財政部國有財產署令　中華民國111年10月31日
台財產署改字第11150004760號

修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有非公用土地參與都市更新注意事項」部分規定

署　長　曾國基

國有非公用土地參與都市更新注意事項部分規定修正規定

二、都市更新主管機關為劃定更新地區或單元，徵詢範圍內國有土地（含公用及非公用土地，下同）是否有使用計畫或同意劃入時，屬公用土地部分，執行機關應請其逕洽各該管理機關，並依第三點規定辦理；屬非公用土地部分，執行機關應先查明國有非公用財產管理系統資料後，依下列規定函復：

（一）原則同意劃入。但經選定設定地上權、或報經主辦機關同意辦理改良利用者，不同意劃入。

（二）符合處理原則第三點第三項得主導辦理都市更新者，研議是否主導辦理都市更新。

前項國有非公用土地依處理原則第八點第一項規定應參與分配更新後之房、地者，執行機關函復時應一併函請徵詢時之申請人或實施者於舉辦都市更新事業計畫公聽會前，提供先期規劃（含產品定位）草案，及與執行機關洽商建築規劃與權利分配等事宜。

四、更新單元範圍內國有土地符合處理原則第三點第三項規定者，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國有土地將研議是否主導辦理都市更新。

八之一、執行機關依處理原則第八點第一項第三款規定函詢中央及地方住宅主管機關評估作社會住宅使用，倘中央及地方住宅主管機關均有使用需求，應以中央住宅主管機關之需求為優先。

九、執行機關依處理原則第九點第一項第一款第四目規定委託進駐機關參與後續都市更新進程時，應副知都市更新主管機關及實施者，後續召開相關會議時同時通知執行機關及進駐機關，由進駐機關提出辦公廳舍建築規劃設計需求及辦理驗收、點交更新後房地等。

執行機關依處理原則第九點第一項第二款通知需用機關辦理撥用及委託需用機關參與後續都市更新進程時，除有事業計畫實施後始得辦理撥用之合理事由，另適時通知需用機關撥用外，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，後續由該機關依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定參與都市更新（含提出社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等）。

十四、執行機關應依下列規定申請分配：

（一）依處理原則第八點第一項規定申請分配。但處理原則民國一百零六年六月二日修正生效前，事業計畫未核定且執行機關已與實施者完成協調權利變換分配者，不在此限。

（二）權利變換計畫於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。

（三）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。

（四）國有土地總面積達二千平方公尺者，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。

（五）實施者通知選配房、地時，如未檢附權利變換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。

（六）申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：

1、更新前國有土地主要所在區位。

2、邊間優先。

（七）更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。

（八）申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。

（九）依處理原則第八點申請分配權利金，執行機關得與實施者協議分配權利金時間點，並請實施者依都市更新權利變換實施辦法規定於權利變換計畫中載明。

（十）更新單元內如有已簽訂買賣契約，辦理分期繳價之國有非公用土地，應依承購人意見或委託其辦理申請分配更新後房、地。其他未辦結之申購案件，得就該等土地應分配權利價值，單獨申請分配。

有下列情形之一者，得不受前項第六款申請分配位置規定限制：

（一）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，執行機關另申請分配未與他人重複之位置時。

（二）依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時。

依第一項第六款申請分配，與其他權利人申請標的相同，經實施者協調處理不成，且申請之分配單元須補繳差額價金時，得按該部分更新後應分配權利價值分配權利金。

依處理原則第八點第一項評估作中央機關辦公廳舍，並經主辦機關依處理原則第九點第一項第一款規定調配核定進駐機關者，得配合進駐機關需求申請分配更新後房、地，不受第一項第六款至第八款規定限制。

二十二、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，範圍內之國有非公用土地，執行機關依下列規定辦理：

（一）先期規劃期間：

1、適時出席相關規劃會議，依產籍資料表達土地管理使用情形，及出席行政院或內政部都市更新推動小組會議，確定整體開發策略及都市更新實施方式，並表達倘以權利變換方式實施都市更新，且屬依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案，國有土地更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺並無涉有償撥用者，規劃作中央機關辦公廳舍需求。經辦理先期規劃機關同意者，函請主辦機關調配。

2、範圍內有國有公用土地，函詢管理機關是否保留公用，倘公用用途廢止，於移交主辦機關接管前，依第三點第二項規定辦理。

（二）先期規劃完成，經內政部確定須配合暫緩處分：

1、應依確定之整體開發策略及都市更新實施方式辦理。

2、自接獲須暫緩處分之國有非公用房、地標的明細或清冊函之日起，停止受理申購及辦理標售作業。已公告標售者，應予停標；原已受理申購之案件，應予註銷。但已通知繳款之案件，應繼續辦理至結案。

3、暫緩處分之國有非公用房、地，倘有辦理標租、委託經營、改良利用或綠美化之利用者，應由需地機關敘明辦理方式及期程，報請行政院或內政部都市更新推動小組同意後辦理。

4、倘內政部確定無須暫緩處分，執行機關應請相關機關函告解除暫緩處分之國有非公用房、地標示，俟解除處分限制後，依國有財產法等相關規定辦理。