

發文字號：臺北市政府法規委員會 97.03.12 北市法二字第 09730572600 號函

發文日期：民國 97 年 03 月 12 日

要旨：有關臺北市政府都市發展局權管之國宅共有土地處分，應係適用國宅條例或比照國宅剩餘地規定，逕依土地法 25 條程序辦理疑義

主旨：有關 貴局經管國宅之市有共有土地持分出售之適用法令疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴局 97 年 3 月 3 日北市都財字第 09635144120 號函。
- 二、卷查前本市國宅處因考量當時承購戶之承購能力，基於落實國宅照顧較低收入家庭居住問題之本意，遂於民國 73 年 3 月 18 日簽奉楊前市長金懋核准：「案內之法定保留地與部分剩餘地，不計入成本，俟後依規定標售，暨規劃增建、配售，收回墊款。」故 貴局經管之共有土地 11 筆，均為前國宅處於出售國宅時，保留部分持分未一併出售之土地，且共有土地持分除法定空地外，尚包含未分割之法定保留地之持分。
- 三、有關 貴局權管之國宅共有土地之處分，究係適用國宅條例或比照國宅剩餘地逕依土地法 25 條程序辦理疑義乙節，查國民住宅條例第 40 條規定，政府機關依國民住宅條例就土地所為之處分，不受土地法第 25 條之限制。本案基地持分，除法定空地外，尚包含未作分割之法定保留地之持分。因有其特殊背景與法令規定，是本會同意本府財政局 97 年 3 月 7 日北市財產字第 09730709200 號函意見，建請洽國民住宅主管機關函釋。
- 四、有關 貴局權管國宅共有土地之處分，適用臺北市市有財產管理自治條例第 70 條第 1 項第 3 款辦理疑義：
 - (一) 查土地法第 34 條之 1 第 4 項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」；而臺北市市有財產管理自治條例第 70 條第 1 項第 3 款則更明確規定，已建房屋無法協議分割者，共有土地就市有應有部分限期讓售地上權人，逾期不承購由共有人承購，均不承購時，予以標售，又共有人得按最高標價優先承購。按對共有人更有保障，故本府自治條例並未違反土地法規規定，亦無牴觸疑義。
 - (二) 惟查前揭國宅因保留部分土地持分未予出售以降低售價，故承購戶於「承購國民住宅暨貸款契約書」中同意加註附註條款：「乙方為減少基地土地之持分面積，以降低所需負擔之地價無條件同意甲方以所有本契約持分土地辦理申請增建，并檢附土地使用同意書交甲方備用。」有無放棄 貴局權管國宅共有土地之優先承買之意，似宜由 貴局探求當初簽擬真意，予以釐清。
- 五、至有關 貴局權管國宅共有土地之處分，如依都市更新條例相關規定，參與都市更新，依都市更新條例第 27 條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律

參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第 25 條、國有財產法第 7 條、第 28 條、第 66 條及地方政府公產管理法令相關規定之限制，併予敘明。

六、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

備註：本件函釋所引國民住宅條例業於 104 年 1 月 7 日廢止、都市更新條例第 27 條業於 108 年 1 月 30 日調整至第 46 條並修正文字，惟未影響本件函釋意旨，併予提醒。