

財政部令

中華民國113年12月4日

台財產改字第11350004460號

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」。

附「國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法」

部 長 莊翠雲

國有房地參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法

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。

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。

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。

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第一項第二款及第三款規定情形。
- 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。
- 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。

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：

- 一、徵詢意見書。
- 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。
- 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）。
- 四、危老基地內國有土地與建築物清冊及地籍圖。
- 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。
- 六、危老基地內全體私有土地及合法建築物所有權人同意書影本。
- 七、重建計畫。
- 八、成本估算表。
- 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。
- 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。
- 十一、合建契約書。
- 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）。
- 十三、估價報告書。
- 十四、其他經管理機關或執行機關認定有需要之文件。

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。

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：

- 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。
 - （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。

(二) 用途未廢止，確有參與危老重建遂行公用目的需要者：

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：

(1) 敘明參與危老重建理由、需用樓地板(含主建物及附屬建物，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。

(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。

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。

三、委外查估及評定市價：依第九條規定程序辦理。

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。

五、簽訂合建契約書：與危老申請人簽訂合建契約書。

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。

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：

一、收件並辦理初審：

(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。

(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。

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。

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。

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。

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：

- 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。
- 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。
- 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。

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。

第十一條 本辦法所需書表之格式，由主辦機關定之。

第十二條 本辦法自發布日施行。

本則命令之總說明及逐條說明請參閱行政院公報資訊網
(<https://gazette.nat.gov.tw/>)。