

臺中市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則

中華民國 113 年 7 月 9 日府授財開字第 1130165804 號函訂定

一、本原則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。

二、本原則用詞，定義如下：

（一）危老基地：指依危老條例申請重建之重建計畫範圍內土地。

（二）危老申請人：指依危老條例申請重建，且係新建建築物之起造人。

三、危老申請人向管理機關申請市有不動產參與重建者，應檢附下列文件：

（一）申請書。

（二）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；團體或法人應檢附依法設立登記之證明文件及負責人國民身分證正反面影本。

（三）重建計畫範圍內全體土地與合法建築物所有權人名冊及同意書。

（四）危老基地內市有土地與建築物清冊及地籍圖。

（五）重建計畫。

（六）成本估算表。

（七）切結書。

前項申請文件不完備者，管理機關應通知危老申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，管理機關得不同意參與重建。

四、市有不動產採標售或專案讓售方式參與重建者，其計價應依臺中市市有財產管理自治條例（以下簡稱自治條例）第六十二條規定辦理，評估時得適度加計容積獎勵及拆除改建效益。

五、市有不動產採協議合建方式參與重建者，管理機關應通知危老申請人提供臺中市政府（以下簡稱本府）分配之重建後土地、建築物與停車位清冊、價值計算說明及參考資料，並委託不動產估價師依不動產估價技術規則等相關規定查估權利價值，委託費用由管理機關負擔。

重建前市有土地價值估算日期應設定為危老申請人向管理機關申請參與重建日前六個月內。

六、前點估價程序完成後，管理機關應依序辦理下列作業：

（一）邀集具地政或估價專業之府外專家學者及本府相關機關組成專案小組，審查市有不動產重建前之權利價值及重建後分配比例之合理性。

（二）簽報本府核定市有不動產重建前之權利價值及重建後最低應分配比例。

（三）管理機關與危老申請人應於前款核定日後六個月內達成協議，屆期未達成者，視為不同意參與重建。

（四）簽訂合建契約。

前項第一款專案小組應至少置五名成員，其中府外專家學者人數比例不得少於二分之一。全體成員任一性別以不低於成員總數三分之一為原則。

七、市有不動產參與重建後有下列情形之一者，管理機關得按重建後分配權利價值領取權利金，並與危老申請人協議領取權利金時點：

（一）重建後分配權利價值未達最小分配面積單元。

（二）重建後建築物及其坐落土地之分配戶數合計二戶以下。

八、市有公用財產位於危老基地內，經管理機關評估重建後所分配之土地及建築物仍有公用需求，應由管理機關簽報本府核定後，自行辦理參與重建事宜，並以書面通知危老申請人。

前項市有公用財產經管理機關評估無公用需求，應依自治條例相關規定變更為非公用財產後，連同第三點規定之申請文件移由臺中市政府財政局統籌辦理參與重建事宜。但經本府指定其他機關（構）辦理者，不在此限。

九、參與重建之市有不動產如有被占用情形，管理機關仍應依臺中市市有不動產被占用處理原則相關規定積極清理。

十、本府所設特種基金（以下簡稱基金）經管之市有不動產參與重建者，各該管理機關得自行辦理，其重建後取得之土地及建築物等權利歸屬基金財產。

前項市有不動產非屬基金價購或受贈取得者，其重建後取得之土地及建築物等權利出售所得收益除歸墊基金支付之地上物處理費、管銷及行政等必要費用外，應依自治條例第六條第一項規定解繳市庫。

十一、本原則所需書表格式，由臺中市政府財政局另定之。

臺中市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則總說明

臺中市政府為配合都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，促進市有不動產之有效利用，維護市有財產權益，爰依都市危險及老舊建築物加速重建條例第五條之一第三項規定，訂定「臺中市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」。本原則全文計十一點，其重點如下：

- 一、訂定依據。(第一點)
- 二、用詞定義。(第二點)
- 三、危老申請人應檢附文件。(第三點)
- 四、市有不動產採標售或專案讓售方式參與重建之計價規定。(第四點)
- 五、市有不動產採協議合建方式參與重建之估價原則。(第五點)
- 六、管理機關應組成專案小組辦理市有不動產重建前權利價值及重建後分配比例審議作業。(第六點)
- 七、市有不動產參與重建得按重建後分配權利價值領取權利金之情形。(第七點)
- 八、市有公用財產參與重建簽報公用需求等處理原則。(第八點)
- 九、參與重建之市有不動產如有被占用情形，管理機關仍應積極清理。(第九點)
- 十、特種基金經管之市有不動產參與重建，各該管理機關得自行辦理。(第十點)
- 十一、所需書表格式另定之。(第十一點)

臺中市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則

名稱	說明
臺中市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則	行政規則名稱。
規定	說明
一、本原則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。	本原則訂定之依據。
二、本原則用詞，定義如下： (一)危老基地：指依危老條例申請重建之重建計畫範圍內土地。 (二)危老申請人：指依危老條例申請重建，且係新建建築物之起造人。	本原則用詞定義。
三、危老申請人向管理機關申請市有不動產參與重建者，應檢附下列文件： (一)申請書。 (二)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；團體或法人應檢附依法設立登記之證明文件及負責人國民身分證正反面影本。 (三)重建計畫範圍內全體土地與合法建築物所有權人名冊及同意書。 (四)危老基地內市有土地與建築物清冊及地籍圖。 (五)重建計畫。 (六)成本估算表。 (七)切結書。 前項申請文件不完備者，管理機關應通知危老申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，管理機關得不同意參與重建。	危老申請人申請市有不動產參與重建應檢附文件。
四、市有不動產採標售或專案讓售方式參與重建者，其計價應依臺中市市	依危老條例第五之一條第一項及第二項規定，市有不動產參與重建得採協議合

有財產管理自治條例（以下簡稱自治條例）第六十二條規定辦理，評估時得適度加計容積獎勵及拆除改建效益。	建、標售、專案讓售或其他法令規定方式處理，如採標售或專案讓售方式者，參照內政部一百十三年一月十二日內授國更字第一一三〇八〇〇二四六號函意旨，其標售或讓售價格應依自治條例第六十二條規定辦理計價，並明定評估其價格時得適度加計容積獎勵及拆除改建效益，以符實務運作需求。
五、市有不動產採協議合建方式參與重建者，管理機關應通知危老申請人提供臺中市政府（以下簡稱本府）分配之重建後土地、建築物與停車位清冊、價值計算說明及參考資料，並委託不動產估價師依不動產估價技術規則等相關規定查估權利價值，委託費用由管理機關負擔。 重建前市有土地價值估算日期應設定為危老申請人向管理機關申請參與重建日前六個月內。	市有不動產採協議合建方式參與重建之估價原則。
六、前點估價程序完成後，管理機關應依序辦理下列作業： （一）邀集具地政或估價專業之府外專家學者及本府相關機關組成專案小組，審查市有不動產重建前之權利價值及重建後分配比例之合理性。 （二）簽報本府核定市有不動產重建前之權利價值及重建後最低應分配比例。 （三）管理機關與危老申請人應於前款核定日後六個月內達成協議，屆期未達成者，視為不同意參與重建。 （四）簽訂合建契約。 前項第一款專案小組應至少置五名成員，其中府外專家學者人數比例不得少於二分之一。全體成員任一性別以不低於成員總數三分之一為	一、管理機關受理參與重建申請案件，經評估採協議合建方式並委託不動產估價師查估權利價值後，應籌組專案小組辦理市有不動產重建前權利價值及重建後分配比例審議作業。 二、為避免久懸未決影響重建進度，明定管理機關與危老申請人於簽報本府核准重建前權利價值及重建後分配比例之日後六個月內無法達成協議，則視為不同意參與重建。

原則。	
七、市有不動產參與重建後有下列情形之一者，管理機關得按重建後分配權利價值領取權利金，並與危老申請人協議領取權利金時點： （一）重建後分配權利價值未達最小分配面積單元。 （二）重建後建築物及其坐落土地之分配戶數合計二戶以下。	參酌臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則第八點規定，為減輕管理機關後續管理成本，增訂重建後分配建築物面積或戶數未達一定規模時，得按重建後分配權利價值領取權利金之情形。
八、市有公用財產位於危老基地內，經管理機關評估重建後所分配之土地及建築物仍有公用需求，應由管理機關簽報本府核定後，自行辦理參與重建事宜，並以書面通知危老申請人。 前項市有公用財產經管理機關評估無公用需求，應依自治條例相關規定變更為非公用財產後，連同第三點規定之申請文件移由臺中市政府財政局統籌辦理參與重建事宜。但經本府指定其他機關（構）辦理者，不在此限。	一、重建後分配之財產經管理機關評估有公用需求，應由管理機關簽報本府核定後自行辦理參與重建事宜；如位於危老基地內之市有公用財產經管理機關評估無公用需求，應依自治條例第二十六條及第二十七條規定變更為非公用財產後，交由臺中市政府財政局辦理。 二、考量管理機關將市有公用財產變更為非公用財產後，因配合政策需要，重新指定為供特定公用目的使用，爰訂定本府得指定其他機關（構）辦理重建之例外規定。
九、參與重建之市有不動產如有被占用情形，管理機關仍應依臺中市市有不動產被占用處理原則相關規定積極清理。	參與重建之市有不動產如有被占用情形，管理機關仍應依臺中市市有不動產被占用處理原則相關規定積極清理，以免影響重建時程。
十、本府所設特種基金（以下簡稱基金）經管之市有不動產參與重建者，各該管理機關得自行辦理，其重建後取得之土地及建築物等權利歸屬基金財產。 前項市有不動產非屬基金價購或受贈取得者，其重建後取得之土地及建築物等權利出售所得收益除歸墊基金支付之地上物處理費、管銷及行政等必要費用外，應依自治條例第六條第一項規定解繳市庫。	一、基金經管之市有不動產參與重建者，各該管理機關得自行辦理。 二、非屬基金價購或受贈取得之市有不動產，其重建後取得之土地及建築物等權利出售所得收益除歸墊基金支付必要費用外，應依自治條例第六條第一項規定解繳市庫。
十一、本原則所需書表格式，由臺中市政	本原則相關申請書表格式，由臺中市政

府財政局另定之。	府財政局另定之。
----------	----------