

危險及老舊建築物重建規劃設計及相關  
法令疑義解說（含重建計畫研擬及費用補助）

主講人：

臺北市建築管理工程處使用科 吳建興股長

# CONTENTS

00

前言

01

危老法令  
研析

02

相關法令  
補充

03

函釋彙編

00

## 相關文件下載

重建計畫審查項目表  
重建計畫案例範本

<https://reurl.cc/b1Mxy>



線上臨櫃預約服務  
<https://bit.ly/2ZDLhR>



重建計畫相關文件

<https://reurl.cc/VyKq5>



00

前言

條次	條文要旨	修正條文內容概要
3	適用對象	一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
		二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
		三、屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。
	合併鄰地辦理重建	● 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。 <del>但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。</del> (刪除合併鄰地上限)
5	100%同意重建計畫	申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內「全體」土地及合法建築物所有權人之同意，向主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

條次	條文要旨	修正條文內容概要	
6	容積獎勵	獎勵上限	1. 獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地「1.3倍之基準容積」或各該建築基地「1.15倍之原建築容積」。
		時程獎勵	2. 本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵：施行3年內10%、施行4年內8%、施行5年內6%、施行6年內4%、施行7年內2%、施行8年內1%。 <b>(時程獎勵遞減)</b>
		規模獎勵	3. 危老建築基地加計合併鄰地面積200m <sup>2</sup> 者，給予2%獎勵，每增加100m <sup>2</sup> ，另給予基準容積0.5%獎勵。 <b>(增加規模獎勵)</b>
	時程+規模獎勵上限	4. 時程獎勵與規模獎勵，合計不得超過各該建築基地基準容積10%	
	容積獎勵檢討基地面積上限	5. 合併之鄰接申請建築容積獎勵規定時，其面積不得超過「危老建築物基地面積」，且「最高以1000m <sup>2</sup> 」為限。	
7	建蔽率及高度放寬	1.	依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。
		2.	但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

條次	條文要旨	修正條文內容概要	
10	稅捐減免	適用對象	1. 本條例施行後5年內申請之重建計畫。但合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免。 <b>(超過危老基地之鄰地無稅減)</b>
		重建期間	2. 重建期間土地無法使用者，「免徵地價稅」。
		重建後	3. 重建後地價稅及房屋稅「減半徵收2年」。
		房屋稅延長10年減免	4. 重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收「2年期間內未移轉者」，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以10年為限。
11	簽證不實懲處	辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第3條第5項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣100萬元以上500萬元以下罰鍰。	

章節	常見缺失
第1章	<p>申請書掛號日期不一致。</p> <p>切結書、委託書，人數、範圍、用印不一致。</p> <p>文化局函範圍不全。</p> <p>建築線填寫內容不一致。</p>
第2章	<p>現況實測圖繪製不全。</p> <p>畸零地、現有巷及重覆利用檢討內容不全。(一定要檢討有無涉及，並詳列檢討內容，如無涉及免附切結書)</p> <p>畸零地、現有巷及重覆利用切結書，申請人具結不全。(2位以上申請人，僅1位用印)</p>
第3章	<p>未附建物測量成果圖(正本)</p> <p>補請使用執照或補合法建築物資格文件不全。</p> <p>申請重建同意書內容不全。(日期未填、申請人不全、同意事項未勾選)</p> <p>未檢附無產權同意書。(共用或附屬建物部分)</p>

章節	常見缺失
第4章	土地使用分區管制檢討表檢討、簽證不全。(細部計畫有特殊管制事項未檢討)
第5章	<p>未檢討都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第十二條規定。(跳過§3~6，直接申請§7~10)</p> <p>未檢討原建蔽率放寬前後圖說。</p> <p>未檢討建築技術規則建築設計施工編第164條道路陰影退縮。(注意面前道路與樓高關係)</p> <p>未檢討消防救災空間。(注意樓高超過5樓 巷道小於6m 或樓高超過9樓 巷道小於8m)</p>
第6章	<p>獎勵值有誤。(未4捨5入、合計值大於規定上限值、將原容全計入獎勵值)</p> <p>協議書保證金金額有誤。(未4捨5入)</p> <p>協議書未依範本載明列管時程。(耐震及結構性能評估)</p> <p>協議書未載明甲方代表人及地址。</p>

01

危老法令  
研析

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

## 都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條

**(第1項)危老適用條件**

本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

**(第2項)重建計畫範圍**

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

**(第3項)放寬適用**

本條例施行前已依建築法第81條、第82條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起3年內，依本條例規定申請重建。

## 適用範圍

## 申請程序

## 容積獎勵

## 建蔽率及高度放寬

都市計畫範圍內

+

非經目的事業主管機關  
指定具有歷史、文化、  
藝術及紀念價值

+

合法建築物(建築法)

- (補)領有使用執照
- 領有合法房屋證明

下列其中之一：

- 依建築法或災害防救法判定之危險建築物。
- 經結構安全性能評估未達最低等級( $R > 45$ )。
- 屋齡30年以上耐震能力未達一定標準( $30 < R \leq 45$ )且改善不具效益或未設置昇降設備者。

(第三項)危險建物適用本條例施行前已依建築法第81條、第82條拆除，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起3年內，依本條例規定申請重建。

(第二項)得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。

但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

※ 都市計畫工業區內不適用危老

內政部108年5月13日台內營字第1080808886號令

## 01

## 危老法令解析

	適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
	鋼筋混凝土及加強磚造	鋼構造及輕鋼構	木構造	磚構造
評估基準甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$		評估分數 $\geq 70$	
評估基準乙級	$30 <$ 危險度總評估分數 $R \leq 45$		$70 >$ 評估分數 $\geq 55$	
未達最低等級	危險度總評估分數 $R > 45$		評估分數 $< 55$	
備註：	1. 鋼筋混凝土構造及加強磚造、鋼構造及輕鋼構造建築物分數採危險度總評估分數R之表現方式，評估結果分數越高越危險 2. 木構造、磚構造建築物分數係採評估分數之表現方式，評估結果分數越高越安全			

**未達乙級**

↓

無須詳評  
(即可重建)

**乙級**

↓

屋齡30年

↓

無昇降設備

無須詳評  
(即可重建)

有昇降設備

須詳評  
詳評結果：  
補強費用大於拆除重建費用的一半  
(即可重建)

**甲級**

↓

尚無疑慮  
(不適用本條例)

※同一合法建物基地，得僅擇一棟進行結構性能評估

內政部營建署 108.07.30營署更字第1081147852號

# 01

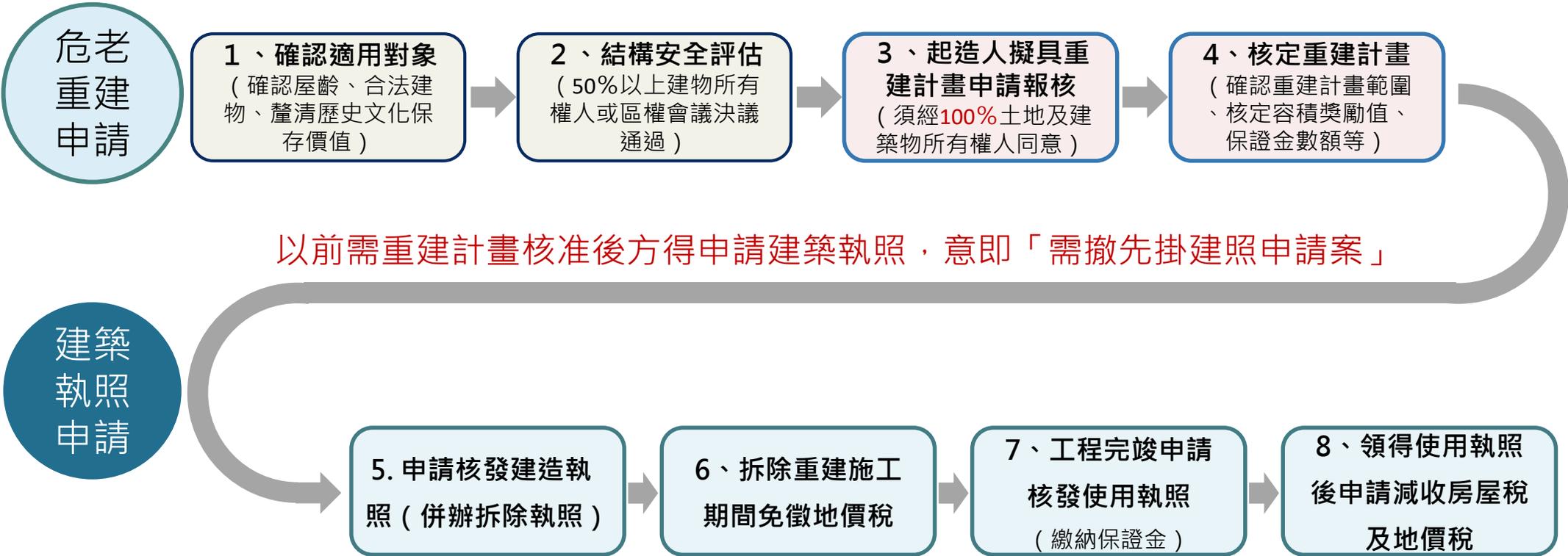
## 危老法令解析



### 危老條例 第五條

(第1項)申請程序依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣(市)主管機關**申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。**

(第2項)申請期限前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國**116年5月31日**止。

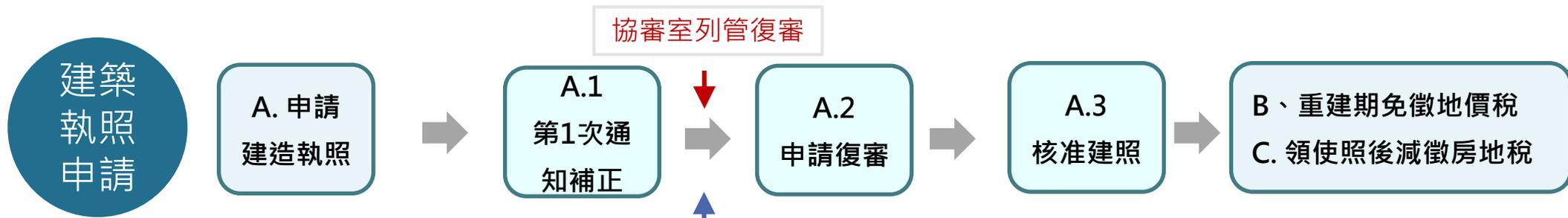


# 01

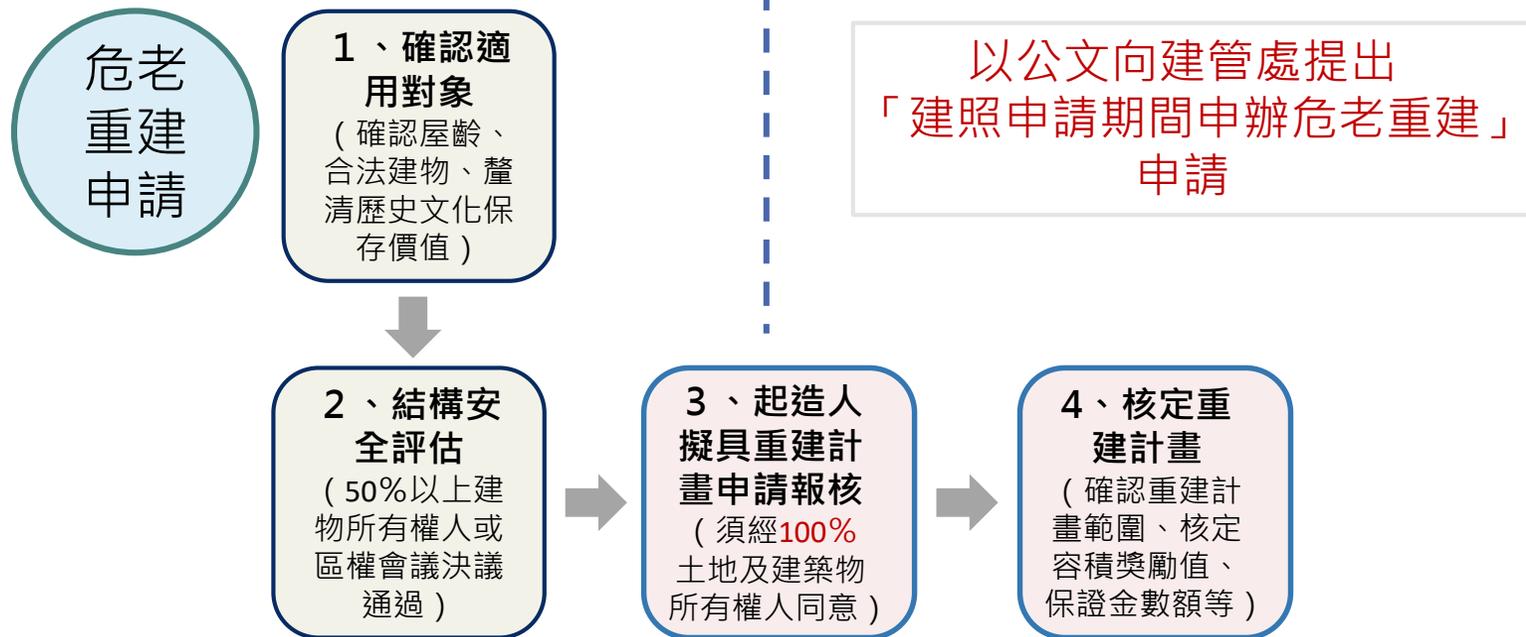
## 危老法令解析



建照申辦期間申請危老重建程序第2點



- ① 適用階段：  
建照**尚未復審**前
- ② 申請方式：  
以公文掛號提出
- ③ 放寬規定：  
(1)免撤建照案  
(2)建照於**重建計畫核准**日起，再增加**2個月復審期**  
(3)需於建築法復審期6個月內提出申請
- ④ 法令適用日：  
為**申請復審日**



# 01

## 危老法令解析



建照申辦  
期間申請  
危老重建  
程序第3點

建築  
執照  
申請

A. 申請  
建造執照

A.1  
第1次通  
知補正

A.2  
申請復審

建照科列管發照

A.3  
核准建照

B. 重建期免徵地價稅  
C. 領使照後減徵房地稅

危老  
重建  
申請

1、確認適  
用對象  
( 確認屋齡、  
合法建物、釐  
清歷史文化保  
存價值 )

以公文向建管處提出  
「建照申請期間申辦危老重建」  
申請

2、結構安  
全評估  
( 50%以上建  
物所有權人或  
區權會議決議  
通過 )

3、起造人  
擬具重建計  
畫申請報核  
( 須經100%  
土地及建築物  
所有權人同意 )

4、核定重  
建計畫  
( 確認重建計  
畫範圍、核定  
容積獎勵值、  
保證金數額等 )

- ① 適用階段：  
建照已復審未發照前
- ② 申請方式：  
以公文掛號提出
- ③ 放寬規定：  
(1)免撤建照案
- ④ 法令適用日：  
為申請重建計畫核准日
- ⑤ 需於重建計畫報核6個月內領得建照

# 01

## 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

### 建照申辦期間申請危老重建程序第5點

- ① 適用階段：  
11/14 前已領得拆照  
(含建併拆)
- ② 放寬規定：  
免撤拆照案
- ③ 列管方式：  
施工科列管開工

- ① 適用階段：  
11/15 後申請拆照
- ② 放寬規定：  
免撤拆照申請案
- ③ 列管方式：  
建照科列管准照

拆除執照申請

危老重建申請

B. 申請拆除執照

1、確認適用對象  
(確認屋齡、合法建物、釐清歷史文化保存價值)

2、結構安全評估  
(50%以上建物所有權人或區權會議決議通過)

B.1 第1次通知補正

3、起造人擬具重建計畫申請報核  
(須經100%土地及建築物所有權人同意)

B.2 申請復審

“免”公文向建管處提出「建照申請期間申辦危老重建」申請

B.3 核准拆照

之前已領拆照案件  
施工科列管開工  
(待重建計畫核准後始得開工)

B.4 申請開工拆除

建照科列管核准

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

## 都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條

### (第1項)獎勵上限(不變)

重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地**1.3倍之基準容積**或各該建築基地**1.15倍之原建築容積**，不受都市計畫法第85條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

### (第2項)時程獎勵(修正)

本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：**施行後3年內：各該建築基地基準容積10%、施行後4年內：各該建築基地基準容積8%、施行後5年內：各該建築基地基準容積6%、施行後6年內：各該建築基地基準容積4%、施行後7年內：各該建築基地基準容積2%、施行後8年內：各該建築基地基準容積1%。**

### (第3項)規模獎勵(新增)

重建計畫範圍內符合第3條第1項之**建築物基地或加計同條第2項合併鄰接之建築物基地或土地達2百平方公尺者**，再給予各該建築基地**基準容積2%之獎勵**，每增加100m<sup>2</sup>，另給予基準容積**0.5%之獎勵**，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

### (第4項)時程與規模獎勵上限(新增)

前二項獎勵合計**不得超過各該建築基地基準容積之10%**。

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度		保證金	類別
3	原容高於基容獎勵	容積獎勵額度為原建築基地之基準容積10%，或依原建築容積建築。	10% 或原容		基礎獎勵
4	適用對象容積獎勵	通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。	10%		
		經結構安全性能評估未達最低等級者。	8%		
		屋齡30年以上，耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。	6%		
5	退縮建築	自計畫道路及現有巷道退縮 $\geq 4$ 公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空 $\geq 2$ 公尺。	10%		
		自計畫道路及現有巷道退縮 $\geq 2$ 公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空 $\geq 2$ 公尺。	8%		
6	耐震設計	取得耐震設計標章	10%	●	
		新建住宅性能評估之結構安全性能第一級	6%		
		新建住宅性能評估之結構安全性能第二級	4%		

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度		保證金	類別
7	綠建築證書	鑽石級	10%	●	增額獎勵
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級 (基地面積500m <sup>2</sup> 以上不適用)	4%		
		合格級 (基地面積500m <sup>2</sup> 以上不適用)	2%		
8	智慧建築證書	鑽石級	10%	●	
		黃金級	8%		
		銀級	6%		
		銅級 (基地面積500m <sup>2</sup> 以上不適用)	4%		
		合格級 (基地面積500m <sup>2</sup> 以上不適用)	2%		
9	無障礙設計	取得無障礙住宅標章	5%	●	
		無障礙環境性能評估第一級	4%		
		無障礙環境性能評估第二級	3%		
10	協辦公設	用地面積×(公告現值/基地現值)×基準容積	5%		

● 保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積。

臺北市危老加速辦法§12獎勵辦法第6條至第9條規定之各項容積獎勵額度未超過基準容積百分之六者，各該項保證金額度得減半計算。

其獎勵上增額獎勵上限制：其基準容積30%或原建築容積15%

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度	獎勵額度	獎勵額度上限	類別
母法 6	時程獎勵	本條例施行後一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵：施行3年內10%、施行4年內8%、施行5年內6%、施行6年內4%、施行7年內2%、施行8年內1%。	10~0%	合計上限10%	開發 獎勵
	規模獎勵	危老建築基地加計合併鄰地面積200m <sup>2</sup> 者，給予2%獎勵，每增加100m <sup>2</sup> ，另給予基準容積0.5%獎勵。	0~10%		
基礎獎勵+增額獎勵+開發獎勵 上限值：「基準容積40%」 或 「原建築容積15%+基準容積10%」					

適用範圍	申請程序			容積獎勵		建蔽率及高度放寬	
	第4年 109.05.12起	第5年 110.05.12起	第6年 111.05.12起	第7年 112.05.12起	第8年 113.05.12起	第9年 114.05.12起	第10年 115.05.12起
未達200㎡	8.0%	6.0%	4.0%	2.0%	1.0%	0%	0%
達200㎡	10%	8.0%	6.0%	4.0%	3.0%	2.0%	2.0%
達300㎡	10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
達400㎡	10%	9.0%	7.0%	5.0%	4.0%	3.0%	3.0%
達500㎡	10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%
達600㎡(第5年)	10%	10%	8.0%	6.0%	5.0%	4.0%	4.0%
達700㎡	10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%
達800㎡	10%	10%	9.0%	7.0%	6.0%	5.0%	5.0%
達900㎡	10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%
達1000㎡(第6年)	10%	10%	10%	8.0%	7.0%	6.0%	6.0%
達1100㎡	10%	10%	10%	8.5%	7.5%	6.5%	6.5%
達1200㎡	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	7.0%	7.0%
達1300㎡	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	7.5%	7.5%
達1400㎡(第7年)	10%	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	8.0%
達1500㎡	10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達1600㎡(第8年)	10%	10%	10%	10%	10%	9.0%	9.0%
達1700㎡	10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

## 都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條

## (第5項)獎勵適用規模 (修正)

依第3條第2項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第1項至第3項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第3條第1項之建築物基地面積，且最高以1000平方公尺為限。

## (第6項)不得適其他獎勵

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

## (第7項)授權另訂容積獎勵辦法

建築容積獎勵辦法第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

# 01

## 危老法令解析

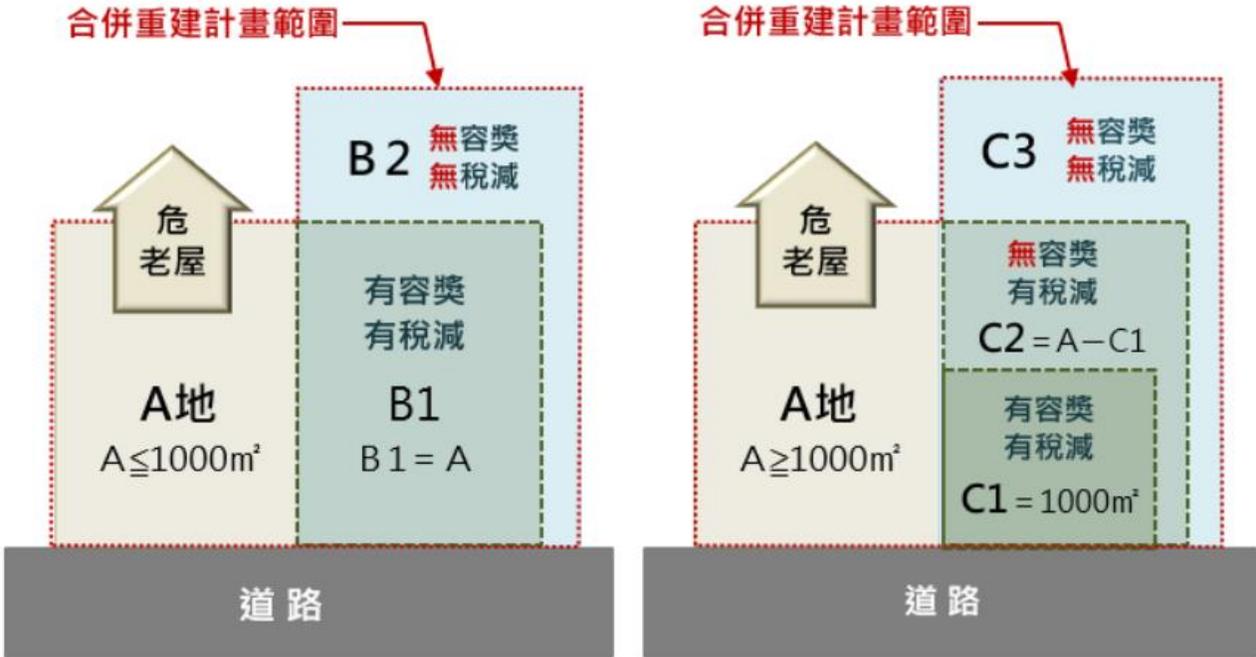
適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

### 「危老條例」申請重建能否併鄰接建築基地申請

**危老條例§3-Ⅱ (鄰地合併範圍=不受限)**  
 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。(圖A-B2)

**危老條例§6-V (鄰地容獎範圍≤危老基地 / 1000m²)**  
 合併之鄰接申請建築容積獎勵規定時，其面積不得超過「危老建築物基地面積」，且「最高以1000m²」為限。  
 (圖B-c1)

**危老條例§8-I (鄰地稅減範圍≤危老基地)**  
 合併之鄰接申請建築容積獎勵規定時，其面積不得超過「危老建築物基地面積」，且「最高以1000m²」為限。  
 (圖B-c2)



(圖A)

(圖B)

※B2、C2、C3部分未要求分割

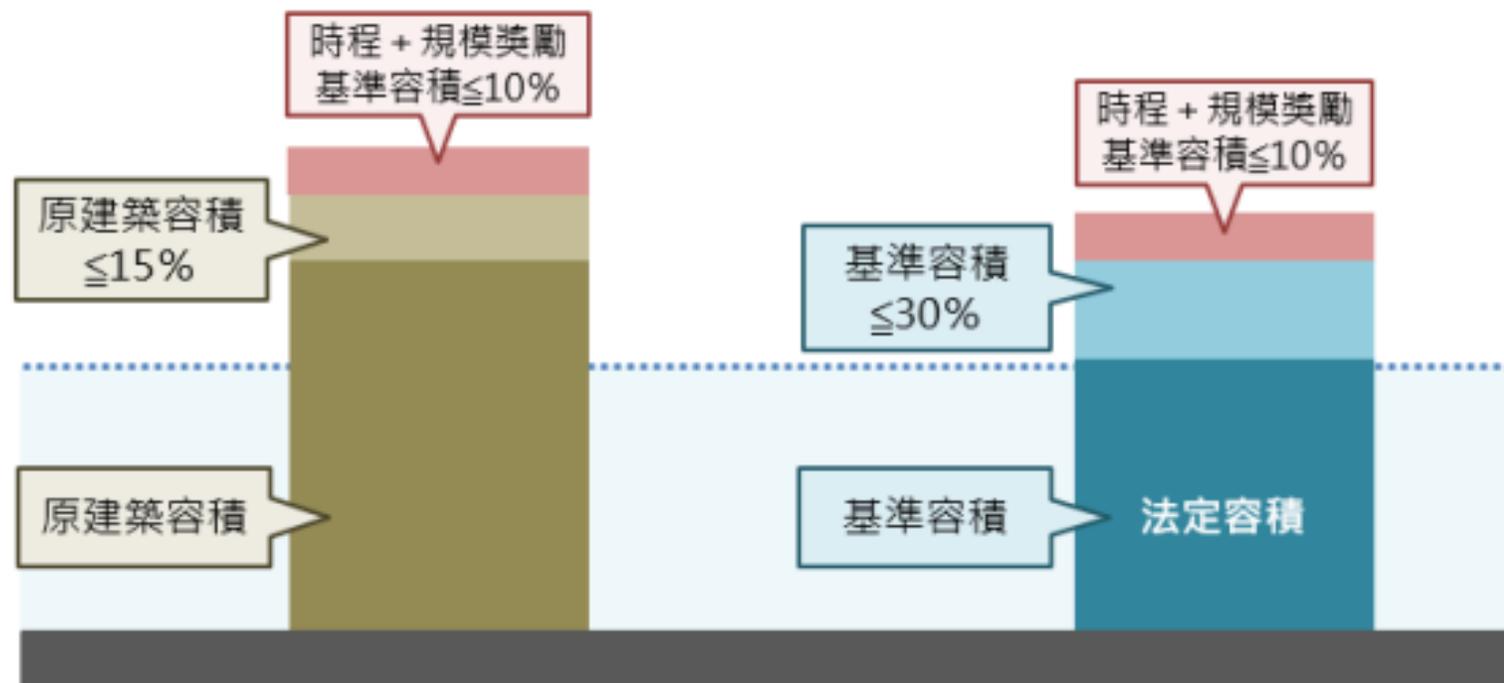
適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

## 容積獎勵上限



▲ 原建築容積高於基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積**1.15**倍

● 時程獎勵逐年遞減，結合基地規模獎勵，不得超過基準容積**10%**

▲ 原建築容積未超過基準容積者，容積獎勵上限為基準容積**1.3**倍

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

## 都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條

依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

住宅區

建蔽率放寬  
建築高度放寬

住宅區  
以外

建築高度放寬

說明：

- 實務上重建後因建蔽率之規定，致一樓使用面積減少不易整合，且建築容積獎勵受限建築物高度限制致無法充分利用。
- 放寬標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。

# 01

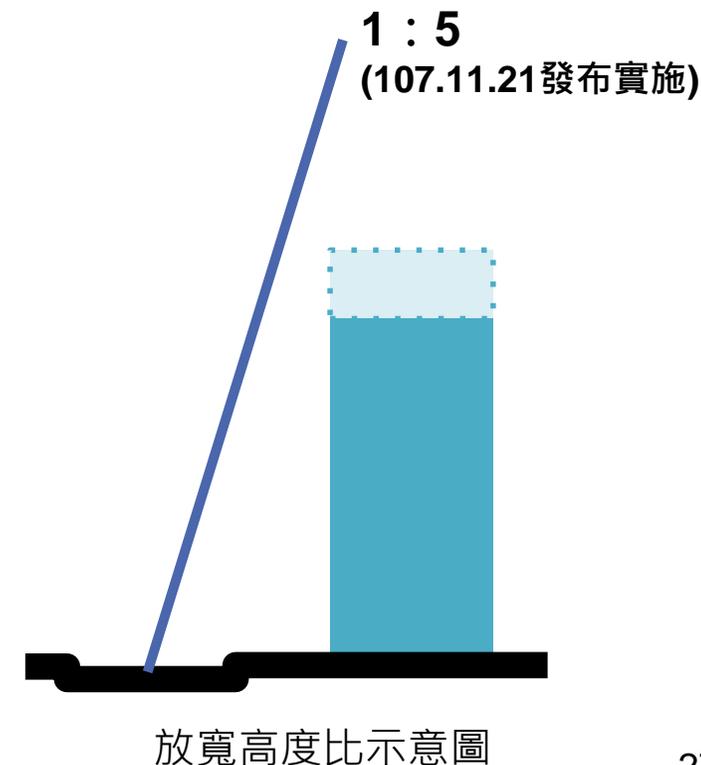
## 危老法令解析

適用範圍	申請程序	容積獎勵	建蔽率及高度放寬
------	------	------	----------

### (一)高度比(107.11.21發布實施)

- ✓ 高度比限制建築物之高度、造型及配置，為促進危老加速重建，配合酌予放寬。
- ✓ 兼顧與周邊環境協調，併同放寬後院深度比、住一住二高度、住宅區建蔽率，避免產生突兀之街區景觀風貌。

現行規定		本市放寬原則
分區	高度比	
住宅區	不得超過 1.5	● 建築物之高度比不得超過 <u>道路中心 1 : 5</u>
商業區	不得超過 2.0	
行政區、文教區	不得超過 1.8	● 建築物之高度比， <u>100.10.01</u> 後免再檢討技規§164 面前道路 <u>陰影面積</u>
風景區	不得超過 1.0	



適用範圍

申請程序

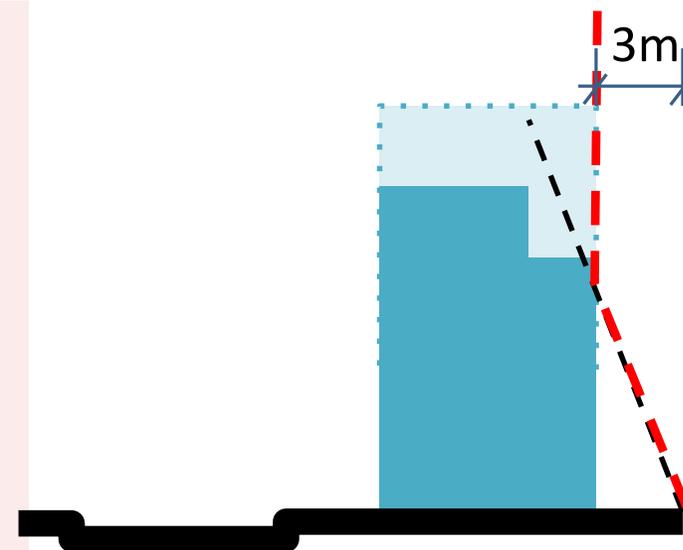
容積獎勵

建蔽率及高度放寬

## (二)後院深度比(107.11.21發布實施)

為促進危老加速重建，配合高度比一併放寬。

現行規定		放寬原則
分區	後院深度比	
住一	0.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自建築基地後面基地線之深度三公尺內，不得超過法定後院深度比；<u>超過範圍不受限制。</u></li> </ul>
住二 住二加級地區	0.4	
	0.3	
住三及 加級地區	0.25	
住四及加級地區	0.25	
商業區	--	
行政區、文教區	0.3	
風景區	0.6	



放寬後院深度比示意圖

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

- (三)住一、住二高度(107.11.21發布實施)
  - ✓ 住一、住二多位山坡地周邊等環境敏感區域，不宜過度放寬建築物高度，以避免對環境造成衝擊。
  - ✓ 惟部分建築物原建築物高度已超過現行規定者，基於保障其原有權益，且不致對視覺景觀產生衝擊，同意以原建築高度為限。

現行規定			放寬原則
分區	高度(M)	樓層	
住一	10.5	三層樓	高度維持10.5公尺，樓層不限，但原建物高度超過10.5公尺者，依原建築高度
住二	17.5	五層樓	高度放寬至21公尺，樓層不限，但原建物高度超過21公尺者，依原建築高度

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

**(四)住宅區建蔽率(107.11.21發布實施)**

- 考量基地留設地面開放空間對環境品質之必要性，故放寬住三、住四依原建蔽率但不超過50%；惟針對1000m<sup>2</sup>以下之小規模基地，因1樓留設必要梯廳、停車等現行建築規定，致規劃設計不易、影響所有權人參與意願，始放寬依原建蔽率但不超過60%。
- 考量住二鄰近環境敏感地區，為避免影響住宅品質，原則不放寬建蔽率，僅就住二且為集合式住宅型式之建築物，

較其他獨立或雙拼建築物改建困難，始放寬建蔽率。

現行規定

放寬原則

使用分區	建蔽率	放寬幅度		說明
		大基地	小基地	
住一	30%	-	-	不放寬
住二及加級地區	35%	40% (+5%)	50% (+15%)	原領有使用執照且登載為集合住宅者者 ● 基地≤1000M <sup>2</sup> ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過50%。 ● 基地>1000M <sup>2</sup> ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過40%。
住三及加級地區	45%	50%(+5%)	60%(+15%)	● 基地≤1000M <sup>2</sup> ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過60%。 ● 基地>1000M <sup>2</sup> ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過50%。
住四及加級地區	50%	50%(+0%)	60%(+10%)	● 基地>1000M <sup>2</sup> ， <u>得依原建蔽率重建</u> ，但最高不得超過50%。
都市計畫書內載明建蔽率				● 比照各住宅區建蔽率放寬標準







## 非文資證明

## 耐震評估

正本

臺北市府文化局 函

11061  
臺北市忠孝東路

i-8號3樓

受文者 建築師事務所

發文日期：中華民國107年3月19日  
發文字號：北市文化文資字第10730662900號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：主旨：有關貴事務所函詢「  
地號2筆土地（內含4筆門牌號碼）」是否涉及文化資產一案，  
復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所107年3月5日蔡建字第1070030501號函。
- 二、旨案4筆門牌號碼為：臺北市文山區 段63號、65號、67號、69號。
- 三、查旨案基地範圍內無本市公告之文化資產及列冊建物，惟未來開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群之建造物，疑似遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：  
副本：

局長 鍾永豐

檔 號：  
保存年限：地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區  
承辦人：張鈺政  
電話：(02)27208889分機3635  
電子信箱：bt-annachang@mail.taipei.gov.tw

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓(南區)  
承辦人：徐昀沅  
電話：02-27208889/1999轉8267  
傳真：27593317  
電子信箱：hsu0629@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國107年11月7日  
發文字號：北市都規字第1076052048號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：主旨：有關本市大同區迪化街三小段636地號等12筆土地是否適  
用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」一案，詳如說  
明，請查照。

說明：

- 一、依本市建築管理工程處107年10月30日北市都建照字第1076043628號函副本辦理。
- 二、經查旨揭地號土地分屬「特定專用區(供河濱住宅使用)」及「特定專用區(供特定住宅使用)」，其建築開發利用或保存維護均應依本府89年1月27日府都四字第8900475801號公告實施「擬定台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」相關規定辦理，又旨揭條例係前揭都市計畫公告實施後始頒訂公告，故該都市計畫自未明訂該條例適用與否等之相關規定，先予敘明。
- 三、另為維護迪化街沿線之風貌街區，本府107年7月25日府都規字第10760062231號公告公開展覽「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」併同增訂：「建築基地直接臨接迪化街一段(暨其第一進至第三進範圍內)不得適用「都市危險及老舊建築加速重建條例」規定，餘得依該條例及相關規定辦理。」，惟該都市計畫尚須經本市都市計畫委員會審議通過，並由本府據以公告實施，始生其效力。

Step1

- a. 須包括申請範圍所有土地
- b. 不建議以門牌申請

Step2

- a. 文化局非列管公文

Step2

- a. 迪化街1段第1~3進不適用(都市計畫已發布)



非文資證明 耐震評估

### 建築物無產權登記切結書

本人 陳○○ 所有位於臺北市○○區○○路○段○號建築物（地面○層地下○層，坐落於○○段○小段○○地號），並無產權登記，茲檢具 **個人印鑑證明** 及 **下表所列文件** 證明確屬本人所有之合法建築物，且無抵押權等他項權利設定或假處分。

Step1  
a. 印鑑證明 或 公司登記表

適用對象	類別	應附文件
<input type="checkbox"/> 實施都市計畫前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 舊市區 34.10.25 前 <input type="checkbox"/> 景美、木柵 58.04.28 前 <input type="checkbox"/> 南港、內湖 58.08.22 前 <input type="checkbox"/> 士林、北投 59.07.04 前	<input type="checkbox"/> 完納稅捐證明 <input type="checkbox"/> 門牌編釘總表或證明 <input type="checkbox"/> 建築物興建完成日期證明文件
<input type="checkbox"/> 都市計畫發布後至 60.12.22 建築法修正前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 已領有營造執照或建造執照者	<input type="checkbox"/> 營造執照或建造執照 <input type="checkbox"/> 完納稅捐證明 <input type="checkbox"/> 門牌編釘總表或證明
	<input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	<input type="checkbox"/> 完納稅捐證明 <input type="checkbox"/> 門牌編釘總表或證明 <input type="checkbox"/> 建築物興建完成日期證明文件
<input type="checkbox"/> 領有建築執照之建築物		<input type="checkbox"/> 建造執照或使用執照 <input type="checkbox"/> 完納稅捐證明 <input type="checkbox"/> 門牌編釘總表或證明

Step2  
a. 替代文件 (視情況檢附)

備註：建築物興建完成日期證明文件，視個案實際狀況檢附：  
 接水、接電日期或首次水電費收據  
 課稅始期證明  
 戶口遷入證明  
 載有建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本  
 載有建築物資料之地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航測圖或政府機關測繪地圖

本人同意依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」等規定申請耐震能力評估及後續拆除重建，爾後若有產權糾紛或損及他人權益之情事發生，願自負一切法律責任與貴局無涉，特立此切結書為憑。

此致  
 臺北市政府都市發展局  
 立書人： (簽名及蓋章)  
 身分證統一編號：  
 中華民國○年○月○日

【蓋章應與印鑑證明相符，切結書內容得視個案情形由立書人酌作調整】

### 未辦妥保存證明申請危老耐震評估

#### ※簡化程序

#### 1. 未辦妥保存登記建物得申請耐震評估

#### ※簡化方式(替代文件)

- ① 稅捐證明
- ② 門牌編定總表或證明
- ③ 建物興建完成日期證明文件

# 01.1

## 基本資料

申請書 適用範圍證明

切結書 委託書及簽證表

- Step1**
- a. 僅需申請人填寫
  - b. 所有權人非申請人時免填寫
  - c. 不可以其中一人
  - d. 多名申請人均要填寫**
  - e. 多名申請人可共填一張，亦可分開填寫**

Form for '申請書' (Application Form) with various fields and a signature box at the bottom.

- Step1**
- a. 填全部地址+地號

- Step2**
- a. 務必載明申請事項

- Step3**
- a. 僅需申請人填寫
  - b. 2名以上申請人均要填寫**
  - c. 多名申請人可共填一張，亦可分開填寫
  - d. 申請人簽名或用印
  - e. 建築師“免”聯名

- Step2**
- a. 申請人簽名 或用印
  - b. 建築師“免”聯名

Form for '切結書' (Affirmation Form) with a signature box and a note at the bottom.

※ 申請人負責危老責任



# 01.2

## 重建計畫範圍

基地檢核表

現況說明

畸零地、現有巷道、重複利用

### 危老條例§3-II：

- 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

### 危老條例§6-V：

- 依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。

○○○○§3○○○○○○○○○○○○○○			
○○	○○	○○	○○ (m <sup>2</sup> )
	○○○ ○○○ ○○○ ○○○	○○○○	○○○○
			○○ (a)
○○○○○○			
○○	○○	○○	○○ (m <sup>2</sup> )
	○○○ ○○○ ○○○ ○○○	○○○○	○○○○
			○○ (b)
○○○○○○○○○○○○○○○○			
○○	○○	○○	○○ (m <sup>2</sup> )
	○○○ ○○○ ○○○ ○○○	○○○○ (部分)	○○○○
			○○ (c)
			○○○○
○○○○○○○○	① ○○ (a) _____ ≥ ○○ (b) _____ ( (a)+(b)○○○○○○ ) ② ○○ (b) _____ ≤ 1000 ○ (○○ 1000○○○○○○○○○○ ) ③ ○○ (c) _____ ○ (○○○○○○○○ )		

**Step1**  
 a. 鄰地可超過合法建物坐落基地面積  
 b. 如屬部分時，請再註明

**Step2**  
 a. 鄰地「超過1000m<sup>2</sup>」部分，無容積獎勵

**Step3**  
 a. 鄰地超過「合法建物坐落基地面積」部分，無容積獎勵

照片



現況實測圖



- 以現況圖繪製索引圖
- 紅線標示範圍
- 現有巷箱尺照片
- 範圍內外建築物情形(樓高、門牌)
- 認定合法建物確認現實存在

# 重建計畫範圍

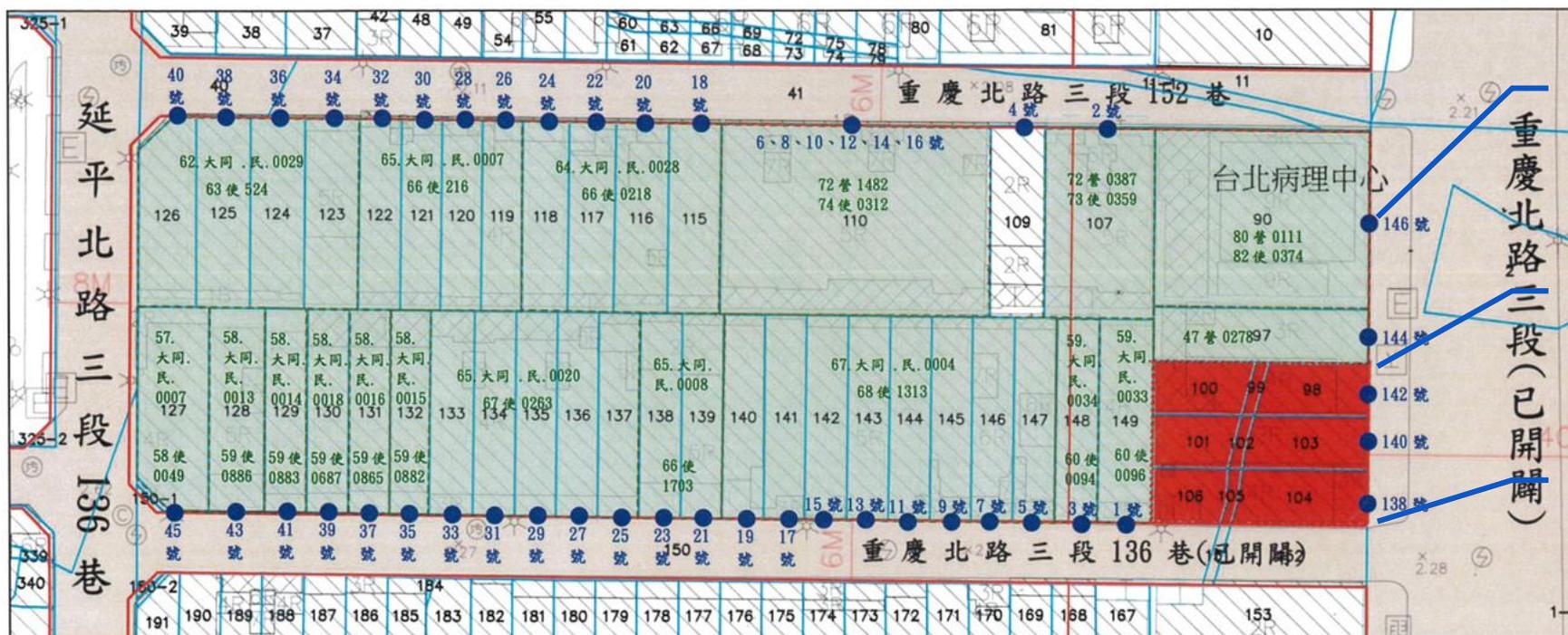
基地檢核表

現況說明

畸零地、現有巷道、重複利用

照片

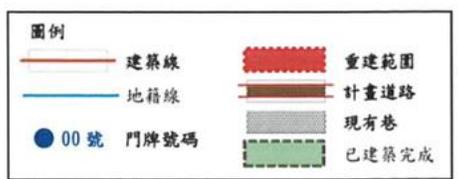
現況實測圖



**Step1**  
標示道路寬及拓築情形、地界、建築線、**現有巷寬度、使用分區(如果跨分區)**

**Step2**  
紅線標示範圍

**Step3**  
範圍內及相鄰土地建築物情形  
(樓高、**門牌**、構造、**執照**)



**Step4**  
比例大於 1/200

**Step5**  
紙本、電子檔均用印

本案檢討圖說內容，由黃秀莊建築師簽證負責  
簽證建築師：

畸零地	現有巷道	重複利用
-----	------	------

## 臺北市畸零地使用自治條例§4- I -6

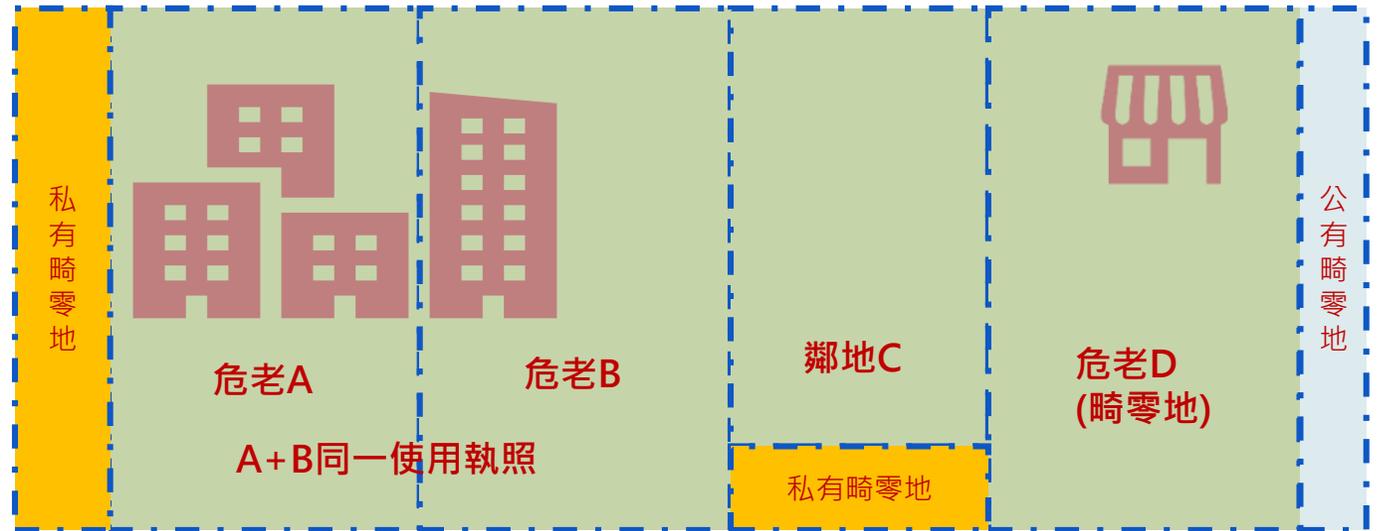
建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：  
 六 符合下列情形，於原建築基地範圍內新建、改建或修建者：(二) 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定重建。

## 臺北市畸零地使用自治條例§10

第4條第1項第1款、第3款或第5款至第8款規定之建築基地，不適用第8條及第11條第2項規定程序。(免通知讓售+免併公有畸零地)

## 臺北市危老加速辦法§7

已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准。但依臺北市畸零地使用自治條例規定合併畸零地使用所致，且符合本條例第三條第二項但書規定者，不在此限。(無擴大範圍及獎勵以變更計畫申請)



情景一：危老D：可單建 □ 免通知畸零地讓售+免合併公有畸零地

情景二：危老A或危老B (同一使照 分開申請)任一地均可單建+免通知讓售 (但仍應檢討建築基地法定空地分割辦法、臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則)

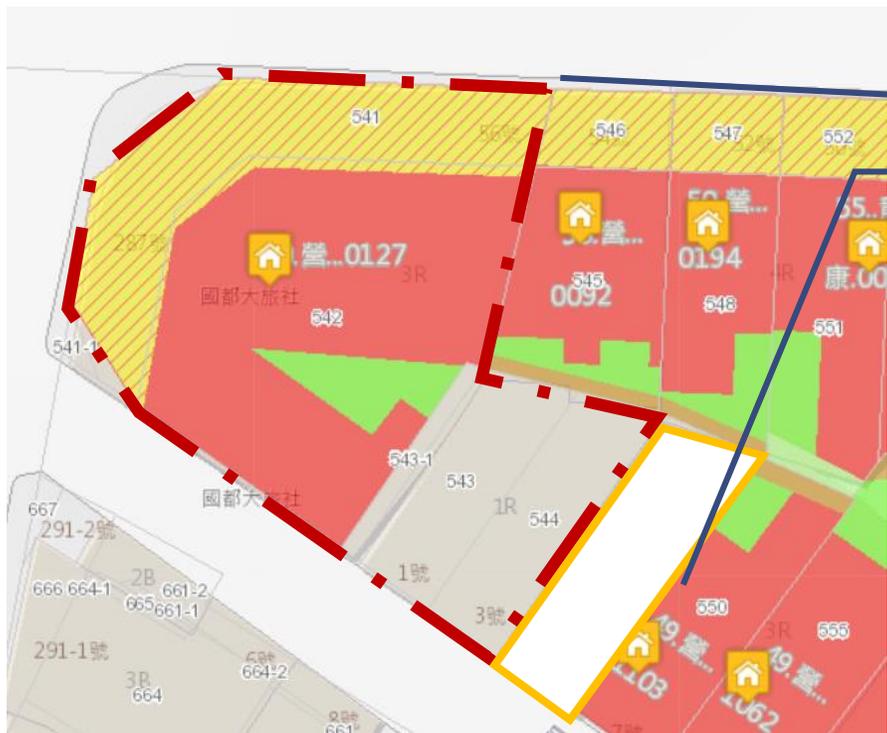
情景三：危老A+B、D 任一地「合併鄰地C」

□ 均要通知讓售(出具切結)+合併公有畸零地

□ 切結書出具後，重建計畫先核准，日後合併畸零地時再變更

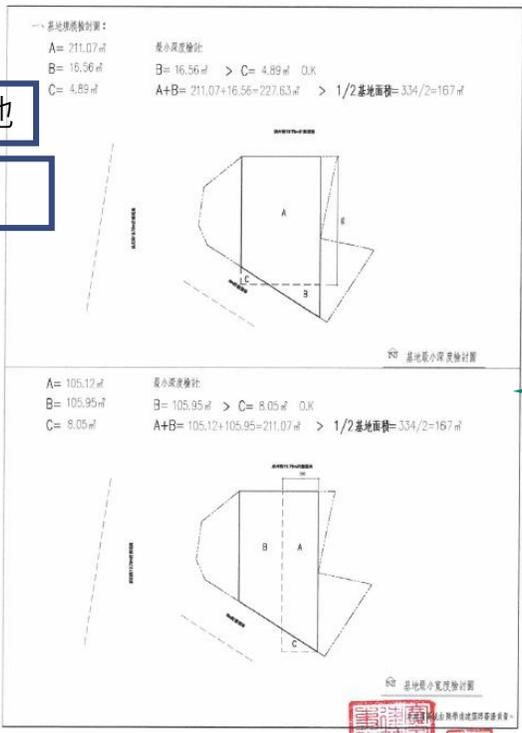


畸零地	現有巷道	重複利用
-----	------	------



標示申請基地  
標示毗鄰畸零地

標示申請基地+ 毗鄰畸零地



檢討危老基地及鄰地是否為畸零地



依是否有毗鄰畸零地勾選切結後續納入時重新申請重建計畫

※ 目的：檢討是否有畸零地及未來如有合併時對重建計畫範圍、獎勵及相關人權益影響  
 ※ 應檢附檢討圖且詳細檢討，如無涉及時可免附切結書。

# 01.2

## 重建計畫範圍

基地檢核表

現況說明

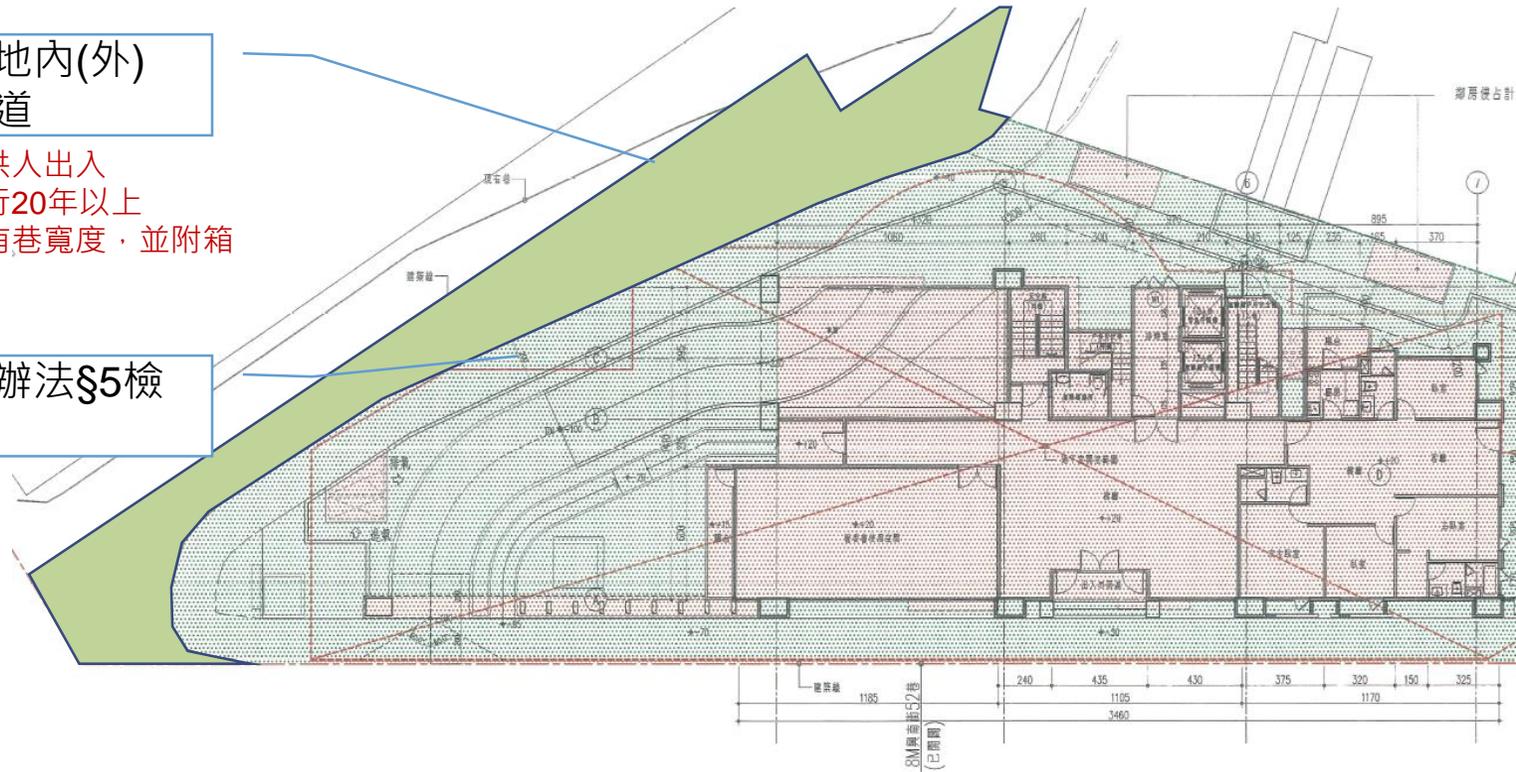
畸零地、現有巷道、重複利用



標示基地內(外)現有巷道

- ※是否有供人出入
- ※是否通行20年以上
- ※標示現有巷寬度，並附箱尺照片

依獎勵辦法§5檢討退縮



多位申請人均應切結

①標示現有巷道範圍 ② 檢討是否按規定退縮

基地內如有現有巷道，依設計方案切結後續如有影響重建計畫時

“重新申請”重建計畫

※目的：檢討現有巷道保留、廢止、改道...等是否影響重建計畫範圍、獎勵及相關人權益

※應檢附檢討圖且詳細檢討，如無涉及時可免附切結書。

# 01.2

## 重建計畫範圍

基地檢核表

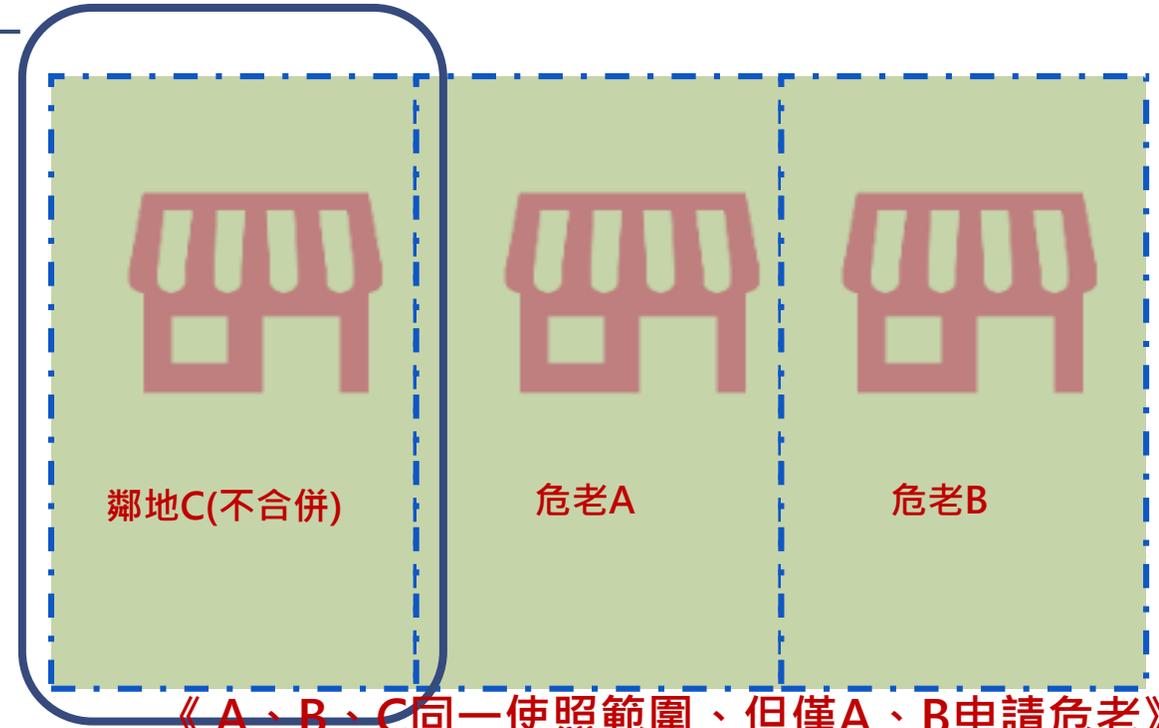
現況說明

畸零地、現有巷道、重複利用



### 檢討重點

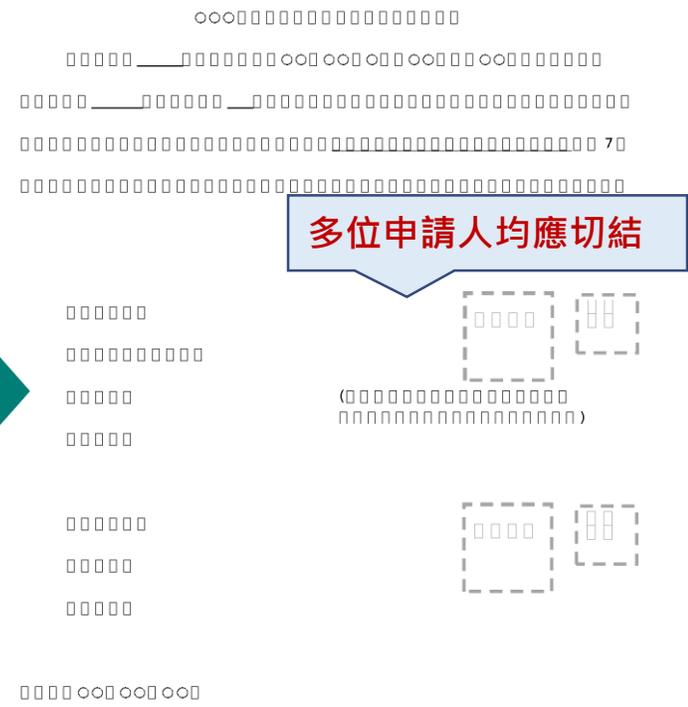
- (1) 申請範圍是否為其他建築基地範圍。
- (2) 地籍是否分割完成(依法空分割辦法或臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則第3條檢討)。
- (3) **各自獨立使用**。
- (4) **各幢棟與地籍分割線一致**。
- (5) 各自符合建造時行為。  
(**建蔽率、容積率、防空避難室、停車空間、構造安全等**)



**檢討法令**

- 一、建築基地法定空地分割辦法
- 二、臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則

※ 目的：檢討是否有重複利用(法空分割)情形及後續是否影響範圍、獎勵及相關人權益  
 ※ 應檢附檢討圖且詳細檢討，如無涉及時可免附切結書。



基地是否有重複利用並切結後續如有影響重建計畫時  
 “重新申請”重建計畫

## 謄本+地籍圖

## 初始土地範圍

Step2  
a. 首次掛號3個月內

Step4  
a. 注意地上建物

Step5  
a. 信託案  
b. 同意書之所有權人  
c. 委託人非所有權人

Step6  
a. 報核版正本  
b. 不得以電子版檢附  
c. 核定正副本 附影本

土地登記第一類謄本 **地號全部**

北投區溫泉段四小段 0273-0001地號

列印時間：民國107年03月12日16時32分 頁次：1

謄本種類碼：S\*FPUPFKR，可至<http://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄  
 新店地政事務所 主任 黃美娟 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
 士林電簿字第070366號 列印人員：羅珍枝  
 資料管轄機關：臺北市士林地政事務所 謄本核發機關：新北市新店地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國105年11月16日 登記原因：分割  
 面積：\*\*\*\*\*108.11平方公尺 使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
 民國107年01月 公告土地現值：\*\*171,000元/平方公尺  
 地上建物建號：(空白)  
 其他登記事項：分割前：0273-0000地號  
 分割增加地號：0273-0004地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0023  
 登記日期：民國106年03月09日 登記原因：信託  
 原因發生日期：民國106年03月06日  
 所有權人：公司  
 統一編號：  
 住 址：臺北市松山區民生東路三段109號一、二樓  
 權利範圍：\*\*\*\*\*100分之50\*\*\*\*\*  
 權狀字號：106北士字第005154號  
 當期申報地價：107年01月\*\*\*7,760.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 101年02月 \*\*119,000.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*100分之50\*\*\*\*\*  
 相關他項權利登記次序：0002-000  
 其他登記事項：委託人：  
 信託財產，信託內容詳信託專簿：依106年03月8日收件士信字第001160號辦理。

(0002) 登記次序：0024  
 登記日期：民國106年03月13日 登記原因：信託  
 原因發生日期：民國106年03月06日  
 所有權人：  
 統一編號：  
 住 址：  
 權利範圍：\*\*\*\*\*100分之50\*\*\*\*\*  
 權狀字號：106北士字第005464號  
 當期申報地價：107年01月\*\*\*7,760.0元/平方公尺  
 前次移轉現值或原規定地價：  
 101年02月 \*\*119,000.0元/平方公尺  
 歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*100分之50\*\*\*\*\*  
 相關他項權利登記次序：0002-000  
 其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿：依106年03月08日收件士信字第011170號辦理

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002-000 權利種類：最高限額抵押權  
 收件年期：民國101年 字號：北投字第092600號  
 登記日期：民國101年06月01日 登記原因：設定  
 權 利 人：聯邦商業銀行股份有限公司  
 統一編號：86380802  
 住 址：臺北市松山區民生東路三段109號一、二樓  
 債權額比例：全部 \*\*1分之1\*\*

新北市新店地政事務所 (續次頁)

Step1  
a. 一律地號全部

Step3  
a. 核對保證金計算  
公告現值一致



Step1  
a. 範圍一致

Step2  
a. 首次掛號3個月內

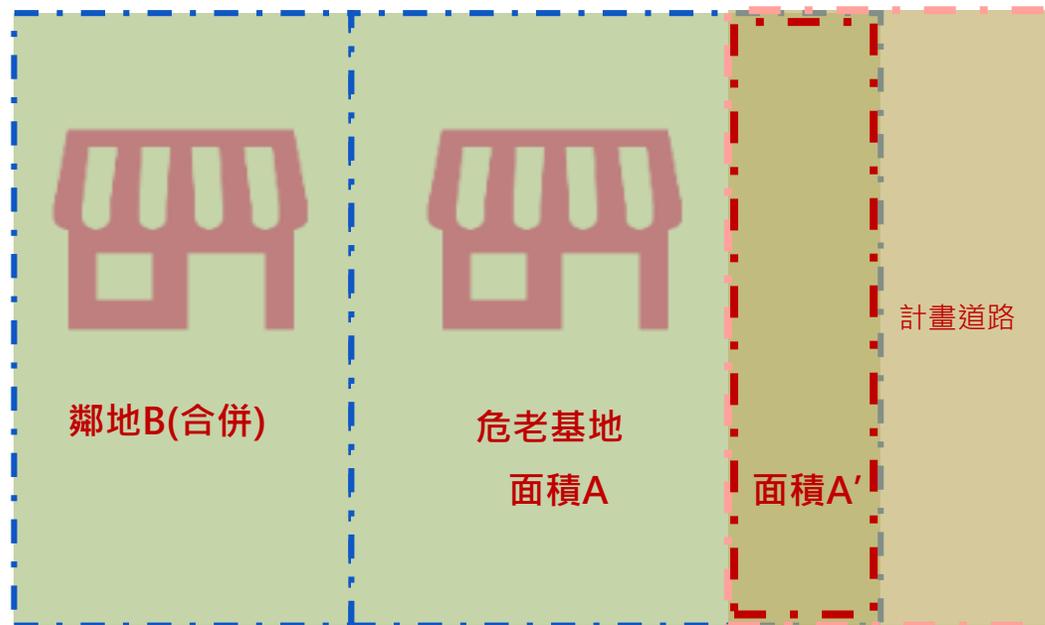
Step3  
同土地謄本

謄本+地籍圖

基地範圍

原建物基地部分劃為公設用地

※ 以剩餘不含公設部分為容積獎勵計算基準



危老原基地面積： $A+A'$        $A'$  部分面積劃入計畫道路

危老計算容積獎勵基地面積： $A$  ( $A'$  不計檢討)

合併鄰地面積計算基地： $A+B$  ( $B \leq A$ )

※ 以剩餘不含公設部分基地面積為容積獎勵計算基準

# 01.3

## 土地及合法建物

土地資料

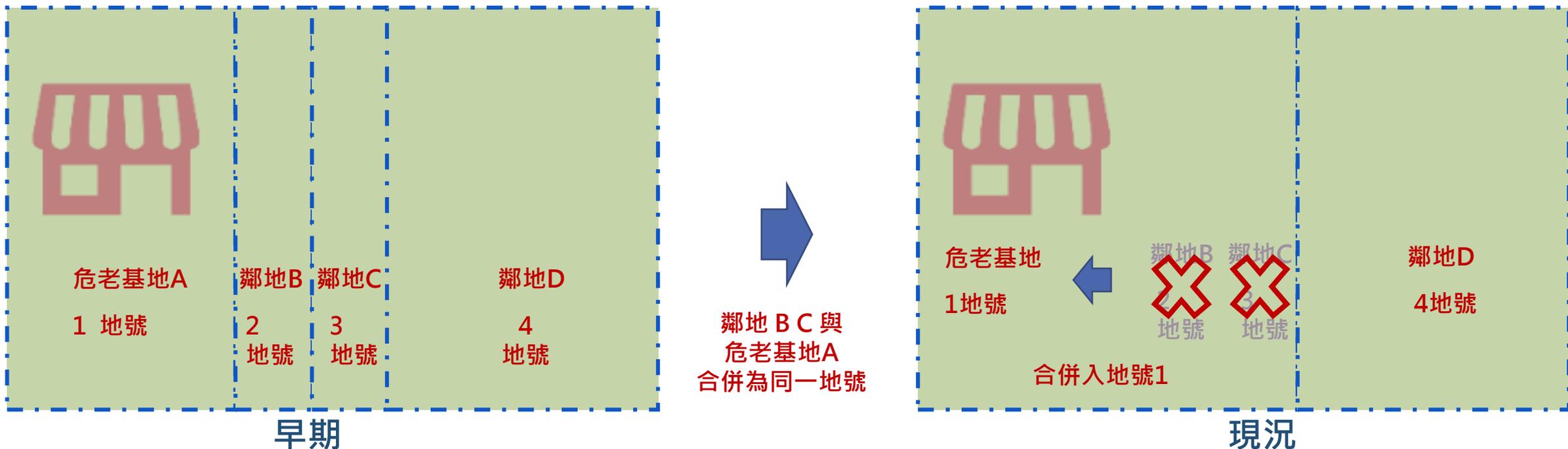
合法建築物

原容認定

同意書



### 合法建物基地範圍



合法建物初始坐落基地：A

危老計算容積獎勵基地面積：A (無合併鄰地時)

檢討合併鄰地面積計算基地： $B+C \leq A$  ✓ ;  $B+C+D \geq A$  ✗

# 01.3

## 土地及合法建物

土地資料

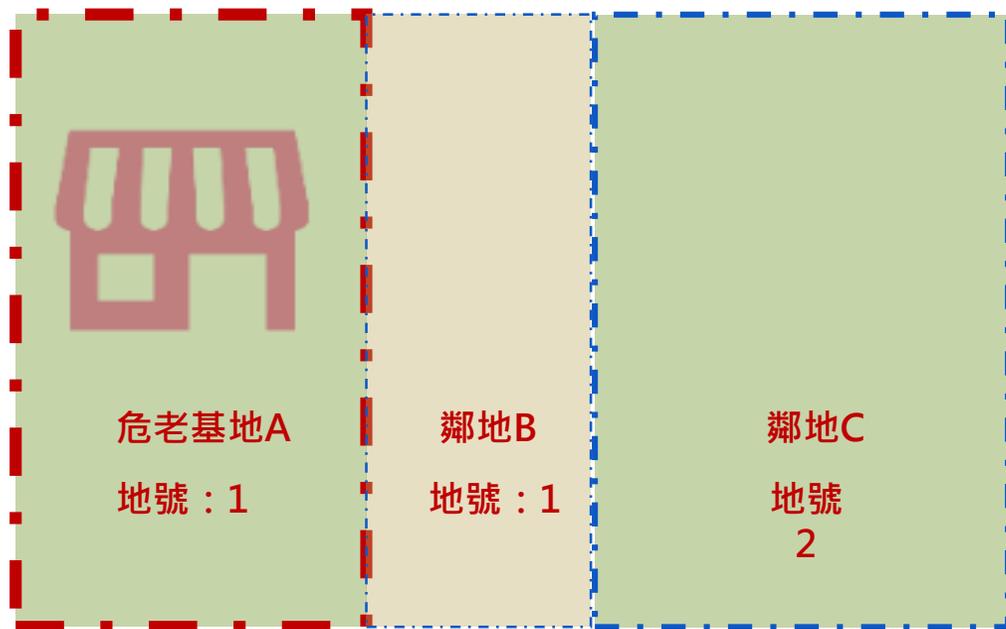
合法建築物

原容認定

同意書

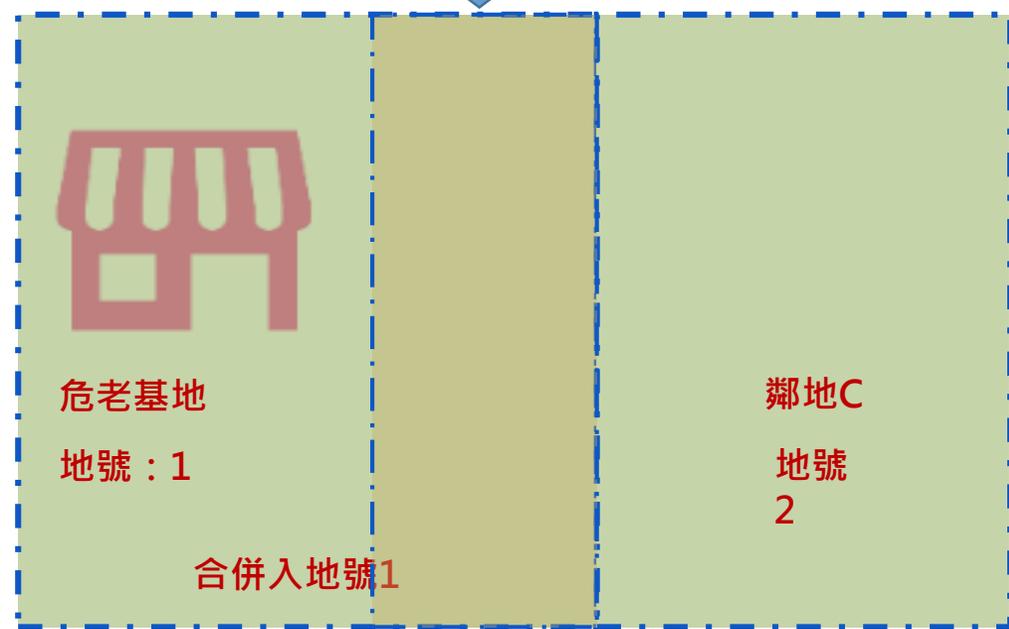


舊使用執照基地範圍



早期

鄰地 B C 與  
危老基地A  
仍為同一地號



現況

※早期執照範圍未與當時地界一致，務必調原卷確認※

舊使照使用面積：A

危老計算容積獎勵基地面積：A(無合併鄰地時)

檢討合併鄰地面積計算基地： $B \leq A$  ✓ ；  $B+C \geq A$  ✗

騰本+地籍圖
基地範圍

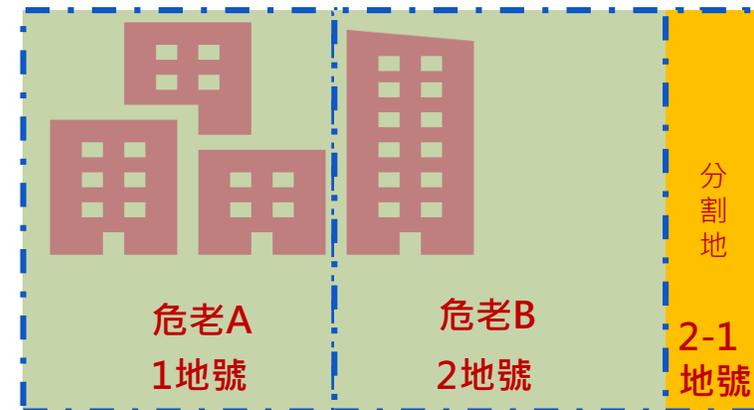
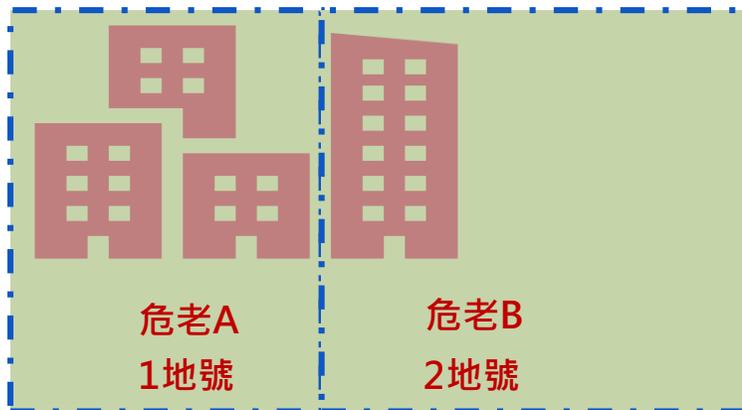
## 建管自治條例§32 基地範圍認定

都發局108年6月5日

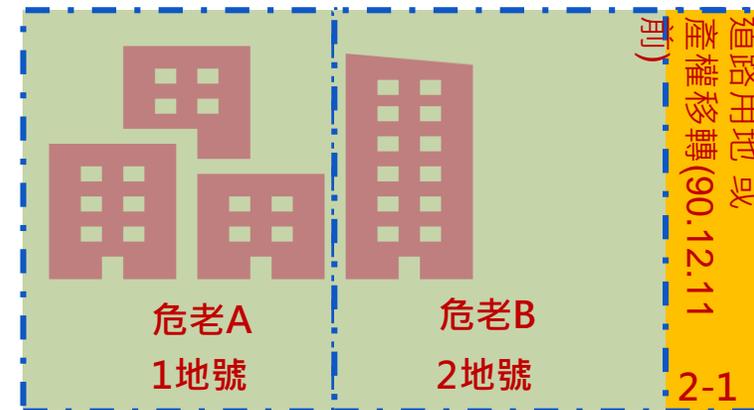
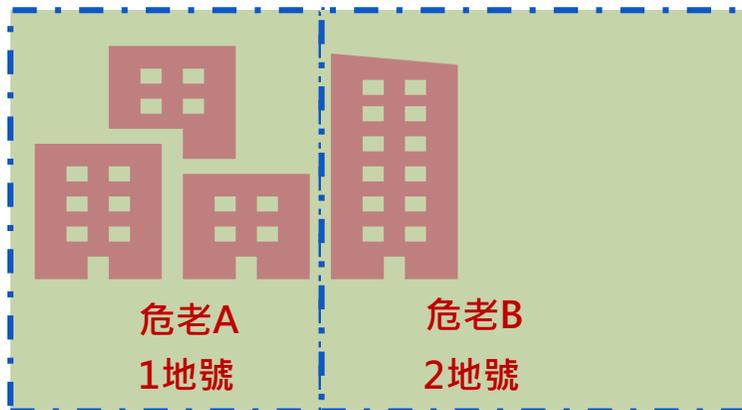
北市都授建字第1083209174號函

臺北市建管自治條例第32條基地範圍認定方式。

- (一) 保護區申請案依「臺北市保護區原有合法建築物申請整建要點」第二點規定辦理。
- (二) 保護區以外申請案，以興建時初始坐落地號為使照基地範圍，但有如下情形，得扣除該部分土地後作為申請基地範圍：
  1. 因都市計畫發布或變更無法納入基地範圍者，例如經劃定為計畫道路使用等。
  2. 民國90年12月11日以前本市建築管理自治條例修正公布以前，土地已分割產權移轉，無法納入基地範圍者。



以興建時初始地號為使照範圍：基地範圍=(1)+(2)+(2-1)



以興建時初始地號為使照範圍：基地範圍=(1)+(2)

# 01.3

## 土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

領有使照

領有合法建物證明

併認 § 32

併認 § 33

併認 § 35

**Step1**  
a. 應為第1類謄本  
b. 且為「**建號全部**」

**建物登記第一類謄本 (建號全部)**

北投區溫泉段四小段 40057-000建號

列印時間：民國107年03月12日16時32分 頁次：1

謄本種類碼：S\*FEPUFKR，可至<http://epaper.land.moi.gov.tw>查詢謄本申請紀錄  
新店地政事務所 主任 黃美娟 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
士林電謄字第070366號 列印人員：羅珍枝  
資料管轄機關：臺北市士林地政事務所 謄本核發機關：新北市新店地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國065年03月26日 登記原因：第一次登記

建物門牌：  
建物坐落地號：溫泉段四小段  
主要用途：住家用  
主要建材：加強磚造  
層數：002層 總面積：\*\*\*\*\*76.56平方公尺  
層次：1層 層次面積：\*\*\*\*\*38.28平方公尺

建築完成日期：民國059年11月17日  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0003 登記原因：信託  
登記日期：民國106年02月18日  
原因發生日期：民國106年02月15日

所有權人：  
統一編號：  
住址：臺北市松山區民生東路三段109號一、二樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：106北土字第001592號  
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿一依106年2月16日收件士信字第000750號辦理  
委託人：  
委託人：(本謄本列印完畢)

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

建物\_頁面\_01.jp

**Step2**  
a. 面積核對同意書面積  
b. 核對合法建物範圍  
c. 範圍有出入應釐清

**Step3**  
a. 以所有權人出具同意書

臺北市士林地政事務所建物平面圖北投區溫泉段四小段 40057-000建號

位置圖 比例尺 1:200

紅色部分係建物位置

本基地上非原建建物

申請人姓名：張... 239

樓層	樓層	面積	備註
第一層	38.28	M <sup>2</sup>	
第二層	38.28	M <sup>2</sup>	
第三層		M <sup>2</sup>	
第四層		M <sup>2</sup>	
第五層		M <sup>2</sup>	
閣下平台		M <sup>2</sup>	
地平面積		M <sup>2</sup>	
合計	76.56	M <sup>2</sup>	
附屬建物		M <sup>2</sup>	
使用種類		M <sup>2</sup>	
建築面積		M <sup>2</sup>	

北投區溫泉段四小段 303 304

**Step4**  
a. 與合法建物圖說比對範圍  
b. 如有出入，應填具無產權登記同意書

- ※ 須檢附合法建物無產權登記同意書 簡易判斷法
- ① 產權獨立違建，需附切結書。
  - ② 查建物謄本是否無載全合法建物樓層數
  - ③ 複核建物測量成果圖，是否與使照圖(或合法建物圖)不一致。
  - ④ 如均有差異，則即有無產權登記部分
  - ⑤ 常見地下室、屋突、陽台...未登記

# 01.3

## 土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

領有使照

領有合法建物證明

併認 § 32

併認 § 33

併認 § 35

臺北市工務局建築物使用執照存根

59) 使字第 104 號 使用命區 商業區

起造人姓名	中正路	住址	中正路
設計人姓名	中正路	事務所稱	中正路
監造人姓名	中正路	事務所稱	中正路
承造人姓名	中正路	營造廠稱	中正路
建築類別	新建	構造種類	加強磚造
使用區	學校用地	幢戶數	1幢1棟地上2層地下0層共1戶
建築地點	士林區	地號	
基地面積	其他 0.000 m <sup>2</sup>	建築面積	563.150 m <sup>2</sup>
法定空地面積	其他 0.000 m <sup>2</sup>	法定空地面積	0.000 m <sup>2</sup>
建築物概要			
建築要項	面積(m <sup>2</sup> )	高度(M)	各層用途
地上001層	563.15	3.650 <sup>D4</sup>	校舍
地上002層	563.15	3.850 <sup>D4</sup>	校舍
總計:		1126.300 m <sup>2</sup>	
防空避難設備	地上 0.000 m <sup>2</sup>	齊高	0.000 M
	地下 0.000 m <sup>2</sup>	建物高度	7.50 M
工程造價	\$897,661.00 元		竣工日期 年 月 日
發照日期	106年 11月 29日		開工日期 年 月 日
建築執照字號	106建補字第 104 號		
備註	停車空間、注意事項詳附表。		

Step1  
a. 注意建物概要與照片相符  
b. 建物地點與申請範圍一致

Step2  
a. 採§3-1-3者  
領使照日期應超過30年  
76.5.10以前

臺北市工務局建築物使用執照存根 106 使字第 號

起造人姓名		住址	
設計人姓名		事務所稱	
監造人姓名		事務所稱	
承造人姓名		營造廠稱	
建築類別	新建	構造種類	加強磚造
使用區	學校用地	幢戶數	1幢1棟地上2層地下0層共1戶
建築地點	士林區	地號	
基地面積	其他 0.000 m <sup>2</sup>	建築面積	563.150 m <sup>2</sup>
法定空地面積	其他 0.000 m <sup>2</sup>	法定空地面積	0.000 m <sup>2</sup>
建築物概要			
建築要項	面積(m <sup>2</sup> )	高度(M)	各層用途
地上001層	563.15	3.650 <sup>D4</sup>	校舍
地上002層	563.15	3.850 <sup>D4</sup>	校舍
總計:		1126.300 m <sup>2</sup>	
防空避難設備	地上 0.000 m <sup>2</sup>	齊高	0.000 M
	地下 0.000 m <sup>2</sup>	建物高度	7.50 M
工程造價	\$897,661.00 元		竣工日期 年 月 日
發照日期	106年 11月 29日		開工日期 年 月 日
建築執照字號	106建補字第 104 號		
備註	停車空間、注意事項詳附表。		

108.2.27營署更字第  
1081029288號函

二、關於屋齡認定疑義1節,按都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第2條,業明定本條例第3條第1項第3款所定屋齡認定方式,得依領得使用執照之日或該條文第2款所定文件認定興建完工之日起算。是以貴局得視個案事實資料,依上開規定辦理。

臺北市工務局建築物使用執照存根附表 106 使字第 號

建築地點: 士林區  
地號:

核發執照: 106建補字  
注意事項:  
1. 其他:  
1. 依臺北市建築管理自治條例32條,核發使用執照  
2. 233、234、235、236、239、240、241、242、243、244、540等13筆地號使用分區為私立文化大學用地;  
266地號使用分區為文教區; 537、541、551等3筆地號使用分區為保護區。

Step3  
a. 補領使照者依完工日期

領有使照

領有合法建物證明

併認 § 32

併認 § 33

併認 § 35

※ 已領有合法建物證明，無需重新檢附合法建物證明文件，如水電單、稅單...

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路一號  
承辦人：陳委穎  
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8371  
傳真：(02)2759-5769

自取

受文者：

發文日期：中華民國107年4月19日  
發文字號：北市都建字第10736499300號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：合法建築物認定備查圖(正、副、抄均含附件)

主旨：有關於本市北投區 地號土地上之1層樓建築物申請認定舊有合法建築物證明案，復請查照。

說明：

- 一、依貴公司107年3月16日申請書辦理。
- 二、查首揭建築物符合「臺北市建築管理自治條例」第三十五條規定，同意核發舊有合法建築物證明，認定範圍如下：

(一)申請人：

(二)門牌號碼：

(三)基地坐落：

(四)構造種類：磚造

(五)認定面積(平方公尺)：

1、主建物面積：

三、下列事項請查照辦理：

- (一)該建築物及土地之產權、構造、結構安全、樓地板面積、樓層數、建築物形狀及相關圖說，由申請人及簽證建築師自行負責。
- (二)本案地籍地號係由申請人提供，實際坐落地號應以地政機關複丈測量為準。
- (三)本案日後申請增建、改建、修建時，應依有關建築法令規

Step1

a. 無產登申請人即所有權人

Step3

合法建物v.s.同意書面積

a. 地政產權登記面積

①計至牆皮

②有共有部分計至牆心

b. 建築法計至牆心

c. 同意書以產登為主

Step2

a. 與重建範圍一致

# 01.3

## 土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

領有使照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

應附圖說

- ※ 應檢附圖說
  - ① 原使照、合法建築物平、立、剖面圖、面積計算、地籍圖
  - ② 僅附最初核准圖說，免變使...

- ※ 使照缺圖
  - ① 資訊室無圖證明
  - ② 建築師簽證負責
  - ③ 查核建物測量成果圖與現況是否一致

索引表		建築物概要表								
表號	圖號	圖名	申請合法建築物地點 申請合法建築物執照 本核准發照僅為對申請建築執照之前可，除規定審查項目外，其餘項目案由建築師及專業工務技師簽發負責在案。本局後續仍有抽查核權，如查得有不符規定項目，應依規定辦理修正。							
1	A1-01	圖例、索引表、位置圖、地籍圖、面積收復表、平面圖、立面圖	建地	建號	門牌(北區區大地路7巷)	有產權面積	都市計畫發布前面積	建築面積	申請面積	建築物高度
			30880	4號	40.42㎡	0㎡	0㎡	0㎡	40.42㎡	5.2M

面積計算  
 $(3.8 \times 11.3) - (2/3 \times 0.6 \times 6.3) = 40.42$

Step1  
a. 檢附平、立、剖面圖

Step2  
a. 注意有無建物謄本未登記部分  
b. 如無，附無產權同意書







領有使照

領有合法建物證明

併認 § 32

併認 § 33

併認 § 35

### ※ 簡易判斷原則

- 一、建造完成日期：依D4要求文件判斷
- 二、相關文件確認產權
- 三、確認持續存在：依歷史圖資判斷
- 四、釐清合法建物範圍：標示合法建物及違建範圍
- 五、繪製合法建物圖、計算面積

建物登記第一類謄本(建號全部)  
北投區 (-000建號)

列印時間:民國107年01月17日10時47分 頁次:000001  
 松山地政事務所 主任:高麗香 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
 松山謄字第001900號 列印人員:周素琴

資料管轄機關:臺北市土地政事務所 謄本核發機關:臺北市松山地政事務所  
 \*\*\*\*\*

建物標示部

登記日期:民國095年11月28日 登記原因:更正

建物門牌:大屯  
 建物坐落地號:  
 主要用途:住家用  
 主要建材:磚造

層數:一層 總面積:\*\*\*\*40.42平方公尺  
 層數完成日期:民國052年12月15日 層次面積:\*\*\*\*40.42平方公尺  
 其他登記事項:\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0006 登記原因:信託  
 原內發生日期:民國106年09月19日  
 所有權人:  
 統一編號:  
 住 址:  
 權利範圍:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\* 權狀字號:106北士字第010145號  
 相關他項權利登記次序:0003-000  
 其他登記事項:委託人:\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* 建物他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0003-000 權利種類:最高限額抵押權  
 收件日期:民國106年 字 號:北投字第145710號  
 登記日期:民國106年09月22日 登記原因:設定  
 權 利 大:  
 統一編號:  
 住 址:  
 債權總額:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
 擔保債權總金額:新台幣175,920,000元正  
 擔保債權種類及範圍:擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本  
 抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務,包括借款、信用卡、票  
 據、墊款、保證。  
 擔保債權確定日期:民國136年9月18日  
 清償日期:依照各個契約約定  
 利息(率):依照各個契約約定  
 遲延利息(率):依照各個契約約定  
 違約金:依照各個契約約定  
 其他擔保範圍約定:1.取得執行名義之費用;2.保全抵押物之費用;3.因債務不履行而  
 發生之損害賠償;4.因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範  
 圍所生之手續費用;5.抵押權人墊付抵押物之保險費。

權利標的:所有權  
 標的登記次序:0006  
 設定權利範圍:全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
 證明書字號:106北士字第007429號  
 共同擔保地號:開明段三小段0192-0000 0193-0000 0199-0000  
 0200-0000 0201-0000 0202-0000 0203-0000 0204-0000 0205-0000  
 0206-0000 0207-0000 0208-0000  
 共同擔保建號:開明段三小段30880-000 31499-000  
 其他登記事項:(空白)

### ※ 可採用文件

- ① 建築改良物登記簿謄本、
- ② 課稅始期證明、
- ③ 接水、接電日期證明、
- 4. 第一次水電費收據、
- 5. 載有該建築物資料之土地現況調查清  
片之謄本、
- 6. 戶口遷入證明、
- 7. 地形圖、
- 8. 都市計畫現況圖、
- 9. 都市計畫禁建圖、
- 10. 航照圖、
- ⑪ 政府機關測繪地圖

臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書

北投分處 列表日期:107年02月21日

稅籍編號	納稅義務人統一編號	年期	107
納稅義務人姓名	持分比率	1/2	
通訊地址	臺北市中山區永安里008鄰 號		
房屋坐落	臺北市北投區中和里大屯路		

層次卡序	構造物	建物類別	面積(平方公尺)	現值(元)	起課年月	折舊率
1	A0	木石磚造(磚石造)	28.20	11,900	0090	54
1	B0	木石磚造(磚石造)	4.50	17,500	10609	0
1	C0	木石磚造(磚石造)	5.60	21,700	10609	0
1	D0	木石磚造(磚石造)	8.60	33,400	10609	0
屋突	Z0	鋼鐵造	28.20	48,100	10602	1
合計			75.10	132,600		

備註  
 一、本資料係由房屋稅籍紀錄表移列,僅供參考,不作產權及他項權利證明之用。  
 二、本證明以核對日房屋稅籍所載資料為準,該處如有增、改建與原資料不符,另需向本分局(處)申報,憑以重行核定現值。  
 三、本證明未加蓋核發人員職章、稅籍證明專用章或全功能體章者無效。

承辦人員:程偉誠

領有使照

領有合法建物證明

併認 § 32

併認 § 33

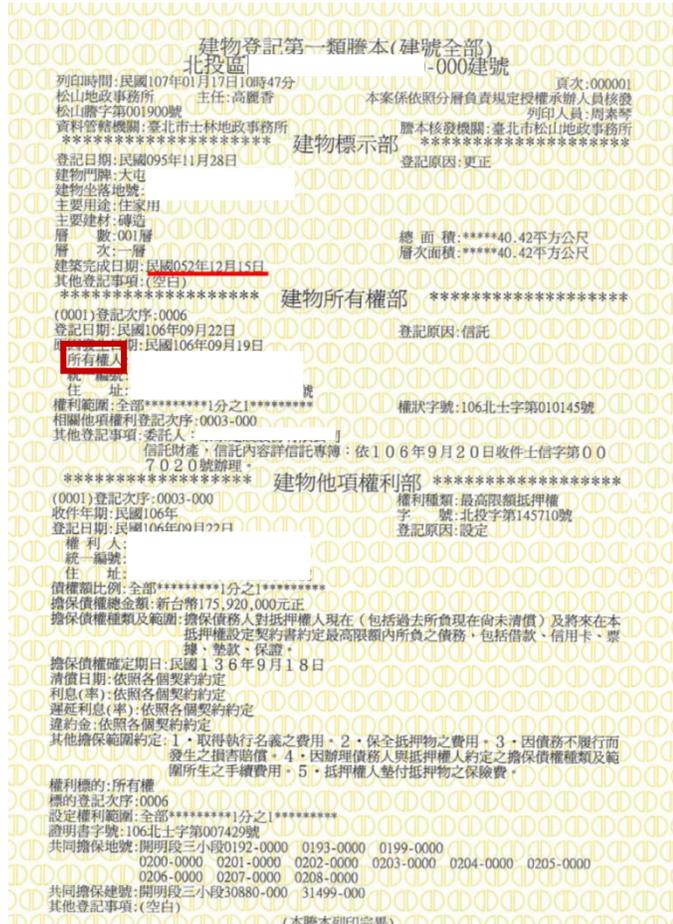
併認 § 35

### ※ 簡易判斷原則

- 一、建造完成日期：依D4，項次一要求文件判斷
- 二、相關文件確認產權
- 三、確認持續存在：依歷史圖資判斷
- 四、釐清合法建物範圍：標示合法建物及違建範圍
- 五、繪製合法建物圖、計算面積

### ※ 可採用文件

- ①建物：建築改良物登記簿謄本、買賣契約
- ②土地：土地登記簿謄本、土地使用同意書(土地建物不同人)



**內政部107.6.12內授營更字第1070032897號函**

實施建築管理前已建造完成之**合法建築物認定**，當事人可檢附上開函規定文件之一申請辦理，其**用途係供建築管理使用**；至於土地登記規則第79條規定，「申請**建物所有權第一次登記**，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。.....」，**係供建物產權登記使用，與前者建築管理精神不同....**

領有使照

領有合法建物證明

併認 § 32

併認 § 33

併認 § 35

## ※ 簡易判斷原則

- 一、建造完成日期：依D4·項次一要求文件判斷
- 二、相關文件確認產權
- 三、確認持續存在：依歷史圖資判斷
- 四、釐清合法建物範圍：標示合法建物及違建範圍
- 五、繪製合法建物圖、計算面積

## ※ 可採用文件

- ① 政府機關圖資
- ② 測量成果圖、稅籍面積...等



# 01.3

## 土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

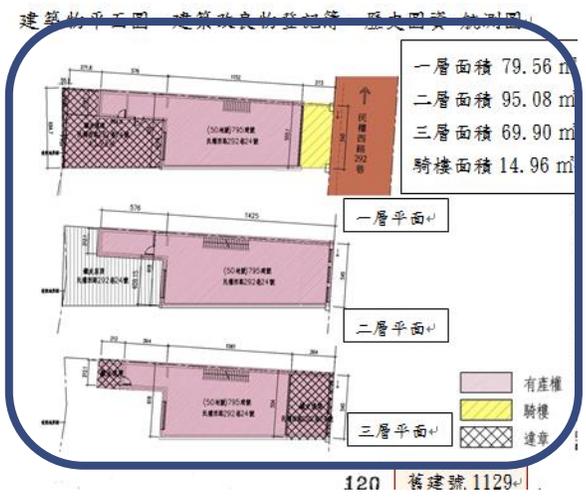
同意書

領有使照	領有合法建物證明	併認 § 32	併認 § 33	併認 § 35
------	----------	---------	---------	---------

參考  
案例

繪製合法建物平面圖

- 標示合法建物+違建範圍
- 計算建物及產權面積



番號示表

建築改良物登記簿

建號 7 舊建號為 1129 建號(詳 795-1)  
 地址：民權西路 292 巷 號 1-3 樓  
 建物登記日期：昭和六年(民國 20 年)  
 建築改良物登記簿  
 一層面積 79.56 m<sup>2</sup>  
 二層面積 95.08 m<sup>2</sup>  
 三層面積 69.90 m<sup>2</sup>  
 騎樓面積 14.96 m<sup>2</sup>  
 合計：259.5 m<sup>2</sup>

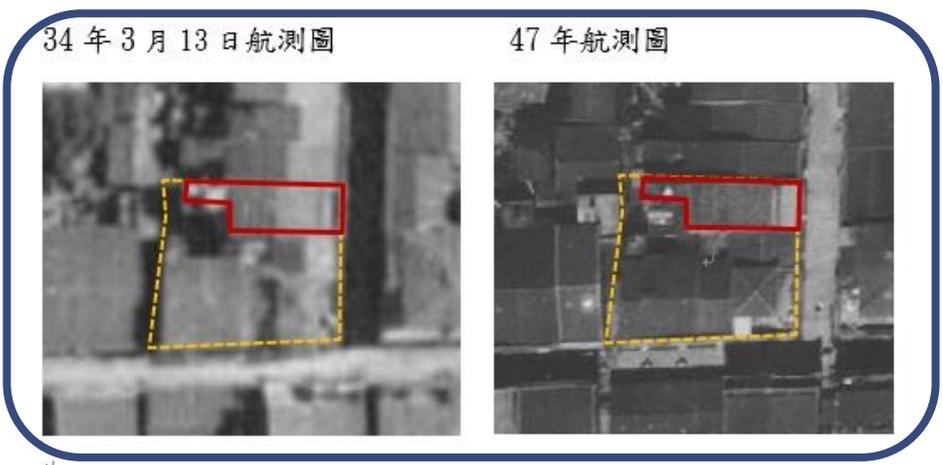
舊建物謄本  
(手抄本)

- 確認地點
- 興建日期
- 登記面積與現況一致

- ※ 簡易判斷原則
- 建造完成日期：依 D4 項次  
 一、要求文件判斷  
 二、相關文件確認產權
  - 確認持續存在：依歷史圖資判斷
  - 釐清合法建物範圍：標示合法建物及違建範圍
  - 繪製合法建物圖、計算面積

歷年航測圖+照片

- 標示合法建物範圍
- 逐年檢討(~109y)



## 領有原容認定函

## 併案認定原容

## 都市更新建築容積獎勵辦法第13條第2項

項所稱法定容積，指都市計畫或其法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數；**原建築容積**，指更新地區內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，**扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積**。

## 臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則第四條

依本自治條例第7條第2項申請專案核准依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建時，應符合下列規定：  
 一、**原容積率**，指原有建築物地面以上及地下各層**依掛號申請重建建造執照時之建築技術規則規定核算之容積樓地板面積與其基地面積之比**。原總樓地板面積，指地面以上及地下各層樓地板面積之總和。

## 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第2條第2款

本條例第六條用詞，定義如下：**二 原建築容積**：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，**扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積**。

※ 都更、海砂及危老，原容函不可通用

一、授權法條不同

二、處分函不同

三、認定方式尚待釋疑

Q1：危老地下容積，得否移至地上使用

Q2：原有法定防空避難室，變為免敷設

得否納備原容

## 領有原容認定函

## 併案認定原容

## 臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路一號南區  
承辦人：吳欣潯  
電話：1999(外縣市 02-27208889)轉8367

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國106年8月17日  
發文字號：北市都投建字第10634950400號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關實施容積管制前已經興建完成之合法建築物，其都市更新得依原建築容積認定之案件，涉及防空避難設備之地下室是否得視為原建築容積處理原則案，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本局96年10月12日北市都新字第09607390100號函說明
- 二、有關「原建築容積」之認定，應包含「地面以下之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。
- 三、如原有合法建築物之防空避難室按現行建築技術規則建築設計施工編第141條規定免設置者，皆得計入容積檢討，視為原建築容積。
- 三、本案納入本局106年台北市建築法令函釋彙編第047號，目錄第一組編號第029號。
- 四、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

## 臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：  
電話：02-27208889轉8368  
電子信箱：@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國108年3月21日  
發文字號：北市都投建字第1083000372號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：為本市大安區 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建計畫涉及建照執照)建物之原建築容積認定備查案，復請查照。

說明：

- 一、依貴公司等人委託 及該公司會同李祖原聯合建築師事務所108年1月3日申請書辦理。
- 二、本案經簽證建築師依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第2條簽證檢討負責原建築容積結果如下：『領有 使用執照建築物地上層容積樓地板面積為11224.17平方公尺，地下層容積樓地板面積為1753.45平方公尺，合計總容積樓地板面積為12977.62平方公尺』。
- 三、本案原建築容積認定，僅適用於本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建計畫，若本案未採用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建計畫，該申請容積應依本市土地使用分區管制自治條例及細部計畫等相關規定辦理。
- 四、本案依土地法第34條之1達同意比例申請原建築容積；另後續申請重建計畫應依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第5條規定辦理。

正本：

副本：

※ 都更、海砂及危老，原容函不可通用

一、授權法條不同

二、處分函不同

三、認定方式

① 地下不能移至地上

② 防空避難室認定方式依現行建築技術規

則規則

## 領有原容認定函

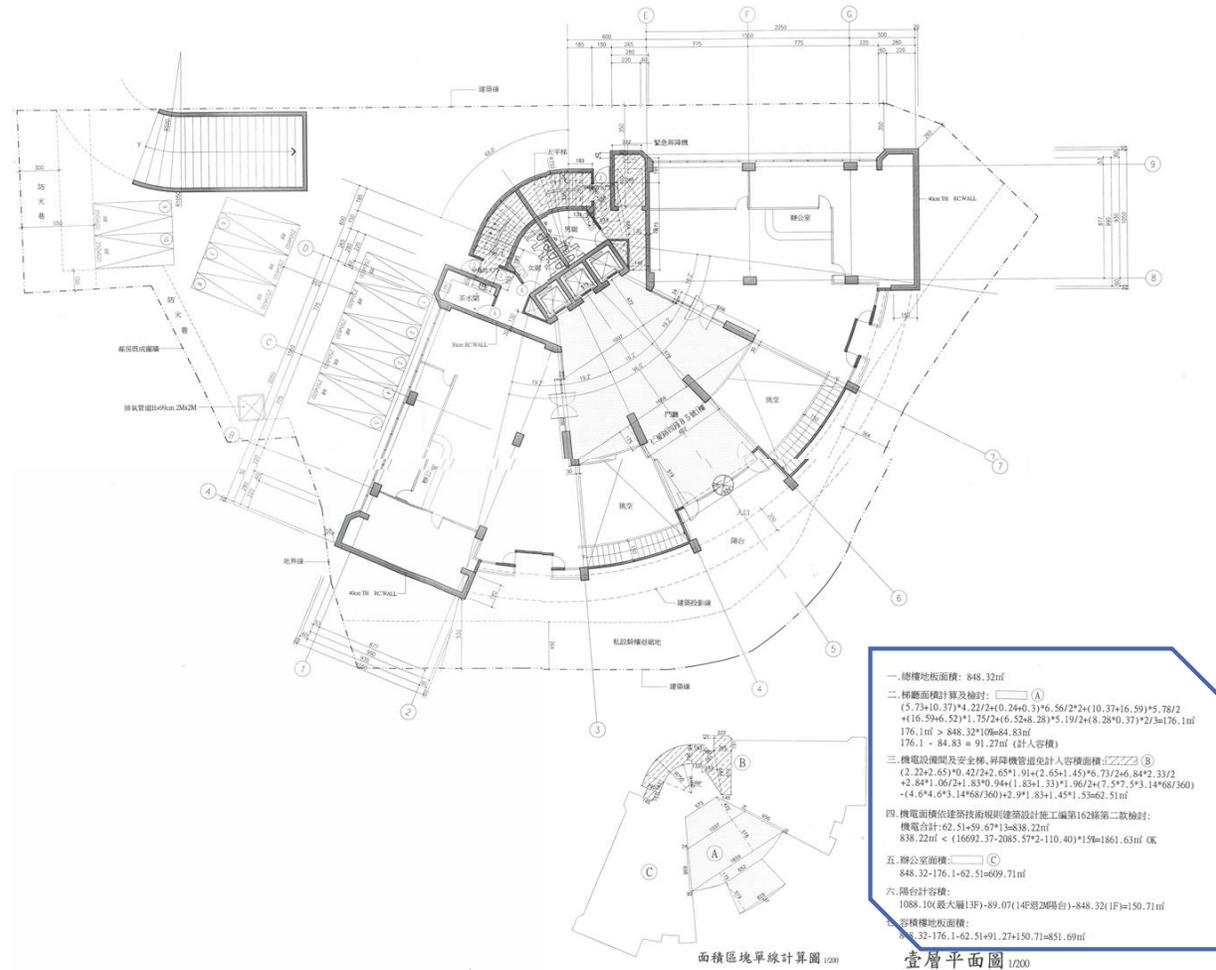
## 併案認定原容

### ※ 檢附文件

- 一、建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第161條第2項規定檢討之簽證圖說
- 二、原使用執照圖說、存根已於重建計畫合法建築物中檢附，免再重附

### ※ 認定方式

- 一、總樓地板面積扣除
  - ①§55 停車空間
  - ②§162 陽台、梯廳、防空避難室、安全梯間、緊急昇降機道、機電設備空間
  - ③§181 地下建物緩衝空間
  - ④§300 水回收再利用機電空間



Step1  
a. 各層原容



領有原容認定函

併案認定原容

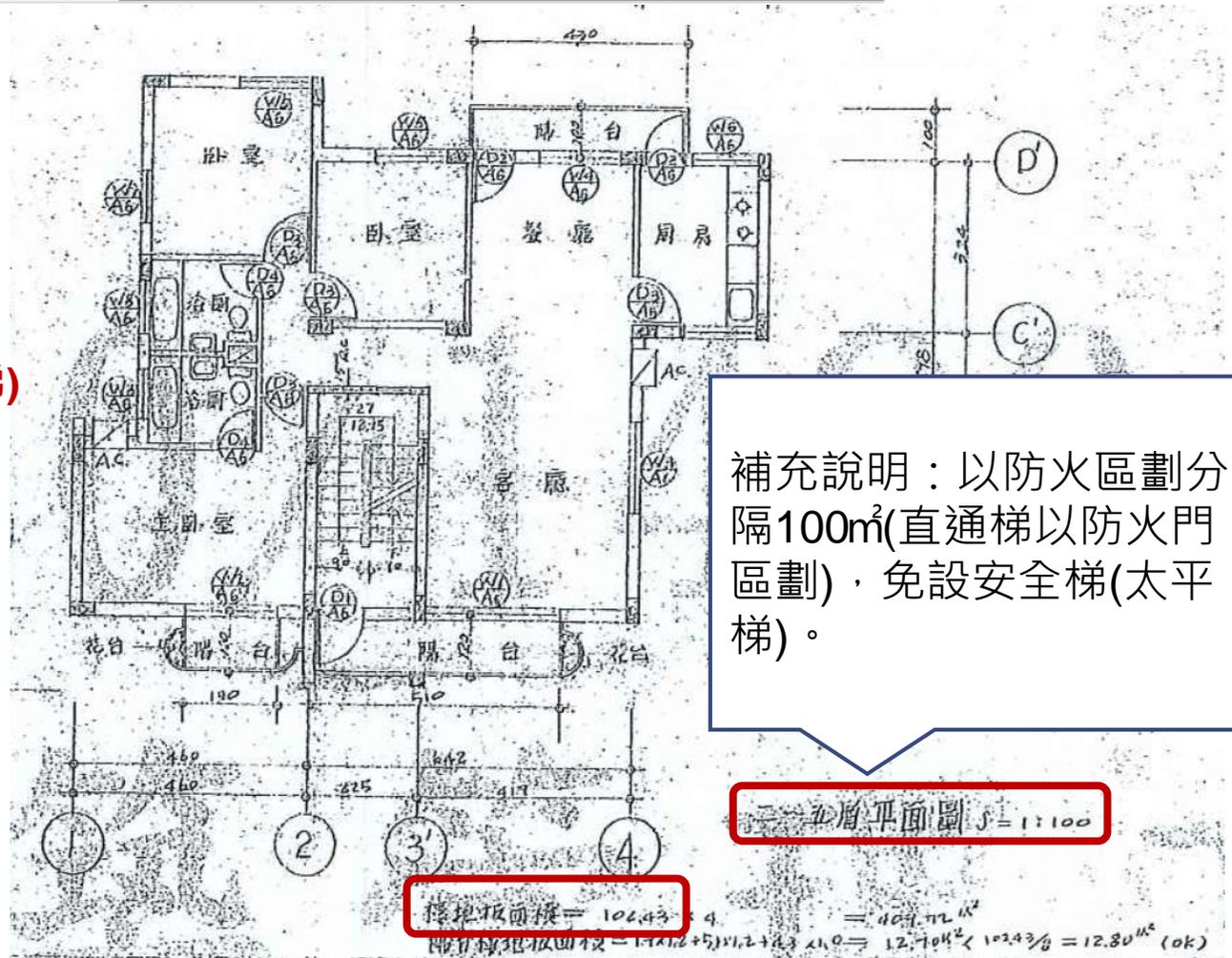
## 三、認定方式

Q3：依現行法規或建造當時法規檢討？

①除防空避難室外，其餘均依申請當時法令檢討

②如早期(64.8.5~71.7.14)

5樓以上14樓以下或地下1、2樓應設安全梯(太平梯)

但5樓以上任一層 $100\text{m}^2$ 以下，或以防火區劃分隔每 $100\text{m}^2$ 免設※歷年技規載點：<https://bit.ly/2TxdOoe>

## 領有原容認定函

## 併案認定原容

## 三、認定方式

Q4：如何認定免計容積梯廳範圍？

## 通則

**D**：扣除法定走廊寬度後之剩餘寬度。

**W**：法定走廊寬度(依原使照核准用途及圖說為準)

## 附圖1

**A**：D 大於兩公尺以上者，應補標示梯廳範圍。

## 附圖2

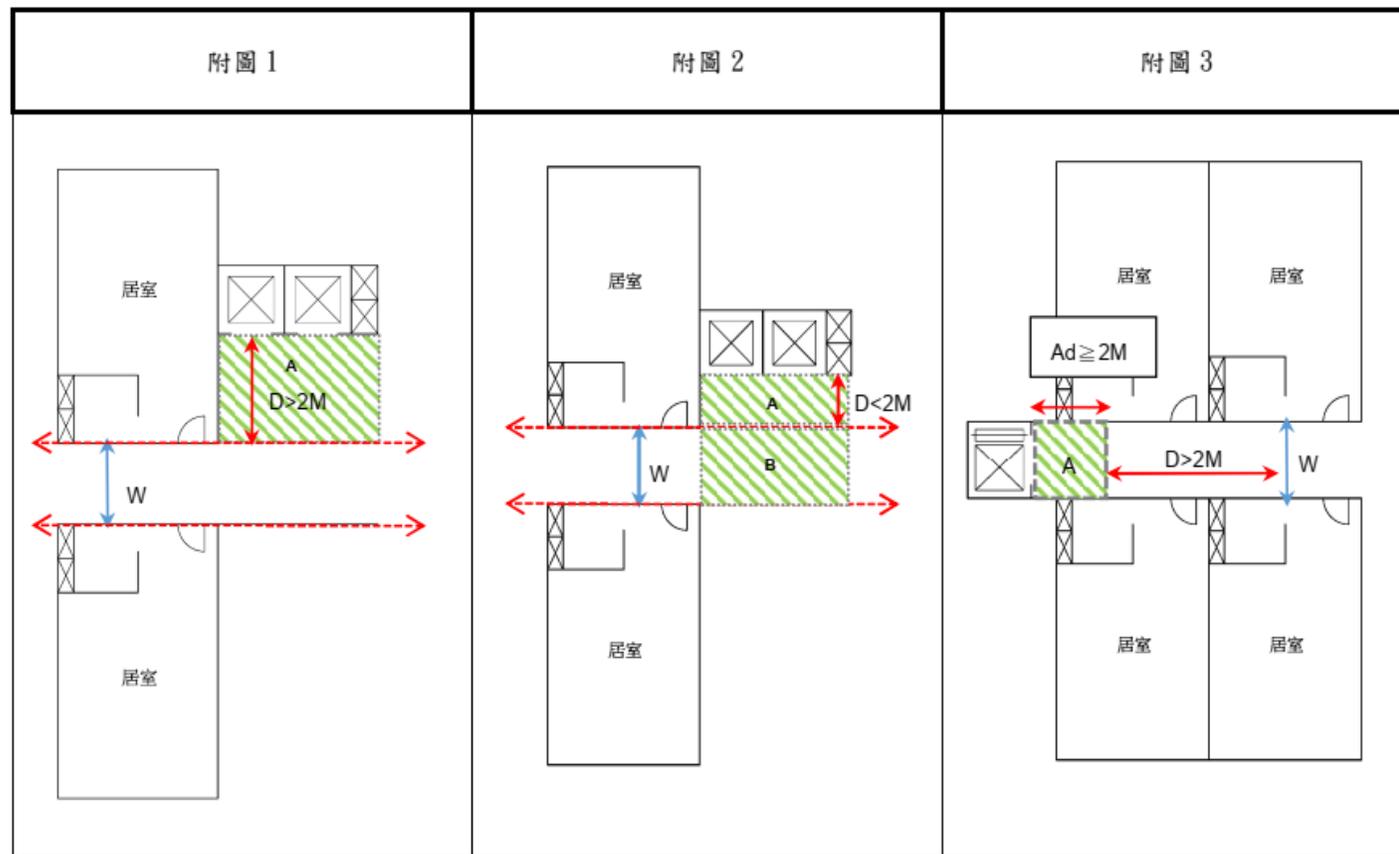
**A**：若 D 不足兩公尺者，應依本原則補標示梯廳(昇降機間)範圍。

**B**：若 D 不足兩公尺者，應依本原則補標示梯廳(昇降機間)範圍。

## 附圖3

**A**：D 大於兩公尺以上者，應補標示梯廳範圍，最小淨深度不得小於 2 公尺。

**Ad**：補標示梯廳之最小淨深度。



# 01.3

## 土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

### 有產權登記同意書

### 無產權登記同意書

※ 出具同意書人

1. 僅限 土地、合法建築物所有權人

※例外情形

1. 旅外國國民授權書

2. 遺產管理人

(僅限法院判決可參與危老重建)

※ 不可以參與情形

1. 繼承系統表

2. 假扣押

3. 地上權人

※核准後

1. 重新申請，需重新檢附

2. 變更申請，免重新檢附

**Step1**

- a. 僅由所有權人填
- b. 免他項權利人同意
- c. 免信託之委記人同意
- d. 一所有權人一張

**Step3**

- a. 僅載明標示部及所有權資料
- b. 免比照執照大寫
- c. 無共同持分仍需寫0

**Step5**

- a. 僅需簽名+蓋章1次即可

**Step2**

- a. 申請人有幾人，均需填具

**Step4**

- a. 比照土地寫法



# 01.3

## 土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

### 有產權登記同意書

### 無產權登記同意書

※適用未登記之合法建物

※需檢附權利證明文件

- (一). 曾於該建築物設籍之戶籍證明文件。
- (二). 門牌編釘證明。
- (三). 繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
- (四). 繳納水費憑證。
- (五). 繳納電費憑證。
- (六). 建築物完工證明書。
- (七). 合法建築物買賣契約。
- (八). 使用執照。

※相關文件檢附情形證明

危老建物	命併地合法建物	檢附文件
✓	✓	無產權同意書
✓	✓	權利證明文件
✓	✗	印鑑登記證明或公司設立(變更)登記表影本

**Step1**  
a. 僅由所有權人填  
b. 一所有權人一張

**Step3**  
a. 簽章欄 集中一處

**Step5**  
a. 坐落土地所有權人需用印

**Step2**  
a. 申請人有幾人，均需填具

**Step4**  
a. 比照有產權寫法



# 01.3

## 土地及合法建物

土地資料

合法建築物

原容認定

同意書

有產權登記同意書

無產權登記同意書

※適用未登記之共有合法建物

如：地下室、屋突

※免附印鑑登記證明或公司設立(變更)登記表影本

**Step2**  
 a. 注意專有未登記之地下室、屋突... (比對建物謄本及測量成果圖)

Form fields include:
 

- Top section (red box): Multiple rows of small boxes for text entry.
- Table (blue box):
 

□□□□□ (□□□)		
□□		
□□□□		
□□	□□	
	□□	
	□□	
□□□□□ (m <sup>2</sup> )	□□□□□□□ (A)	(□□□□□)
- Bottom section: More text fields and a signature area with dashed boxes.

**Step1**  
 a. 由未登記產權之合法建築物所有權人填  
 b. 違建所有權人無參與危老資格

**Step2**  
 a. 申請人有幾人，均需填具

**Step3**  
 a. 僅載明標示部及所有權資料  
 b. 免比照執照大寫  
 c. 無共同持分仍需寫0

**Step4**  
 a. 僅需簽名+蓋章1次即可

# 01.4

## 土地使用 使用分區 建築線 土管檢討

No. 128667

### 臺北市政府都市發展局 都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書

受文者：  
 發文日期號：中華民國 107 年 03 月 15 日北市都測證字第 10700963 號  
 說明：一、依據臺北市都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明申請辦法辦理。  
 二、本證明書係依據本局都市計畫地籍套繪圖查明，僅供參考之用，如為用作實施之依據應依現地指示建築線或依都市計畫格由地政單位實地繼界為準。  
 三、申請地是否涉及軍事禁（限）建及是否在國家公園區域範圍內，應由主管機關認定。又有關都市計畫各種管制規定，概依都市計畫公告圖及說明書辦理。  
 四、本證明有效期限為4個月，惟在上述期間經都市計畫變更時，應依公告發布實施之計畫為準。

證明內容：

段別	小段地號	查復內容	備註
溫泉四	273-1	第三之一種住宅區。	本案依分層負責規定授權本局都市測量科承辦人決行
溫泉四	292	第三之一種住宅區。	
溫泉四	293	第三之一種住宅區。	
溫泉四	295-1	第三種住宅區。	
溫泉四	296	第三之一種住宅區。	
溫泉四	296-1	第三種住宅區。	
溫泉四	297	第三之一種住宅區。	
溫泉四	298	第三之一種住宅區。	
溫泉四	299	第三之一種住宅區。	
溫泉四	299-1	第三種住宅區。	
溫泉四	302	第三之一種住宅區。	
溫泉四	302-1	第三種住宅區。	
溫泉四	304	第三之一種住宅區。	
溫泉四	305	第三之一種住宅區。	
溫泉四	308	第三之一種住宅區。	

以下空白

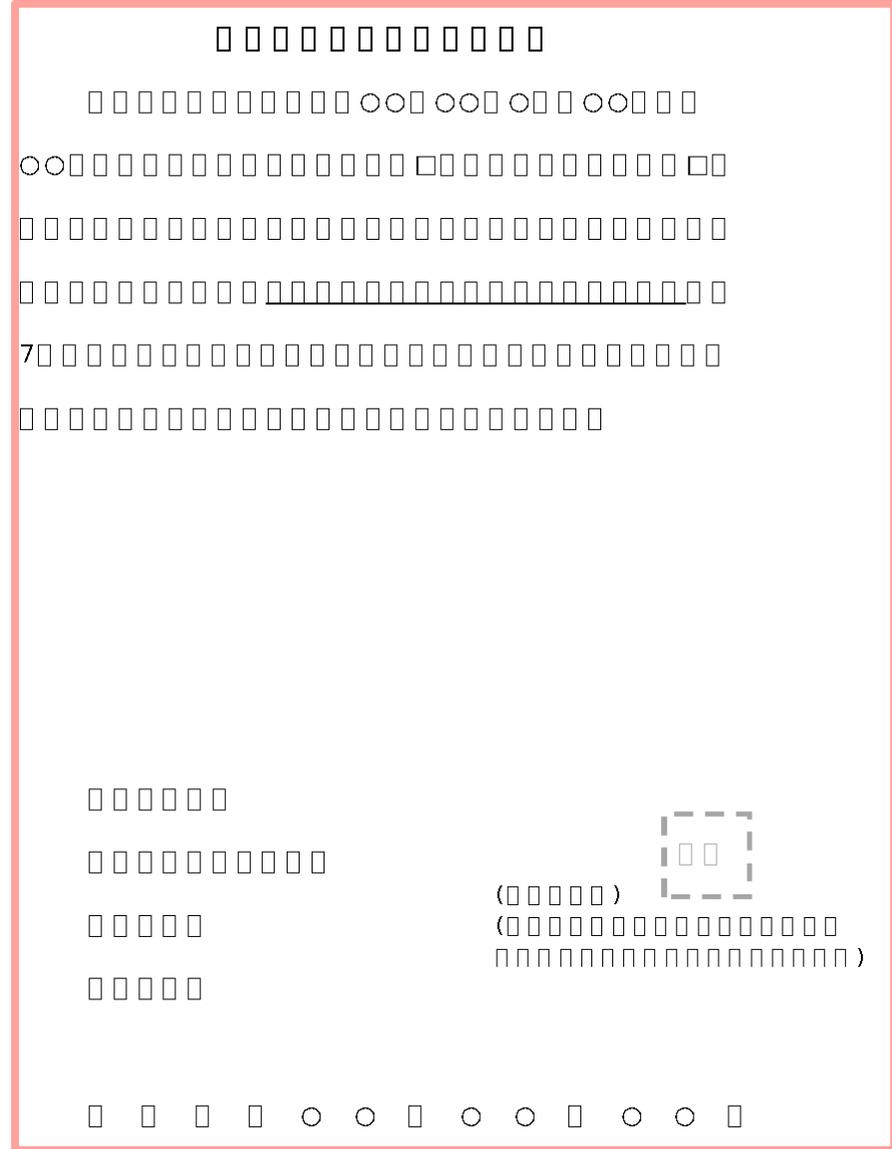
局長 林洲民

**Step1**  
 a. 4個月有效  
 b. 以首次掛號日起算

**Step2**  
 a. 範圍應一致

**Step3**  
 a. 注意分區是否有  
 ① 跨分區  
 ② 部分公設用地

※ 不可用建築線替代使用分區證明書



※ 不可以建築線替代使用分區證明書  
 ※ 如有部分公設地應出具切結書  
 ※ 跨分住宅、商業區，認定原建蔽率時，計算方式依法規小組決議

## 土地使用

使用分區 建築線 土管檢討



現況計畫圖(圖幅第 號) 比例尺: 一千分之一



地籍套繪圖(圖幅第 號) 比例尺: 一千分之一

**Step3**  
a. 注意建築線與地界線應重合  
①道路截角  
②道路寬度  
...

### 建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名	住址	電話
	新北市新店區北新路二段177-3號4樓	02-89111290
申請基地	地點	地號等
	北投區 溫泉段四小段 5筆	

位置圖

比例尺: 一萬分之一

申請基地	公園用地
計畫道路	綠地用地
申請範圍線	
建築線	
樁位	年指定有案
溝渠	綠道(M)
現有房屋	

### ※建築線指示(定)紀錄事項

使用分區: 住3-1, 住3	測量事項記載
1. 主要計畫:	樁位編號
2. 細部計畫:	道路設計標高
97.03.04府都規字第69730017400號 公告發布實施	設計時樁位高
79.11.05府工二字第79062381號 公告發布實施	BM(高程基準):

**注**

- 本建築線前本有效期限八個月。
- 建築線係依現地測量標示為準，地籍套繪圖、指定有案巷道及實地都市計畫圖及1:1比例尺地籍套繪圖均供參考，不作為外依據。建築線應先於地政單位辦理。
- 本案所標之「中心」、「邊界」石樁，均請妥為維護保管，如有毀損、移動、掩埋，應負回復及賠償之責。
- 申請基地內如有既成巷道不得進行廢止，面臨建築線洽建築管理工程處辦理。
- 應用樁位高時請先檢核現地樁位是否與設計樁位相符。
- 本建築線指示(定)範圍內之現況計畫圖與套繪圖自本市地籍圖數據圖庫，其現況情形請依現地實地為準。
- 本建築線指示(定)範圍內顯示設計計畫道路邊線街面或紅色街面線與地籍套繪圖一致，否則請向地政單位洽詢。
- 本建築線指示(定)範圍內之使用分區僅供參考之用。
- 為申請建築線或建築線與土地權文圖界時，應檢附建築線指示圖(如依都市計畫樁位指示，應先檢核現地樁位是否存在，倘現地樁位不存在或不足，請先辦理復樁)，再向地政單位申請檢閱。

收件日期	預定測量日期	逾期理由
107.01.18		
收件編號	實際測量日期	
1070054		
審查(校對)人員		
核准日期		
107.01.29		

**Step1**  
a. 範圍一致

**Step2**  
a. 8個月有效

**Step4**  
a. 使用分區參考用

※本圖以ISO A2 尺寸製作，出圖時請以1:1比例列印。  
因各圖輸出圖幅之列印距離及版位有所不同，如輸出之圖面有比例與原圖時，請等比例調整列印版位，以符圖面比例。

# 01.4

## 土地使用

使用分區 建築線 土管檢討

### Step1

- a. 填具坐落地點都市計畫案  
(a. 依建築線所載計畫書)

### Step3

- a. 如有涉及應檢討事項需檢討
- b. 如全比照土管，免要求建築師需逐條檢討

### Step4

- a. 如有涉及應檢討事項需檢討
- b. 土管原則均應檢討

### Step2

- a. 內容對照建築線
- b. 如有2份以上都市計畫案  
均需載明檢討

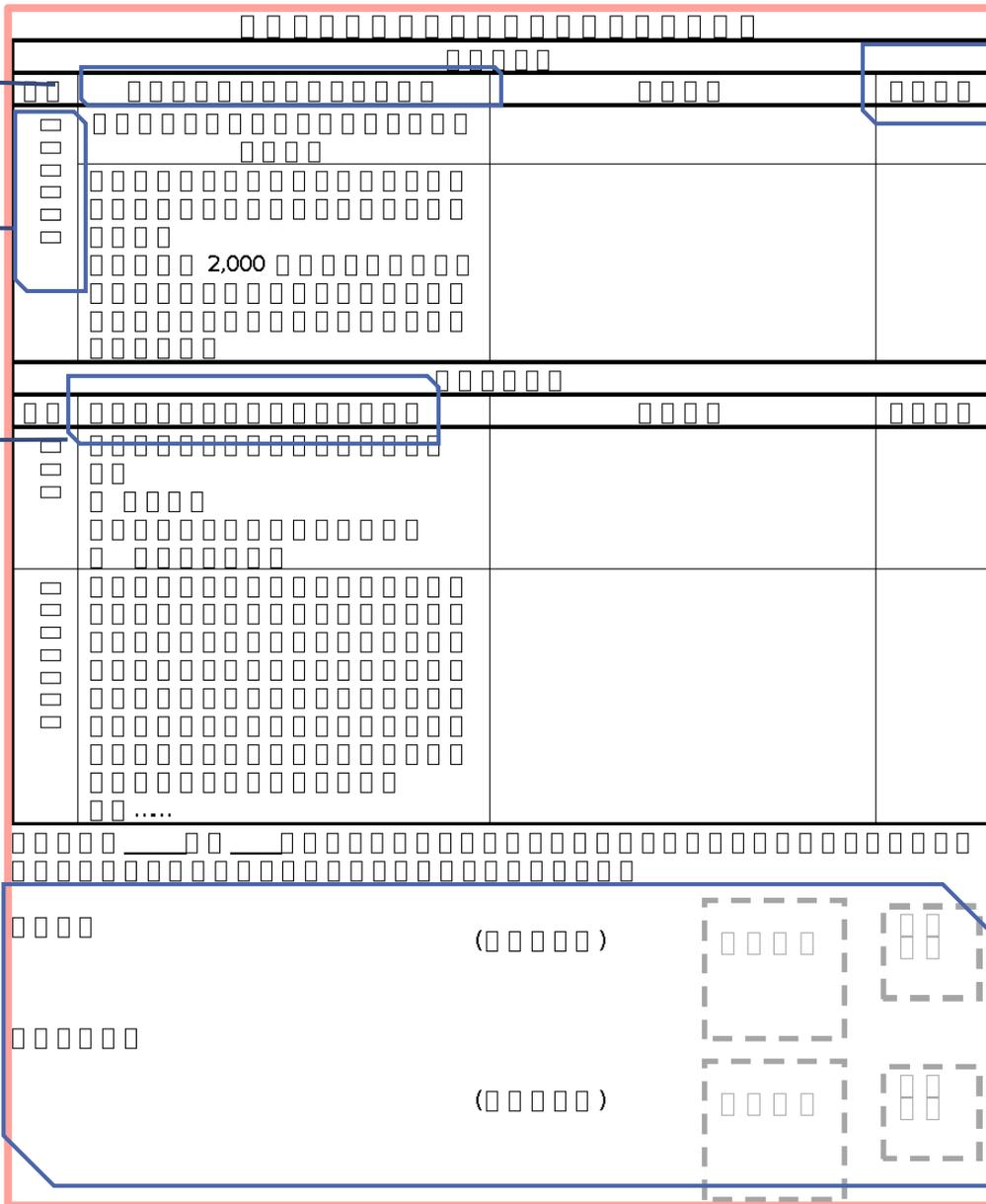
- ※ 免再附整本都市計畫書圖
- ※ 轉由建築師依本表簽證檢討都市計畫規定

### ※ 檢討項目：

- ① 建築物使用組別
- ② 建築物高度
- ③ 建蔽率、容積率
- ④ 其他相關規定

### Step5

- a. 由建築師簽證負責



## 建蔽率放寬

## 高度放寬

### (五)住宅區建築物高度、建蔽率放寬，毗鄰合併得亦得享有

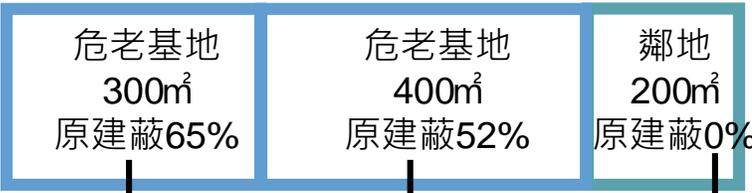
#### 情形一、基地面積A加總<1000㎡



放寬建蔽率55%    鄰地比照放寬55%

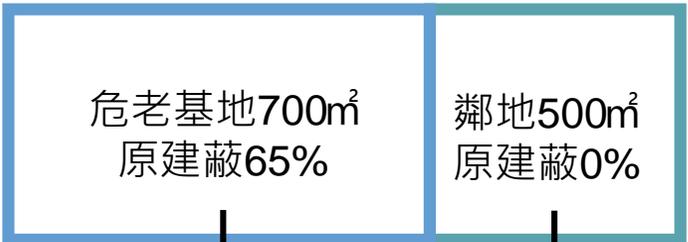


放寬建蔽率52%    放寬建蔽率60%    鄰地比照放寬60%



放寬建蔽率60%    放寬建蔽率52%    鄰地比照放寬52%

#### 情形二、基地面積A加總>1000㎡



放寬建蔽率50%    鄰地比照放寬50%

依內政部營建署107年12月21日營署更字第1070092583號函，說明二：「有關危老獎勵辦法第4條規定之適用範圍，前經本部107年10月12日召開會議研商，.....按其結論二『.....申請危老獎勵辦法第4條之容積獎勵時，以重建計畫範圍各該建築基地之基準容積計算獎勵容積。』是以，**符合本條例第3條第2項之建築基地**，亦得適用本項獎勵。」，是依前開會議紀錄合併之鄰地亦享危老獎勵辦法第4條之容積獎勵，故爰引其精神本市土管自治條例第95條之3就建築物高度及建蔽率放寬，合併之鄰地亦享相同放寬規定。

假設使用分區為：第四種住宅區 基準建蔽率50%

※分開計算 合併加總 自由配置※

## 建蔽率放寬

## 高度放寬

※檢討原則：

- ①放寬「前(原建蔽)」 「後」建蔽率平面圖
- ②注意使用分區，僅住二~住四放寬
- ③不適用商通地區

※檢討內容一：無跨分區 無合併鄰地

- ① 檢討危老重建前、後建蔽率。

※ 檢討內容二：合併鄰地是否一併放寬

- ①比照放寬⊕

※ 檢討案例三：跨分區 <<381法規小組>>

- ① 竣工圖住宅區投影面積檢討「原建蔽」
- ② 竣工圖所裁住宅區「原設計建蔽」



興建當時v.s.現行基準值

## 建蔽率放寬

## 高度放寬

※檢討原則：

- ①放寬「前(原建蔽)」 「後」建蔽率平面圖
- ②注意使用分區，僅住二~住四放寬
- ③不適用商通地區

※檢討內容一：無跨分區 無合併鄰地

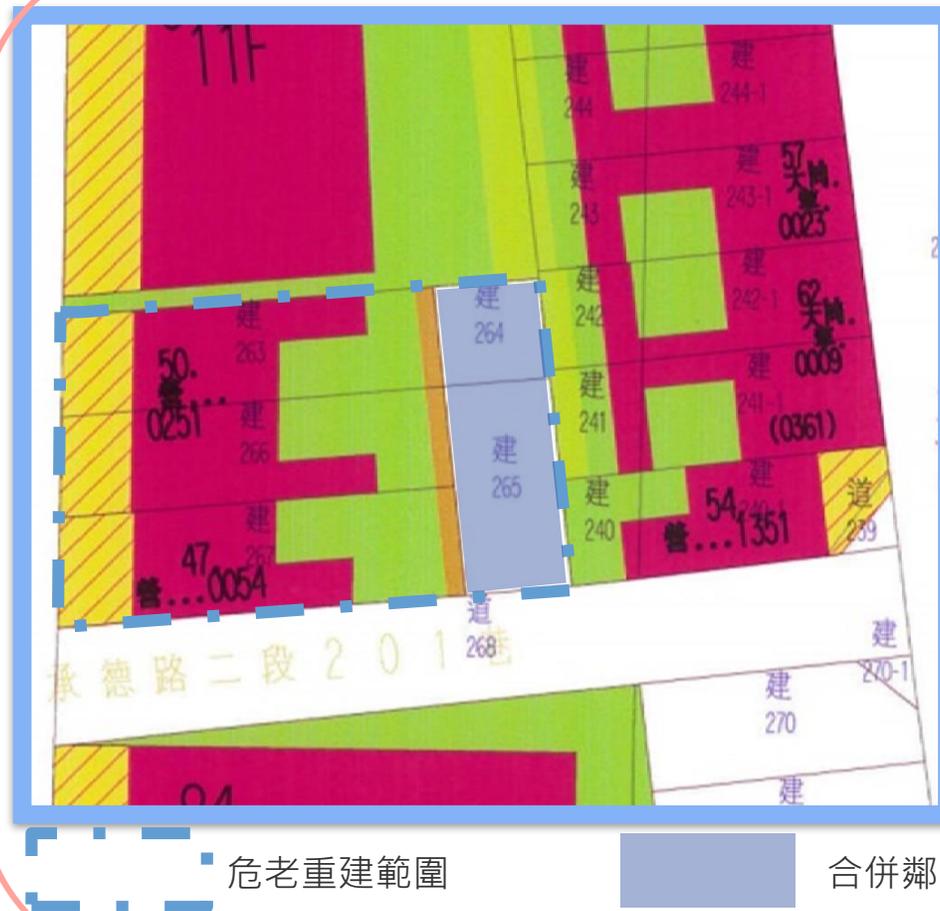
- ① 檢討危老重建前、後建蔽率。

※ 檢討內容二：合併鄰地是否一併放寬

- ①比照放寬(p21)

※ 檢討案例三：跨分區 <<381法規小組>>

- ① 竣工圖住宅區投影面積檢討「原建蔽」
- ② 竣工圖所裁住宅區「原設計建蔽」



- 一、第四種住宅區
- 二、面積
- ① 危老基地：325m<sup>2</sup>
- ② 合併鄰地：88m<sup>2</sup>
- 三、建蔽率

- ① 住四法定建蔽率：50%
- ② 危老基地原實設建蔽率：55%
- ③ 合併鄰地：0%放寬 為**55%**

## 建蔽率放寬

## 高度放寬

※檢討原則：

- ①放寬「前(原建蔽)」 「後」建蔽率平面圖
- ②注意使用分區，僅住二~住四放寬
- ③不適用商通地區

※檢討內容一：無跨分區 無合併鄰地

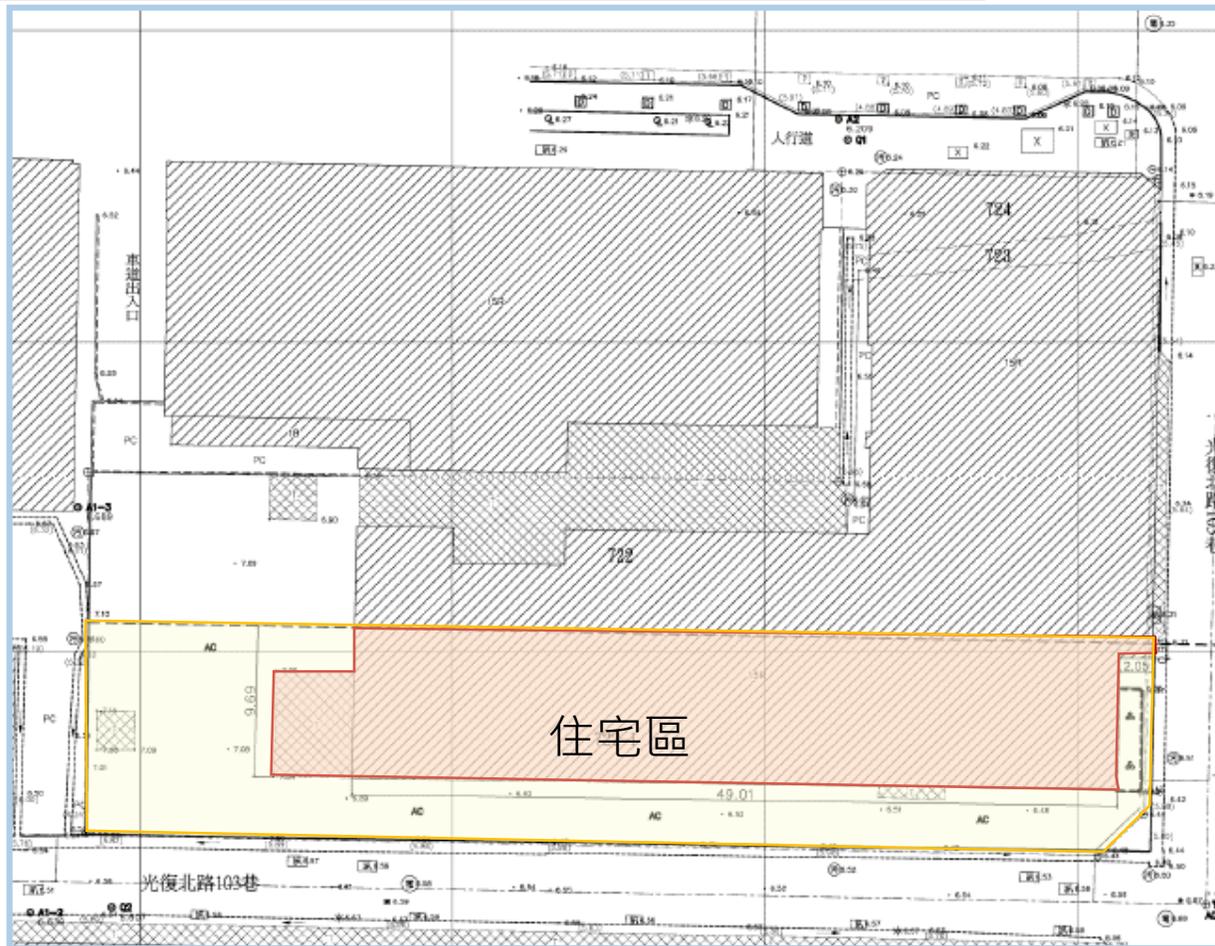
- ① 檢討危老重建前、後建蔽率。

※ 檢討案例二：合併鄰地是否一併放寬

- ①比照放寬⊕

※ 檢討案例三：跨分區 <<法規小組361 >>

- ① 竣工圖住宅區投影面積檢討「原建蔽」
- ② 竣工圖所載住宅區「原設計建蔽率」



## 建蔽率放寬

## 高度放寬

※檢附圖說：

①放寬後平面圖及剖、立面圖

※檢討內容：

①注意圖說內容齊全

②紙本及電子檔均需建築師用印

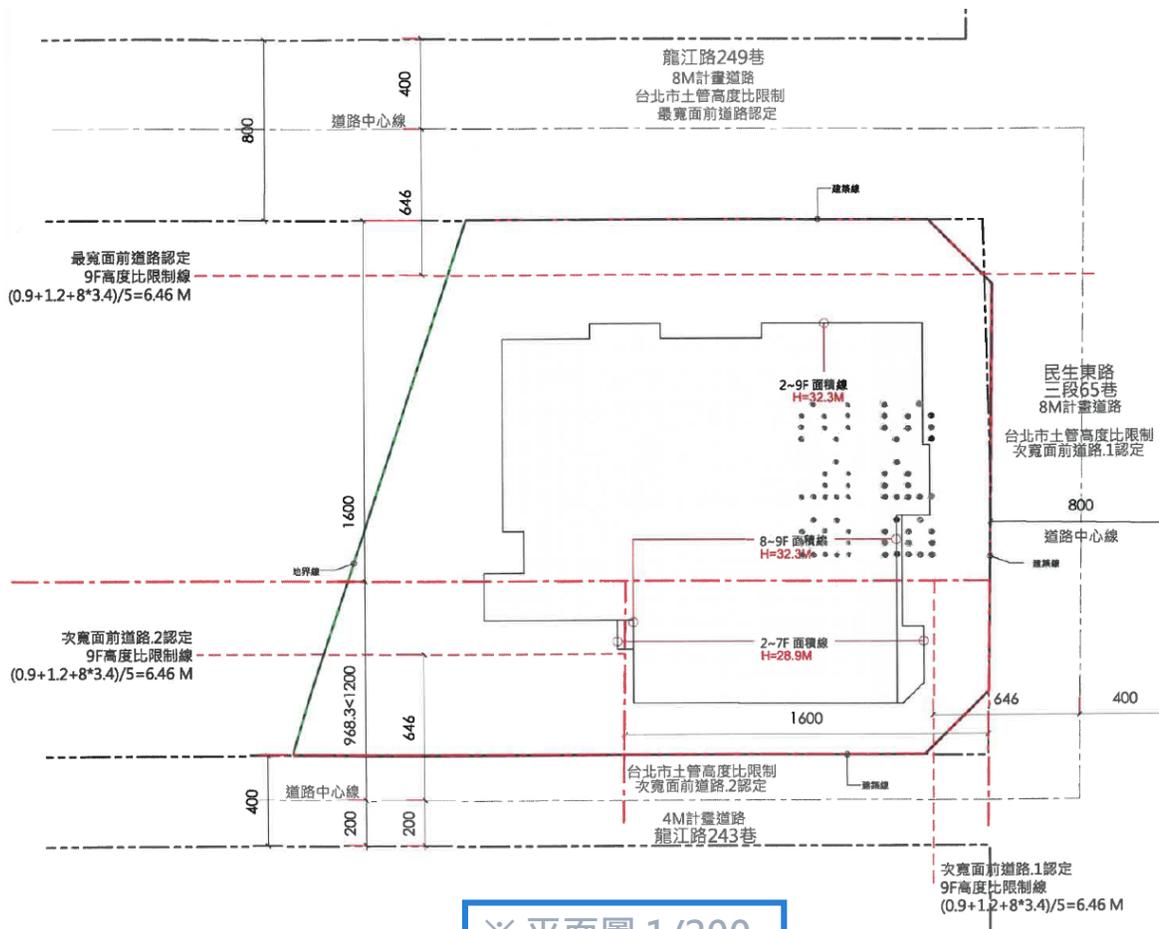
### Step1

a. 檢討面前道路進深範圍

### Step2

a. 路中心線進深1:5水平距離

b. **不用**檢討技規§164，3.6:1面前道路投影面積，不超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半



※ 平面圖 1/200



臨路退縮

臨地界退縮

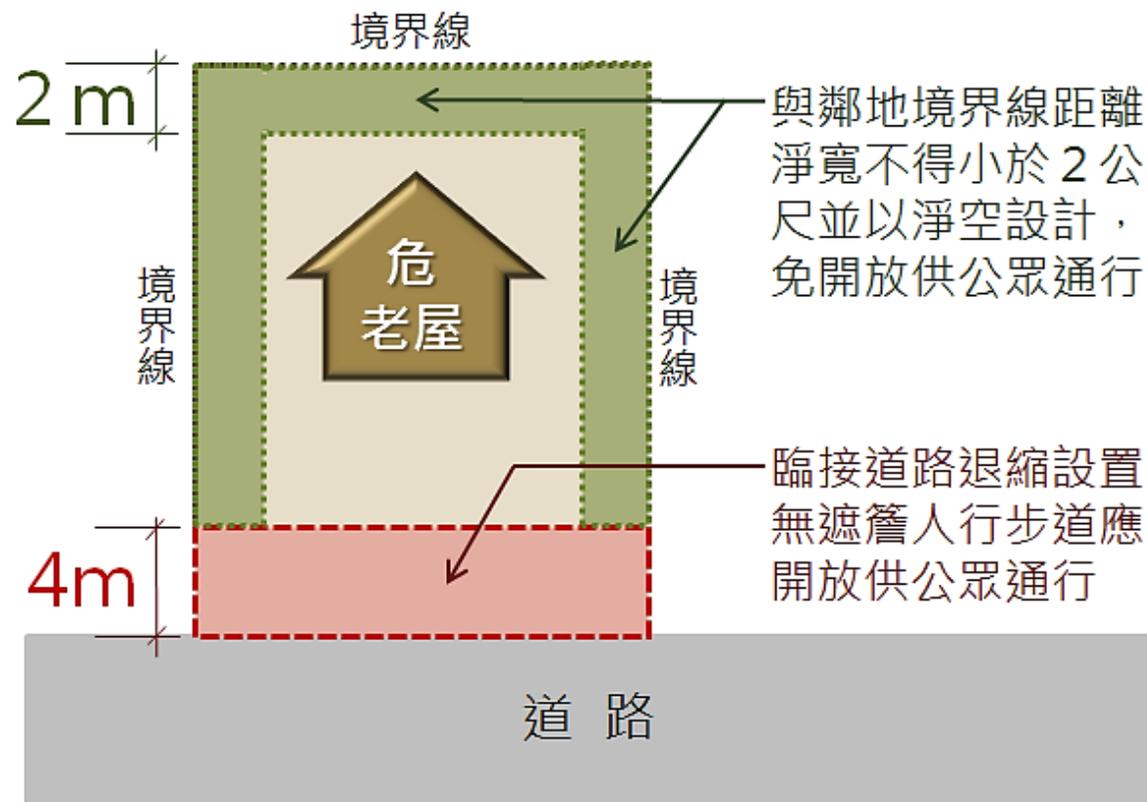
得跳過情形

### 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§5

建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：

一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之十。

二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計：基準容積百分之八。



## 臨路退縮

## 臨地界退縮

## 得跳過情形

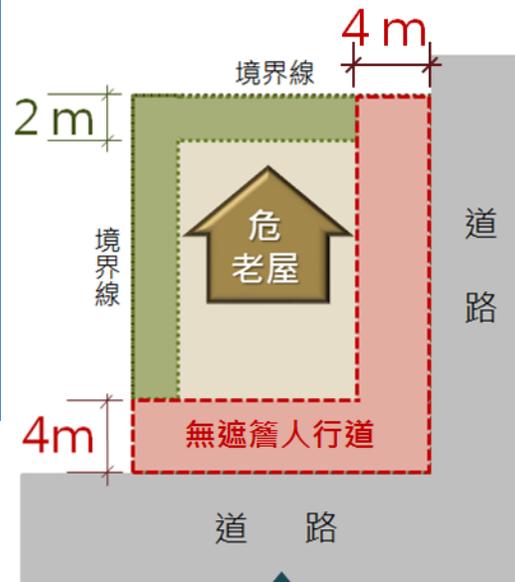
## 106.8.31\_內授營更字第1060812586號函

按本辦法第5條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，是為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。據此立法意旨，本市危老重建之建築基地若臨接2條以上道路時，必須各條道路均檢討退縮淨寬4公尺以上建築，始能享有基準容積10%之獎勵。

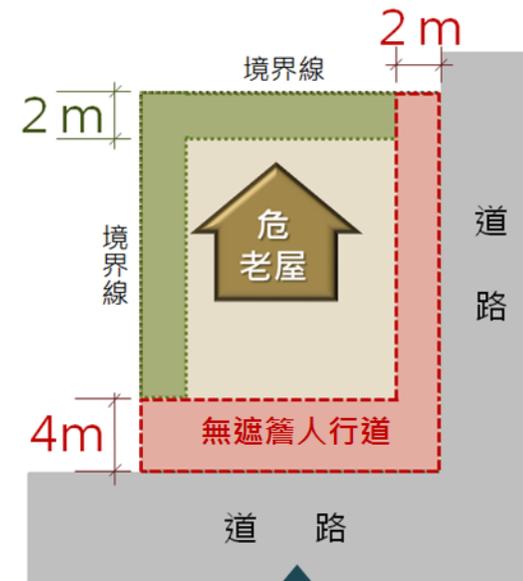
## ※退縮部分應一致

## 臨路退縮notice

- 一、臨路退縮寬一致
- 二、完全淨空
- 三、但可綠化
- 四、也可與其他退縮重疊



獎勵10%



獎勵8%

## 臨路退縮

## 臨地界退縮

## 得跳過情形

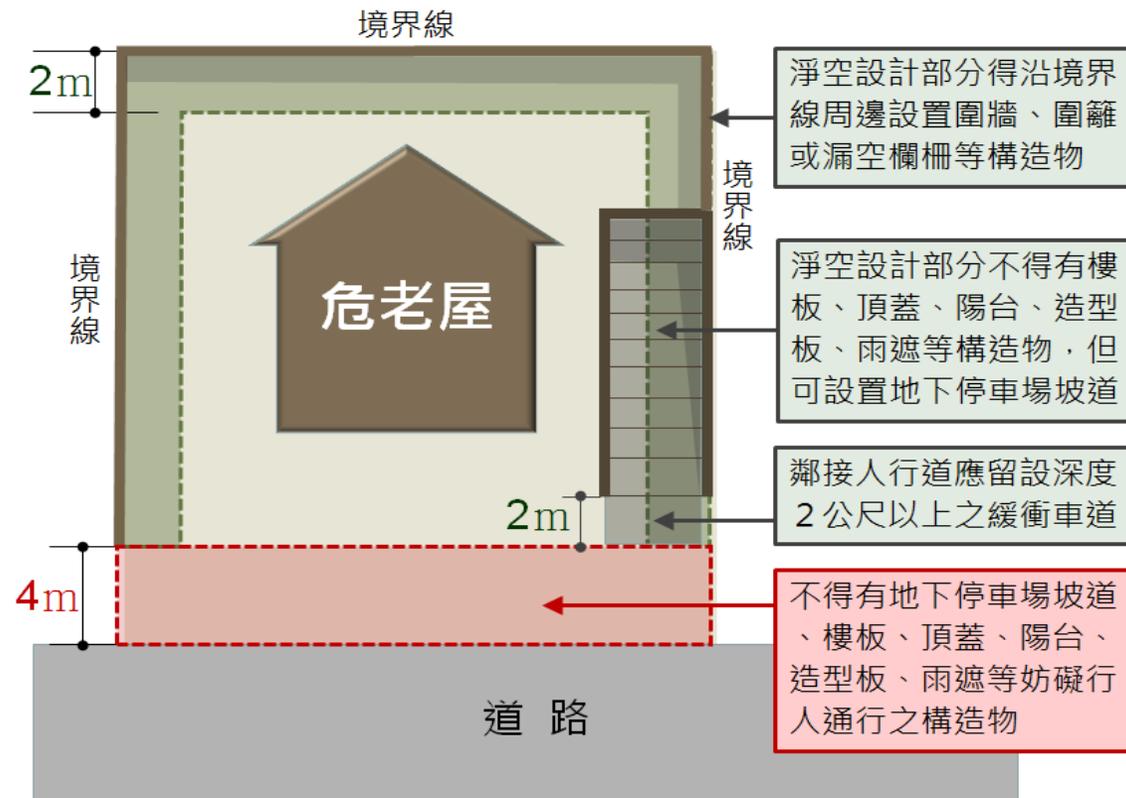
## 107.7.10 營署更字第1071234952號函

建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物.....

※臨路退縮部份「一律淨空」

※汽車平面車道≠汽車坡道

※綠化設置...



## 臨路退縮

## 臨地界退縮

## 得跳過情形

## 107.10.22\_技術會報

一、位於依法應留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道路段，而選擇留設4公尺無遮簷人行步道者，得於臨道路側予以綠化，但應維持2.5公尺以上淨寬供公眾通行並應與鄰地人行空間銜接。

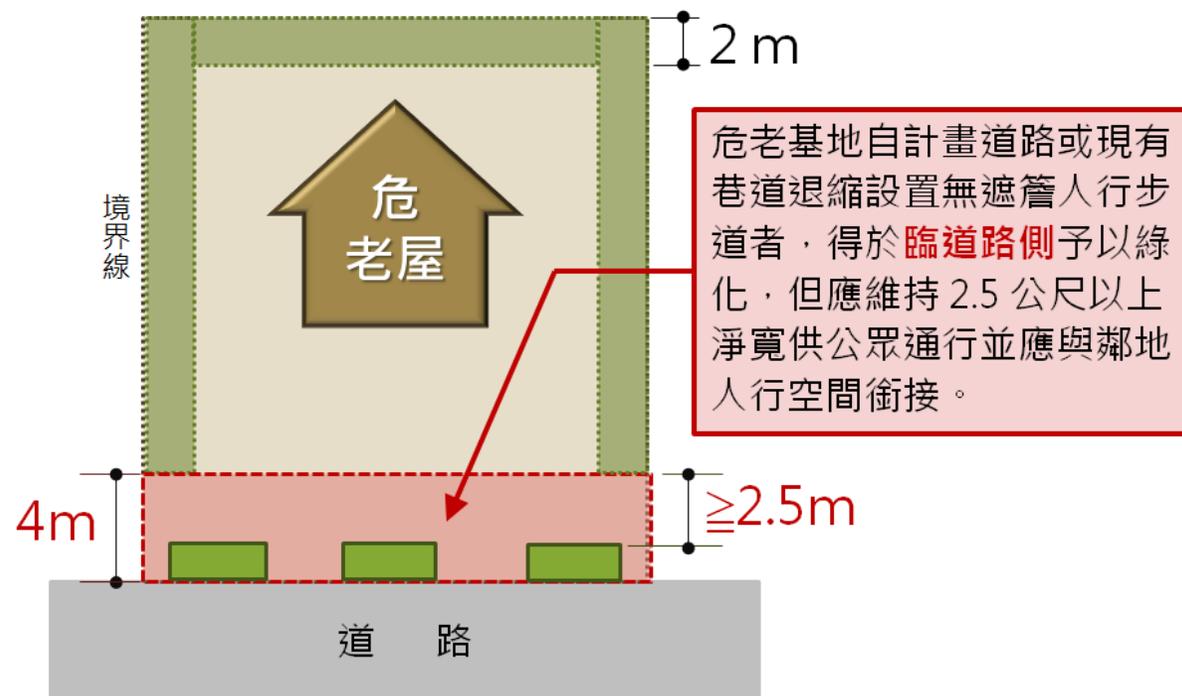
二、位於無需留設騎樓或無遮簷人行道路段，選擇自計畫道路或現有巷道退縮2公尺以上者，應保持淨寬達2公尺之人行空間供公眾通行；倘若申請退縮4公尺之容積獎勵者，得於臨道路側予以綠化，但應維持2.5公尺以上淨寬供鄰地人行空間銜接。

※臨路退縮部分得設4M淨寬時

①得臨路(外)側綠化

②不限定是否需留設法定退縮空間

③需保持2.5m淨空，供通行



## 臨路退縮

## 臨地界退縮

## 得跳過情形

## 106.10.13內授營更字第1060814077號函

按本辦法第5條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：...建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計...」，故自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道應開放供公眾通行，至與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定；另關於退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理。

## ※退縮部分得與其他法定退縮重疊

- ① 臨道路、現有巷：無遮簷人行道、開放空間(非綜合獎勵)、前院...
- ② 臨地界：防火間隔、院落退縮

※臨未指(認)定建築線現有巷仍應退縮。



## 臨路退縮

## 臨地界退縮

## 得跳過情形

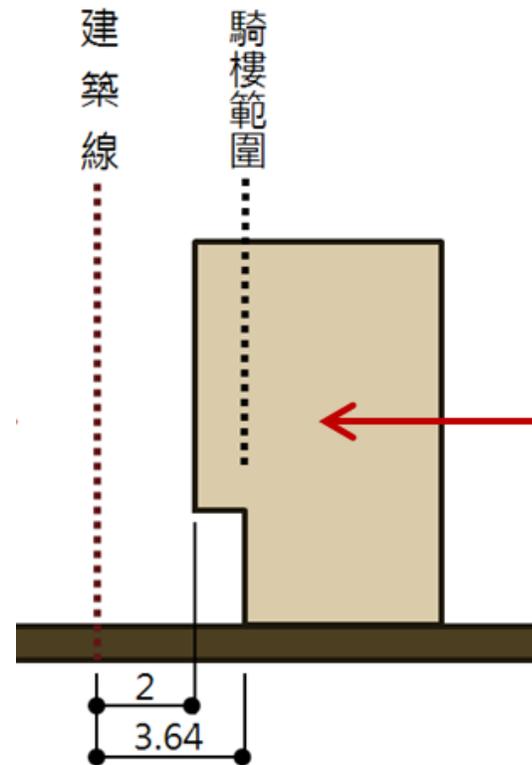
## 107.7.18\_北市都授建字第1076025087號

結論:基地坐落於依法或依都市計畫規定應退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道,申請人為取得第5條規定之退縮獎勵而退縮2公尺無遮簷人行道其餘部分上方仍興建建築物者,經與會之建築師公會代表表示過去已有類似案例且仍可達成維持公共通行之目的,惟該騎樓樣態有違既有都市紋理,爰請建築師公會協助提供類似案例,另請建築管理工程處再向中央函釋,作為後續執行之依據。

※選擇臨路退縮2M時，得留設1.64騎樓時

①未決議

②如都審地區，應依都審決議(獎勵值由都審作最後核定)



該等退縮設計之騎樓樣態，若基地位於都市設計審議地區者，當依審議委員會之決議辦理。

臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

## 107.7.10 營署更字第1071234952號函

與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計,經今日會議討論共識,依下列原則辦理:考量與鄰地境界線距離淨寬部分(如側、後院),尚無供公眾通行之必要,故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能,其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外,其餘依建築法等相關法令規定辦理

※臨地界退縮部分不得有(正面表列)

①樓板、②頂蓋、③陽臺、④造型板及雨遮

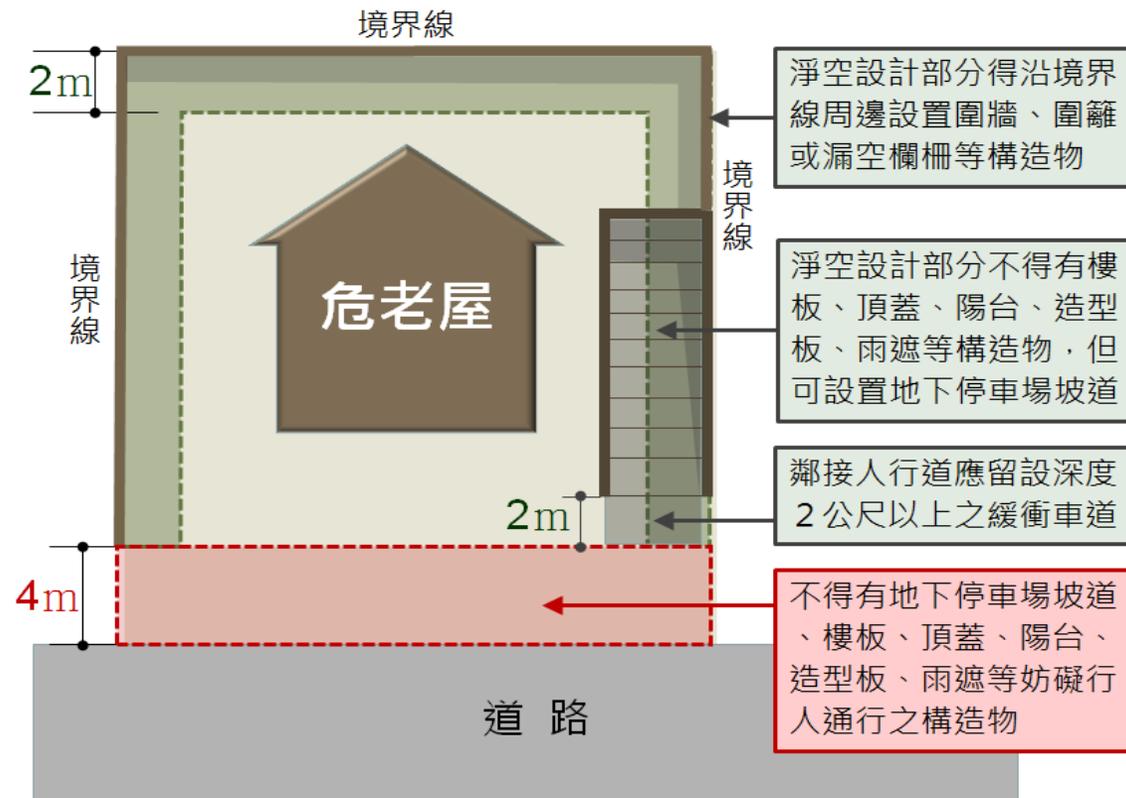
※臨地界退縮部分可作

①汽車坡道、②圍牆、③綠化

臨地界退縮notice

一、機能退縮

二、商業區沒院落 但仍比照



臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

## 106.8.31\_內授營更字第1060812586號函

「倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第3條或第5條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。」據此，位於商業區之建築基地，雖免留設側院，但若依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」申請容積獎勵，仍應優先申請「基地退縮」之獎勵項目

※商業區免留設側院

※申請危老時仍需留設2M退縮後，方得取得\$7~10獎勵



臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§12**

「申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵」

※免申請§3情形：原容小於法定基準容積。

※§4情形：適用獎勵一定會取得。

※免申請§5情形：地方政府逕自認定

(106.08.31\_內授營更字第1060812586號函)

※§6情形：耐震或住宅性能評估，申請即有。

**106.8.31內授營更字第1060812586號函**

本條例第5條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣(市)主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。



臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

## 107.07.25\_北市都建字第1076025129號

結論:基地坐落於依法或依都市計畫規定應退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道而選擇留設騎樓者,視為依內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函規定,因都市計畫規定致不能(而非不願)優先適用第5條,得申請第7條至第10條獎勵。

## ※選擇留設「法定」騎樓

① 免設置臨路退縮+臨地界退縮

② 可續申請\$7~\$10 獎勵

③ 仍要申請\$6 住宅或耐震標章

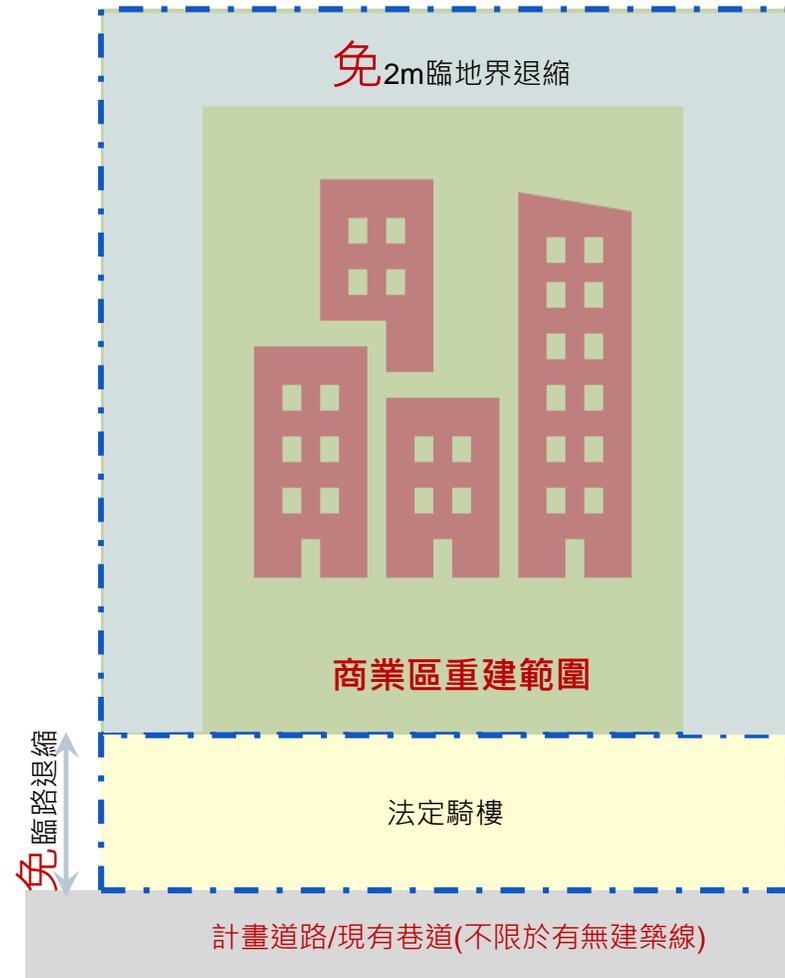
## 退縮鬆綁notice

一、法定騎樓

二、平均寬不足 (住12 商9)

三、平均深不足 (住20 商22)

四、平均寬深可扣基地內現有巷



臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

## 107.07.25\_北市都建字第1076025129號

結論:基地坐落於依法或依都市計畫規定應退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道而選擇留設騎樓者,視為依內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函規定,因都市計畫規定致不能(而非不願)優先適用第5條,得申請第7條至第10條獎勵。

## ※基地狹小-寬度不足

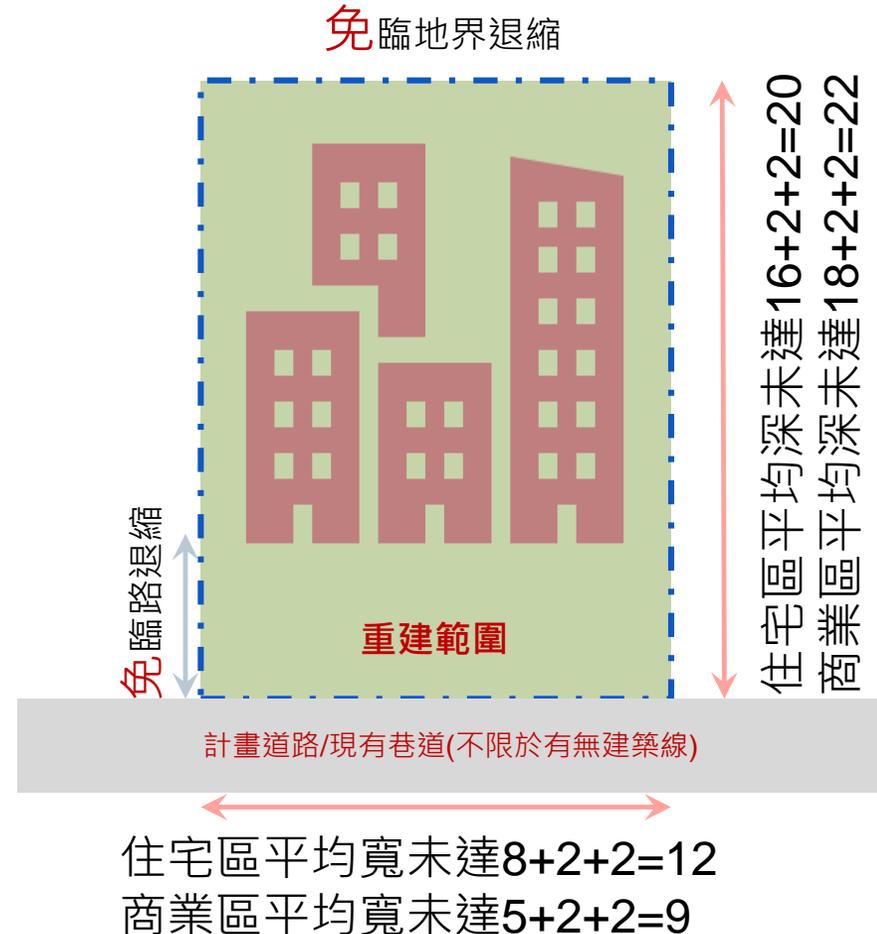
- ① 住宅區平均寬 $\leq 12M$
- ② 商業區區平均寬 $\leq 9M$

## ※基地狹小-深度不足

- ① 住宅區平均深 $\leq 20M$
- ② 商業區區平均深 $\leq 22M$

※ 不扣最小寬、深及自行扣除部分(方式 $\neq$ 畸零地)

※ 但可扣除基地範圍內“邊緣”現有巷



臨路退縮

臨地界退縮

得跳過情形

## 107.07.25\_北市都建字第1076025129號

結論:基地坐落於依法或依都市計畫規定應退縮留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道而選擇留設騎樓者,視為依內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函規定,因都市計畫規定致不能(而非不願)優先適用第5條,得申請第7條至第10條獎勵。

※基地過小: 107.5.7 核定

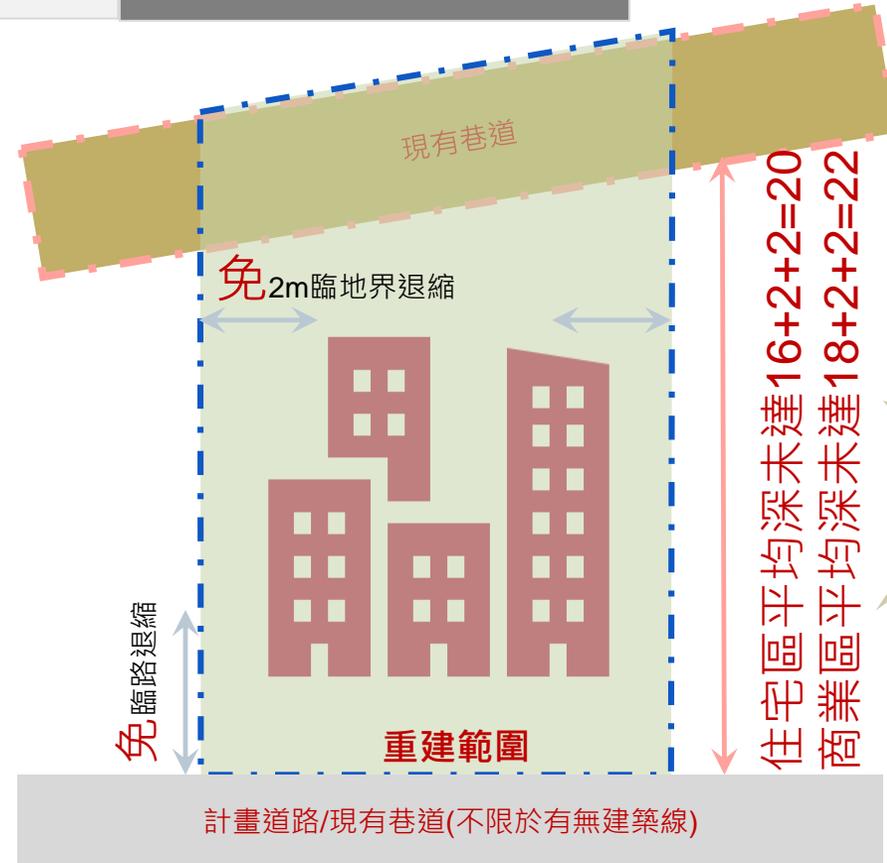
- ① 住宅區平均寬 $\leq 12M$
- ② 商業區區平均寬 $\leq 9M$

※基地過小-研議中(4/15已決議)

- ① 住宅區平均深 $\leq 20M$
- ② 商業區區平均深 $\leq 22M$

※ 不扣最小寬、深及自行扣除部分(方式 $\neq$ 畸零地)

※ 但可扣除基地範圍內“邊緣”現有巷



住宅區平均寬未達 $12+2+2=16$   
商業區平均寬未達 $5+2+2=9$

## 公設開闢圖

## 應檢附圖說

## ※ 危老獎勵辦法§10：

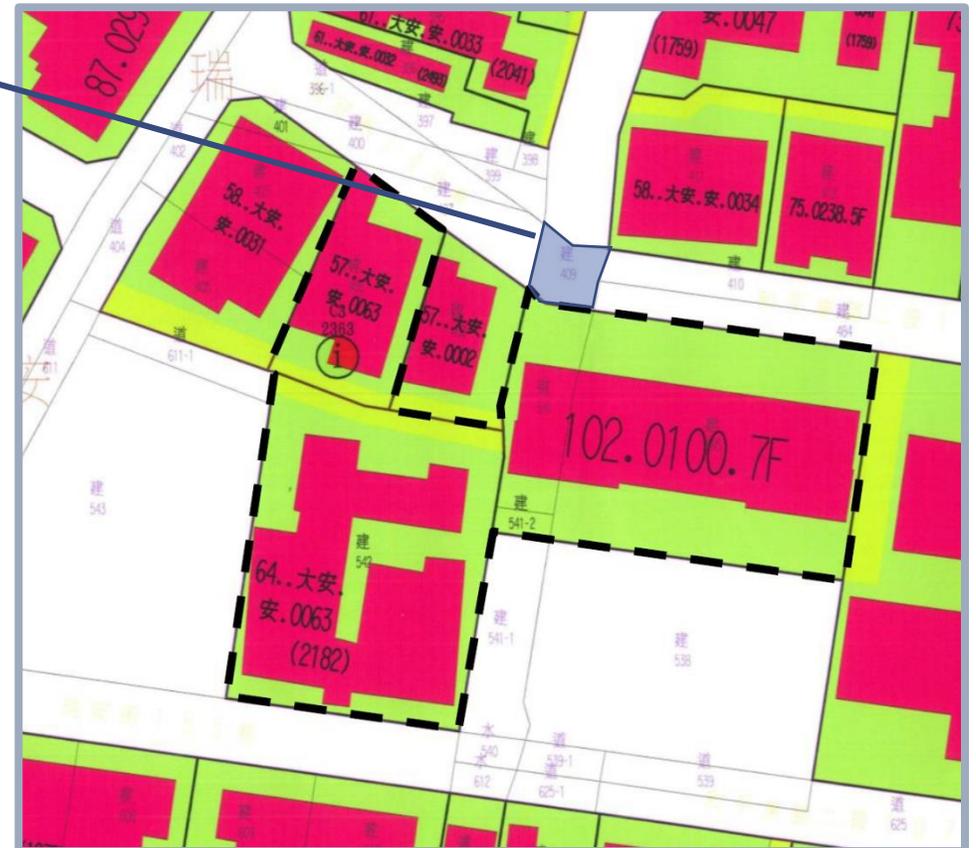
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者，容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限

大安區瑞安段  
三小段408地號

## ※以「現況實測圖」標示開闢公設地號及範圍

## ※圖面註記

本案重建計畫範圍周邊臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第10條規定申請獎勵，該筆土地應於申請使用執照前完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記本府。



## 公設開闢圖

## 應檢附圖說

圖號	圖名	圖號	圖名
A1-1	面積計算表、套繪圖、地籍圖	A2-0	建築面積圖
A1-2	建蔽率、高度比放寬檢討圖	A2-1	各層平面圖
A1-3	退縮獎勵申請檢討圖	A3-1	各向立面圖
A1-4	公共設施捐贈開闢檢討圖	A4-1	主要剖面圖

※ 申請獎勵圖說，如有涉及時才檢附(A1-2、A1-4)

※ **擬跳過退縮獎勵時，仍應檢討得免申請原因 (法定騎樓、平均寬、深度不足...)**

※ 其餘建築圖說，僅附平、立、剖圖即可(無需設備、結構、無障礙、綠建築...等報告書)

※ 現況實測圖附於第2章，免重新檢附

※ 均應加註「本建築圖說由○○○建築師簽證負責」，及加蓋「大小章」

方案  
1

先申請原容認定

方案  
2

併案申請原容認定

## 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵

## 辦法§3

重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築

※需取得原容認定函或併案申請原容認定

※獎勵額度10% 或 原建築容積，得擇優檢討

※核准文獎勵值以面積核計，且分地上地下

※個別危老建築物坐落基地計算容積上限值

※危老範圍不同原容，得個別檢討合併加總

※合併相鄰非危老鄰地時，不得合併申請本條獎勵

※原容低於法容時，得免申請

## 臺北市府都市發展局 函

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：何佩齡

電話：02-27208889轉8368

電子信箱：bm3298@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國108年3月21日

發文字號：北市都投建字第1083000372號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為本市大安區 依  
「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建計畫涉  
及  
建照執照) 建物之原建築容積認定備查案，復請查照。

說明：

- 一、依貴公司等委託 及該公司會同李祖原聯合建築師事務所108年1月3日申請書辦理。
- 二、本案經簽證建築師依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第2條簽證檢討負責原建築容積結果如下：『領有 使用執照建築物地上層容積樓地板面積為11224.17平方公尺，地下層容積樓地板面積為1753.45平方公尺，合計總容積樓地板面積為12977.62平方公尺』。
- 三、本案原建築容積認定，僅適用於本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建計畫，若本案未採用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」辦理重建計畫，該申請容積應依本市土地使用分區管制自治條例及細部計畫等相關規定辦理。
- 四、本案依土地法第34條之1達同意比例申請原建築容積；另後續申請重建計畫應依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第5條規定辦理。

正本：

副本：

三、本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第1項定上限值核給容積獎勵為○○m<sup>2</sup>，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：

(一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：

- 1、依第3條申請原建築容積高於基準容積獎勵項目如下：
  - (1)重建計畫範圍內原建築基地(○○○地號土地)之原建築容積高於基準容積者(獎勵基準容積百分之10%)。
  - (2)重建計畫範圍內原建築基地(○○○地號土地)之原建築容積高於基準容積者，本案原建築容積為○○○m<sup>2</sup>(地上層容積為○○○m<sup>2</sup>，地下層原容積為○○○m<sup>2</sup>)。

# 01.6

## 獎勵項目

§3原容獎勵

§4適用獎勵

§6~§10獎勵

保證金試算

### 原容積獎勵上限

◆ 採原容積獎勵上限1.15倍，獎勵值常見錯誤

× 將全部原容當作容積獎勵值

導致重覆疊加下方基準容積區段

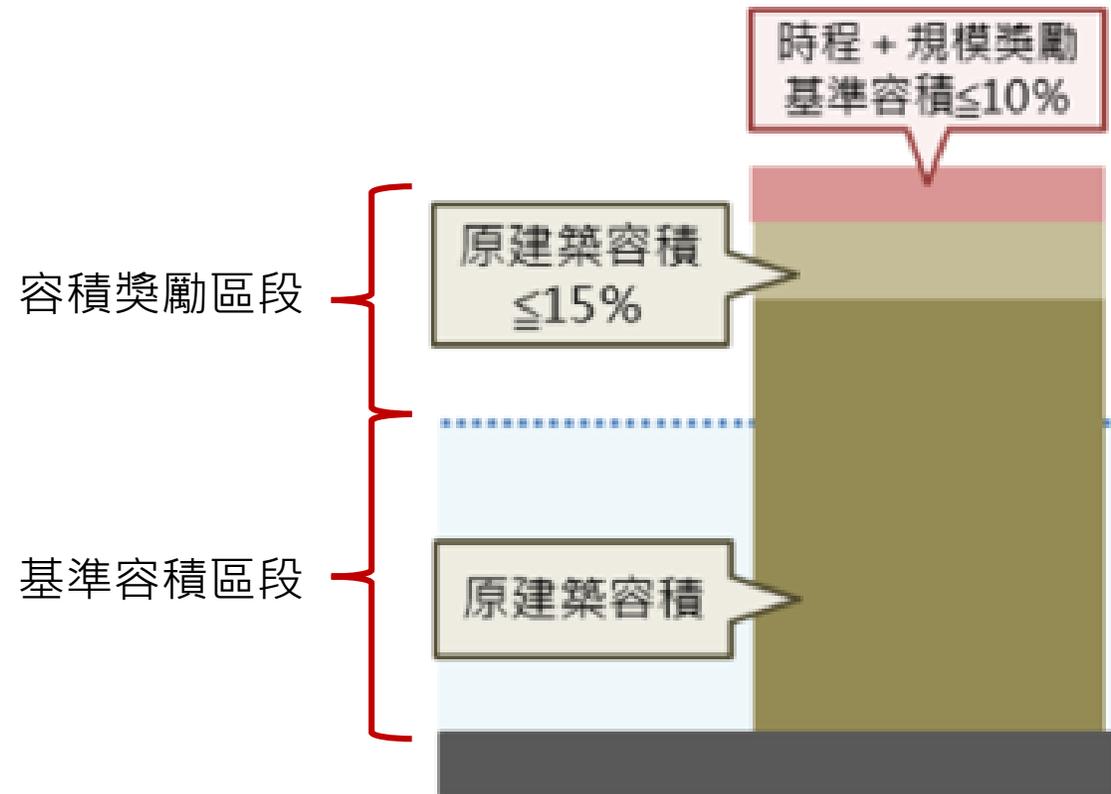
◆ 採原容積獎勵上限1.15倍，獎勵值計算方式

Step1. 確認小於原容1.15倍

$$(\text{原容值} + \text{§4~§10容積獎勵值}) \leq \text{原容值} \times 1.15$$

Step2. 計算容積獎勵值

$$(\text{原容值} + \text{§4~§10容積獎勵值}) - \text{基準容積值}$$



原建築容積高於基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積1.15倍

# 01.6

## 獎勵項目

§3原容獎勵

§4適用獎勵

§6~§10獎勵

保證金試算

重建計畫申請日期： 年 月 日

案名：	
申請人：	使用分區：
基地地號：	基地面積(ΣLA)：
	合併後一併檢討容積獎勵開發基地面積(ΔLA)：
	合併但不檢討容積獎勵開發基地面積(LA)：
基本資料	
法定建蔽率(%)：	法定容積率(%)：
實設建蔽率(%)：	實設建築面積(m <sup>2</sup> )：
申請項目	
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或採原建築容積○○m <sup>2</sup>	
容積獎勵 申請容積	
<input type="checkbox"/> 10% <input type="checkbox"/> 原建築容積○○m <sup>2</sup> ( % )	
符合本條例第一項一至三款【第四條】	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除、經結構性能評估結果未達最低等級者 屋齡30年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設施 建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計
建築基地退縮建築	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮蔭人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計

### Step1

- a. 原容小於獎勵10%時採10%申請較優
- a. 原容大於獎勵10%時，申請人得採原容面積申請，**並請填入面積計算**

### Step2 勾選上限值

- a. 原容小於獎勵10%時採1.3倍+10%(時+規)獎勵
- a. 原容大於獎勵10%時採原容1.15+10%(時+規)獎勵 **並請將% 改為面積計算**

### Step3 採原容大於獎勵10%時

- a. **備註欄檢討上限值**

### Step4.1

- a. 以基準容積申請10%獎勵，可全置地上

### Step4.2

- a. 核准文區分地上地下
- b. 地下原容獎勵，不能移至地上

本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(時程獎勵加計規模獎勵合計上限10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制) <input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10% <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10% 依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市府都市發展局核准為準。	合計 _____ %
--	---------------

備註 1、優先申請獎勵項目未達各該建築基地30%或各該建築基地1.15之原建築面積者，始得申請其他獎勵項目。 2、公式=公共設施用地面積*(公共設施用地之公告現值/建築基地之公告現值)*建築基地之容積率。 <b>Step1. 確認小於原容1.15倍</b> (原容值+§4~§10容積獎勵值) ≤ 原容值×1.15 <b>Step2. 計算容積獎勵值(m<sup>3</sup>)</b> (原容值+§4~§10容積獎勵值) - 基準容積值(m <sup>3</sup> )
---

建築師簽證： <div style="text-align: center;">                     簽署人印                      簽署人印                 </div>
---

二層執行 開放應用

檔 號：109/13320501/01  
保存年限：5

## 臺北市府都市發展局 函(稿)

地址：臺北市信義區市府路1號南區1樓

承辦人：○○○  
電話：02-27208889轉○○○○  
傳真：02-2759-5769  
電子信箱：bm○○○○@mail.taipei.gov.tw

受文者：  
發文日期：  
發文字號：  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：重建計畫報告書1份

主旨：核准「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○○○地號等○筆土地重建計畫案」，請查照。

說明：

- 一、依貴公司○年○月○日申請書、○月○日補充資料及都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第5條規定辦理。
- 二、依據本條例施行細則第7條規定，貴公司應自核准重建之次日起180日內申請建造執照，屆期未申請者，本核准之重建計畫失其效力。
- 三、本案依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定及加計時程獎勵申請容積獎勵，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第1項定上限值核給容積獎勵為○○○m<sup>3</sup>，各容積獎勵項目及獎勵額度分述如下：
  - (一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法：
    - 1、依第3條申請原建築容積高於基準容積獎勵項目如下：

- (1)重建計畫範圍內原建築基地(○○○地號土地)之原建築容積高於基準容積者(獎勵基準容積百分比10%)。
- (2)重建計畫範圍內原建築基地(○○○地號土地)之原建築容積高於基準容積者，本案原建築容積為○○○m<sup>3</sup>(地上層容積為○○○m<sup>3</sup>，地下層原容積為○○○m<sup>3</sup>)。



### 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§3

本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
  - 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
  - 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。
- 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

※本條獎勵得合併鄰地一同申請

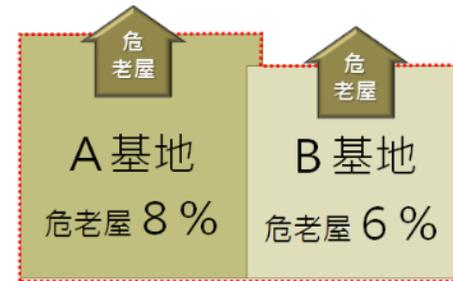
※合併鄰地需小於危老建築基地及1000m<sup>2</sup>

### 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§4

重建計畫範圍內原建築基地符合本條例第三條第一項各款之規定，規定如下：

- 一、第一款：基準容積百分之十。
- 二、第二款：基準容積百分之八。
- 三、第三款：基準容積百分之六。

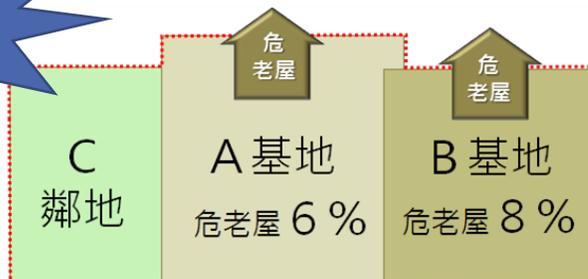
C鄰地要比A小



109.02.25營署更字第1090013062號函

- 本案重建計畫範圍內，並無「危老條例」第3條第2項規定之「合併鄰接之建築物基地或土地」，故A、B基地容積獎勵：

- 可分別檢討
- B基地亦可適用A基地8%



- 本案C鄰地係「相鄰」於A基地，故其容積獎勵值應適用A基地之6%。

# 01.6

## 獎勵項目

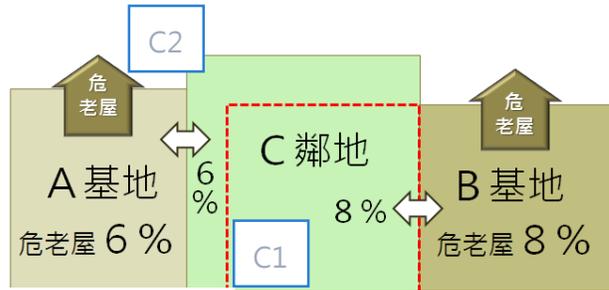
§3原容獎勵

§4適用獎勵

§6~§10獎勵

容積獎勵檢討圖

保證金試算



- C鄰地同時「相鄰」於A及B基地，C基地之容積獎勵值，可先擇優按B基地面積8%檢討，剩餘部分依A基地獎



C鄰地分割出C1，使C-C1面積小於等於A且小於1000m<sup>2</sup>，惟分割時間點在本條例發布實施後，C鄰地是否仍得合併A、B辦理，並適用容積獎勵？



1. A基地是否得連續合併鄰地C+D+E？(C+D+E面積小於等於A且小於1000m<sup>2</sup>)
2. 若上題1不成立，C+D+E鄰地應先合併為一宗地號，其合併時間點是否有限制？

營建署開會協商

4/23結論

7/12

台內營字第1080808791號令

4/23結論

### 擇優檢討 剩餘面積依次級檢討

鄰地C1：可採與危老B基地同面積獎勵  
鄰地C2：剩餘部分採危老A基地獎勵

### 可合併C+C1 獎勵採毗鄰A基地

可合併鄰地C+C1條件

1. C+C1面積可超過A+B
2. 僅C部分可申請獎勵 ∵ C ≤ A
3. 獎勵面積需小於1000m<sup>2</sup>

### 可合併相鄰數筆地號，且不需合併

1. 可以免合併，與危老A基地獎勵
2. 合併分割無時間限制

# 01.6

## 獎勵項目

§3原容獎勵 §4適用獎勵 §6~§10獎勵 容積獎勵檢討圖 保證金試算

獎勵項目	獎勵內容	獎勵率							獎勵金額
		2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%	
容積獎勵	容積率超過容積率限制者							●	容積獎勵
	容積率超過容積率限制者(容積率超過容積率限制者)					●			
	容積率超過容積率限制者(容積率超過容積率限制者)			●					
	容積率超過容積率限制者(容積率超過容積率限制者)	●							
容積獎勵	容積率超過容積率限制者							●	容積獎勵
	容積率超過容積率限制者						●		
	容積率超過容積率限制者					●			
	容積率超過容積率限制者			●					
	容積率超過容積率限制者	●							
容積獎勵	容積率超過容積率限制者							●	容積獎勵
	容積率超過容積率限制者						●		
	容積率超過容積率限制者					●			
	容積率超過容積率限制者			●					
	容積率超過容積率限制者	●							
容積獎勵	容積率超過容積率限制者				●				容積獎勵
	容積率超過容積率限制者			●					
	容積率超過容積率限制者		●						
容積獎勵	容積率超過容積率限制者				●				容積獎勵
	容積率超過容積率限制者				●				

※檢附切結書及同意書(但免保證金)  
 ※ 需列管使照前完成捐贈開關

※僅住宅用途可申請住宅性能評估及無障礙獎勵  
 ※檢附協議書  
 ※ 申請耐震、智慧、綠建築、無障礙“標章”需列管1樓版  
 ※協議書份數  
 2(正)+6(副)=8份

## 一、申請單位



耐震標章  
土木技師公會全聯會



耐震標章  
台灣建築中心



耐震標章  
結構技師公會全聯會



耐震標章  
建築師公會全聯會

二、§6列管時間：**放樣勘驗前**

## ※耐震標章使用作業要點 (台建中心)

## 3.特別監督：

依耐震法規之規定，除一般規定之監造程序外，當符合執行專業結構設計審查所列之施工作業項目時，起造人應增加聘雇一位以上之特別監督人，來執行特別監督工作（起造人需另行編列特別監督費用且單獨簽訂特別監督契約書，並於提出耐震標章申請時檢附供察證機構確認之）

## ※建築物耐震設計規範及解說

附錄A 耐震工程品管 3.特別監督 3.2 連續性與週期性特別監督：

連續性特別監督意指特別監督人**所有施工期間**均在現場監測需要特別監督之工作。

# 01.6

## 獎勵項目

§3原容獎勵

§4適用獎勵

§6~§10獎勵

容積獎勵檢討圖

保證金試算

### 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法§11-Ⅱ

前項第二款之保證金，直轄市、縣（市）主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：應繳納之保證金額 = 重建計畫範圍內土地當期公告現值 × 0.45 × 申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。

※平均公告現值計算方式：總合計公告現值 ÷ 總面積

※合法建築物如坐落道路用地上，免計入該筆土地

※ 合併鄰地超過危老基地部分，要一併納入檢討公告現值試算

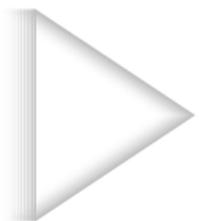
※記得四捨五入

□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□				
□□□□□□□□□□□□□□□□				
□□	□□	□□(□)	□□□□(□/□)	□□□□□□(□)
1	□□□□□□ 192□□	179	81,700	14,624,300
2	□□□□□□ 193□□	79	81,000	6,399,000
3	□□□□□□ 199□□	46	81,700	3,758,200
		(A)	(B)	(A)×(B)=(C)
	□□	304		24,781,500
		(E)		(F)
				81,518
				(F)÷(E)=(G)
□□□□□□□□□□□□□□□□				
□□ □□	□□	□□ □□□□□□	□□ □□□□□□	□□□□□□
□□ □□	(□)		0.45 6%□□	□□□□□□
§6 10%	100	81,518	0.45 1	3,668,310
§7 4%	40	81,518	0.45 0.5	733,662
§8 4%	40	81,518	0.45 0.5	733,662
§9 4%	40	81,518	0.45 0.5	733,662
	(H)	(G)	(I)	(J)

□□□□□□ (J) = (H) × (G) × 0.45 × (I)

02

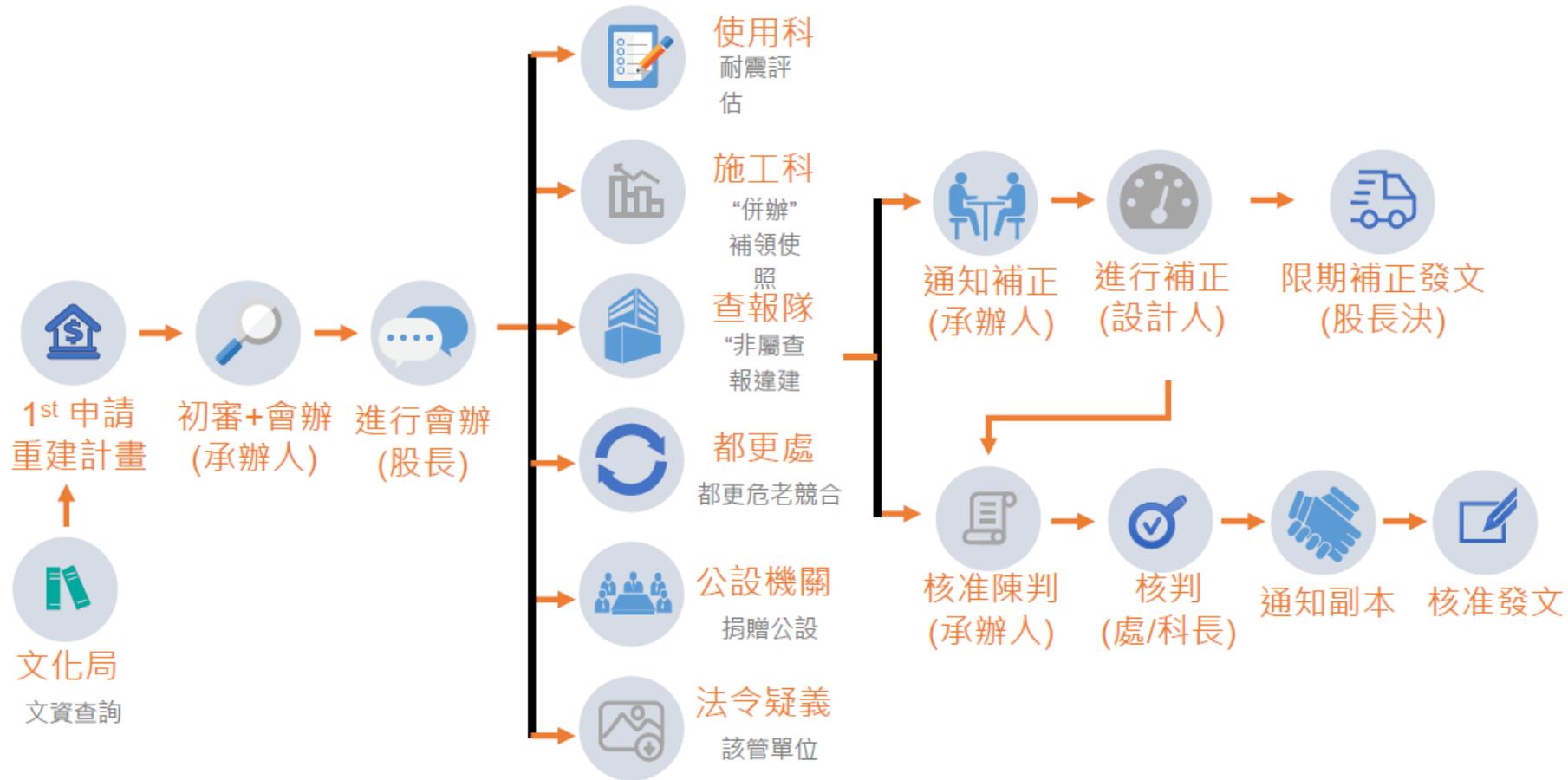
相關法令  
補充



# 審查流程

合併會辦 分軌審查

# 舊制

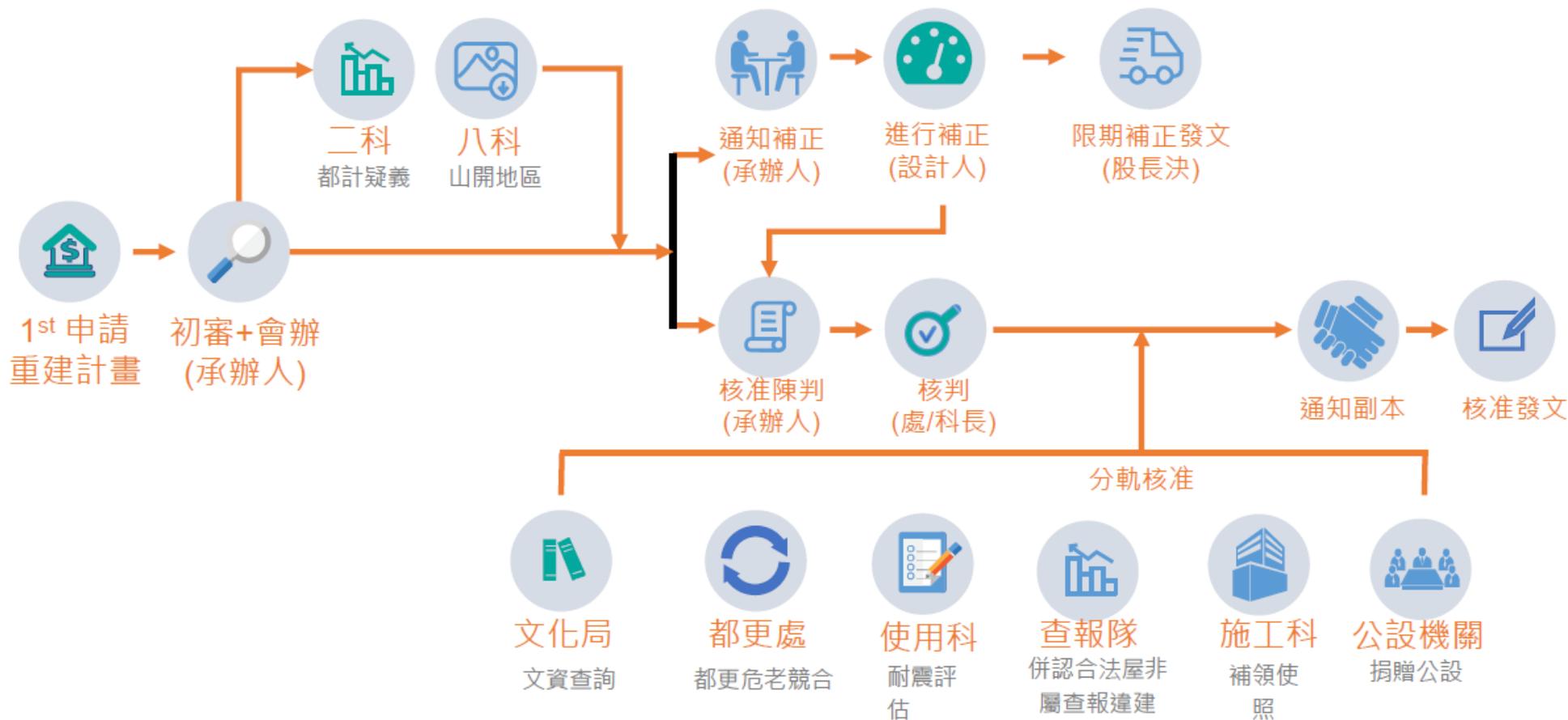


01

# 審查流程

合併會辦 分軌審查

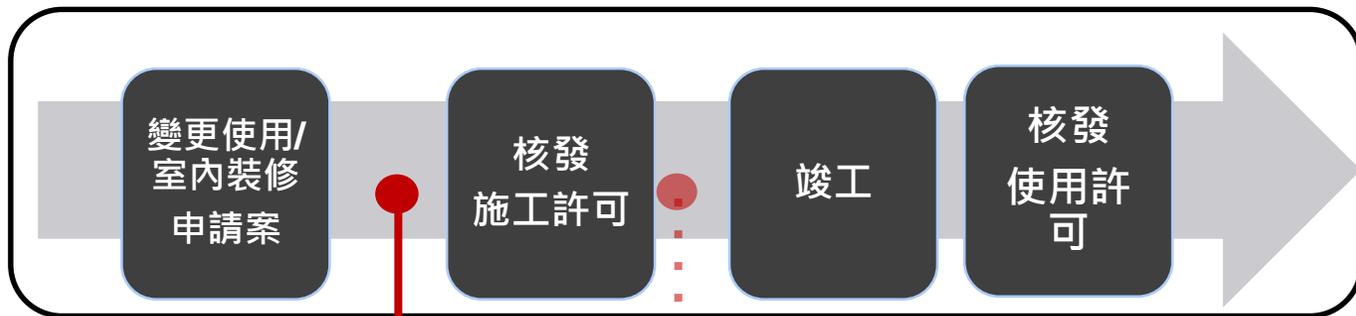
# 新制



# 02.1

## 相關法令補充 消防審查作業時點

### 建築管理階段(建管處)



提前列管



### 消防管理階段(消防局)

本局109年5月5日北市都建字第1093170249號函

- ①變更使用②一定規模以下建築物免辦理變更使用執照③室內裝修案件：
  - (一) 檢附「台北市建築物涉及施工中消防防護計畫檢核表(AF-1)」
  - (二) 取得消防局許可

本局109年5月14日北市都建字第1093172396號函

- ①變更使用②一定規模以下建築物免辦理變更使用執照③室內裝修案件：
  - (一) 完成消防設備審查
  - (二) 建築師切結建管及消防圖說一致

# 02.1

## 相關法令補充 消防審查作業時點

消防安全設備  
圖說審查

建築師/專技人員  
自行檢核

許可申請

建築圖說審查

施工中消防  
防護計畫書備查

建築師/專技人員  
自主檢核表

檢核

臺北市建築物涉及施工中消防防護計畫檢核表 AF-1

【查、建築師或消防專業技術人員基本資料及綜合意見】 填表日期： 年 月 日

申請地址	臺北市 區 路(街) 段 巷 號 樓
申請類別	<input type="checkbox"/> 變更使用或一定規模以下審查案件(涉及室內裝修無涉及室內裝修) <input type="checkbox"/> 室內裝修(二階段室內裝修/簡易室內裝修/微型室內裝修)
建築師事務所 或公司名稱	建築師姓名
建築師及消防專業技術人員姓名	建築師電話
所址或公司地址	執業證書號
(簽名或蓋章)	
檢核綜合意見	<input type="checkbox"/> 本業室內裝修申請範圍非屬消防法第13條第1項及消防法施行細則第15條第2項所規範之用途免向消防局核備消防防護計畫。 <input type="checkbox"/> 本業室內裝修申請範圍屬消防法第13條第1項及消防法施行細則第15條第2項所規範之用途應向消防局核備消防防護計畫，取得證明文件後始得核發施工許可。

【查、檢核項目與內容】

空檢人員應就表列「檢核項目」與「內容說明」填載適當條件或劃註「■」符號。

項次	檢核項目	檢核內容說明
1	建築物概要	(1) <input type="checkbox"/> 原領建築物使用執照字號： 號，第 號。 <input type="checkbox"/> 未領有使用執照建築物。 (2) 本案整修建築物為地上 層、地下 層。 (3) 本案裝修樓層位於第 層，申請面積 ㎡。 (4) 裝修前用途類別： 裝修後用途類別：
2	依消防法第13條第1項：一定規模以上之公眾使用建築物所屬用途	<input type="checkbox"/> 電影院、戲院、劇院、演藝場、歌廳、舞廳、夜總會、俱樂部、保齡球館、三溫暖。 <input type="checkbox"/> 理容院(觀光理髮、視聽美容等)、指壓按摩場所、錄影節目帶播映場所(MTV等)、視聽歌場所(KTV等)、酒家、酒吧、PUB、酒店(旅館)、觀光旅館、旅館。 <input type="checkbox"/> 總樓地板面積在五百平方公尺以上之百貨商場、超級市場及遊藝場所。 <input type="checkbox"/> 醫院、療養院、養老院。 <input type="checkbox"/> 學校、總樓地板面積在二百平方公尺以上之補習班或訓練班。 <input type="checkbox"/> 總樓地板面積在五百平方公尺以上、員工在三十人以上之工廠或機關(構)。 <input type="checkbox"/> 收容人數在三十人以上(含員工)之幼兒園(含改制前之幼稚園、托兒所)、兒童及少年福利機構(限托嬰中心、早期療育機構、有收容未滿二歲兒童之安置及教養機構)。 <input type="checkbox"/> 收容人數在一百人以上之寄宿舍、招待所(限有寢室客房者)。 <input type="checkbox"/> 總樓地板面積在五百平方公尺以上之健身休閒中心、撞球場。 <input type="checkbox"/> 總樓地板面積在三百平方公尺以上之咖啡廳。 <input type="checkbox"/> 總樓地板面積在五百平方公尺以上之圖書館、博物館。 <input type="checkbox"/> 捷運車站、鐵路地下化車站。 <input type="checkbox"/> 榮譽國民之家、長期照顧服務機構(限機構住宿式、社區式之建築物使用類組非屬11-2之日間照顧、團體家庭及、小規模多機能)、老人福利機構(限長期護理型、養護型、失智照顧型之長期照顧機構、安養機構)、護理機構(限一般護理之家、精神護理之家、產後護理機構)、身心障礙福利機構(限提供住宿護理、日間服務、臨時及短期照顧者)、身心障礙者職業訓練機構(限提供住宿或使用特殊器具者)。 <input type="checkbox"/> 高樓鐵路車站。 <input type="checkbox"/> 總樓地板面積在五百平方公尺以上，且設有香客大堂或類似住宿、休息空間，收容人數在一百人以上之寺廟、宗祠、教堂或其他類似場所。 <input type="checkbox"/> 收容人數在三十人以上之視障按摩場所。 <input type="checkbox"/> 觀光工廠。

涉及  
消防

不涉及  
(檢附消防局說明無涉及之函文)

不涉及  
(檢附檢核表)

涉及  
消防

(符合，檢附核備文)

(符合，檢附檢核表及核備文)

准予備查

綜合意見(消防機關填寫)

准予備查。  
 不予備查。  
請管理權人落實用火、用電監督管理。

承辦人： 中隊承辦人章  
中隊長： 中隊長章

變更使用執照申請書 C21-1

【檢核項目】

1. 建築師/專技人員自行檢核表

2. 建築圖說審查

3. 消防安全設備圖說

4. 建築師/專技人員自主檢核表

5. 建築圖說審查

- a. 檢附含本處收件章申請書影本及相關圖說
- b. 送消防局審查

建築機關核發  
施工許可

竣工查驗

核發使用許可

# 02.1

## 相關法令補充 消防審查作業時點

### 注意事項加註

#### 「增、修、改建」建造執照

- 7601 申請人應依消防法規定，放樣 勘驗前應逕向消防主管機關辦理完成『施工中消防防護計畫』備查作業。

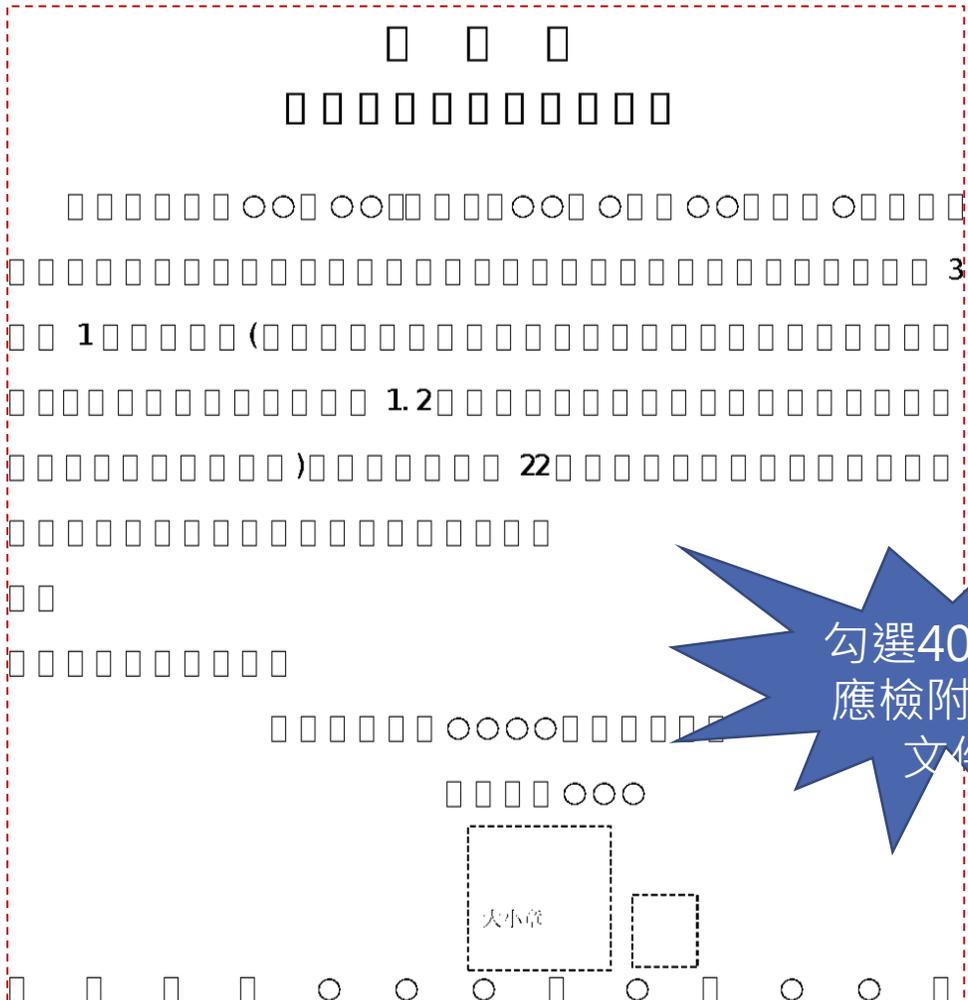
#### 「新建」建造執照

- 7602建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。

#### 變更使用執照

- 3020經本府消防局（文號： 年 月 日 字第 函）完成消防圖說審查。
- 3030已向消防局申請施工中消防防護計畫審查。

### 變使無室內裝修



# 1.3 相關規定宣導

## 充電車位繪製範例

檔 號：  
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：廖志明  
聯絡電話：02-87712691  
電子郵件：halbert@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年6月3日  
發文字號：營署建管字第1091104687號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第62條第4款執行方式1案，復請查照。

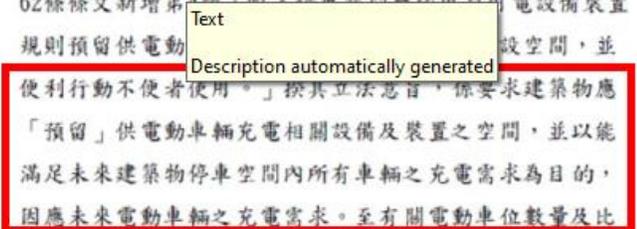
說明：

一、復貴局109年4月16日北市都投建字第1093162534號函。

二、查本部108年5月29日修正建築技術規則建築設計施工編第62條條文新增第4款「四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動  
Text  
Description automatically generated  
設空間，並  
便利行動不便者使用。」據其立法意旨，係要求建築物應「預留」供電動車輛充電相關設備及裝置之空間，並以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的，因應未來電動車輛之充電需求。至有關電動車位數量及比例部分，貴府依其地方環境需求已訂有相關規定辦理，與上開建築技術規則條文之立法目的有別。故有關建築物規劃之停車空間，自應符合上開建築技術規則及貴府訂頒之相關規定辦理，倘對於執行細節或有相關繪製圖例之要求，貴府可依其需求訂定相關執行原則辦理。

都市發展局 1090604  
第 1 頁，共 2 頁  
\*BCAA1093062140\*

電子  
文  
件



# 1.3 相關規定宣導

抄 本

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：沈明德  
電話：02-27208889轉8518  
電子信箱：bml1792@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國109年8月31日

發文字號：北市都建字第1093203124號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件1-內政部營建署109年6月3日營署建管字第1091104687號函、附件2-預留電動車輛充電設備之裝設空間範本圖說

主旨：有關建築技術規則建築設計施工編第62條規定預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間執行原則一案，請查照轉知所屬。

說明：

- 一、依內政部營建署109年6月3日營署建管字第1091104687號函說明二略以「查本部108年5月29日修正建築技術規則建築設計施工編第62條條文新增第4款『四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。』揆其立法意旨，係要求建築物應「預留」供電動車輛充電相關設備及裝置之空間，並以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的，因應未來電動車輛之充電需求。...」（附件1），為落實上開規定，爰訂定本執行原則。
- 二、充電設備設置圖說辦理原則如下：
  - (一)由設計建築師依前開函釋意旨規劃設計停車空間，於申請建築執照時檢附，其規劃圖說應考量使住戶未來裝設充電設備時，依該圖說設置即免再申請變更使用執照或室內裝修許可。
  - (二)充電設備設置圖說名稱為「預留供電動車輛充電相關設

# 充電車位繪製範例

備及裝置之裝設空間平面圖」繪製範例如附件2。

(三)用電規劃應考量能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求，申請建築執照時應併案檢附依電業法及電業設備及用戶用電設備工程設計及監造範圍認定標準規定經依法登記執業之專業技師簽證之設計圖（單線圖）、用電規劃說明書。

三、竣工階段，該預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間列入監造建築師及營造廠專任工程人員查核項目。

四、預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間平面圖及專業技師簽證之設計圖（單線圖）、用電規劃說明書等均應納為公寓大廈規約草約之附圖。

五、本案納入本局109年臺北市建築法令函釋彙編第065號，目錄第一組編號第025號。

六、網路網址：[www.dba.tcg.gov.tw](http://www.dba.tcg.gov.tw)。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會

副本：



第一條 為檢討臺北市（以下簡稱本市）新建或增建建築物有效日照，並維護本市商業區發展，特依建築技術規則總則編第三條之二訂定本辦法。

第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局。

第三條 本市新建或增建建築物之有效日照檢討，**不適用建築技術規則建築設計施工編第三十九條之一規定。**

第四條 本市新建或增建建築物高度超過二十一公尺部分，在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近之**住宅區基地**有一小時以上之有效日照。但符合下列情形之一者，不在此限：

- 一、 基地配置單幢建築物，且其投影於北向面寬不超過十公尺。
- 二、 建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上淨距離，且投影於北向最大面寬合計不超過二十公尺。基地配置之各建築物，其相鄰間最外緣部位連線角度在十二點五度以上時，該相鄰建築物投影於北向之面寬得分別計算。

基地配置之各建築物，應合併檢討有效日照。但符合下列各款規定者，各建築物得個別檢討有效日照：

- 一、 各建築物外牆面自基地北向境界線退縮六公尺以上淨距離，如基地北向鄰接道路者，其北向道路寬度得合併計算退縮距離。
- 二、 建築物相鄰間最外緣部位連線角度在十二點五度以上，且建築物相鄰間淨距離在六公尺以上；  
或最外緣部位連線角度在三十七點五度以上，且建築物相鄰間淨距離在三公尺以上。

前二項檢討有效日照之建築物範圍，應包括不計入建築面積及建築物可產生日照陰影之部分。

基地境界線任一點之法線與正北向夾角在四十五度以下時，該境界線視為北向境界線。

第五條 本辦法自發布日施行。

Reconstruction Plan  
Of Urban Unsafe and Old Buildings

**Thank your time**

03

函釋彙編

# 九二一震災張貼紅色標誌或黃色標誌之合法建築物及高氯離子建築物 適用獎勵

法規名稱：	九二一震災張貼紅色標誌或黃色標誌之合法建築物及高氯離子建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例疑義
公發布日：	民國 107 年 03 月 14 日
發文字號：	台內營字第1070803405號 令
法規體系：	營建

[法規內容](#)[條文檢索](#)

一、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質。各直轄市、縣（市）政府依「九二一地震受災區建築物危險分級評估作業規定」評估張貼紅色或黃色標誌之合法建築物，以及評估列管之高氯離子建築物均屬耐震不足，得依本條例第三條第一項第一款規定申請重建。另前揭列管之合法建築物於本條例施行前已拆除且未完成重建者，亦得依本條例第三條第三項規定申請重建。

二、本解釋令自即日生效。

[適用範圍](#)[獎勵檢討](#)[公有房地](#)[法令適用](#)[建蔽高度](#)[申請事宜](#)[合法房屋](#)[退縮獎勵](#)[稅減補助](#)[耐震評估](#)[權利文件](#)

## 都市計畫工業區不得適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建

法規名稱：	都市計畫工業區不得適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建
公發布日：	民國 108 年 05 月 31 日
發文字號：	台內營字第1080808886號 令
法規體系：	營建

[法規內容](#)[條文檢索](#)

一、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，且行政院一百零八年四月二十六日已核定工業區更新立體化發展方案，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依本條例申請重建。

二、直轄市、縣（市）主管機關已受理尚未准駁，或已核准之重建計畫，不適用本解釋令。

[適用範圍](#)[獎勵檢討](#)[公有房地](#)[法令適用](#)[建蔽高度](#)[申請事宜](#)[合法房屋](#)[退縮獎勵](#)[稅減補助](#)[耐震評估](#)[權利文件](#)

# 『基地範圍』因都計變更分割為道路 不納入檢討容積獎勵

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年7月10日  
發文字號：營署更字第1070033916號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(1071239534\_107D2023302-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及其相關子法執行疑義案，復如附件，請查照。

說明：依奉交下貴局107年5月7日北市都授建字第10734890500號函辦理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署建築管理組、管理組(以上均含附件)、都市更新組

四、實施容積管制前之建築物，部分基地及建築物因都市計畫變更為道路用地但尚未徵收，該部分建築物是否得認定為原建築容積併入都市計畫變更後之原基地建築容積。

按都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條已明訂「重建計畫範圍內之建築容積，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積。」另都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第3條亦規定「重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十或依原建築容積建築」，是以，有關原建築容積之檢討仍應以重建計畫範圍內者為限。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 不宜以變更使用方式擴大危老基地範圍

### 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年7月30日  
發文字號：營署更字第1081147852號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二 (1081155281\_1081147852\_108D2025372-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）涉及變更使用執照擴大原建築基地、得否由繼承人出具重建計畫同意書及同一建築基地之多幢建築物結構安全鑑定方式等執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局108年7月1日北市都授建字第1083212502號函。
- 二、「按本條例第3條規定（略摘）『本條例適用範圍，為都市計畫範圍內…合法建築物…前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築基地面積。』復按『本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地』為建築法第11條明定，是本條例未規定事項，悉依建築法等法令規定辦理」為本署108年4月23日營署更字第1080020502號函（如附件）釋在案。又貴府函詢建築基地以變更使用執照方式擴大基地範圍1事，因涉個案變更使用執照事實認定及容積獎勵、稅捐減免等公平性，請貴

府依上開函示、都市計畫及建築管理等相關規定，本於權責審慎卓處。

- 三、另有關依本條例申請重建是否適用土地法第34條之1一節，本署已於106年12月13日以營署更字第1060116927號函示在案，故重建計畫範圍倘有未辦理繼承登記之土地，仍須俟該土地完成繼承登記後，再依本條例第5條規定取得全體土地及合法建築物所有權人之同意。
- 四、至本部107年4月17日營署更字第1070022770號函，係指同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅需擇一評估結果，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法申請第4條獎勵。至同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，並依評估結果及原使用執照範圍申請重建計畫，依法尚無不可。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署都市更新組  
2019/07/30  
交 換 章

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 迪化街一段第1至第3進範圍不適用危老

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓（南區）  
承辦人：徐昀沅  
電話：02-27208889/1999轉8267  
傳真：27593317  
電子信箱：hsu0629@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國107年11月7日  
發文字號：北市都規字第1076052048號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本市大同區迪化段三小段636地號等12筆土地是否適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本市建築管理工程處107年10月30日北市都建照字第1076043628號函副本辦理。
- 二、經查旨揭地號土地分屬「特定專用區(供河濱住宅使用)」及「特定專用區(供特定住宅使用)」，其建築開發利用或保存維護均應依本府89年1月27日府都四字第8900475801號公告實施「擬定台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」相關規定辦理，又旨揭條例係前揭都市計畫公告實施後始頒訂公告，故該都市計畫自未明訂該條例適用與否等之相關規定，先予敘明。
- 三、另為維護迪化街沿線之風貌街區，本府107年7月25日府都規字第10760062231號公告公開展覽「修訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」併同增訂：「建築基地直接臨接迪化街一段(暨其第一進至第三進範圍內)

不得適用『都市危險及老舊建築加速重建條例』規定，餘得依該條例及相關規定辦理。」，惟該都市計畫尚須經本市都市計畫委員會審議通過，並由本府據以公告實施，始生其效力。

正本：周希宏君  
副本：臺北市建築管理工程處



適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 合併鄰地無最小寬度限制

### 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年7月10日  
發文字號：營署更字第1070033916號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(1071239534\_107D2023302-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及其相關子法執行疑義案，復如附件，請查照。

說明：依奉交下貴局107年5月7日北市都授建字第10734890500號函辦理。

七、擬納入「重建計畫」範圍內之相鄰基地，有無最小相鄰寬度之限制？(鄰地為不規則型土地，面積將近 200 m<sup>2</sup>，但與老屋基地相鄰交接面寬僅 1.5 公尺)

查都市危險及老舊建築物加速重建條例僅規定合併鄰接之建築物基地或土地面積，未規定最小相鄰寬度。

## 合併鄰地得檢討適用對象容積獎勵 (§4)

法規名稱：	都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第二項合併鄰接建築物基地或土地認定之解釋令
公發布日：	民國 108 年 07 月 12 日
發文字號：	台內營字第1080808791號 令
法規體系：	營建

[法規內容](#)[條文檢索](#)

按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第三條第二項規定，係促進都市土地之有效利用，為加速及鼓勵整合更多危險及老舊建築物基地參與重建，重建計畫範圍內危險及老舊建築物基地面積占重建計畫範圍總面積達二分之一以上時，得依本條例第三條第二項規定申請重建。

[適用範圍](#)[獎勵檢討](#)[公有房地](#)[法令適用](#)[建蔽高度](#)[申請事宜](#)[合法房屋](#)[退縮獎勵](#)[稅減補助](#)[耐震評估](#)[權利文件](#)

## 合併鄰地檢討適用對象容積獎勵原則

研商都市危險及老舊建築物結構安全性能評估之建物權利證明文件認定方式暨

都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第2項合併鄰地執行疑義會議紀錄

壹、會議時間：108年4月22日（星期一）下午2時30分

貳、會議地點：本署601會議室

參、主持人：王主任秘書東永

記錄：黃冠華

肆、出席單位及人員：（詳簽到單）

伍、結論：

一、有關臺北市政府都市發展局函為「本市近來常有申請建築物結構安全性能評估因欠缺建築物權利證明文件故無法辦理之情事，考量建築物權利證明文件申請流程冗長繁複，基於作業簡化及便民原則，對於已領有建築執照因未辦保存登記之建築物，是否得以建物完納稅捐證明，繳納自來水費或電費證明、戶口遷入證明或其他足供佐證建築物所有權之證明文件代替」一案，得由申請人檢附依土地登記規則第79條、本部63年3月8日及89年4月24日函釋規定等文件，並佐附有申請人印鑑證明之切結書，由直轄市、縣(市)政府逕行認定。

二、有關臺北市政府函為危老重建計畫範圍內合併鄰地類型涉及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(以下簡稱危老獎勵辦法)結論如下：

(一) 類型一：兩危險及老舊建築基地同時臨接土地或建築基地，且其臨接土地或建築基地之面積分別大於各危老基地，但小於兩危老建築基地之合。考量簡化便民，申請人於申請危老重建計畫時，得由申請人依鄰接危老基地之結構安全性能評估結果分別檢討計算危老獎勵辦法第4條之獎勵容積(如圖1)，無需先行辦理土地分割作業。

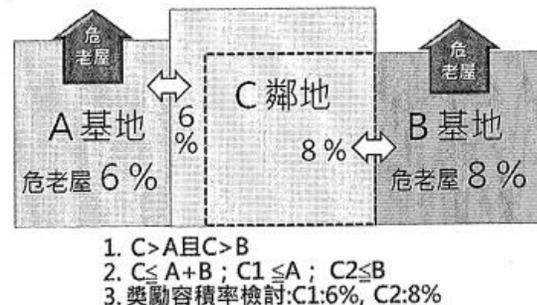


圖 1

(二) 類型二：有多筆相臨接土地或建築基地，但僅部分土地鄰接危險及老舊建築基地，且多筆臨接土地或建築基地之合未大於鄰接之危險及老舊建築基地，考量簡化便民，申請人於申請危老重建計畫時，得由申請人依鄰接危老基地之結構安全性能評估結果檢討計算危老獎勵辦法第4條之獎勵容積(如圖2)，無需先行辦理土地合併作業。



圖 2

(三) 檢附臺北市政府都市發展局函詢本次會議議題文供參。

陸、散會(下午4時20分)

## 多筆合併鄰地且小於危老基地面積得免辦土地合併分割作業

研商都市危險及老舊建築物結構安全性能評估之建物權利證明文件認定方式暨

都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第2項合併鄰地執行疑義會議紀錄

壹、會議時間：108年4月22日（星期一）下午2時30分

貳、會議地點：本署601會議室

參、主持人：王主任秘書東永

記錄：黃冠華

肆、出席單位及人員：（詳簽到單）

伍、結論：

一、有關臺北市政府都市發展局函為「本市近來常有申請建築物結構安全性能評估因欠缺建築物權利證明文件故無法辦理之情事，考量建築物權利證明文件申請流程冗長繁複，基於作業簡化及便民原則，對於已領有建築執照因未辦保存登記之建築物，是否得以建物完納稅捐證明，繳納自來水費或電費證明、戶口遷入證明或其他足供佐證建築物所有權之證明文件代替」一案，得由申請人檢附依土地登記規則第79條、本部63年3月8日及89年4月24日函釋規定等文件，並佐附有申請人印鑑證明之切結書，由直轄市、縣(市)政府逕行認定。

二、有關臺北市政府函為危老重建計畫範圍內合併鄰地類型涉及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(以下簡稱危老獎勵辦法)結論如下：

(一) 類型一：兩危險及老舊建築基地同時臨接土地或建築基地，且其臨接土地或建築基地之面積分別大於各危老基地，但小於兩危老建築基地之合。考量簡化便民，申請人於申請危老重建計畫時，得由申請人依鄰接危老基地之結構安全性能評估結果分別檢討計算危老獎勵辦法第4條之獎勵容積(如圖1)，無需先行辦理土地分割作業。

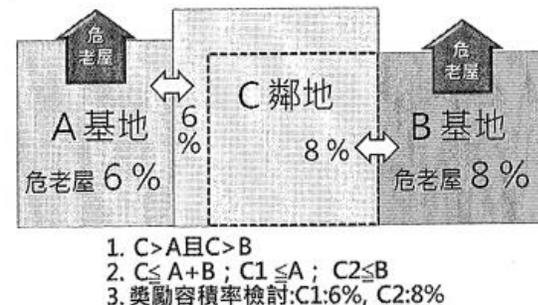


圖 1

(二) 類型二：有多筆相臨接土地或建築基地，但僅部分土地鄰接危險及老舊建築基地，且多筆臨接土地或建築基地之合未大於鄰接之危險及老舊建築基地，考量簡化便民，申請人於申請危老重建計畫時，得由申請人依鄰接危老基地之結構安全性能評估結果檢討計算危老獎勵辦法第4條之獎勵容積(如圖2)，無需先行辦理土地合併作業。



圖 2

(三) 檢附臺北市政府都市發展局函詢本次會議議題文供參。

陸、散會(下午4時20分)

# 評估為乙級且領結構評估補助得作為合併鄰地，申請適用對象容積獎勵

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年2月25日  
發文字號：營署更字第1090013062號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局函詢都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法  
（下稱危老獎勵辦法）第4條容積獎勵執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局109年2月18日北市都授建字第1093148266號函。
- 二、按都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第2項得合併鄰接建築物基地之規定，尚無限制已申請評估費用補助或耐震能力未達一定標準之建築物基地不得適用；至危老獎勵辦法第4條建築容積獎勵之計算，請依本部107年10月22日內授營更字第1071309194號函送會議紀錄結論二辦理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署都市更新組  
2020/02/25  
17:00:09  
文  
章  
交  
換

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 多筆危老基地容獎上限各別計算

### 內政部營建署 函

地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：劉皓寧

聯絡電話：02-87712579

電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年7月10日

發文字號：營署更字第1070033916號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1071239534\_107D2023302-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及其相關子法執行疑義案，復如附件，請查照。

說明：依奉交下貴局107年5月7日北市都授建字第10734890500號函辦理。

六、依鈞部 94 年 5 月 12 日內授營部字第 0940083192 號函釋(略以)：「按都市更新條例第 44 條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵，如更新前含有數宗建築基地，都市更

都市危險及老舊建築物加速重建條例第 6 條業已明訂獎勵後之建築容積，不得超過「各該」建築基地 1.3 倍之基準容積或「各該」建築基地 1.15 倍之原建築容積，故重建計畫範圍內數筆建築基地之容積獎勵上限，請依該規定辦理。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 時程獎勵起算日為5月12日、截至日為5月11日

### 內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：劉結寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年5月7日  
發文字號：台內營字第1090808210號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明 一、二 (1091098206\_1090808210\_109D2014104-01.pdf、  
1091098206\_1090808210\_109D2014105-01.pdf)

主旨：有關都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第6條第2項「本條例施行後3年內申請之重建計畫，得再給予基準容積10%時程獎勵」，申請起算日為106年5月12日，截止日為109年5月11日，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署109年4月28日營署更字第1091084421號函（如附件1）辦理。
- 二、本部營建署106年10月31日營署更字第1060104800號函（如附件2）說明二更正如主旨。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：本部法規委員會、營建署資訊室、都市更新組

2020/05/08  
08:22:23  
電子公文  
交換

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 危老地下室原容不得移至地面上興建

### 臺北市政府都市發展局 函

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國108年6月17日  
發文字號：北市都建字第1083211869號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：李御嘉  
電話：02-27208889轉8367  
電子信箱：bm1812@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關執行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及其相關法規，涉及原建築容積認定核計出之地面以下建築容積之使用，及基地規模過小致不能而非不願依危老獎勵辦法第5條退縮條件等事項，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、有關依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」（以下簡稱危老獎勵辦法）第2條第2款申請原建築容積認定時，其核計出之**地面以下建築容積**，比照本市都市更新及臺北市政府辦理高氣離子混凝土建築物善後處理準則原容認定方式，基於都市發展使用強度總量管制之精神，**僅得復建於地面以下，不得移至地面以上興建**。
- 二、因基地規模過小，不能而非不願依危老獎勵辦法第5條應自計畫道路或現有巷道退縮條件如下：
  - (一)因基地規模過小致無法退縮之特殊條件定義，經研議為**基地平均寬度**，住宅區小於12公尺，商業區小於9公尺；**基地平均深度**，住宅區小於20公尺，商業區小於22公尺，並經建築師檢討符合前開情形後，**得免優先適用危老獎勵辦法第5條**，逕為申請危老獎勵辦法第7條至第10條獎勵。
  - (二)另建築基地內有**現有巷道位於基地四周邊緣且未依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」**辦理廢巷改道者，

檢討上述免適用危老獎勵辦法第5條之**基地平均寬度**、**深度**時，得予以扣除該坐落於建築基地內之現有巷道面積。

三、本案納入本局108年臺北市建築法令函釋彙編第037號，目錄第一組編號第021號。

四、網路網址：[www.dba.tcg.gov.tw](http://www.dba.tcg.gov.tw)。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會  
副本：

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 危老申請容移不受上限50%限制

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：廖雅虹  
電話：02-27208889/1999轉8259  
傳真：02-27593316  
電子信箱：10802@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年7月3日  
發文字號：北市都綜字第1076004170號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：內政部營建署107年5月17日營署更字第1070030847號函(634344\_1076004170\_1\_A TTACH1.pdf)

主旨：有關依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請建築容積獎勵之建築基地得否同時申辦容積移轉之疑義一案，如說明，請查照。

說明：

- 一、依內政部營建署107年5月17日營署更字第1070030847號函釋示（詳附件）略以：「二、查容積移轉係依據都市計畫法第83條之1、文化資產保存法第41條及第50條、水利法第82條等相關法律規定，達成公共設施保留地之取得、維護古蹟原依法可建築之權利等特定目的，與容積獎勵係依據都市計畫法第39條規定：『對於都市計畫各使用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率...作必要規定。』循都市計畫法定程序於都市計畫土地使用管制規定，對於公共環境品質的實質改善給予獎勵；二者之法源依據及目的並不相同。.....因此依相關法律授權訂定之容積移轉規定，非屬都市計畫容積獎勵範疇。.....三、按都市危險及老舊建築物加速重建條例

（以下簡稱本條例）第6條第4項已明定，依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目，是依相關法律授權訂定之容積移轉規定非屬都市計畫容積獎勵範疇，自不受『都市危險及老舊建築物加速重建條例』第6條容積獎勵相關規定之限制。」。

- 二、另依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第9條規定：「接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。」。是依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請建築容積獎勵之建築基地得同時申辦容積移轉，惟應符合前開自治條例第9條之規定，至依「古蹟土地容積移轉辦法」或其他都市計畫規定辦理容積移轉者，按各該容積移轉法令及都市計畫規定辦理。

臺北市府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：廖雅虹  
電話：02-27208889/1999轉8259  
傳真：02-27593316  
電子信箱：10802@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年10月26日  
發文字號：北市都綜字第1076048607號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：本局107年7月3日北市都綜字第1076004170號函自107年10月21日起停止適用，請查照。

說明：查本府107年10月19日府法綜字第1076028100號令公布臺北市容積移轉審查許可自治條例第九條修正條文，並於107年10月21日生效，旨揭函釋與修正規定抵觸，爰自同日停止適用。

## 公共設施用地已開闢完成仍應該規定完成移轉登記，始得核發使用執照

有關貴府函詢「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條結構安全性能評估及第10條協助取得及開闢公共設施用地之容積獎勵額度審查與執行疑義

·都市更新組

內政部營建署107.4.17營署更字第1070022770號函

發布日期：2018-04-17

說明：

- 一、復貴府城鄉發展局107年3月26日新北城更字第1073532490號函。
- 二、有關坐落同一筆地號之其他建築物得否併同適用獎勵及同一重建範圍內多筆建物結構安全評估結果不一時如何界定該重建範圍及計算容積獎勵疑義，查旨揭辦法第4條，已明定重建計畫範圍內原建築基地符合都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第3條第1項各款之容積獎勵額度及各款容積獎勵額度不得重複申請等規定。是以，合法建築物倘符合本條例第3條第1項適用條件，得以其原建築基地申請重建並計算容積獎勵額度。另同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅得擇一申請。
- 三、按旨揭辦法第10條規定（略摘），「協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者，容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限，...，前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市、區）有後，始得核發使用執照」，未有限制持分土地不得適用及繳納代金等規定。另申請是項獎勵之公共設施用地倘已完成開闢，則於申請重建時無再協助開闢之必要，惟仍應依前揭規定完成移轉登記後，始得核發使用執照。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 住宅比例達1/2以上始得適用住宅性能評估獎勵

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年7月10日  
發文字號：營署更字第1070033916號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(1071239534\_107D2023302-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及其相關子法執行疑義案，復如附件，請查照。

說明：依奉交下貴局107年5月7日北市都授建字第10734890500號函辦理。

十、若設計「住商混合大樓」，可否依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」申請「新建住宅結構安全性能評估」之獎勵？若可，其容積獎勵是否按住宅的樓地板面積比例核算？

考量新建建築物仍有許多住商混合式建築物，該建築物如作為住宅使用之比率達二分之一以上及總樓地板面積作為住宅使用之比率達二分之一以上者，得適用住宅性能評估實施辦法。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 敦化南北路特定專用區危老獎勵不受細計容積獎勵上限限制

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓(南區)  
承辦人：關仲芸  
電話：02-27258889/1999轉8265  
傳真：02-27593317  
電子信箱：jhongyun@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國107年7月3日  
發文字號：北市都規字第1076000664號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴事務所函詢「『台北市敦化南北路特定專用區』細部計畫土地使用管制要點規定之增設容積總量上限，是否包含『都市危險及老舊建築物加速重建條例』申請之獎勵容積」一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所107年6月8日107(原)字第1070600007號函。
- 二、查本局98年1月12日北市都規字第09939441700號函釋(略以)：「二、.....依本府91年7月18日府都二字第09115304500號公告「擬訂『臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點』條文案都市計畫書中規定，本計畫區之建築基地開發時得依容積移轉及其他相關規定提高容積，但其提高額度總量不得超過法定容積的百分之五十。.....其前開計畫書所載『提高額度總量不得超過法定容積的百分之五十』之規定不包含都市更新獎勵容積。」，先予敘明。
- 三、另查內政部107年3月30日營署更字第1071159777號函釋載明(略以)：「二、按本條例第6條規定略以，獎勵後之

建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第85條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。.....故依本條例申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法省(市)施行細則(或自治條例)與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制。三、.....因涉加計容積移轉後逾貴市都市計畫內使用管制之規定，請貴府依都市計畫容積移轉實施辦法及都市計畫法相關規定，本於職權酌處。」，故參酌前開本局函釋，旨揭案計畫書所載「提高額度總量不得超過法定容積的百分之五十」之規定應不包含都市更新獎勵容積及危老獎勵容積，惟倘涉及容積移轉，須依容積移轉相關法令辦理。

正本：李祖原聯合建築師事務所  
副本：李傳中武議員辦公室、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、台北市建築管理工程處

2018-07-03  
文11.22.17

# 市有房地參與危老無涉土地法第25條規定

## 內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號  
聯絡人：江志奇  
聯絡電話：(02)23565250  
傳真：(02)23566230  
電子信箱：moi1549@moi.gov.tw

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年2月26日  
發文字號：台內地字第1090270815號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明一（301000000A109027081500-1.PDF）

主旨：貴府函詢貴市市有土地參與危老重建出具重建計畫案同意書，是否應依土地法第25條規定辦理1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署109年2月14日營署更字第1091024968號函辦理，並復貴府109年1月20日府授財開字第1093013470號函，檢附上開營建署函影本1份。
- 二、依本部營建署前揭109年2月14日函說明，起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）規定擬具重建計畫獲准後，依建築法令規定申請建築執照，係屬2個階段，各權利人之權益分配事項非重建計畫核准範疇。
- 三、至於旨揭所詢貴市市有土地於重建計畫階段擬參與危老重建，並出具參與重建同意書，倘經貴府確認該同意書未涉土地法第25條規範之處分、設定負擔、為超過10年期間之租賃及出具土地使用權同意書等情形，自可免按土地法第25條規定程序辦理。

正本：臺北市政府

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 危老重建計畫變更法令適用日檢討原則

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：游穎軒  
聯絡電話：02-87712750  
電子郵件：s896316@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年10月20日  
發文字號：內授營更字第1060815373號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二(5373.pdf)

主旨：關於貴局所提依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（簡稱本條例）申請重建，其重建計畫地方主管機關核定後，嗣後再申請變更之相關疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局106年9月28日北市都授建字第10634421004號函。
- 二、按本條例第5條第1項規定「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照」。另依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則（簡稱本施行細則）第5條規定（略摘）「……重建計畫，應載明下列事項：……三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說」，故重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第7條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建

築相關法令予以重新檢討。其餘變更事項者，請貴局依權責逕予認定酌處；另倘起造人已領得建造執照後提出重建計畫之變更審核時，其法令適用日得參照本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理（如附件）。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本部營建署（都市更新組）



## 危老建造執照法令適用日為危老核准後申請建照時之建築法令

### ■ 關於「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）涉及建造執照法令適用疑義

• 都市更新組

發布日期：2017-11-07

內政部106.11.07內授營更字第1060817014號函

說明：

- 一、復貴府工務局106年10月30日新北工建字第1062119532號函。
- 二、按本條例第5條「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照」，已明定重建程序，且規定建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定，先予敘明。
- 三、另重建基地倘符合本條例第3條第3項「本條例施行前已依建築法第81條、第82條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起3年內，依本條例規定申請重建」及本條例施行細則第3條第3款「基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照」之規定時，其建築法令之適用依本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 放寬109年6月30日前危老建造執照案件法令適用日檢討原則

## 內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段  
342號(營建署)  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnergy@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國109年6月20日  
發文字號：台內營字第1090810010號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）申辦中之重建計畫案，因建築技術規則建築設計施工編第39條之1規定施行，造成建築法令變動適用疑義1事，請查照。

說明：

- 一、依據本部營建署案陳109年6月2日營署建管字第1091114871號函附研商會議紀錄結論（一）暨中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會109年6月1日（109）不動產開發全聯字第12830號函辦理。
- 二、有關危老重建計畫與建造執照之申請程序，本部前於106年11月17日內授營更字第1060817014號函已有釋示，惟考量建築技術規則建築設計施工編第39條之1將於109年7月1日施行，而現階段已受理危老重建計畫因地方政府需相當期間審查，如未能於期限內完成審查，復因上開建築法令變動將影響人民權利，爰針對109年6月30日以前已申請危老重建計畫者，同意放寬於同日以前得另依建築法申請建造執照，並以其建造執照掛號日為建築法規之適用日，續

於重建計畫獲核准後由地方建築主管機關據以實質進行審查建造執照內容並作成准駁。

三、請各地方政府及相關公會團體配合辦理，俾加速危老建物重建，以提高民眾居住安全。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會  
副本：本部法規委員會、營建署建築管理組、都市更新組

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 危老申請人即為建照起造人

### 內政部營建署 函

地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年5月22日  
發文字號：營署更字第1091101126號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

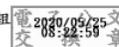
主旨：有關貴局函詢危老重建計畫核准後，依建築法令規定申請建築執照時涉及變更起造人執行疑義1事，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局109年4月21日北市都授建字第1093164417號函。
- 二、按建築法第12條規定，建築物之起造人為建造該建築物之申請人；又按都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條第1項規定，依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照，是起造人擬具重建計畫係危險及老舊建築物重建申請建築執照前之必要程序。
- 三、有關貴局函詢已核准重建計畫，於建築執照掛號或領得建築執照後，擬僅變更起造人時，其重建計畫是否應先變更

或併變更建築執照時申請，查上開法令未有規定，惟為簡政便民，建議二者得併同申請辦理。

正本：臺北市政府都市發展局  
副本：本署建築管理組、都市更新組



適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 住宅特定專用區建蔽及高度放寬原則

## 臺北市政府 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區  
承辦人：莊晝晴  
電話：02-27208889 / 1999轉8266  
傳真：02-27593317  
電子信箱：udd-violaching@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國108年5月7日  
發文字號：府授都規字第1083038895號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「臺北市土地使用分區管制自治條例」(後稱土管)第九十五條之三內涉及建蔽率及高度放寬認定疑義一案，詳如說明，請查照並協助轉知相關所屬會員。

說明：

一、依本府都市發展局案陳108年4月12日「『臺北市土地使用分區管制自治條例』第九十五條之三特定專用區及具有住宅型態使用分區涉危險及老舊建築建蔽率及高度放寬認定研商會議」決議辦理。

二、本府基於協助推動危老建築物重建作業立場，有關依都市計畫法第三十二條劃設之特定專用區依土管第九十五之三申請建築物高度及建蔽率放寬認定原則如下：

(一)建築物建蔽率放寬部分，屬都市計畫法劃設之特定專用區，分區名稱含「住宅」文字(如○○住宅特定專用區)，且都市計畫書載明建蔽率規定與土管第十條規定之第二種住宅區至第四種住宅區、住宅加級地區相同，視同土管第九十五條之三第二項第三款「都市計畫書內

載明建蔽率比照第三條第一項第一款住宅區之其他住宅區」，而得依該款後段規定放寬建築物建蔽率。但依本市商業區通盤檢討案所變更劃設之商特區，因主要計畫已屬商業區，無法適用。

(二)建築物高度放寬部分，都市計畫書載明高度規定與土管第十一條之一第一種住宅區、第二種住宅區相同，或敘明比照者，視同土管第九十五條之三第一項第一款「第一種住宅區」或「第二種住宅區」，而得依該款規定放寬建築物高度。

三、本案請貴公會轉知各會員知悉辦理。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、台北市都市計畫技師公會  
副本：臺北市政府法務局(請協助刊登臺北市法規查詢系統)、臺北市政府秘書處機要組(請刊登市府公報)、臺北市建築管理工程處

電 2019/06/07  
文 13:48:52  
交 換 章

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 山仔后「特定住宅區（二）」申請危老其高度、建蔽規定

### 臺北市政府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓南區  
承辦人：郭馨蘭  
電話：02-27208889/1999轉8269  
傳真：02-27593317  
電子信箱：udd-HS10874@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國108年6月3日  
發文字號：北市都規字第1083046839號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴事務所函詢本市士林區華岡段三小段546地號土地  
申請危老建築物重建計畫是否適用臺北市土地使用分區管  
制自治條例第95條之3規定一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依本市建築管理工程處108年5月21日北市都建照字第1083026230號函轉貴事務所108年5月10日108正字第108006號函辦理。
- 二、查旨揭地號土地位於本府97年12月11日府都規字第09707725400號公告實施之「變更臺北市士林區陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區細部計畫案」內之「特定住宅區(二)」，其配合文化資產保存與再利用，於計畫書內限制高度及放寬建蔽率，故明訂建築物簷高不得超過4層樓及15公尺。
- 三、次查「特定住宅區(二)」之建蔽率、建築物高度及樓層，係都市計畫書內特殊規定，無旨揭自治條例第95條之3第一項第一款及第二項之適用；而高度比、後院深度比則得適

用第95條之3第一項第二款、三款規定；其餘部分則請依前  
開都市計畫及旨揭自治條例檢討。

正本：陳正鈞建築師事務所  
副本：臺北市建築管理工程處

電 2019/06/03  
交 換 章

# 原屬住宅區之商特區得依土管§95-3申請放寬建蔽率(高度亦放寬)

## 臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區  
承辦人：鄧雅今  
電話：02-27208889/1999轉8262  
傳真：02-27593317  
電子信箱：udd-12443234@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年11月1日  
發文字號：北市都規字第1083104203號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關原屬住宅區之商特區涉及適用本市土地使用分區管制自治條例第95條之3規定一案，詳如說明，請查照。

說明：本府前以108年10月25日府都規字第10830977741號公告「修訂『臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案』(第二次修訂)」配合修訂原屬住宅區之商特區，倘依都市危險及老舊建築重建條例規定實施重建者，得依本市土地使用分區管制自治條例第95條之3申請放寬建蔽率，其放寬標準準用原屬分區之規定實施在案，請貴公會轉知所屬會員知悉，以加速危險及老舊建築重建。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：臺北市建築管理工程處



適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 合併鄰地建蔽率放寬原則

臺北市政府都市發展局 函

受文者：建照科

發文日期：中華民國108年12月26日  
發文字號：北市都投建字第1083264147號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文

地址：臺北市信義區市府路1號南區1樓  
承辦人：姚芳怡  
電話：1999(其他縣請撥02-27208889)轉8368  
傳真：02-2759-5769  
電子信箱：bm3182@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關執行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及其相關法規，涉及臺北市土地使用分區管制自治條例第95條之3放寬認定及原建築容積認定核計出之地面以下建築容積之使用等事項，詳如說明，請查照。

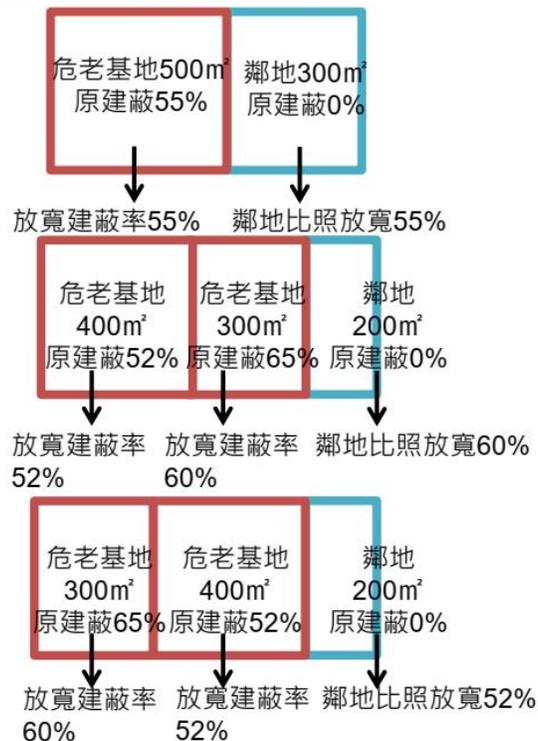
說明：

- 一、依本局108年7月24日召開研商本市執行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」涉及臺北市土地使用分區管制自治條例第95條之3放寬認定會議紀錄辦理。
- 二、依內政部營建署107年12月21日營署更字第1070092583號函，說明二：「有關危老獎勵辦法第4條規定之適用範圍，前經本部107年10月12日召開會議研商，.....按其結論二『.....申請危老獎勵辦法第4條之容積獎勵時，以重建計畫範圍各該建築基地之基準容積計算獎勵容積。』是以，符合本條例第3條第2項之建築基地，亦得適用本項獎勵。」，是依前開會議紀錄合併之鄰地亦享危老獎勵辦法第4條之容積獎勵，故爰引其精神本市土管自治條例第95條之3就建築物高度及建蔽率放寬，合併之鄰地亦享相同放寬規定（詳附圖）。

依原建蔽率、A<1000m<sup>2</sup>不超過60%、A>1000m<sup>2</sup>不超過50%

假設使用分區為：第四種住宅區 基準建蔽率50%

情形一、基地面積A加總<1000 m<sup>2</sup>



情形二、基地面積A加總>1000 m<sup>2</sup>



依內政部營建署107年12月21日營署更字第1070092583號函，說明二：「有關危老獎勵辦法第4條規定之適用範圍，前經本部107年10月12日召開會議研商，.....按其結論二『.....申請危老獎勵辦法第4條之容積獎勵時，以重建計畫範圍各該建築基地之基準容積計算獎勵容積。』是以，符合本條例第3條第2項之建築基地，亦得適用本項獎勵。」，是依前開會議紀錄合併之鄰地亦享危老獎勵辦法第4條之容積獎勵，故爰引其精神本市土管自治條例第95條之3就建築物高度及建蔽率放寬，合併之鄰地亦享相同放寬規定。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 危老重建計畫掛號原則

### 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年4月28日  
發文字號：營署更字第1091084421號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (1091089954\_1091084421\_109D2013011-01.pdf、  
1091089954\_1091084421\_109D2013012-01.pdf)

主旨：檢送本署109年4月7日召開研商危老條例時程獎勵修法因應對策及相關疑義會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署109年3月25日營署更字第1091052803號開會通知單續辦。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、法務部、內政部法規委員會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、本署署長室、陳副署長室、建築管理組、技正室  
副本：本署都市更新組

二、議題二「因應時程獎勵即將屆期，受理重建計畫申請相關處理因應對策」

(一) 109年5月11日到期前，申請基準容積10%時程獎勵重建計畫掛件建議處理原則：

1. 受理文件：起造人檢附符合本條例施行細則第4條規定文件。
2. 掛件期限：臨櫃申請以各地方政府規定下班時間前掛件為限；以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以不超過109年5月11日之郵戳為憑。

(二) 109年5月11日到期前，申請掛件時如有依本條例第4條規定申請文件未齊備者，建議各地方政府依本條例施行細則第6條規定，應將補正事項一次通知申請人限期補正，補正期間由各地方主管機關彈性訂定。

2020/04/28  
16:54:02  
電子公文  
交換章

# 危老重建計畫申請建照後，如建照遭駁回，重建計畫時效依細則§7檢討

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnergy@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年4月24日  
發文字號：營署更字第1091085051號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (1091087642\_1091085051\_109D2012712-01.pdf、  
1091087642\_1091085051\_109D2012713-01.pdf)

主旨：檢送本署109年4月17日召開研商都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第7條適用疑義會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本署109年3月24日營署更字第1091059556號開會通知單續辦。

正本：陳委員愛城、簡委員裕榮、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、內政部法規委員會、本署建築管理組  
副本：本署都市更新組

2020/04/24  
10:12:13  
電子公文  
交換

## 研商都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第7條 適用疑義會議會議紀錄

壹、會議時間：109年4月17日(星期五)下午2時整

貳、開會地點：本署107會議室

參、主持人：本署王主任秘書東永

紀錄：劉皓寧

肆、出席人員：如簽到表

伍、會議決議

一、按都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則(以下簡稱本細則)第7條規定之立法意旨，係為督促新建建築物起造人於一定期限內確實依核准之重建計畫執行；又起造人依建築法令申請建造執照，倘遭主管建築機關作成駁回之行政處分，其申請建造執照之處理程序即已終結。

二、新建建築物起造人應自經核准重建計畫之次日起180日或經直轄市、縣(市)政府同意延長期限內申請建造執照。惟建造執照申請案如經主管建築機關依建築法令審查予以駁回，且已逾本細則第7條所訂期限者，原核准之重建計畫失其效力。

陸、散會(下午3時30分)

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 危老重建計畫與都更事業計畫不應重覆處分

## 內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：徐子宏  
聯絡電話：02-87712908  
電子郵件：ah9842@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

## 已核定之都市更新案範圍內涉及都市及危險老舊建築物加速重建計畫案執行疑義研商會議

壹、開會時間：109年4月15日(星期三)下午2時整

貳、開會地點：本部營建署105會議室

參、主持人：王組長武聰

肆、出席人員：詳簽到單

紀錄：徐子宏

伍、會議結論

一、有關核定都市更新事業計畫及危老重建計畫之行政處分能否同時存在

1節，經與會代表討論結果如下：

(一) 按行政處分之精神及行政程序法第110條規定，行政處分之效力在未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者前，具有存續力、制約力，行政機關所為之前後行政處分應不得自相矛盾，後處分應以不抵觸前處分為前提。

(二) 鑒於都市更新條例(下稱本條例)與都市危險及老舊建築物加速重建條例(下稱危老條例)係屬不同開發許可途徑，其法源、申請要件、受理及審查程序雖不相同，惟其申請許可目的均係為了處理危險或老舊建築物之重建事宜。因此，對同一個建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在。

二、承上，倘有都市更新事業計畫已核定在案，主管機關得否再予受理危老重建計畫申請與核准1節，應由主管機關審酌其可行性、公益性及所有權人與利害關係人意願及權益影響等因素後，依危老條例施行細則第6條規定程序辦理。

三、至於已核定之都市更新事業計畫得否廢止及其法源依據1節，考量該行政處分係因實施者取得多數所有權人同意之前提下提出申請所為之決定，現如因考量辦理時程、容積獎勵等因素擬改依危老條例申請重建，依臺北市府之說明，係由實施者取得更新單元範圍內全體所有權

人之同意，提出申請廢止原核定之計畫，考量本條例之立法意旨，尚非法所不許，應請主管機關綜合考量相關利害關係人之意願及權益保障後，作成廢止與否之決定。

陸、散會(下午15時15分)

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國109年4月22日  
發文字號：內授營更字第1090807483號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(1091085795\_1090807483\_109D2012510-01.pdf)

主旨：檢送本部109年4月15日召開已核定之都市更新案範圍內涉及都市及危險老舊建築物加速重建計畫案執行疑義研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部109年3月27日內授營更字第1090805145號開會通知單續辦。

正本：法務部、陳副教授愛城、林教授三欽、張律師兩新、6直轄市政府、新竹市政府、內政部法規委員會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會

副本：本部營建署(建築管理組、都市更新組)

2020/04/23  
08:44  
文  
章

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 補領使照案件，屋齡以興建完工日起算

### 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：劉皓寧

聯絡電話：02-87712579

電子郵件：sunnergy@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年2月27日

發文字號：營署更字第1081029288號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三 (1081040133\_1081029288\_108D2006786-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）涉及補領使用執照屋齡認定、合法建築物認定及所有權人撤銷重建計畫同意書執行疑義1事，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年1月23日北市都授建字第1083164854號函。
- 二、關於屋齡認定疑義1節，按都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第2條，業明定本條例第3條第1項第3款所定屋齡認定方式，得依領得使用執照之日或該條文第2款所定文件認定興建完工之日起算。是以貴局得視個案事實資料，依上開規定辦理。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 建物謄本作為產權登記用與合法建築物證明不同

有關函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）所訂合法建築物疑義及簡化合法建築物認定或補領使用執照程序等疑義 | 最新訊息

·都市更新組

發布日期：2018-06-12

內政部107.6.12內授營更字第1070032897號函

主旨：有關貴局函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）所訂合法建築物疑義及簡化合法建築物認定或補領使用執照程序等疑義，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局107年5月4日北市都授建字第10734889100號函。

二、按有關實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定，本部89年4月24日台八九內營字第8904763號函及91年3月19日內授營建管字第0900018726號函（如附影本）已有規定，是實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定，當事人可檢附上開函規定文件之一申請辦理，其用途係供建築管理使用；至於土地登記規則第79條規定，「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。...實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件...」，係供建物產權登記使用，與前者建築管理精神不同。又查本條例並無另發給合法建築物證明之規定，本案得否以其建築物登記謄本認定為合法建築物，因涉個案事實認定，應由貴府依建築管理及本條例相關規定，本於權責卓處。

三、貴局來函說明二為適用本條例之建築物是否可簡化建築法施行前建築物補領使用執照行政程序，排除構造、結構、消防、無障礙等規定乙節，據查貴府已訂有「臺北市60年12月22日以前，已領有建造執照之建築物，申請認定辦理合法房屋證明之處理原則」，如建物符合該處理原則，且提供足資證明為合法房屋之要件，貴府自得依該處理原則本於權責辦理。

最後更新日期：2018-06-12

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 無居住機能得否申請合法建物認定及結構安全評估

## 內政部營建署 函

地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉結寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年2月27日  
發文字號：營署更字第1081029288號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三 (1081040133\_1081029288\_108D2006786-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）涉及補領使用執照屋齡認定、合法建築物認定及所有權人撤銷重建計畫同意書執行疑義1事，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年1月23日北市都授建字第1083164854號函。
- 二、關於屋齡認定疑義1節，按都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第2條，業明定本條例第3條第1項第3款所定屋齡認定方式，得依領得使用執照之日或該條文第2款所定文件認定興建完工之日起算。是以貴局得視個案事實資料，依上開規定辦理。
- 三、來函說明二建築物僅剩餘屋架、牆垣等已無居住機能得否申請合法房屋認定及結構安全性能評估疑義1節，按有關實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定，內政部89年4月24日台八九內營字第8904763號函及91年3月19日內授營建管字第0900018726號函（如附影本）已有釋示，請逕依該函釋辦理。又查都市危險及老舊建築物結構安全性能評

估辦法第4條規定，「共同供應契約機構應依下列評估方式，辦理結構安全性能評估後，製作評估報告書：一、初步評估：應派員至現場勘查，並依附表一至附表四規定辦理檢測。二、詳細評估：應派員至現場勘查，並依共同供應契約所定評估方式辦理檢測。」合法建築物得否申請結構安全性能評估涉及評估專業之判斷，宜由評估機構人員依現況個案認定。另得否依建築法或災害防救法規定通知限期拆除等，仍涉各該法之規定及事實認定，請貴局逕依權責辦理。

- 四、有關撤銷重建計畫同意書後續執行疑義1節，按本條例第5條第1項規定，依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。故倘重建計畫審核中，原參與之建築物或土地所有權人，撤銷其同意書，即與上開規定要件不符，應請申請人補正後，始得核准；至重建計畫核准後，原同意參與重建之所有權人撤銷其同意書是否影響已核准計畫書之效力1事，查本條例未訂定得撤銷同意書時點之規定。是以，貴局已作成核准重建計畫之行政處分，按行政程序法第110條第3項規定，行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。另土地或建築物所有權人對於中央或地方機關之行政處分如有不服者，自得依訴願法等規定提請行政救濟。

## 臨路退縮應完全淨空供公眾通行

■ 為函詢「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）」第5條建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行疑義

• 都市更新組

發布日期：2017-10-13

內政部106.10.13內授營更字第1060814077號函

說明：

- 一、復貴府106年9月25日府都更字第1060135105號函。
- 二、按本辦法第5條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：...建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計...」，故自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道應開放供公眾通行，至與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定；另關於退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。至其他本辦法未規定事項，悉依建築法等相關法令規定辦理。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 臨路退縮留設4m留得於臨路側綠化

### 臺北市建築管理工程處會議紀錄

紀錄：楊雅仔

- 一、會議名稱：為釐清都市危險及老舊建築物重建計畫審查，執行通案原則案，召開會議。
- 二、開會時間：107年10月22日(星期一)下午2:00
- 三、會議地點：都市發展局九樓903會議室
- 四、主席：劉主任秘書美秀
- 五、出席單位及人員：
- 六、結論：
  - 一、基地申請依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條退縮建築者應依下列原則辦理：
    1. 申請自計畫道路及現有巷道退縮容積獎勵額度案件，如屬位於依法應留設3.64公尺騎樓或無遮簷人行道，而選擇留設無遮簷人行道路段者，得於臨道路側予以綠化，但應維持2.5公尺以上淨寬供公眾通行並應與鄰地人行空間銜接。
    2. 申請自計畫道路及現有巷道退縮容積獎勵額度案件，如屬無需留設騎樓或無遮簷人行道申請案件，申請退縮2公尺之容積獎勵者，其自計畫道路及現有巷道退縮2公尺以上部分，應保持淨寬連2公尺之人行空間供公眾通行；倘若申請退縮4公尺之容積獎勵者依前項辦理。
  - 二、另有關危老容積獎勵值審核，是否應建立危老審議或把關制度一節，經查都市危險及老舊建築物重建條例並無授權得審議之法源依據，如審核單位認為有需要時，得與都發局、都更處相關單位組成危老審查小組，共同審查以提升審查效率及品質。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 臨地界退縮不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板及雨遮

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺中市政府

發文日期：中華民國107年7月10日  
發文字號：營署更字第1071234952號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴事務所函詢都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條建築基地退縮建築執行疑義案，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所107年3月28日祥字第10703-01號函。
- 二、旨揭疑義經本署107年5月28日邀集專家學者、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會及6直轄市政府等機關團體代表召開會議研商，獲致結論如下：
  - (一)依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條之立法意旨，我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。

- (二)與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，經今日會議討論共識，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分(如側、後院)，尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

正本：童志祥建築師事務所  
副本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、本署都市更新組  
組交14報:59章

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 因都計、土管或基地條件而致不能退縮，得免適用退縮獎勵

■ 關於貴府所提「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）核准建築容積獎勵及依建築法令核發建築執照執行疑義

• 都市更新組

發布日期：2017-08-31

內政部106.8.31內授營更字第1060812586號函

說明：

- 一、復貴府106年8月9日府都更字第1060112156號函。
- 二、有關所提重建基地受本身條件限制不能申請都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第3條或第5條獎勵，或申請本辦法第5條獎勵違反經濟合理性時，主管機關得否同意給予本辦法第7條至第10條之獎勵1節，茲回復如下：
  - （一）查本辦法第3條訂定意旨係考量實施容積率管制後，多數建築物之原建築容積已高於基準容積，故為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願，訂定該項容積獎勵項目。另本辦法第5條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。另本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定。
  - （二）本條例第5條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。
- 三、至所提建築技術規則(以下簡稱技術規則)建築設計施工編第162條第1項第2款所稱「基地容積」是否包括依本條例相關規定所增加之獎勵容積1節，查本條例除建蔽率及建築高度外，未排除建築法或建築技術規則之適用，故其「基地容積」之認定仍應依技術規則之規定辦理。

# 臺北市因基地狹小而致不能退縮，得免適用退縮獎勵認定標準

臺北市政府都市發展局 函

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國108年6月17日  
發文字號：北市都建字第1083211869號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：李御嘉  
電話：02-27208889轉8367  
電子信箱：bm1812@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關執行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及其相關法規，涉及原建築容積認定核計出之地面以下建築容積之使用，及基地規模過小致不能而非不願依危老獎勵辦法第5條退縮條件等事項，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、有關依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」（以下簡稱危老獎勵辦法）第2條第2款申請原建築容積認定時，其核計出之**地面以下建築容積**，比照本市都市更新及臺北市政府辦理高氣離子混凝土建築物善後處理準則原容認定方式，基於都市發展使用強度總量管制之精神，**僅得復建於地面以下，不得移至地面以上興建。**
- 二、因基地規模過小，不能而非不願依危老獎勵辦法第5條應自計畫道路或現有巷道退縮條件如下：
  - (一)因基地規模過小致無法退縮之特殊條件定義，經研議為**基地平均寬度**，住宅區小於12公尺，商業區小於9公尺；**基地平均深度**，住宅區小於20公尺，商業區小於22公尺，並經建築師檢討符合前開情形後，**得免優先適用危老獎勵辦法第5條**，逕為申請危老獎勵辦法第7條至第10條獎勵。
  - (二)另建築基地內有**現有巷道位於基地四周邊緣且未依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」**辦理廢巷改道者，

- 三、**檢討上述免適用危老獎勵辦法第5條之基地平均寬、深度時**，得予以扣除該坐落於建築基地內之現有巷道面積。
- 三、本案納入本局108年臺北市建築法令函釋彙編第037號，目錄第一組編號第021號。
- 四、網路網址：[www.dba.tcg.gov.tw](http://www.dba.tcg.gov.tw)。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會  
副本：

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 臺北市因基地狹小而致不能退縮，得免適用退縮獎勵認定標準

臺北市政府都市發展局 函

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國108年6月17日  
發文字號：北市都建字第1083211869號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

地址：臺北市信義區市府路1號  
承辦人：李御嘉  
電話：02-27208889轉8367  
電子信箱：bm1812@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關執行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及其相關法規，涉及原建築容積認定核計出之地面以下建築容積之使用，及基地規模過小致不能而非不願依危老獎勵辦法第5條退縮條件等事項，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、有關依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」（以下簡稱危老獎勵辦法）第2條第2款申請原建築容積認定時，其核計出之**地面以下建築容積**，比照本市都市更新及臺北市政府辦理高氣離子混凝土建築物善後處理準則原容認定方式，基於都市發展使用強度總量管制之精神，**僅得復建於地面以下，不得移至地面以上興建**。
- 二、因基地規模過小，不能而非不願依危老獎勵辦法第5條應自計畫道路或現有巷道退縮條件如下：
  - (一)因基地規模過小致無法退縮之特殊條件定義，經研議為**基地平均寬度**，住宅區小於12公尺，商業區小於9公尺；**基地平均深度**，住宅區小於20公尺，商業區小於22公尺，並經建築師檢討符合前開情形後，**得免優先適用危老獎勵辦法第5條**，逕為申請危老獎勵辦法第7條至第10條獎勵。
  - (二)另建築基地內有**現有巷道位於基地四周邊緣且未依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」**辦理廢巷改道者，

- 三、**檢討上述免適用危老獎勵辦法第5條之基地平均寬、深度時**，得予以扣除該坐落於建築基地內之現有巷道面積。
- 三、本案納入本局108年臺北市建築法令函釋彙編第037號，目錄第一組編號第021號。
- 四、網路網址：[www.dba.tcg.gov.tw](http://www.dba.tcg.gov.tw)。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會  
副本：

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 臺北市因留設「法定騎樓」而致不能退縮，得免適用退縮獎勵認定標準 I

## 臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號南區1樓  
承辦人：建照科  
電話：02-27208889轉8516  
電子信箱：bm1790@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國107年7月18日  
發文字號：北市都授建字第1076025087號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：附件-簽到表、附件-會議紀錄

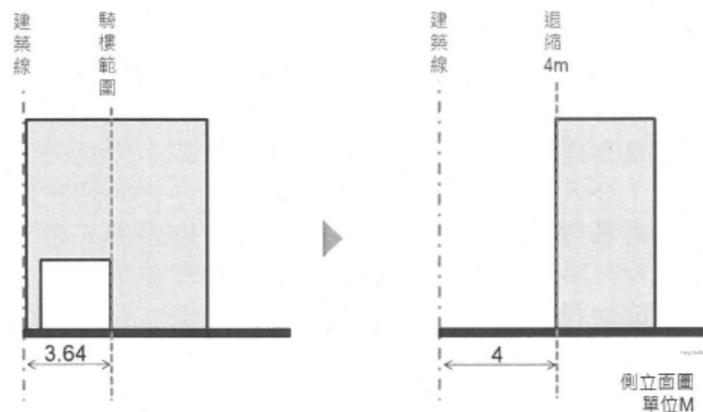
主旨：檢送本局107年5月28日研議「都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第5條退縮建築疑義」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局107年5月21日北市都建字第10734898000號開會通知單續辦。

正本：臺北市政府都市發展局張副局長剛維、臺北市都市更新處、臺北市建築師公會、臺北市政府消防局、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局建築管理科  
副本：內政部營建署、臺北市建築管理工程處使用科、臺北市建築管理工程處建照科

### (1)案由一：

討論：基地為都市計畫規定應退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道而留設騎樓者，是否得視為有特殊情形可不優先適用第 5 條。



結論：基地坐落於依法或依都市計畫規定應退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道而選擇留設騎樓者，視為依內政部 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函規定，因都市計畫規定致不能（而非不願）優先適用第 5 條，得申請第 7 條至第 10 條獎勵。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 臺北市因留設「法定騎樓」而致不能退縮，得免適用退縮獎勵認定標準II

## 臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號南區1樓  
承辦人：建照科  
電話：02-27208889轉8516  
電子信箱：bm1790@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築管理工程處建照科

發文日期：中華民國107年7月18日  
發文字號：北市都授建字第1076025087號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：附件-簽到表、附件-會議紀錄

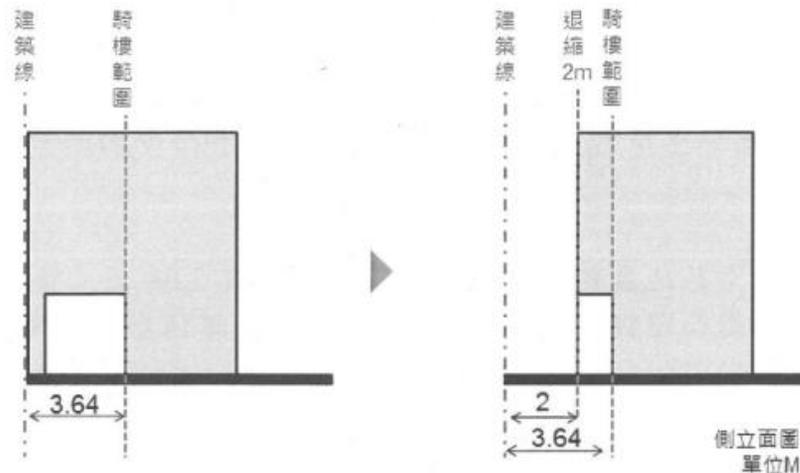
主旨：檢送本局107年5月28日研議「都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第5條退縮建築疑義」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局107年5月21日北市都建字第10734898000號開會通知單續辦。

正本：臺北市政府都市發展局張副局長剛維、臺北市都市更新處、臺北市建築師公會、臺北市政府消防局、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局建築管理科  
副本：內政部營建署、臺北市建築管理工程處使用科、臺北市建築管理工程處建照科

### (2)案由二：

討論：基地為都市計畫規定應退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，為符合危老條例而退縮 2 公尺後，留設 1.64 公尺騎樓是否符合本市騎樓留設寬度，及留設旨意。



結論：基地坐落於依法或依都市計畫規定應退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，申請人為取得第 5 條規定之退縮獎勵而退縮 2 公尺無遮簷人行道其餘部分上方仍興建建築物者，經與會之建築師公會代表表示過去已有類似案例且仍可達成維持公共通行之目的，惟該騎樓樣態有違既有都市紋理，爰請建築師公會協助提供類似案例，另請建築管理工程處再向中央函釋，作為後續執行之依據。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 依大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計準則留設騎樓得免適用退縮獎勵

## 臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路一號  
承辦人：朱芳毅  
電話：02-27208889轉8367  
電子信箱：bml829@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國108年3月21日  
發文字號：北市都投建字第1083181273號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：為危險及老舊建築物加速重建計畫申請容積獎勵法令適用  
1案，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本局108年3月5日北市都建字第1083001597號函賡續辦理。
- 二、按「大稻埕歷史風貌特定專用區都市設計準則」第5條第3款（略以）：「歷史街區內面臨 7 公尺以下道路之建築物應留設至少 1.8 公尺之騎樓，騎樓及騎樓高度應與鄰棟配合並連通。」
- 三、危險及老舊建築物加速重建計畫申請案依上開準則留設之騎樓，視為依內政部106年8月31日內授營更字第1060812586號函（諒達）規定，因都市計畫規定致不能（而非不願）優先適用都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條，得申請第7條至第10條獎勵。
- 四、本案納入108年臺北市建管法令函釋彙編第010號，目錄第一組編號第006號。
- 五、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 危老補助費用涉及稅減事宜

## 財政部臺北國稅局 函

地址：10802臺北市萬華區中華路1段2號  
電話：(02)2311-3711分機1554  
傳真：(02)2388-4402  
電子信箱：  
承辦人：彭瑞琴

受文者：內政部

發文日期：中華民國108年7月3日  
發文字號：財北國稅審二字第1080022965號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴部為推動都市危險及老舊建築物結構安全性能評估及擬具重建計畫補助業務，就補助結構安全性能評估費用或擬具重建計畫費用所涉所得稅徵免疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴部108年4月9日內授營更字第1080805705號函。
- 二、貴部核發旨揭補助費用徵免所得稅規定如下：
  - (一)受領者如係個人，該補助費核屬所得稅法第14條第1項第10類規定之其他所得，並比照財政部98年11月23日台財稅字第09800561310號函規定，其成本及必要費用為收入之100%，而無所得；扣繳義務人免依同法第89條第3項規定，列單申報主管稽徵機關。
  - (二)受領者如係公寓大廈管理委員會，該補助費非屬營業收入，如該管理委員會無租金等營業收入，其領取該補助費參照財政部86年1月15日台財稅第861879100號函規定，免辦理營利事業所得稅結算申報。
  - (三)受領者如係營利事業，應將該補助費列為當年度收入，依所得稅法第24條規定，併入取得年度核計營利事業所得額，其必要成本及相關費用得核實認列。

# 信託案如土地所有權人非屬「1人且非自然人」則得申請重建計畫補助

師仔千限

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：黃冠華  
聯絡電話：87712909  
電子郵件：kuanhua@cpami.gov.tw  
傳真：87719420

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國108年3月13日  
發文字號：營署更字第1080014954號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點」第8點申請案件規定1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府108年2月25日新北府城更字第1084211720號函。
- 二、查旨揭作業要點第8點第1款規定略以，直轄市、縣（市）政府不得以本部補助費用，補助下列各款申請案件：「（一）土地所有權人僅一人且非自然人。……」，係考量本部預算有限情形下，直轄市、縣（市）政府受理重建計畫範圍之土地所有權人數僅一人且非自然人者，非為本部補助重建計畫費用之申請對象。
- 三、另原土地所有權人倘非前揭規定不予補助者，且為依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建而將其土地信託時，仍得由起造人申請補助。

正本：新北市政府

副本：本署都市更新組

2019-03-13  
交16:28:21章

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 同一執照基地可擇其中一棟建物完成結構安全評估

### 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnergy@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年7月30日  
發文字號：營署更字第1081147852號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二 (1081155281\_1081147852\_108D2025372-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）涉及變更使用執照擴大原建築基地、得否由繼承人出具重建計畫同意書及同一建築基地之多幢建築物結構安全鑑定方式等執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局108年7月1日北市都授建字第1083212502號函。
- 二、「按本條例第3條規定（略摘）『本條例適用範圍，為都市計畫範圍內…合法建築物…前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築基地面積。』復按『本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地』為建築法第11條明定，是本條例未規定事項，悉依建築法等法令規定辦理」為本署108年4月23日營署更字第1080020502號函（如附件）釋在案。又貴府函詢建築基地以變更使用執照方式擴大基地範圍1事，因涉個案變更使用執照事實認定及容積獎勵、稅捐減免等公平性，請貴

府依上開函示、都市計畫及建築管理等相關規定，本於權責審慎卓處。

- 三、另有關依本條例申請重建是否適用土地法第34條之1一節，本署已於106年12月13日以營署更字第1060116927號函示在案，故重建計畫範圍倘有未辦理繼承登記之土地，仍須俟該土地完成繼承登記後，再依本條例第5條規定取得全體土地及合法建築物所有權人之同意。
- 四、至本部107年4月17日營署更字第1070022770號函，係指同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅需擇一評估結果，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法申請第4條獎勵。至同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，並依評估結果及原使用執照範圍申請重建計畫，依法尚無不可。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署都市更新組  
交 換 章  
2019/07/30  
15:24:23

## 同一基地尚有多棟結構評估不一致，僅得擇一申請

有關貴府函詢「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條結構安全性能評估及第10條協助取得及開闢公共設施用地之容積獎勵額度審查與執行疑義

·都市更新組

內政部營建署107.4.17營署更字第1070022770號函

發布日期：2018-04-17

說明：

- 一、復貴府城鄉發展局107年3月26日新北城更字第1073532490號函。
- 二、有關坐落同一筆地號之其他建築物得否併同適用獎勵及同一重建範圍內多筆建物結構安全評估結果不一時如何界定該重建範圍及計算容積獎勵疑義，查旨揭辦法第4條，已明定重建計畫範圍內原建築基地符合都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第3條第1項各款之容積獎勵額度及各款容積獎勵額度不得重複申請等規定。是以，合法建築物倘符合本條例第3條第1項適用條件，得以其原建築基地申請重建並計算容積獎勵額度。另同一建築基地尚有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅得擇一申請。
- 三、按旨揭辦法第10條規定（略摘），「協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者，容積獎勵額度以基準容積百分之五為上限，...，前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係之清理，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣（市）有或鄉（鎮、市、區）有後，始得核發使用執照」，未有限制持分土地不得適用及繳納代金等規定。另申請是項獎勵之公共設施用地倘已完成開闢，則於申請重建時無再協助開闢之必要，惟仍應依前揭規定完成移轉登記後，始得核發使用執照。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 領有建築執照未有保存登記建物得簡化產權登記流程申請結構安全評估

研商都市危險及老舊建築物結構安全性能評估之建物權利證明文件認定方式暨

都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第2項合併鄰地執行疑義會議紀錄

壹、會議時間：108年4月22日（星期一）下午2時30分

貳、會議地點：本署601會議室

參、主持人：王主任秘書東永

記錄：黃冠華

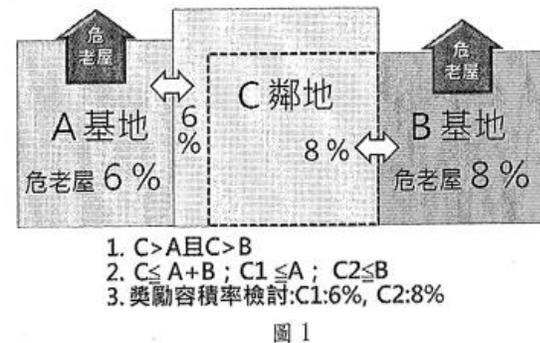
肆、出席單位及人員：（詳簽到單）

伍、結論：

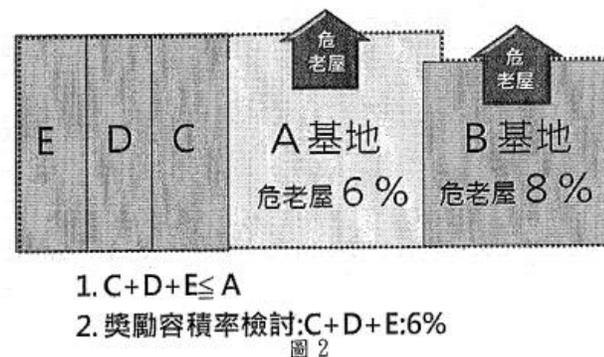
一、有關臺北市政府都市發展局函為「本市近來常有申請建築物結構安全性能評估因欠缺建築物權利證明文件故無法辦理之情事，考量建築物權利證明文件申請流程冗長繁複，基於作業簡化及便民原則，對於已領有建築執照因未辦保存登記之建築物，是否得以建物完納稅捐證明，繳納自來水費或電費證明、戶口遷入證明或其他足供佐證建築物所有權之證明文件代替」一案，得由申請人檢附依土地登記規則第79條、本部63年3月8日及89年4月24日函釋規定等文件，並佐附有申請人印鑑證明之切結書，由直轄市、縣(市)政府逕行認定。

二、有關臺北市政府函為危老重建計畫範圍內合併鄰地類型涉及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(以下簡稱危老獎勵辦法)結論如下：

(一) 類型一：兩危險及老舊建築基地同時臨接土地或建築基地，且其臨接土地或建築基地之面積分別大於各危老基地，但小於兩危老建築基地之合。考量簡化便民，申請人於申請危老重建計畫時，得由申請人依鄰接危老基地之結構安全性能評估結果分別檢討計算危老獎勵辦法第4條之獎勵容積(如圖1)，無需先行辦理土地分割作業。



(二) 類型二：有多筆相臨接土地或建築基地，但僅部分土地鄰接危險及老舊建築基地，且多筆臨接土地或建築基地之合未大於鄰接之危險及老舊建築基地，考量簡化便民，申請人於申請危老重建計畫時，得由申請人依鄰接危老基地之結構安全性能評估結果檢討計算危老獎勵辦法第4條之獎勵容積(如圖2)，無需先行辦理土地合併作業。



(三) 檢附臺北市政府都市發展局函詢本次會議議題文供參。

陸、散會(下午4時20分)

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 重建計畫範圍內全體土地及合法建物所有權人同意不適用土地法§34-1

## 內政部營建署 函

地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：游穎軒  
聯絡電話：02-87712750  
電子郵件：s896316@cpami.gov.tw  
傳真：

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年12月13日  
發文字號：營署更字第1060116927號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：關於「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）重建計畫是否有土地法第34條之1之適用，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依奉交下貴局106年12月6日北市都授建字第10635023700號函辦理。
- 二、按本條例第5條規定（略摘）「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，……」，故本條例既已明定依本條例規定申請重建時應取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，自依本條例規定辦理，尚無疑義。

正本：臺北市政府都市發展局  
副本：本署都市更新組

2017-12-13  
交11號:49章

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 重建計畫範圍內非危老之合法建物仍需出具同意書

### 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年11月5日  
發文字號：營署更字第1080081411號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局函為依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（下稱本條例）重建計畫申請案，無依建築法取得合法建築物證明其所有權人同意書出具及土地受限制登記是否可參與重建執行疑義，復如說明，請查照。

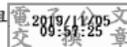
說明：

- 一、復奉交下貴局108年10月18日北市都授建字第1083246600號函。
- 二、本條例第5條已明定，申請重建時新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，重建計畫範圍內其他未符本條例第3條第1項之合法建築物，新建建物起造人仍應取得其所有權人之同意。至貴市實施建築管理前之舊有合法建築物，是否依規定完成認定後出具同意書或得由所有權人切結非合法建築而免出具同意書，因涉個案事實及貴府建築管理範疇，請本於權責核處。

三、至土地受限制登記參與重建1節，查本條例雖無禁止限制登記土地申請重建，惟依本條例施行細則第7條規定，新建建築物起造人應自重建計畫核准之次日起180日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。是以，限制登記土地於塗銷限制登記後自行依本條例申請重建為妥。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署都市更新組



適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

## 危老範圍內以限制登記土地以塗銷後申請為妥

### 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年11月5日  
發文字號：營署更字第1080081411號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局函為依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（下稱本條例）重建計畫申請案，無依建築法取得合法建築物證明其所有權人同意書出具及土地受限制登記是否可參與重建執行疑義，復如說明，請查照。

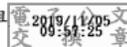
說明：

- 一、復奉交下貴局108年10月18日北市都授建字第1083246600號函。
- 二、本條例第5條已明定，申請重建時新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，重建計畫範圍內其他未符本條例第3條第1項之合法建築物，新建建物起造人仍應取得其所有權人之同意。至貴市實施建築管理前之舊有合法建築物，是否依規定完成認定後出具同意書或得由所有權人切結非合法建築而免出具同意書，因涉個案事實及貴府建築管理範疇，請本於權責核處。

三、至土地受限制登記參與重建1節，查本條例雖無禁止限制登記土地申請重建，惟依本條例施行細則第7條規定，新建建築物起造人應自重建計畫核准之次日起180日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。是以，限制登記土地於塗銷限制登記後自行依本條例申請重建為妥。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署都市更新組



適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 旅外國人可採授權書方式參與危老

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnergy@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年10月24日  
發文字號：營署更字第1081211396號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：

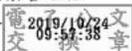
附件：(1081218393\_1081211396\_108D2034399-01.pdf、  
1081218393\_1081211396\_108D2034400-01.pdf、  
1081218393\_1081211396\_108D2034401-01.pdf)

主旨：檢送本署108年10月8日召開「研商危老條例涉及旅外國人授權委託及地上權人出具同意書執行疑義會議」紀錄1份，請查照。

說明：依本署108年9月18日營署更字第1081185476號開會通知單續辦。

正本：林旺根委員、張雨新委員、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、法務部、內政部法規委員會、內政部地政司、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、本署建築管理組

副本：本署都市更新組



## 研商危老條例涉及旅外國人授權委託及地上權人 出具同意書執行疑義會議紀錄

壹、會議時間：108年10月8日(星期二)下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署601會議室

參、主持人：本署王主任秘書東永 紀錄：劉皓寧

肆、出席人員：如簽到表

伍、會議結論

一、考量土地登記規則第38條、第40條、第41條及內政部84年12月1日台內地字第8486638號函(如附件)釋明定外交部領事事務局訂定之授權書，得由被授權人據以申請辦理土地及建物登記事宜，又於都市更新實務上，得以前開授權，由被授權人出具同意書。故長期旅居國外所有權人以外交部領事事務局訂定之授權書，授權國內親友出具危老重建同意書事宜，經本次會議討論尚屬可行，建議各直轄市、縣(市)政府得參照土地登記規則相關規定，依權責核處。

二、有關危老重建申請得否由地上權人出具同意書，即免土地所有權人出具危老重建同意書1事，考量都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第5條規定申請重建計畫應取得土地所有權人之同意，與建築法第30條規定申請建造執照應備土地使用權利證明文件之規範目的不同，故設定地上權之土地，申請重建計畫仍應依本條例第5條規定，取得土地及合法建築物所有權人之同意以杜紛爭，不得以地上權人出具同意書替代。

陸、散會(下午4時40分)

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 不得以地上權人同意書替代所有權人同意參與危老

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnergy@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年10月24日  
發文字號：營署更字第1081211396號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：

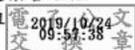
附件：(1081218393\_1081211396\_108D2034399-01.pdf、  
1081218393\_1081211396\_108D2034400-01.pdf、  
1081218393\_1081211396\_108D2034401-01.pdf)

主旨：檢送本署108年10月8日召開「研商危老條例涉及旅外國人授權委託及地上權人出具同意書執行疑義會議」紀錄1份，請查照。

說明：依本署108年9月18日營署更字第1081185476號開會通知單續辦。

正本：林旺根委員、張雨新委員、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、法務部、內政部法規委員會、內政部地政司、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、本署建築管理組

副本：本署都市更新組



## 研商危老條例涉及旅外國人授權委託及地上權人 出具同意書執行疑義會議紀錄

壹、會議時間：108年10月8日(星期二)下午2時30分

貳、開會地點：本部營建署601會議室

參、主持人：本署王主任秘書東永 紀錄：劉皓寧

肆、出席人員：如簽到表

伍、會議結論

一、考量土地登記規則第38條、第40條、第41條及內政部84年12月1日台內地字第8486638號函(如附件)釋明定外交部領事事務局訂定之授權書，得由被授權人據以申請辦理土地及建物登記事宜，又於都市更新實務上，得以前開授權，由被授權人出具同意書。故長期旅居國外所有權人以外交部領事事務局訂定之授權書，授權國內親友出具危老重建同意書事宜，經本次會議討論尚屬可行，建議各直轄市、縣(市)政府得參照土地登記規則相關規定，依權責核處。

二、有關危老重建申請得否由地上權人出具同意書，即免土地所有權人出具危老重建同意書1事，考量都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第5條規定申請重建計畫應取得土地所有權人之同意，與建築法第30條規定申請建造執照應備土地使用權利證明文件之規範目的不同，故設定地上權之土地，申請重建計畫仍應依本條例第5條規定，取得土地及合法建築物所有權人之同意以杜紛爭，不得以地上權人出具同意書替代。

陸、散會(下午4時40分)

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 未辦妥繼承登記土地仍應完成登記再依規定取得危老重建同意

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnergy@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年7月30日  
發文字號：營署更字第1081147852號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明二 (1081155281\_1081147852\_108D2025372-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）涉及變更使用執照擴大原建築基地、得否由繼承人出具重建計畫同意書及同一建築基地之多幢建築物結構安全鑑定方式等執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復奉交下貴局108年7月1日北市都授建字第1083212502號函。
- 二、「按本條例第3條規定（略摘）『本條例適用範圍，為都市計畫範圍內…合法建築物…前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築基地面積。』復按『本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地』為建築法第11條明定，是本條例未規定事項，悉依建築法等法令規定辦理」為本署108年4月23日營署更字第1080020502號函（如附件）釋在案。又貴府函詢建築基地以變更使用執照方式擴大基地範圍1事，因涉個案變更使用執照事實認定及容積獎勵、稅捐減免等公平性，請貴

府依上開函示、都市計畫及建築管理等相關規定，本於權責審慎卓處。

- 三、另有關依本條例申請重建是否適用土地法第34條之1一節，本署已於106年12月13日以營署更字第1060116927號函示在案，故重建計畫範圍倘有未辦理繼承登記之土地，仍須俟該土地完成繼承登記後，再依本條例第5條規定取得全體土地及合法建築物所有權人之同意。
- 四、至本部107年4月17日營署更字第1070022770號函，係指同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅需擇一評估結果，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法申請第4條獎勵。至同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，並依評估結果及原使用執照範圍申請重建計畫，依法尚無不可。

正本：臺北市政府都市發展局  
副本：本署都市更新組  
2019/07/30  
交 換 章

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 危老同意書撤銷時機與危老重建計畫效力競合

## 內政部營建署 函

地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年2月27日  
發文字號：營署更字第1081029288號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明三 (1081040133\_1081029288\_108D2006786-01.pdf)

主旨：有關貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）涉及補領使用執照屋齡認定、合法建築物認定及所有權人撤銷重建計畫同意書執行疑義1事，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局108年1月23日北市都授建字第1083164854號函。
- 二、關於屋齡認定疑義1節，按都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第2條，業明定本條例第3條第1項第3款所定屋齡認定方式，得依領得使用執照之日或該條文第2款所定文件認定興建完工之日起算。是以貴局得視個案事實資料，依上開規定辦理。
- 三、來函說明二建築物僅剩餘屋架、牆垣等已無居住機能得否申請合法房屋認定及結構安全性能評估疑義1節，按有關實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定，內政部89年4月24日台八九內營字第8904763號函及91年3月19日內授營建管字第0900018726號函（如附影本）已有釋示，請逕依該函釋辦理。又查都市危險及老舊建築物結構安全性能評

估辦法第4條規定，「共同供應契約機構應依下列評估方式，辦理結構安全性能評估後，製作評估報告書：一、初步評估：應派員至現場勘查，並依附表一至附表四規定辦理檢測。二、詳細評估：應派員至現場勘查，並依共同供應契約所定評估方式辦理檢測。」合法建築物得否申請結構安全性能評估涉及評估專業之判斷，宜由評估機構人員依現況個案認定。另得否依建築法或災害防救法規定通知限期拆除等，仍涉各該法之規定及事實認定，請貴局逕依權責辦理。

- 四、有關撤銷重建計畫同意書後續執行疑義1節，按本條例第5條第1項規定，依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。故倘重建計畫審核中，原參與之建築物或土地所有權人，撤銷其同意書，即與上開規定要件不符，應請申請人補正後，始得核准；至重建計畫核准後，原同意參與重建之所有權人撤銷其同意書是否影響已核准計畫書之效力1事，查本條例未訂定得撤銷同意書時點之規定。是以，貴局已作成核准重建計畫之行政處分，按行政程序法第110條第3項規定，行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。另土地或建築物所有權人對於中央或地方機關之行政處分如有不服者，自得依訴願法等規定提請行政救濟。

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件

# 重建計畫核准後所有權人變更免再取得同意書

## 內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：劉皓寧  
聯絡電話：02-87712579  
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年10月8日  
發文字號：營署更字第1080069974號  
類別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局函詢「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（下稱本條例）重建計畫申請案核准後變更，涉及重新申請是否應重新取得原合法建築物所有權人同意及耐震設計標章發證機構執行疑義，復如說明，請查照。

說明：

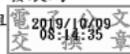
- 一、依奉交下貴局108年9月5日北市都授建字第1083233937號函。
- 二、本條例第5條係規定重建計畫申請程序。至核准後擬變更計畫範圍或重新申請或變更獎勵項目及額度，查本條例並無特別規定；另已核准之重建計畫倘經貴府撤銷或廢止而需重新申請時，自應依上開規定程序辦理。如其重建計畫內已無合法建築物且非符合本條例第3條第3項者，則不得依本條例申請重建。
- 三、有關重建計畫核准後至拆除前期間內變更所有權人是否需取得其同意1節疑義，查重建計畫既經貴府核准，依行政程序法第110條第3項規定，行政處分未經撤銷、廢止，或未

因其他事由而失效者，其效力繼續存在。故起造人無須取得變更所有權人之重建計畫同意書。惟起造人於申請建築執照時，仍應依建築法令規定辦理。

- 四、貴局來函說明三1節疑義，查本署前於108年1月11日已以營署更字第1071199172號函（諒達）副知貴府（略以），中華民國土木技師公會全國聯合會認證之耐震設計標章及耐震標章，適用都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法之耐震設計標章及耐震標章規定。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：本署都市更新組



# 遺產管理人參與危老，要法院明確載明可參與

## 內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：游穎軒  
聯絡電話：02-87712750  
電子郵件：s896316@cpami.gov.tw  
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年4月13日  
發文字號：內授營更字第1090806274號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：(1091077241\_1090806274\_109D2011403-01.pdf)

主旨：檢送本部109年3月31日研商「被繼承人之遺產管理人能否等同所有權人出具危老同意書及簽訂土地使用權同意書申請建築執照疑義」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本部109年3月20日內授營更字第1090805423號開會通知單續辦。

正本：林委員旺根、張委員兩新、樂揚建設股份有限公司、司法院、法務部、臺北市政府、新北市政府、本部法規委員會、地政司、營建署(建築管理組、都市更新組)

副本：電  
交 2020/04/13 17:09:27 文  
章

## 陸、會議結論

有關本案遺產管理人擬出具同意書參與危老重建及申請建築執照1節，經綜合討論後衡酌各位委員、臺北市政府等意見，及參酌危老條例現行規定、臺北市政府法規委員會89年10月24日簽見及本部99年9月9日台內營字第0990807459號等函釋，建議由聲請人就原法院裁定選任遺產管理人事件是否含括得代為出具危老重建之同意書及申請建築執照之土地使用權同意書先予釐清，並依其結果據以續處。

## 柒、散會(上午11時10分)

適用範圍

獎勵檢討

公有房地

法令適用

建蔽高度

申請事宜

合法房屋

退縮獎勵

稅減補助

耐震評估

權利文件