

交通部所屬機關(構)經管國有土地參與 都市更新注意事項

一、為配合行政院推動都市更新政策，並提升交通部所屬機關(構)經管國有土地之活化利用效益，特訂定本注意事項。

二、本注意事項之主管機關為交通部，執行機關為交通部所屬機關(構)。

三、都市更新主管機關為劃定都市更新地區或單元，徵詢範圍內之執行機關經管國有土地是否同意劃入時，執行機關應依下列規定函復，並副知主管機關及財政部國有財產署(下稱國產署)：

(一)原則同意劃入，但更新地區或單元範圍內執行機關經管之國有土地經行政院、財政部或主管機關核定另有計畫或用途者，不同意劃入。

(二)符合「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第三點第二項得主導都市更新之面積及比例者，且都市更新主管機關未函知國產署時，執行機關應函請國產署評估主導辦理都市更新。

(三)前款計算都市更新單元範圍內國有土地面積時，應依處理原則第四點規定辦理。

前項執行機關經管之國有土地如位於商港區域範圍內時，應先徵詢商港經營事業機構意見，再行函復。

四、執行機關依第三點規定函復同意劃入時，應一併確認是否保留公用，並敘明地上物是否為眷舍及使用情形等管理現況，如經評估後已無保留公用需要者，執行機關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國產署接管，由國產署主辦或委託執行機關辦理後續都市更新作業。

前項移交予國產署接管之非公用財產，如屬營業基金性質者，執行機關得報請國產署同意委託辦理申請分配作業。

五、都市更新單元內執行機關經管之國有土地依下列原則辦理：

(一)執行機關依處理原則第七點第一項規定，參與分配更新後之房、地者，應函請申請人或實施者提供先期規劃草案，及洽商建築規劃與權利分配等事宜，且須按其應有之權利價值選配房地。

(二)執行機關應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，以領取現金補償金為原則。

- 六、都市更新單元範圍內執行機關經管之國有土地面積及比例符合處理原則第三點第二項規定者，執行機關得知私有土地所有權人申請自行或委託實施都市更新事業時，應向都市更新事業申請人表達須先經國產署研議是否主導辦理都市更新。
- 七、實施者送請都市更新主管機關審議之都市更新事業計畫，與執行機關原表達國有土地權益之意見不符，經執行機關審視認有應修正之處或國有土地權益受到損害時，應立即向都市更新主管機關提出異議。
- 八、都市更新事業以權利變換方式實施者，執行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，得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、國有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。
- 九、都市更新主管機關為審查都市更新事業概要、事業計畫或權利變換計畫，徵詢都市更新單元範圍內國有土地參與都市更新之意見時，執行機關應依本注意事項及處理原則規定函復予都市更新主管機關，並副知主管機關、申請人或實施者。
- 執行機關經管之國有土地如位於商港區域範圍內時，應先徵詢商港經營事業機構意見，再行函復。
- 十、執行機關應依下列規定申請分配更新後之房、地：
- (一)於都市更新權利變換計畫奉都市更新主管機關核定前，依實施者提供之國有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。
 - (二)實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。其應分配之權利價值未達一最小分配面積單元（含車位）者，得領取差額價金。
 - (三)國有土地總面積達二千平方公尺以上者，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：

1. 更新前國有土地主要所在區位。
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)執行機關依前款規定及其業務需求申請分配更新後之房地，且應併申請分配同基地位置、數量及近地面層之停車位。

(七)有下列情形之一者，得不受第五款申請分配位置順序之限制：

1. 與其他權利人申請標的相同，經執行機關請實施者協調處理不成，執行機關得另申請分配未與他人重複之位置。
2. 依都市更新權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值與實際已申請分配總值不同，執行機關需調整分配標的。

十一、以權利變換方式實施之都市更新事業範圍內國有公共設施用地，非屬都市更新條例第三十條第一項規定應共同負擔之七項公共設施用地者，應以分回更新後房、地方式參與。

十二、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，依下列方式辦理：

- (一)以權利變換方式實施時，視同非公共設施用地，依處理原則第七點規定辦理。
- (二)以協議合建方式實施時，依處理原則第五點規定，主張國有土地部分應以權利變換方式實施。

十三、執行機關將申請分配意見函告實施者時，應一併告知下列事項：

- (一)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。
- (二)依都市更新權利變換計畫審議或核定結果，執行機關經管之國有土地應分配之權利價值，若高於實際已申請分配總值者，實施者應通知執行機關增選分配標的；若低於實際已申請分配總值者，實施者

應配合執行機關調整分配標的。前述情形均以不補繳差額價金為原則。

十四、內政部依行政院核定「加速推動都市更新方案」勘選或「都市更新示範計畫」等核定補助之地區，範圍內之執行機關經管國有土地，依下列規定辦理：

- (一) 自辦理先期規劃機關提供各該計畫範圍內之國有土地標的明細或清冊函達執行機關之日起，停止受理申請承租及相關作業。原已受理租賃之案件，應予註銷。但已訂約或繳款之案件，應繼續辦理至結案。
- (二) 辦理先期規劃期間，得依規定辦理為期三年以下之委託經營、改良利用或綠美化，並應於契約約定配合先期規劃機關之規劃成果及整體開發策略需要，執行機關得終止契約，受託人或合作對象不得請求任何補償。
- (三) 辦理先期規劃機關擬訂之規劃成果，經行政院都市更新推動小組決議備查、確定整體開發策略，或剔除於行政院「加速推動都市更新方案」示範計畫地區外者，執行機關應請辦理先期規劃機關函告毋需繼續限制處分之國有房地標示。
- (四) 由政府主導辦理之都市更新單元，執行機關應依確定之整體開發策略及都市更新實施方式辦理。