

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國112年11月22日印發

院總第 20 號 委員提案第 10042797 號

案由：本院委員余天、陳亭妃、莊瑞雄、邱志偉等 16 人，鑑於都市危險及老舊建築物加速重建條例施行以來，對於加速危險及老舊建築物之重建的成果顯著。然而新建建築物之起造人擬具重建計畫時，須取得申請重建計畫範圍內全體公、私有土地及合法建築物所有權人之同意，惟本條例並無公有土地及建築物應參加重建之規定，為鼓勵公有財產參與重建，爰擬具「都市危險及老舊建築物加速重建條例增訂第五條之一條文草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、都市危險及老舊建築物加速重建條例自一百零六年施行以來，對於加速危險及老舊建築物之重建於數據上具有顯著成效，統計至一百十二年九月底已核准三千六百二十案。
- 二、然而新建建築物之起造人擬具重建計畫時，須取得申請重建計畫範圍內全體公、私有土地及合法建築物所有權人之同意，惟本條例並無公有土地及建築物應參加重建之規定，倘公有土地及建築物參與重建計畫，仍須依土地法、國有財產法、預算法及地方公產管理法令等規定辦理，將致辦理時程有所延宕。
- 三、為鼓勵公有財產參與重建，爰擬具本條例第五條之一修正草案，增訂公有財產除另有合理之利用計畫無法參與重建計畫，或公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之三十以上、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準之情形外，應依本條例參與重建，排除土地法、國有財產法、預算法及地方公產管理法令等規定之限制，並訂定採協議合建時，委託不動產估價師查估公有財產價值及循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理機關逕行協議其重建分配價值比率等機制。

立法院第 10 屆第 8 會期第 9 次會議議案關係文書

提案人：余 天 陳亭妃 莊瑞雄 邱志偉
連署人：蔡易餘 吳秉叡 邱議瑩 鍾佳濱 陳素月
陳歐珀 許智傑 江永昌 吳琪銘 陳明文
羅致政 湯蕙禎

都市危險及老舊建築物加速重建條例增訂第五條之一條文草案

增 訂 條 文	說 明
<p>第五條之一 前條第一項之土地及合法建築物為公有財產者，除下列情形外，應參與重建，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方公產管理法令相關規定之限制：</p> <p>一、另有合理之利用計畫無法參與重建。</p> <p>二、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之三十以上。</p> <p>三、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準。</p> <p>前項公有財產參與重建得採協議合建、標售、專案讓售或其他法令規定方式處理；其採協議合建時，涉及重建前後土地及合法建築物價值與重建成本，經公有財產管理機關委託不動產估價師查估，循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理機關依評定市價逕行協議其重建分配價值比率；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。</p> <p>前二項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。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、擬具都市危險及老舊建築物（以下簡稱危老建物）重建計畫範圍內之公有財產，如為國有或地方政府所有，依循現有公有財產管理規定辦理時程冗長，影響危老建物重建政策推展。</p> <p>三、為於合理範圍內使危老建物重建計畫範圍內公私有土地夾雜等類型案件加速重建，提升居住環境安全，鼓勵公有財產管理機關參與重建計畫，使公有財產獲得有效利用，爰於第一項定明前條第一項之土地及合法建築物為公有財產者，除有各款所定情形外，應參與重建，並排除相關公有財產管理法令限制。另因本條適用對象包含公有公用及非公用財產，均以參與重建為原則，為避免損及公有財產權益，爰於第一項訂定下列三種除外情形：</p> <p>（一）第一款規定有合理利用計畫無法參與重建，例如已有利用或開發計畫經其財產主管機關核定（准）無法參與重建、已編列預算執行、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等情形。</p> <p>（二）為避免私部門整合私有產權全數同意後擬具重建計畫範圍內匡列大面積比率之公有土地，強制一律參與重建，形成以小吃大情形，爰於第二款定明公有土地面積比率達重建計畫範圍百分三十以上得排除應參與重建。</p> <p>（三）公有土地面積比率達重建計畫範圍百分十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準之情形，為維護公有財產權益，宜優先評估採都市更新方式辦理，爰為第三款規定。</p> <p>四、為保留公有財產參與危老建物重建彈性，第二項前段定明公有財產參與重建方式，包括協議合建、標售、專案讓售或依其他法令規定，例如國家住宅及都市更新中心</p>

依據國家住宅及都市更新中心設置條例、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等規定，協助財政部國有財產署辦理國有土地及建築物參與重建。

五、第二項中段定明公有財產協議合建，因涉及重建前後土地及合法建築物價值、重建成本包括營造施工費、規劃設計費、稅捐及其他等費用及土地所有權人投入土地成本與起造人投入重建成本之重建分配價值比率等事項之合理性，公有財產管理機關應委託不動產估價師查估，並循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理機關依評定市價逕行協議其重建分配價值比率，以加速辦理期程並保留其彈性。同項後段定明採標售方式時，如無法定優先承購者，起造人得以相同條件優先承購，以資明確。

六、第三項授權財政部及直轄市、縣（市）主管機關訂定相關執行細節規定，俾利實務執行。