

# 都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則

中華民國一百零九年一月二日國防部國政眷服字第 1090001404 號令修正發布第 2、5、7、13、14、16 點條文

- 一、為配合都市更新政策之推動，並提升老舊眷村土地（下稱眷改土地）財產運用效益，特訂定本處理原則。
- 二、本處理原則之主管機關為國防部，主辦機關為國防部政治作戰局。  
本處理原則適用範圍為依國軍老舊眷村改建條例第四條第一項所指土地。
- 三、眷改土地以依都市更新條例（以下簡稱都更條例）規定劃入更新單元為原則。但屬於國軍老舊眷村改建條例（以下簡稱眷改條例）規定改建基地及有使用計畫者，不在此限。
- 四、更新單元範圍內之眷改土地面積合計達五百平方公尺，且占該更新單元土地總面積二分之一以上者，主辦機關得依下列方式順序辦理：
  - （一）洽經各級都市更新主管機關、其他機關主導辦理都市更新。
  - （二）公開招標設定地上權。非依前項辦理時，得由民人主導以權利變換方式實施。
- 五、參與都市更新應以權利變換方式實施為原則。但更新單元範圍內之眷改土地全部為公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地得以協議合建方式實施，並依都更條例第四十六條第三項第四款規定專案讓售予實施者。實施者應於事業計畫中載明，倘未完成讓售，則以權利變換方式參與更新。  
依第四點由各級都市更新主管機關主導更新者，其實施方式不限。  
第一項讓售金額以該土地公告現值加二成核計。
- 六、眷改土地參與都市更新權利變換按應有之權利價值選擇分配更新後房地為原則。但因更新期程、地上物處理等因素考量，得選擇領取權利金。  
應分配之權利價值未達各直轄市、縣（市）政府所定最小分配面積單元時，得領取補償金；分配更新後房地仍有剩餘價值，未能達一最小分配面積單元（含車位）者，得領取差額價金。
- 七、權利金不得低於都市更新主管機關核定權利變換計畫中眷改土地更新

後應分配之權利價值。實施者應於權利變換計畫發布實施之日起，採乙次或分次付款，主辦機關於收到全額價款後得配合辦理產權移轉予實施者。有關權利金分配約定事項應於權利變換計畫內載明。

主辦機關得委託專業估價者就權利金價值、權利變換估價、共同負擔合理性提供技術性之協助。

但眷改土地面積占該都市更新單元土地總面積百分之三十以下者，應由主辦機關向實施者推薦至少一家專業估價者，若逾百分之三十者則為二家。

八、都市更新主管機關為審議更新地區或更新單元範圍、都市更新事業概要、都市更新事業計畫，徵詢範圍內眷改土地是否參與更新時，除依第三點但書、第四點第一項主導更新者外，主辦機關以函復參與更新為原則。並副知申請人或實施者應按本處理原則辦理。

依第六點第一項規定應參與分配更新後之房地者，主辦機關應函請申請人或實施者提供規劃草案，及與主辦機關洽商建築規劃與權利分配事宜。

九、實施者應自行調查更新單元範圍內地上物狀況，據以研議參與都市更新事宜，主辦機關得協助實施者確認原眷戶及違占建戶。

十、都市更新事業計畫申請報核前，主辦機關於獲知都市更新主管機關核准事業概要，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會時，應請實施者提供事業計畫草案。

若以權利變換方式實施者，應請實施者於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房地之二個月前，提送權利分配計畫草案。

前二項草案包含更新單元之地籍資料、地籍圖、公私有土地分佈圖、眷改土地地上物拆遷補償計畫、土地使用及建築計畫、更新前及更新後價值、分配價值、分配方式、共同負擔費用之提列內容及估價摘要等。必要時得請實施者向主辦機關進行說明。

十一、主辦機關申請分配更新後之房、地得依下列原則辦理：

(一) 於都市更新權利變換計畫核定前，依實施者提供之眷改土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。

(二) 依前款規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係人有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當位置可供分配者，得領取更新後權利金。

(三) 眷改土地總面積達二千平方公尺以上者，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。

- (四) 實施者通知選配房地時，如未檢附權利分配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。
- (五) 申請分配之位置，依下列順序辦理。但與其他權利人申請標的相同時，主辦機關應請實施者協調處理。協調不成，主辦機關得另申請分配未與他人重複之位置，不受下列順序限制。
  - 1. 更新前眷改土地主要所在區位。
  - 2. 具單獨出入口或獨棟之建築物。
  - 3. 邊間優先。
  - 4. 水平集中。
  - 5. 垂直集中。
- (六) 申請分配店舖、住宅、辦公處所等建築物時，應併申請分配相同比例之停車位。

十二、主辦機關將申請分配結果函告實施者時，應告知若申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。

十三、都市更新事業範圍內之眷改土地參與更新分配房地者，由主辦機關依眷改條例規定辦理處分或經營。

十四、眷改土地屬公共設施用地者，依下列方式辦理：

- (一) 以權利變換方式實施者，依都更條例第五十一條規定應共同負擔之七項公共設施用地，留供辦理抵充。其他公共設施用地，除需地機關辦理撥用或經優先指配者外，以領取更新後權利金方式參與分配。
- (二) 以協議合建方式實施者，依本處理原則第五點辦理。

十五、都市更新事業計畫載明國有公共設施用地將變更都市計畫為非公共設施用地者，更新事業實施時視為非公共設施用地，並依本處理原則第五點及第六點辦理。

十六、更新單元範圍內眷改土地之原眷戶、占用戶及其地上物依下列方式處理：

- (一) 全村達三分之二同意改建之原眷戶，實施者依據都更條例規定所發放之拆遷補償金，應由主辦機關受領，計入眷改基金。
- (二) 全村達三分之二同意改建眷村之不同意改建之原眷戶，主管機關

得依眷改條例第二十二條規定，逕行註銷其眷村居住憑證及原眷戶權益，收回該房地，並得移送管轄之地方法院裁定後強制執行。

(三) 全村未達三分之二同意改建：

1. 原眷戶為合法建築物所有權人者，依都更條例第五十七條規定領取拆遷補償金。有關權利變換分配依都更條例第六十條規定，由主辦機關與合法建築物所有權人依下列標準自行協議處理，協議不成時，由實施者委託專業機構估價或得由主辦機關委託專業機構估價供實施者參採。

(1) 合法建築物樓高為一層時，其權利價值不得超過所占土地價值之百分之十。

(2) 合法建築物樓高為二至三層時，其權利價值不得超過所占土地價值之百分之二十。

(3) 合法建築物樓高為四層以上時，其權利價值不得超過所占土地價值之百分之三十。

2. 非為合法建築物所有權人者，依都更條例第五十七條、六十二條規定納入權利變換處理。

(四) 經主管機關存證有案之違占建戶，依眷改條例第二十三條規定辦理。

(五) 非經主管機關存證有案之占用戶，由實施者自行處理。

十七、依本處理原則所衍生之必要費用由眷改基金列支。

十八、本處理原則發布前，業經都市更新主管機關核定公告之都市更新事業計畫，依原核定計畫內容辦理，並於參與分配時依第七點推薦專業估價者。

都市更新事業計畫已申請報核，主辦機關應於本處理原則生效後，向都市更新主管機關及實施者表明眷改土地不再辦理公開標售，並依第五點、第六點辦理，建請實施者配合修改都市更新事業計畫內容。

前項計畫未於本處理原則發布後二年內經都市更新主管機關核定時，主辦機關得依第四點辦理。