

國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建

作業辦法之 Q&A

Q.如何查明是否為國產署管有之國有非公用不動產？

A：依各該土地及合法建築物謄本即載有管理機關(構/單位)，至於是否屬非公用財產，可洽國產署分署、辦事處。

Q.受理國有非公用不動產參與都市危險及老舊建築物加速重建案(以下簡稱危老重建案)之業務窗口為何？

A：住都中心及國產署分署、辦事處，皆可受理申請國有非公用不動產參與危老重建案。

Q. 申請住都中心協助參與危老重建之條件(請住都中心幫忙,我要符合甚麼條件?)

A:[申請條件]

- 一、申請標的：必須符合危老條例之重建計畫範圍內國產署管有之國有非公用土地及合法建築物(無地上物者，僅需土地)，而且該國有非公用土地及建築物確實具有併同參與危老重建之必要性(非它不行)、合理性(利它利己/利它共好)、及適宜性(有它更好)者。
- 二、申請人：必須取得基地內全體私有土地及合法建築物所有權人同意之預定起造人，預定起造人2人以上時須併案檢附其他起造人同意文件。倘有其它公有土地及合法建築物者，將另函請申請人限期補件。
- 三、合理分回：住都中心參與危老重建係屬協助性質，基本上，將採不出資方式參與。申請人必須說明重建之建築構造別、建材設備等級別、各項成本費用計算方式、重建完成後之價值、以及擬由住都中心分回之價值(土地及合法建築物、或權利金)屬合理有據，草擬之合建契約(稿)屬公平合理。

Q. 申請所需之表單及文件，可以在哪裡下載？

A：請連結國家住都中心網站 <https://www.hurc.org.tw/>。

Q. 申請之應檢附文件為何？

A：-----，請參照作業辦法#3。

Q. 應否填具自我檢核表？

A:申請人必須檢附填具完畢且用印完備之自我檢核表。

自我檢核表檔案下載請連結 <https://www.hurc.org.tw/>。

Q. 審查所需時間？

A：

- 一、初審及評估：申請人檢送資料齊備者，預估住都中心可於 4~6 週通過初審及評估，住都中心研擬價購計畫書(評估報告)交送董事小組審核。
- 二、審核：預估指定董事(小組)可於 2~4 週完成審查作業，通過者，住都中心將函請國產署(含其分署或辦事處)出具國有土地及合法建築物同意參與危老重建案公函予申請人，並副知當地直轄市、縣(市)政府；同時，執行價購及移轉作業。
- 三、價購及移轉：住都中心向國產署辦理國有房地價購並完成所有權移轉登記，登記完畢後預定估 1 週可核發土地使用權同意書函予申請人。

Q. 一定要檢附不動產估價報告書嗎？

A: 建議申請人最好能夠提供。

估價報告有助於作為檢視分配合理性之依據，同時，方便住都中心研擬價購計畫書(評估報告)，以縮短住都中心初審及評估、與審核作業時間。

Q. 重建案基地範圍內倘有其他公有地(非國產署管有之國有非公用不動產)，是否有規定取得期限？

A: 須在國產署出具其管有之國有非公用房地參與危老重建之同意參與公函予申請人後 1 個月內，取得其他公有土地及合法建築物之同意文件檢送住都中心，後續住都中心再據以向國產署辦理價購事宜，未能於該期限內完成者，該申請案將予以退件。

Q. 中心出具的同意書有期限嗎？

A: 應自危老重建計畫核准次日起 1 年內取得建造執照，未於期限內取得者，原出具之同意書失其效力。

Q. 文件誤繕可以補正？時間多久？

A: 文件如須補正者，中心將聯繫申請人洽本中心辦理補正作業，且申請人須於住都中心連繫後 2 週(日曆天)內完成補正作業，期滿日為假日則順延 1 日，倘未能於期限內完成補正作業，住都中心將予退件。

Q. 為何要提供可編輯電子檔？

A: 住都中心須依據申請人提供資料整理編輯製作價購計畫書(評估報告)送交住都中心董事會指定之董事審查決議，倘申請人未提供可編輯之電子檔(屬未提供完備資料情事)，勢將增加製作上開書件時間；另，住都中心亦須檢視申請人各項成本及價值(分配)計算是否正確(合理)，倘申請人未檢附其計算來源、計算方式及數值產生之有關 EXCEL 表時(亦屬未提供完備資料情事)，將迫使住都中心僅能採取推估方式研判合理性或予以退件，除增加審查作業時間外，恐影響申請人權益。

Q: 其它機關(構)管有之公有地可否比照申請？

A: 本辦法僅適用於國產署管有之國有非公用土地及合法建築物，由其他機關(構/單位)為管理者之公有土地並不適用。

Q: 倘僅需國有財產署管有同 1 筆土地之部分土地，可以嗎？

A:

- 一、 本中心與國產署協商其管有之國有非公用土地以不分割作為讓售原則，故申請人如有僅需部分國有非公用土地情形，得先正式來函洽詢，並隨函檢附：(1)擬申請重建計畫範圍、面積、位置；(2)擬申請協參之國產署土地整宗及擬分割納入之面積、公告土地現值；(3)為什麼要分割納入之緣由；(4)納入後剩餘國有地之影響、毗鄰土地之影響；(5)是否會造成鄰地重建問題、會不會造成裏地等及處理方式；本中心再將資料蒐集後報請主管會議討論並與國產署研商可能性，確認後再予回復。
- 二、 倘國有非公用土地須辦理分割情形係於重建計畫核准後且經甲方確認實屬必要，則係屬甲乙雙方權利義務，經由雙方協商同意後再予辦理。

Q:國產署管有之國有非公用土地及合法建物倘存有租賃契約關係，該如何處理?

A:申請人應與承租人協商相關補償辦法，並取得承租人同意文件後併附於申請書件送本中心辦理審查。

Q:合建契約書第4條:本危老重建案乙方應提供合建保證金1節，其提列標準及款項撥付規定為何?

A:為簡便明確，便於民眾有依循標準，及中心作業統一，該合建保證金應按該筆土地當年期公告土地現值總值之10%作為提列標準，並以匯款、支票或本票方式撥付。