表 1　民間更新團體推動都更案件停滯情形

序號	行政區	案名	補助年度	補助項目	補助金額（元）	執行進度	停滯時間（註 1）
1	文山區	擬訂臺北市文山區實踐段三小段 709 地號等 9 筆土地	101	成立更新團體	800,000	申請事業計畫	9.72 年
2	萬華區	擬訂臺北市萬華區青年段一小段 130 地號等 3 筆土地	103	成立更新團體	800,000	申請權利變換計畫	7.75 年
3	文山區	擬訂臺北市文山區興泰段二小段 205 地號等 35 筆土地	103	事業概要	240,000	申請事業計畫	6.73 年
4	中山區	擬訂臺北市中山區中山段一小段 930 地號等 18 筆土地	104	成立更新團體	960,000	申請事業計畫	5.85 年
5	大安區	擬訂臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 筆土地	102	成立更新團體	800,000	申請權利變換計畫	3.59 年

註：1.統計至 111 年 2 月 28 日止。
　　2.資料來源：整理自都市更新處提供資料。

（二）運用容積代金標購公保地之筆數及面積仍屬偏低，有待研謀改善，另標購取得之公保地遭占用者，亦待積極協調與清理。

臺北市政府為儘速解決私有公共設施保留地久未獲徵收及兼顧地主權益，近年已採取協議價購、容積移轉等多元方式取得公保地，並自 103 年 6 月 30 日公告臺北市容積移轉審查許可自治條例，開始收取容積代金，規定臺北市都市計畫容積移轉申請案，接受基地移入之容積量，應有逾 50％以繳納代金方式處理，餘容積量以捐贈公共設施保留地方式辦理；嗣 105 年度設置臺北市容積代金基金、107 年 10 月 4 日公告臺北市容積代金基金收支保管及運用自治條例，以專款專用於標購方式取得臺北市私有公共設施保留地，截至 110 年底止，容積代金基金餘額計 134 億 9,764 萬餘元。經查容積代金基金對於臺北市私有公保地處理情形，間有 108 及 109 年度運用容積代金標購數僅占同期間容積代金收入未及 3 成，執行績效有待提升等須改善事項，前經函請檢討妥處。據復為提升執行績效，當持續滾動檢討標購資格條件，由新建工程處採即報即辦方式辦理標購案，於民眾申請後即時審核等。經追蹤結果，仍核有下列事項：1.110 年度截至 11 月底止，僅完成 600 筆公保地移轉登記，面積 1 萬 998 平方公尺，較 108 年度 632 筆，面積 1 萬 3,425 平方公尺、109 年度 1,037 筆，面積 2 萬 9,928 平方公尺為低（表 2）；2.109 年 5 月及 8 月間，就私有公保地不論有無地上物，開放均可參與容積代金採購標案，據統計，截至 110 年 10 月底止，已標購取得含有地上物私有公保地，全為道路用地者共 82 筆、面積 2,704.88 平方公尺，總標購金額 7,735 萬餘元，排除已鑑界確定無占用 4 筆，尚有 78 筆地上物待處理，經函請檢討改善。據復：1.將由代辦執行機關新建工程處主動通知曾有投標意願卻因文書缺漏未得標者參與投標，另將於確認清冊名單地址無誤後寄送宣傳單，並將依各相關單位需求配合寄送，邀請土地所有權人參與投標等；2.截至 111 年 4 月底止，業完成鑑界之 58 筆土地已確定被占用私有公保地之筆數計 48 筆，測得總占用面積共計 1,220.28 平方公尺，近期將整理統計各占用人土地持分比例後，向確定占用人追討使用補償金；未完成鑑界 20 筆土地，則已規劃於 111 年 3 月至 111 年 12 月間陸續進行排程，待地政事務所通知；另並將排占計畫提報臺北市容積代金基金管理委員會會議。

表 2　運用容積代金標購公保地筆數及面積

項目 / 期間	投標		決標		完成產權登記	
	筆數	面積（平方公尺）	筆數	面積（平方公尺）	筆數	面積（平方公尺）
合計	**3,185**	**124,207**	**2,359**	**57,993**	**2,269**	**54,351**
108 年度	1,001	24,253	665	14,493	632	13,425
109 年度	1,235	68,282	1,057	30,559	1,037	29,928
110 年度截至 11 月底止	949	31,672	637	12,941	600	10,998

資料來源：整理自都市發展局提供資料。

（三）對於國民住宅及社會住宅承租戶積欠租金、終止契約戶占居等情，有待研議輔導清償、協助遷離安置等配套機制，以保障弱勢者權益，並兼顧候補戶接續入住之公平性。

都市發展局職司出租臺北市國民住宅、社會住宅租賃制度訂定、配租、租金收取及訴訟等有關事項，提供民眾租屋安居，保障居住權益。依臺北市國民住宅租賃契約書第 14 條第 1 項第 2 款及第 17 條、臺北市社會住宅租賃契約書第 12 條第 1 項第 3 款及第 22 條規定略以，積欠租金達 2 個月，經催告仍不清償者，都市發展局得隨時終止契約；本契約終止時，承租人應於租約終止日將房屋騰空點交該局接管並遷出戶籍。都市發展局再按內部控制制度規定程序，將已騰空之住宅經檢修後，即行依候租順位辦理空戶配租。據都市發展局統計，截至 110 年 10 月底止，該局計經管國民住宅出租總戶數 3,531 戶、社會住宅出租總戶數 3,663 戶，其中仍在有效租期內國民住宅、社會住宅欠租計 738 戶，加計租期屆滿已進行訴追之 20 戶，欠租者計 758 戶，積欠租金數額為 1,778 萬餘元（表 3）；都市發展局雖已針對經催告期滿仍未清償租金且積欠累計達 5 個月以上者依規定通知終止租約，惟該局自 107 年 1 月至 110 年 10 月間通知承租戶終止契約者計 57 戶，其中僅 1 戶於原租期內遷離並轉介其他機關完成安置，其餘 56 戶皆未於原租期內遷離，且終止契約戶至 110 年 10 月底仍未遷離者，計有國民住宅 8 戶、社會住宅 22 戶，損及國民住宅、社會住宅候補戶（分別為 11,154 戶、32,140 戶）接續入住之權利，經函請就輔導承租戶清償欠租、協助占居者媒合政府或民間安置資源、弱勢者申請各項補助等事項，通盤研謀因應善策及建立作業制度、輔導欠租

表 3　臺北市國民住宅、社會住宅欠租戶積欠租金概況

單位：戶、新臺幣千元

項目			欠租戶數	積欠金額
合計			**758**	**17,789**
有效租期內承租戶欠租情形（統計至 110 年10月31日）	國民住宅（總出租戶數：3,531 戶）	**小計**	**291**	**6,765**
		積欠未達 6 個月	265	4,933
		積欠 6 個月以上	26	1,831
	社會住宅（總出租戶數：3,663 戶）	**小計**	**447**	**9,949**
		積欠未達 6 個月	406	7,099
		積欠 6 個月以上	41	2,850
租期屆滿承租戶欠租訴追情形（統計至110 年11 月30 日）		國民住宅	19	868
		社會住宅	1	205

資料來源：整理自都市發展局提供資料。