關依下列程序辦理：</p> <p>一、收件並檢視有無危老條例第五條之一第一項各款規定情形；無上揭規定情形，應確認公用用途是否廢止。</p> <p>(一)用途廢止者：應依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。於移交主辦機關接管前，委由執行機關辦理危老重建相關事宜。</p> <p>(二)用途未廢止，確有參與危老重建遂行公用目的需要者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.屬事業資產或特種基金財產，逕依危老條例規定採協議合建方式參與危老重建。但擬分配房地作首長宿舍或職務宿舍者，依本目之2規定辦理。 2.本目之1 本文以外公用房地，依下列方式辦理： <ol style="list-style-type: none"> (1)敘明參與危老重建理由、需用樓地板(含主建物及附屬建 	<p>國有公用房地參與危老重建，應先確認公用用途是否廢止，用途已廢止者，管理機關應配合危老重建期程，依國有財產法第三十三條及第三十五條規定申辦變更為非公用財產移交主辦機關接管依法處理；用途未廢止者，既有公用用途，尚無危老條例第五條之一第二項規定採「標售」或「專案讓售」方式參與危老重建情形，管理機關僅得採「協議合建」方式參與危老重建，爰定明採協議合建方式辦理之程序。</p>

<p>物，下同)面積及其他相關事項，報經其主管機關核准，並徵得主辦機關同意後，依危老條例規定採協議合建方式參與危老重建。但中央機關參與危老重建分配房地作辦公廳舍者，免徵得主辦機關同意。</p> <p>(2)協議合建獲配樓地板面積超過主管機關核准或主辦機關同意面積，而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用，應依國有財產法第三十三條及第三十五條規定變更為非公用財產移交主辦機關接管。</p> <p>二、辦理協議合建估價作業：委由專業估價機構查估重建前後土地、合法建築物價值與重建成本及重建分配價值比率。</p> <p>三、委外查估及評定市價：依第九條規定程序辦理。</p> <p>四、協議重建分配價值比率：依評定市價逕行與危老申請人協議重建分配價值比率。</p> <p>五、簽訂合建契約書：與危老申請人簽訂合建契約書。</p> <p>六、出具國有房地危老參與公函：與危老申請人簽訂合建契約書後，應出具國有房地危老參與公函予危老申請人。</p>	
<p>第八條 危老申請人所提徵詢意見案涉及重建計畫範圍內之國有非公用房地參與重建事宜，由執行機關或國家住宅及都市更新中心(以下簡稱住都中心)依下列程序辦理：</p> <p>一、收件並辦理初審：</p> <p>(一)向執行機關提出者：經執行機關檢視無危老條例第五條之一第一項各款規定情形，函請住都中心依國家住宅及都市更新中心辦理都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法辦理。</p> <p>(二)向住都中心提出者：除無危老條例第五條之一第一項第一款</p>	<p>一、國有非公用房地參與危老重建之辦理程序，需檢視有無危老條例第五條之一規定各款之除外情形，又主辦機關與住都中心之合作模式係依住都中心一百零七年間訂定之重建作業辦法辦理，屬危老條例第五條之一第二項規定之其他法令規定方式。爰本條定明採該合作模式辦理，倘經住都中心評估不同意參與，或國有非公用房地參與危老重建後分回之建築物未達一戶，且住都中心無法補足差額分回一戶時，住都中心應函知執行機關不能參與。</p>

<p>合理利用計畫之認定，由住都中心函請執行機關確認外，餘由住都中心檢視無危老條例第五條之一第一項第二款及第三款規定情形，依前目作業辦法辦理。</p> <p>二、住都中心函告初評結果：住都中心初審評估具可行性後通知執行機關者，執行機關應出具國有房地危老參與公函予危老申請人。</p> <p>三、住都中心辦理價購參與重建評估作業：住都中心評估通過者，續辦價購國有非公用房地參與危老重建事宜；經其評估不同意參與，或國有非公用房地參與危老重建後分回之建築物未達一戶，且住都中心無法補足差額分回一戶時，應函知執行機關不能參與。</p>	<p>二、依國有財產法第四十七條規定，國有非公用不動產得以合作或信託方式辦理興建公務或公共用房屋或其他非興建房屋之事業，興建房屋非屬上述可辦理事項。依內政部一百十三年七月三十日內授國更字第一一三〇八〇八七八二號函釋，危老條例第五條之一立法意旨並無排除國有財產法第四十七條之適用，所詢國有非公用房地得否與起造人協議合建，涉及國有財產法第四十七條規定之執行疑義，應依個案情形評估，選擇適當方式辦理。爰國有非公用房地參與危老重建維持採現行依重建作業辦法進行，屬危老條例第五條之一第二項規定之其他法令規定方式。</p> <p>三、承前，國有非公用房地無法參與協議合建方式分回房屋，起造人即無法依危老條例第五條第一項規定擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意，自無法於取得直轄市、縣(市)主管機關核准後，申請專案讓售國有非公用房地。爰國有非公用房地無法透過專案讓售方式參與危老重建。</p> <p>四、參考都市更新事業計畫核定後，範圍內國有土地不辦理標售，以免肇致土地所有權人變動，增加更新事業整合之困擾。故重建計畫範圍內國有非公用土地亦不辦理標售，以免造成推動重建困擾。</p>
<p>第九條 管理機關經管國有公用房地採協議合建方式參與危老重建，應循該財產價格評估審議機制評定市價。</p> <p>國有公用房地未訂有價格評估審議機制者，其市價依國有財產計價方式規定，委由專業估價機構辦理查估重建前後土地、合法建築物價值與重建成本及重建分配價值比率，並依下列程序辦理：</p> <p>一、管理機關將估價報告書函送土地或建築物所在地之執行機關。</p>	<p>國有公用房地採協議合建方式參與危老重建之評定市價程序。</p>

<p>二、主辦機關及執行機關依國有財產計價方式規定辦理評定價格。</p> <p>三、國有財產估價小組或國有財產估價委員會有修正意見時，管理機關應責成委外之專業估價機構配合修正估價報告書。</p>	
<p>第十條 管理機關採協議合建方式參與危老重建，國有公用房地應按協議重建分配價值比率選擇分配危老重建後之房、地，申請分配之位置，以集中為原則。</p>	<p>國有公用房地採協議合建方式參與危老重建之分配方式及位置。</p>
<p>第十一條 本辦法所需書表之格式，由主辦機關定之。</p>	<p>本辦法所需之書表格式。</p>
<p>第十二條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本辦法施行日期。</p>