臺北市
危險及老舊建築物加速重建問答集

【115 年1 月版 / 廣告】

- A 概要基礎篇
- B 法令適用篇
- C 老屋認定篇
- D 耐震評估篇
- E 重建計畫篇
- F 容積獎勵篇
- G 輔導推動篇
- H 公寓組織篇
- I 附錄篇

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處

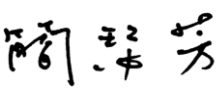
局長序

臺北市的建築物面臨老舊的窘境，屋齡達30年以上的合法建築物已逾10萬棟，如何加速都市更新與危老重建，為民眾提供更安全的居住環境、更好的城市機能，一直是市府關心的重要議題。

自112年起市府陸續推動了多項政策，宣布啟動「都更八箭」，內容包括「降門檻、法放寬、速通關、**排障礙**、加碼辦」5項行動措施及「防災型都更、整建住宅、海砂屋575」3項專案計畫；其中，為危老「**排障礙**」，建管處提出四項目免檢討，包括免耐震評估複審、免檢討鄰地畸零地、免檢討防空避難室、免鄰地同意書，以精簡危老重建程序。為了協助住戶進行危老重建整合、提供法令解說，也重啟危老推動師培訓計畫，並編修《臺北市危險及老舊建築物加速重建問答集》。

今年403大地震，全臺各地均傳出災情，臺北市亦不例外，依據統計總共有2140件的建物通報具安全疑慮，這無疑地又再敲響了一記警鐘，突顯出老舊建物的更新重建刻不容緩。因此，我們除了將持續精進都更與危老重建各項作為，並因地制宜透過多元策略執行都更與危老案件，也希望經由這本問答集的更新付印，提供最新與正確的危老法令、機制與相關實務案例，攜手民眾與專業者，一起翻轉臺北危老現況，打造一座安心居住的城市。

臺北市政府都市發展局 局長



處長序

臺北市老舊建築物承載了城市歲月的痕跡與記憶。然而，這些老舊建築物隨著時間的流逝，也可能帶來安全風險，基於維護公共安全的角度，臺北市政府於 106 年 12 月訂定發布「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」，企盼能在都市再生的過程中，守護市民的安全，實現城市的可持續發展。

本手冊用於解答危老重建這項課題的一個重要工具，自 107 年第 1 版至今，逐步以更簡單的方式更新內容及說明疑問，內容包含了危險老舊建築物重建過程中的關鍵知識，從基礎概念到法律規定，從合法建築物的耐震評估到危老重建計畫的容積獎勵，涵蓋了整個危老重建過程中的重要步驟和指引。希望這本問答集能為民眾提供明確的方向，幫助民眾清楚地理解和參與危老重建。

本手冊之編撰，原係答覆民眾常見的提問事項，經檢討後認有廣為周知必要，建管處爰予彙集成冊。本手冊之付梓，旨在危老重建相關法令及政策之說明及推廣，並藉以整合各界共識，減免歧見糾紛，惟執行面相關疑義仍所在多有，尚難全面網羅，後續仍將採滾動式檢討並補充修正，望請大家不吝指教。

臺北市建築管理工程處 處長



目　錄

A 概要基礎篇		
序號	提問事項	頁碼
01	為何要推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？(使用科)	23
02	何種建築物可適用「危老條例」申請重建？(使用科)	26
03	依「危老條例」申請重建有何獎勵措施？(建照科、使用科)	28
04	建築物耐震能力評估結果「未達最低等級」與「未達一定標準」有何區別？又何謂「改善不具效益」？(使用科)	29
05	依「危老條例」申請重建，有無申請期限？(使用科)	29
06	依「危老條例」申請重建的申辦程序為何？(使用科)	30
07	本市建築物結構安全性能評估的申辦程序為何？(使用科)	31
08	本市危老建築物申請重建計畫的申辦程序為何？(建照科)	32
09	什麼是「評估機構」與「審查機構」？其收費額度多少？(使用科)	33
10	辦理耐震能力評估可向市政府申請補助費用嗎？(使用科)	33
11	老屋循「危老條例」或「都更條例」重建，哪個比較好？(使用科)	34
12	依「危老條例」申請重建能否併鄰接建築基地申請？(建照科、施工科)	36
13	依「危老條例」申請重建之容積獎勵項目及額度是多少？(建照科)	37
14	申請相關標章或評估之容積獎勵，須繳納多少保證金？(建照科)	40
15	申請容積獎勵之保證金須現金繳納嗎？何時可申請返還？(建照科)	40
16	依「危老條例」申請重建，其建築物高度及建蔽率為何？(建照科)	41
17	申請容積獎勵所繳納的保證金，其申請返還的條件為何？(使用科)	43

B 法令適用篇		
序號	提問事項	頁碼
01	有關「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件能否適用本條例申請重建？(使用科)	47
02	依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？(建照科)	47
03	「危老條例」重建計畫是否有土地法第 34 條之 1 適用？(建照科)	47
04	依「危老條例」重建可否免依土地使用分區管制檢討退縮院落、無遮簷人行道等相關規定？(建照科)	48
05	市政府公告列管地震黃單及須拆除重建的海砂屋，能否適用「危老條例」申請重建？(使用科)	48
06	本市社子島、關渡、洲美等尚未擬定細部計畫地區的建築物，能否依「危老條例」申請重建？(使用科)	49
07	本市「保變住」地區之老屋能否依「危老條例」申請重建？(建照科)	49
08	危老建築物之基地內有部分建築物擬拆除重建，致防空避難設備及停車位不足，能否免檢討？(建照科)	50
09	本市危老建築物申請重建，需提送都市設計審議嗎？(使用科)	50
10	已進行都市更新案件，得否撤案改依「危老條例」重建？(使用科)	51
11	最近有A建商到社區整合危老重建，但我已簽署都更事業計畫同意書給B建商（實施者）了，可採雙軌併進嗎？(使用科)	51
12	陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區，申請危老重建，可否排除細部計畫有關建物高度及樓層之特別限制？(建照科)	52
13	民生社區現行法令限制原有連棟建築物申請拆除新建，應就結構體相連之連棟建築物同時申請，能否放寬限制？(使用科)	52
14	依「危老條例」申請重建無法向地政單位申請「第三類謄本」，致難與全體土地及建物所有權人聯絡，如何處理？(使用科)	53
15	依「危老條例」申請重建，是否需檢討相鄰基地有無畸零地？有無放寬認定或程序簡化措施？(建照科)	54
16	通知毗鄰畸零地的地主讓售，市政府是否有建議讓售價額？(建照科)	55
17	危老基地範圍若涉及市有畸零地時，可否請求市政府依土地公告現值辦理讓售？(建照科)	56

B 法令適用篇		
序號	提問事項	頁碼
18	危老原基地範圍重建若涉及公有畸零地時，可否免依臺北市畸零地使用自治條例規定，向市政府申購公有畸零地？(建照科)	58
19	同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？有無放寬認定或程序簡化措施？(建照科)	58
20	建築基地法定空地分割，是否需要全體土地所有權人同意？(建照科)	59
21	住二「山限區」的危老基地申請重建，若依危老條例規定將鄰地納入重建計畫範圍，能否不受「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規則」有關開發規模之限制？(建照科)	59
22	都市計畫內的「工業區」可以適用危老條例申請重建嗎？(建照科)	61
23	依「危老條例」申請重建，得否不受「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內規定之各項容積獎勵上限之限制？(建照科)	61
24	某建築基地位於住三區，原建蔽率僅為 42%（法定建蔽率為 45%），若依「危老條例」申請重建可否享有放寬建蔽率優惠？(建照科)	62
25	危老建築基地之土地使用分區位於「商二特（原屬住三區）」，申請重建可否放寬建蔽率？(建照科)	63
26	臺北市「特定專用區」之建築物依危老條例申請重建，其建蔽率及高度放寬如何認定？(建照科)	63
27	危老建築基地之土地使用分區為「第三之二種住宅區」，其容積率得提高至 400%嗎？(建照科)	64
28	危老建築基地位於商業區，若設計重建供集合住宅使用，是否須依「臺北市建築管理自治條例」檢討設置「裝卸位」？(建照科)	64
29	本市「農業區」及「保護區」危老重建，能否適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條 3 放寬建築物高度？(建照科)	65
30	申請危老重建，若無法取得 100%土地及建築物所有權人同意，可轉軌改以「都市更新條例」辦理嗎？(使用科)	65
31	依「危老條例」申請重建，是否要檢討「最小建築基地」規模？其次要道路是否仍要檢討高度比？有無放寬限制？(建照科)	66
32	危老重建基地面積狹小，可否免檢討設置停車位？(建照科)	66
33	危老重建基地狹小，設置「無障礙停車位」有困難，怎麼辦？(建照科)	67
34	危老基地近鄰商業區，得免檢討冬至日有效日照？(建照科)	68
35	危老重建免依建築技術規則檢討 3.6：1 建築物高度限制嗎？(建照科)	69

C 老屋認定篇		
序號	提問事項	頁碼
01	什麼是「合法建築物」？如何判定建築物的屋齡達 30 年以上，相關證明文件為何？(使用科)	73
02	本市未領有使用執照之危老建築物申請重建，須補領使用執照或合法房屋證明嗎？(使用科)	73
03	未領有使用執照之建築物，若建造當時都市計畫或建築法令並無建築物高度、院落(防火巷)等規定，開業建築師檢討簽證之表單如何填載「檢討依據」？(建照科)	76
04	危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「房屋稅籍資料」所指為何？(使用科)	76
05	危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「門牌編釘證明」所指為何？(使用科)	76
06	何謂「建物所有權第一次登記謄本」？要如何辨識？(使用科)	77
07	有使用執照但未登記產權的建築物，擬依「危老條例」申請重建，能否以房屋稅的納稅義務人當作所有權人？(使用科)	78
08	無產權登記、無使用執照的老舊房屋，可適用「危老條例」申請重建嗎？(使用科)	78
09	某 4 層老舊建物，其 2 樓餐廳內設有昇降機，能否適用「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置昇降設備者」？(使用科)	79
10	都市更新或危老重建基地範圍內有長期遭人竊佔的既存違建，能否報請市政府優先執行查報拆除？(查報隊、違建科)	79
11	如何查明危老建築物「非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物」？(使用科)	80
12	須檢具什麼證明文件？無使用執照的老舊合法建築物，依「危老條例」申請重建時，要如何認定建築基地之範圍？(使用科)	81
13	申請認定舊有合法建築物，必須檢附哪些文件？主管機關審查認定原則為何？(施工科)	81
14	無使用執照之合法建築物，其補領使用執照後之「屋齡」如何認定？(使用科)	82

D 耐震評估篇		
序號	提問事項	頁碼
01	申辦耐震能力「初步評估」及相關費用補助申辦程序為何？(使用科)	85
02	申辦耐震能力「詳細評估」及相關費用補助申辦程序為何？(使用科)	86
03	臺北市結構安全性能初步評估「未達乙級」者，後續是否仍須提送審查機構審查通過後，才能申請重建計畫審查？(使用科)	87
04	屋齡 30 年以上的合法建築物，若經耐震能力「初評」為未達最低等級者，還需要做詳細評估嗎？(使用科)	87
05	屋齡 30 年以上的合法建築物，若經耐震能力「初評」為乙級者，其評估報告書免再經審查機構審查？(使用科)	88
06	於 107 年 7 月前耐震能力初步評估為乙級(如評估分數 50)者，如何依新修正之評估基準申請改列為「未達乙級」？(使用科)	88
07	整棟單一產權的建築物申請耐震評估，是否還要提具「過半數以上區分所有權人之同意書（A3 書表）」？(使用科)	88
08	區分所有權人出具委任書，需全體土地建物所有權人簽章在同一張紙上，實有作業困難，能否分開數張檢附？(使用科)	89
09	非利害關係人申請第二類謄本，無法知悉建物所有權人全名時，如何填寫「區分所有權人同意暨委任書（A3 書表）」？(使用科)	89
10	由公寓大廈管理委員會申請耐震能力評估，是否需要提具「過半數以上區分所有權人之同意書（A3 書表）」？(使用科)	89
11	耐震能力評估須檢附原始建築使照圖說、配筋、結構計算等圖資，評估機構能否直接向建管處資訊室調卷複印？(使用科)	89
12	公寓大廈管理委員會申請耐震能力評估，提具之「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」須經多少比例通過？(使用科)	90
13	承上，除了「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」外，是否需檢附規約、代理出席會議委託書、簽名簿等資料？(使用科)	90
14	承上，由公寓大廈管理委員會申請耐震能力評估，該管理委員會是否必須先經主管機關完成報備有案？(使用科)	91

D 耐震評估篇		
序號	提問事項	頁碼
15	公寓大廈若推選「管理負責人」，能否提具「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」申請耐震能力評估？(公寓科、使用科)	91
16	有產權登記但未領有使用執照之建築物，要檢具何種「合法建築物證明文件」申請耐震能力評估？(使用科)	91
17	申請耐震能力評估相關費用之補助須檢附那些文件？何種情形市政府不允補助？(使用科)	93
18	申請補助耐震能力評估相關費用是否需納入所得申報？(使用科)	94
19	經市政府補助耐震能力評估的建築物，會公開評估結果嗎？(使用科)	94
20	住戶對於建築物耐震能力評估結果如有異議，要如何處理？(使用科)	95
21	耐震能力評估或人員若涉及不實簽證或出具不實之評估報告書者，會受何種處分？(使用科)	95
22	申請耐震能力評估費用補助(A5 書表)文件中要求的存摺影本，可否允為非申請人之帳戶？(使用科)	96
23	內政部 106 年度推動「安家固園計畫」所申辦的耐震能力評估報告書，可否適用「危老條例」申請重建？(使用科)	96
24	領有建築執照但未辦理保存登記之建築物，申請耐震能力評估須檢具何等文件佐證建築物之所有權？(使用科)	96
25	連棟式建築物可否僅就其中一棟申請耐震能力評估？再將單棟的評估結果適用於整個連棟式建築基地申請危老重建？(使用科)	98
26	危老建築物得否於完成耐震能力評估後，於申請重建計畫前或掛件審核中即先行拆除？(使用科)	99
27	老舊建築物申請耐震能力評估若未經區分所有權人逾半數之同意，可否申請補助費用？(使用科)	99
28	臺北市 103 至 105 年度辦理「老屋健檢」結果，可否適用「危老條例」申請重建？(使用科)	100

E 重建計畫篇		
序號	提問事項	頁碼
01	向主管機關申請「重建計畫」報核，應檢附哪些文件？(建照科)	103
02	依「危老條例」申請重建，其建築執照之法令適用日期為何？(建照科)	105
03	依「危老條例」施行細則第 3 條第 3 款所稱「基地未完成重建」者，其建築執照之法令適用日期為何？(建照科)	105
04	重建計畫經地方主管機關核定後，嗣後若再申請變更，其建築執照法令適用日期及申辦程序為何？(建照科)	106
05	已申請建造執照的一般建案，尚未核准，若於申辦期間擬依「危老條例」申請重建計畫，原審核中的建造執照如何處理？(建照科)	107
06	已領得建造執照的一般建案，若擬改依「危老條例」申請重建，得否申請變更設計？建築執照之法令適用日期如何認定？(建照科)	109
07	已申請拆照或已領得拆照的一般建案，擬改依「危老條例」申請重建計畫，原審核中或已核准的拆除執照如何處理？(建照科)	110
08	依「危老條例」重建，其建築物原容積率及原建蔽率如何認定？(建照科)	111
09	申辦「都市更新」已申請原容認定案件，可否直接應用於危老重建，免再重新申請原容認定？(建照科)	111
10	危老建築物附建之防空避難設備面積，若按該原有建築物建造當時之法令規定，有超建部分，能否納入原建築容積？(建照科)	112
11	當危老基地有多位土地所有權人時，申請重建計畫可否推派一人申請？起造人清冊可否檢附影本？(建照科)	112
12	依「危老條例」重建，有無限制同一筆土地不得重複申請重建？(建照科)	113

E 重建計畫篇		
序號	提問事項	頁碼
13	合法建築物依「危老條例」申請重建時，要如何認定建築基地之範圍？(建照科)	113
14	當重建計畫申請報核後，若部分建物或土地所有權人反悔，能否向主管建築機關主張暫緩核准或廢止已核准的重建計畫？(建照科)	114
15	依「危老條例」申請重建，其審查程序為何？(建照科)	115
16	重建計畫經主管機關審查核准後，是否有限期申請建造執照？若來不及申請怎麼辦？(建照科)	115
17	重建計畫範圍能否併同鄰地一起申請？有無面積規模限制？(建照科)	116
18	依「危老條例」第 3 條所稱「合併鄰接之建築物基地或土地」，可多筆土地合併計算面積嗎？(建照科)	116
19	依「危老條例」第 3 條所稱「合併鄰接之建築物基地或土地」，是否有最小鄰接寬度之限制？(建照科)	117
20	未納入「重建計畫」範圍內的相鄰基地，可以不計獎勵，併入建造執照申請嗎？(建照科)	117
21	位於住四區申請危老重建的基地，若建蔽率放寬 60%，其合併的鄰地若為空地，是否也能合併享有 60%建蔽率？(建照科)	118
22	申請危老重建的基地範圍內有二筆土地，各有一棟建築物，其重建容積上限如何檢討計算？(建照科)	120
23	同一使照之基地內有數棟老舊建築物，其中一棟經耐震評估判定可依「危老條例」申請重建時，其他建物是否可一併申請？(建照科)	121

E 重建計畫篇		
序號	提問事項	頁碼
24	依「危老條例」申請重建的基地範圍，可否納入產權私有且未開闢的的計畫道路或現有巷道用地？(建照科)	121
25	當危老基地之建造執照掛號後，毗鄰畸零地的地主於接獲通知表示願意讓售，原核准的重建計畫是否因「重建範圍變更」作廢而需要重送？原核准的 10%容積時程獎勵是否能保留？(建照科)	121
26	依「危老條例」申請重建，如有涉及公有非公用之土地，可否免經該土地管理機關之同意？(建照科)	122
27	依「危老條例」申請重建，若涉及市有非公用之土地，可否洽請市政府同意讓售或參與重建？(建照科)	123
28	長期旅居國外之所有權人，得否採用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？(建照科)	126
29	設定地上權之土地，依「危老條例」申請重建計畫，得否由地上權人出具同意書，而免土地所有權人之同意？(建照科)	126
30	重建計畫經核准後變更，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？(建照科)	127
31	依危老條例申請重建，重建計畫倘有尚未辦理繼承登記之土地，得否由法定繼承人出具同意文件？(建照科)	127
32	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？(建照科)	128
33	土地受限制登記（如查封、假扣押、假處分或破產登記），是否可參與危老重建？(建照科)	128
34	申請重建計畫的起造人，與建造執照可以不同人嗎？如何申請變更？(建照科)	128

E 重建計畫篇		
序號	提問事項	頁碼
35	由於時程獎勵採逐年遞減，若重建計畫相關書件尚未檢齊，可否先行掛件後再行補正？(建照科)	129
36	已核准危老重建計畫範圍內之原合法建築物已拆除並完成滅失登記，後續涉及變更申請人以致變更重建計畫同意書內容，其同意書檢附執行方式為何？(建照科)	129
37	依危老重建計畫申請認定「土地無法使用期間」，須提具哪些證明文件？(建照科)	130
38	依「危老條例」申請之重建計畫，得否與重建範圍外之鄰地申請同一建築執照？(建照科)	132
39	重建計畫經核准後，再將鄰地納入重建計畫範圍而申請變更，則原核准的重建計畫範圍，是否仍適用原申請當時的法令？(建照科)	132
40	符合「危老條例」之建築基地，得否以各棟獨立建築執照分別檢討並共同申請重建計畫之審查？(建照科)	134
41	重建計畫核准後，建築物拆除情況下，鄰地也想加入參與危老重建，是否可以併入辦理呢?(建照科)	135
42	本市建造執照申請案涉及危老重建計畫核准案展期之通案處理原則(建照科)	135
43	建照執照欲申請開工，得否併案辦理危老重建計畫變更申請人?(施工科)	136
44	修正有關本市土地管制自治條例 95-3 第 2 項第 1 款規定放寬建蔽率(建照科)	136

F 容積獎勵篇		
序號	提問事項	頁碼
01	依「危老條例」申請重建之容積獎勵項目及額度是多少？(建照科)	139
02	依「危老條例」申請重建，「時程獎勵容積 10%」的起算日及截止日為何？能否從放寬高度及建蔽率之法令確定日起算？(建照科)	142
03	重建計畫經核准後，若鄰地想要併入，而此時已超過 3 年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍能否保留 10%容積獎勵？(建照科)	142
04	危老重建依「建築容積獎勵辦法」第 5 條採建築基地退縮建築者，與鄰地境界線距離淨寬部分是否須供公眾通行？(建照科)	142
05	危老基地與街道銜接處之退縮範圍，可否設置構造物？(建照科)	143
06	危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分，可否設置汽車坡道？(建照科)	144
07	危老基地臨接 2 條以上道路時，依「建築容積獎勵辦法」第 5 條採退縮建築時，能一條退縮 4 公尺、一條退縮 2 公尺嗎？(建照科)	145
08	危老重建基地以綠地指定建築線，且該綠地係供公眾通行，得否申請退縮建築容積獎勵？(建照科)	146
09	危老重建基地面臨已捐贈市府完成且供公眾通行之私設通路，得否申請退縮建築容積獎勵？(建照科)	146
10	危老基地自計畫道路退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分採淨空設計，可否比照都市設計審議或無遮簷人行道維持 2.5 公尺以上淨寬，其餘空間得綠化或設置必要之設備？(建照科)	147
11	危老基地申請退縮建築容積獎勵時，若基地一側面臨計畫道路，另一側鄰接未指定建築線的現有巷道，該側可否免留設無遮簷人行步道？(建照科)	148
12	危老基地因都市計畫規定應退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，能否為符合危老條例而退縮 2 公尺淨空後，僅留設寬度 1.64 公尺的騎樓？(建照科)	148
13	危老基地申請重建，能否不按「建築容積獎勵辦法」第 5 條採退縮建築，直接申請第 7 條的綠建築標章容積獎勵？(建照科)	149
14	臺北市商業區得免檢討設置「側院」，能否免依「建築容積獎勵辦法」第 5 條退縮鄰地境界線 2 公尺建築，而直接申請第 7 條至第 10 條的容積獎勵？(建照科)	150

F 容積獎勵篇		
序號	提問事項	頁碼
15	建築基地因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，能否依「建築容積獎勵辦法」直接申請第 7 條至第 10 條的容積獎勵？(建照科)	150
16	原建築容積若低於基準容積時，能否逕依「危老容積獎勵辦法」第 7 條至第 10 條申請其他容積獎勵項目？(建照科)	151
17	危老重建基地狹小，礙難依「危老容積獎勵辦法」第 5 條採建築基地退縮 2 公尺建築，如何處理？(建照科)	151
18	危老建築基地採退縮建築者，是否得與法定退縮 (包含前院、騎樓、無遮簷人行道) 之退縮距離重疊計算？(建照科)	153
19	同一重建計畫範圍內有多棟建物結構安全評估結果不一時，如何計算容積獎勵額度？又合併鄰地申請重建時，該鄰地能否一併享有危老屋的獎勵額度？(建照科)	153
20	危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，其中一棟原建築容積高於法定容積，能否分棟依有利的獎勵個別檢討？(建照科)	156
21	依「危老容積獎勵辦法」及「臺北市綠建築自治條例」所規定的綠建築標章保證金，可否擇一從重繳納？(建照科)	156
22	何謂「候選綠建築證書」與「綠建築標章」？如何申請候選綠建築證書之容積獎勵？其申辦程序為何？(建照科)	157
23	若重建計畫申請「鑽石級」候選綠建築證書，但完工後達不到該等級標準，要如何處理？(建照科)	158
24	何謂「候選智慧建築證書」與「智慧建築標章」？如何申請「候選智慧建築證書」之容積獎勵？其申辦程序為何？(建照科)	158
25	何謂「新建無障礙住宅標章」與「無障礙環境評估」？如何申請該等項目之容積獎勵？設計標準為何？(建照科)	159
26	危老重建若設計住商混合大樓，可否申請「新建住宅結構安全性能評估」？其容積獎勵是否按住宅的樓地板面積比例計算？(建照科)	160
27	何謂「耐震建築標章」與「結構安全性能評估」？如何申請該等項目之容積獎勵？設計標準為何？(建照科)	161
28	危老重建計畫範圍周邊公共設施用地協助取得及開闢，申請容積獎勵，若該公共設施用地早已開闢完成，且產權屬多人持分共有，如何申請？能否免除產權移轉登記？(建照科)	162
29	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，該部分建築物可否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？(建照科)	163

G 輔導推動篇		
序號	提問事項	頁碼
01	臺北市政府配合中央政策推動「危老條例」，有何輔導獎勵與配套措施？(使用科)	167
02	如何申請危老重建工程融資貸款信用保證，有何限制條件？(使用科)	169
03	申請危老重建工程融資貸款信用保證之程序為何？係由金融機構或由信保基金認定？(使用科)	170
04	若申貸者使用票據及債信往來異常，得否辦理該項貸款保證？(使用科)	170
05	目前國內金融機構提供的危老重建融資貸款條件為何？(使用科)	171
06	什麼是都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼？(使用科)	172
07	危老重建住宅貸款的優惠貸款額度、償還年限、優惠利率及補貼期間為何？(使用科)	172
08	申請危老重建住宅貸款利息補貼者應具備哪些條件？(使用科)	173
09	申請危老重建住宅貸款利息補貼應檢附哪些文件？(使用科)	174
10	危老重建住宅貸款利息補貼如何申請？向哪個單位申請？審查核准需要多久時間？(使用科)	175
11	危老重建基地如有經濟或社會弱勢者，如何申請社會住宅及租金補貼？(使用科)	176
12	我家老屋想拆除重建，市政府是否設有專人提供協助？(使用科)	176
13	臺北市「危老重建推動師」的招募對象與聘任資格為何？(使用科)	177
14	如何報名參加臺北市「危老重建推動師」的培訓講習？(使用科)	177
15	臺北市「危老重建推動師」的聘任有期限嗎？屆期如何換證？(使用科)	178
16	主管機關是否有補助「危老重建推動師」輔導推動費用？(使用科)	178
17	危老重建推動師申請「輔導推動費」的核發程序為何？(使用科)	181

G 輔導推動篇		
序號	提問事項	頁碼
18	危老重建推動師如何取得「輔導服務積分」？(使用科)	186
19	危老推動師輔導老舊公寓整維之對象及法令依據為何？(使用科)	187
20	同一建築物可否由 2 名以上「危老重建推動師」申報輔導？(使用科)	188
21	危老重建推動師申報輔導案件有無完成期限？(使用科)	188
22	危老建築物若僅有 1 戶，或全棟係單一所有權人者，危老重建推動師能否申報輔導案件？(使用科)	188
23	危老重建推動師向建管處申報輔導案件後，可否於登錄備查輔導期間內主動申請撤案？(使用科)	188
24	主管機關對「危老重建推動師」有何督導及考核機制？(使用科)	189
25	申請設立「危老重建工作站」的設置條件為何？(使用科)	190
26	危老重建工作站駐點人員的差勤及服務積分如何管理？(使用科)	191
27	房仲業的服務據點可以申請設置「危老重建工作站」嗎？(使用科)	192
28	危老重建工作站是否有律定統一的識別標誌？(使用科)	192
29	危老重建推動師可否一人登記服務於二個以上的「危老重建工作站」？(使用科)	193
30	危老重建推動師向建管處申報輔導案件，是否一定要加入「危老重建工作站」？(使用科)	193
31	危老重建推動師申請核發的「輔導推動費」是否須依所得稅法申報並辦理扣繳？(使用科)	193
32	危老重建推動師輔導申辦建築物耐震能力評估，若未經過半數的建築物所有權人同意，可否申請輔導推動費？(使用科)	194
33	危老重建推動師如何晉級成為「危老都更推動師」？(使用科)	194
34	危老重建工作站如何晉級為「危老都更工作站」？(使用科)	195
35	危老重建推動師可否先向評估機構申請耐震能力評估，或向建管處申請重建計畫掛件後，再申請輔導案件報備？(使用科)	195

H 公寓組織篇		
序號	提問事項	頁碼
01	什麼是公寓大廈？連棟式的透天厝，是否適用「公寓大廈管理條例」成立管理組織？(公寓科)	199
02	老舊公寓大廈成立管理組織有什麼好處？(公寓科)	199
03	本市已成立管理組織的老舊公寓大廈，可向市政府申請哪些經費補助？(公寓科)	201
04	什麼是「區分所有建築物」？(公寓科)	204
05	市政府可否免費輔導老舊公寓大廈成立管理委員會？(公寓科)	205
06	危老重建推動師輔導老舊公寓大廈成立管理組織，能否申請輔導推動費？(使用科)	205
07	公寓大廈的共用部分如何進行自治管理？(公寓科)	206
08	成立「管理委員會」與推選「管理負責人」有何異同？(公寓科)	207
09	公寓大廈管理委員會應辦理哪些職務？(公寓科)	208
10	老舊公寓大廈成立「管理委員會」及報備的程序為何？(公寓科)	209
11	區分所有權人會議的出席及決議數額有何規定？(公寓科)	211
12	老舊公寓大廈推選「管理負責人」的程序為何？(公寓科)	212
13	老舊公寓大廈管理組織報備必須準備哪些文件？(公寓科)	213
14	公寓大廈管理組織報備作業，市政府是否有參考範例供參？(公寓科)	214

Ⅰ 附錄篇		
序號	內 容	頁碼
附錄一	都市危險及老舊建築物加速重建條例(使用科)	217
附錄二	都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則(使用科)	222
附錄三	都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法(使用科)	225
附錄四	直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法(使用科)	229
附錄五	中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法(使用科)	231
附錄六	都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(建照科)	234
附錄七	臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法(使用科)	238
附錄八	臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則(使用科)	245
附錄九	臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序(建照科)	250
附錄十	臺北市無產權登記合法建築物參與危老重建計畫同意文件出具及審查原則(建照科)	252
附錄十一	臺北市危老都更推動師培訓執行計畫(使用科)	254
附錄十二	結構安全性能評估相關書表(使用科)	265
附錄十三	危老重建推動師輔導推動費申請書及領據(使用科)	268
附錄十四	臺北市危險及老舊建築物重建獎勵保證金退還申請書及切結書(使用科)	271

A

【概要基礎篇】

01 為何要推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？

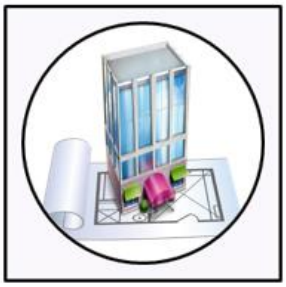
由於臺灣地震頻繁，地震災害的發生時常造成民眾生命財產的損失，而房屋隨著屋齡增加造成強度老化，部分早期興建的房屋可能潛在耐震能力不足的隱憂，地震來襲時將承受較大的風險。因此，加速危險及老舊建築物的重建，勢在必行。

此外，再加上高齡化社會來臨，許多高齡長者居住在老舊建築物裡，缺乏電梯或其他友善設施，致出入困難，亟待改建。是為促使老舊建物加速重建，提升建築安全與國民生活品質，中央爰推動「**都市危險及老舊建築物加速重建條例**（簡稱「危老條例」)」，期能藉由各項獎勵與補助機制，讓小規模基地、有重建需求的建築物都可以透過簡便的審查程序完成重建。



【加速＋獎勵】老屋重建

危險及老舊建築物經 100%土地及合法建築物所有權人同意後，免經冗長的都市更新審查程序，申請獎勵確定後即可重建。



提供小面積老舊建築物重建管道

讓無法以都市更新程序辦理的小型基地也可進行重建（通常劃設都市更新單元需 1000 ㎡），解決危險及老舊建築物問題。



打造無障礙樂齡住宅

以往低矮的老舊公寓通常無電梯設備，藉由危老屋重建，可以改善高齡長輩的生活品質，符合高齡者的居住需求。

危老條例重點摘要

條次	條文要旨	危老條例內容摘要
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。
	合併鄰地重建	●合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。
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。
6	容積獎勵	●獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.3 倍基準容積或各該建築基地 1.15 倍原建築容積。
		●本條例施行後一定期間內申請重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積之獎勵。施行後 3 年內 10%、施行後第 4 年 8%、第 5 年 6%、第 6 年 4%、第 7 年 2%、第 8 年 1%，逐年遞減。
		●危老建築物基地加計合併鄰地面積達 200 平方公尺者，給予基準容積 2%獎勵，每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.5%獎勵。
		●時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積 10%的額度上限。
		●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 1000 ㎡為限。
7	建蔽率及高度放寬	●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。
		●建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。
8	稅賦優惠	●適用對象：本條例施行後 10 年內申請之重建計畫。但合併之鄰地面積，超過危老建築基地面積部分之土地，不予減免。
		●重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。
		●重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。
		●房屋稅減半徵收 10 年要件：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。
10	補助重建計畫工程融資信貸	●各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就特定情形提供重建工程必要融資貸款信用保證。
11	簽證不實懲處	●辦理結構安全性能評估機構及人員簽證不實或出具不實之評估報告書者，處 100 萬元以上 500 萬元以下罰鍰。

自 109 年 5 月 12 日起危老重建時程獎勵與規模獎勵一覽表

容積獎勵 基地面積 ＼ 日期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
	109 年 05 月 12 日	110 年 05 月 12 日	111 年 05 月 12 日	112 年 05 月 12 日	113 年 05 月 12 日	114 年 05 月 12 日	115 年 05 月 12 日
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 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	10%	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	8.0%
達 1500 ㎡	10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達 1600 ㎡	10%	10%	10%	10%	10%	9.0%	9.0%
達 1700 ㎡	10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
達 1800 ㎡	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

備　註	
	1、**時程獎勵**：自第 4 年起(109.05.12)逐年折降為 8%、6%、4%、2%、1%，至第 9 年(114.05.12)起無時程獎勵。 2、**規模獎勵**：自第 4 年起(109.05.12)，危老建築物基地加計合併鄰地面積達 200 平方公尺者，給予基準容積 2%獎勵，每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.5%獎勵。 3、時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積 10%的額度上限。

02 何種建築物可適用「危老條例」申請重建？

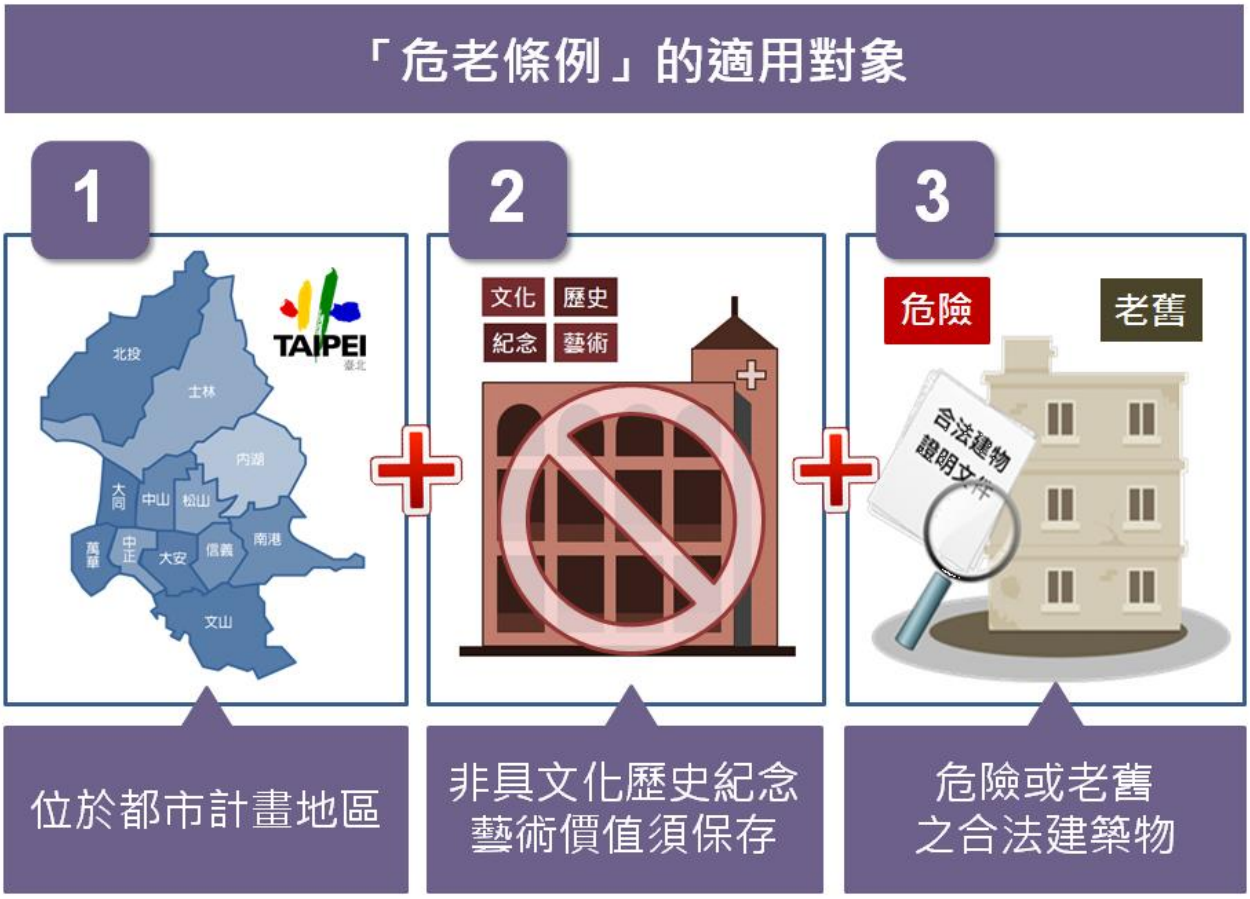
可適用「危老條例」申請重建之建築物，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關（文化局）指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物，且符合下列各款之一者：

一、經建築主管機關（都市發展局）依法規通知限期拆除、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。【詳A篇04問】

三、屋齡30年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。【詳A篇04問】

四、屋齡30年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置昇降設備者。



危老建築物之適用對象

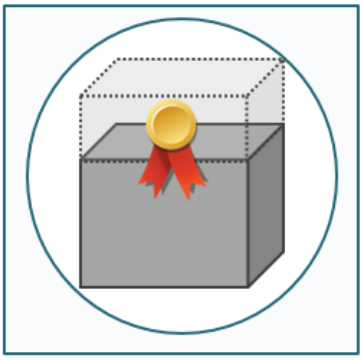
類別	對　象
危	●經建築主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除之海砂屋、震損屋。
	●經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
老	●屋齡30年以上，無電梯，耐震能評估未達一定標準者。
	●屋齡30年以上，有電梯，經耐震能力評估未達一定標準，且詳細評估判定改善不具效益者。





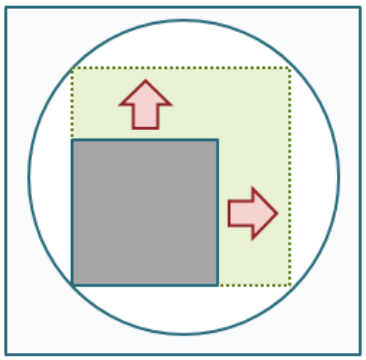
03 依「危老條例」申請重建有何獎勵措施？

依「危老條例」申請重建，享有「建築容積獎勵」、「放寬高度及建蔽率」及「稅賦減免」等三項獎勵。



■ 建築容積獎勵

- 最高可達建築基地 1.3 倍之基準容積或 1.15 倍之原建築容積。
- 時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積 10%的額度上限。
- 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 1000 ㎡為限。



■ 放寬建蔽率及高度限制

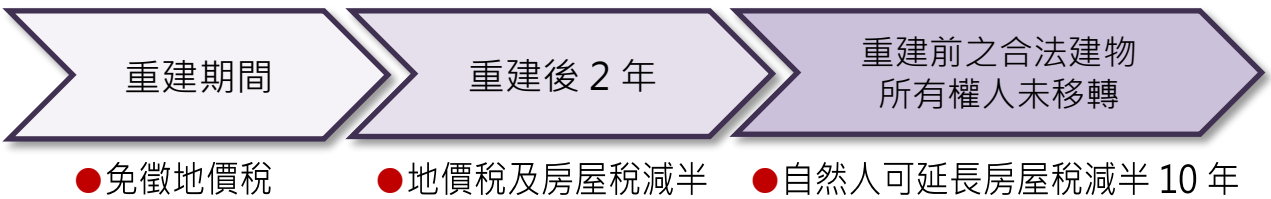
- 授權由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。



■ 稅賦優惠

依危老條例申請重建者，享有下列減免：

- 重建期間，免徵地價稅。
- 重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。
- 重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收期間得延長 10 年。(合計最長 12 年)



04 建築物耐震能力評估結果「未達最低等級」與「未達一定標準」有何區別？又何謂「改善不具效益」？

建築物耐震能力「未達一定標準」，係指耐震評估結果為初步評估乙級。而「未達最低等級」即初步評估未達乙級。

另「改善不具效益」，係指先經耐震能力初步評估為乙級，再經詳細評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一者。

初步評估等級	說 明	危險度總評估分數(R)
甲級	尚無疑慮	R ≦ 30 分
乙級	尚有疑慮	30 分 ＜ R ≦ 45 分
未達乙級	瀕 危	R ＞ 45 分

05 依「危老條例」申請重建，有無申請期限？

按「危老條例」第 5 條規定，重建計畫之申請，施行期限至 116 年 5 月 31 日止。在「時程獎勵」部分，於條例施行後 3 年內（即 109 年 5 月 11 日之前）容積獎勵為 10%，在往後 5 年，容積獎勵逐年遞減為 8%、6%、4%、2%、1%。另有「賦稅減免」的申請時程限制，申請人必須在相關期限內提出重建計畫，向都市發展局申請報核，以維權益。

項　目	內　容	申請期限
稅賦優惠	地價稅及房屋稅之減免	116 年 5 月 11 日
危老期限	申請重建計畫最終期限	116 年 5 月 31 日

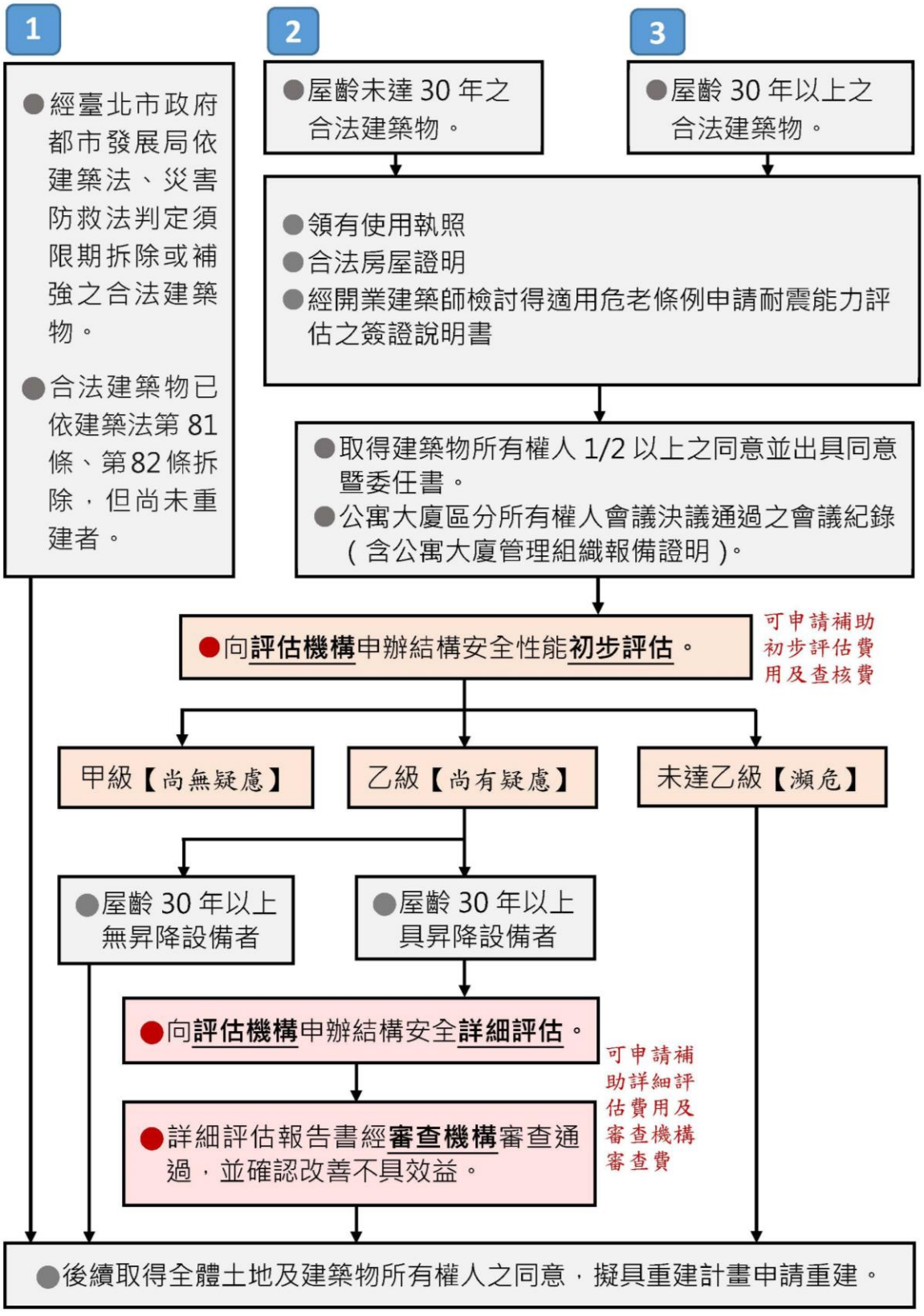
06 依「危老條例」申請重建的申辦程序為何？



註：已申請建造執照，尚未核准之建案，申辦期間擬改依危老條例申請重建者，申辦程序請參見【詳 E 篇 05 問】。

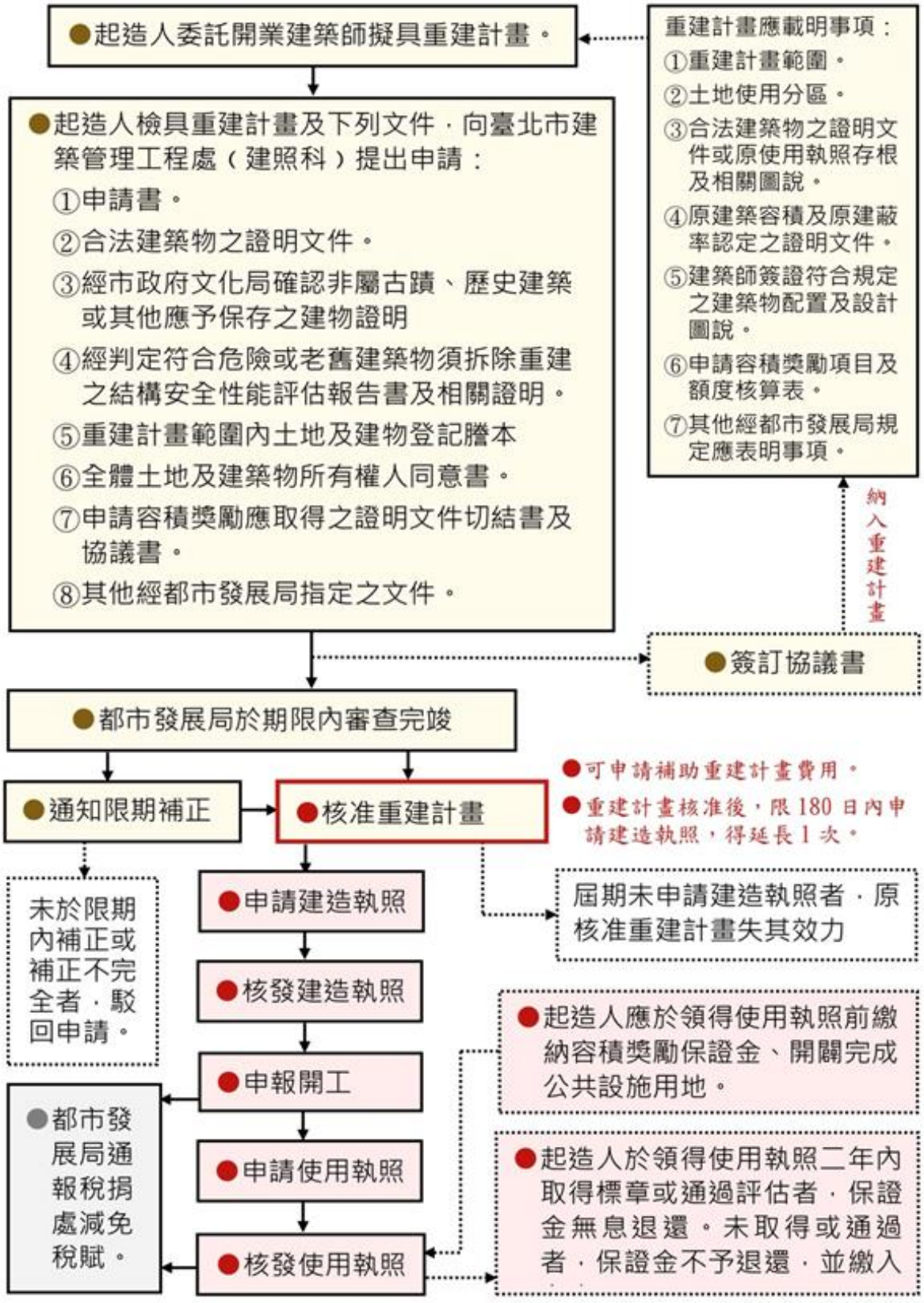
07 本市建築物結構安全性能評估的申辦程序為何？

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估作業程序



08 本市危老建築物申請重建計畫的申辦程序為何？

臺北市危險及老舊建築物申請重建作業程序



09 什麼是「評估機構」與「審查機構」？其收費額度多少？

評估機構：指經內政部公告評定得辦理危險及老舊建物結構安全性能評估之專業機構，有關評估機構名冊、費用計收方式，可於內政部國土管理署網站首頁【危老重建專區】內查詢。

審查機構：指經都市發展局依「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」認可公告的評估機構。目前已公告的審查機構計有臺北市建築師公會、台北市土木技師公會、台北市結構工程工業技師公會、台灣省結構工程技師公會等 4 家，聯絡資訊詳下表。

編號	評估機構	地　址	諮詢電話
1	台灣省結構工程技師公會	新北市板橋區文化路 1 段 266 號 21 樓之 2	02-2254-7419
2	臺北市建築師公會	臺北市信義區基隆路 2 段 51 號 13 樓	02-2377-3011
3	台北市結構工程工業技師公會	臺北市信義區東興路 37 號 7 樓	02-8768-1118
4	台北市土木技師公會	臺北市松山區東興路 28 號 9 樓	02-2745-5168

10 辦理耐震能力評估可向市政府申請補助費用嗎？

申請補助結構安全性能評估費用之項目及額度如附表，申請

人應檢具下列文件 向臺北市建築管理工程處(使用科)提出申請:

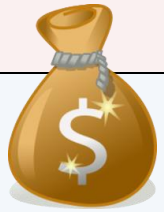
一、申請書。

二、初步評估報告書或詳細評估報告書。

三、審查機構審查通過之證明文件。

四、評估機構及審查機構開立予申請人之統一發票或收據正本。

項次	補助項目	補助額度（新臺幣）
1	評估機構初步評估	總樓地板未達 3000 ㎡者，每棟 12,000 元
		總樓地板面積 3000 ㎡以上者，每棟 15,000 元
		評估機構查核費，每棟 1000 元
2	評估機構詳細評估	每棟不超過評估費用之 30%或 40 萬元
3	審查機構審查費用	詳細評估補助每棟評估費用 15%，但不得超過 20 萬元



不過，建築物如有下列各款情形之一者，均不予補助：

一、經各級主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。

二、建造執照法規適用日為 88 年 12 月 29 日以後之建築物。

三、建築物所有權人僅一人且非自然人。

四、建築物住宅使用樓地板面積未達三分之二者。

五、已申請建造執照，或已報核都市更新事業計畫。

11 老屋循「危老條例」或「都更條例」重建，哪個比較好？

危老條例、都更條例在適用範圍、辦理程序、獎勵補助及稅捐減免等各有不同，申請人應考量基地現況、整合情形等擇一申請，相關比較如下表：

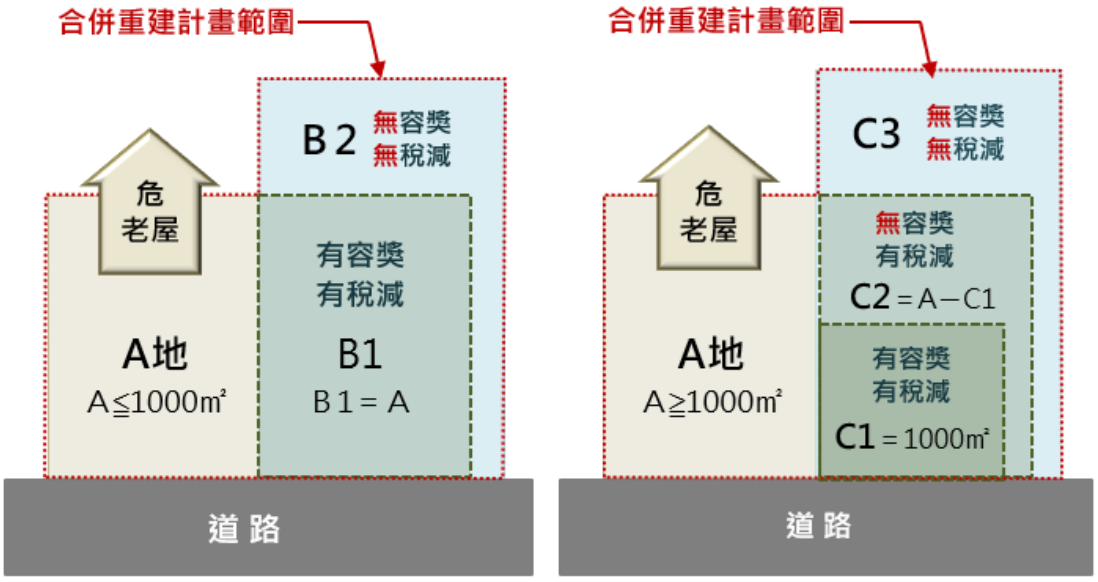
危老條例與都更條例比較表

項次	比較項目	危老條例	都更條例
1	**申請人**	●土地及建築物所有權人，1 戶也可申請。	●**實施者**：如建設公司、所有權人籌組設立之更新會、都更中心、公部門。
2	**基地規模及條件**	●**規模**：無面積限制 ●**條件**：海砂屋、震損屋或經建築物耐震能力評估得適用危老條例申請重建。	●**規模**：面積≧1000 ㎡。面積≧500 ㎡之更新單元需都更審議會同意。 ●**條件**：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標
3	**容積獎勵**	●不得超過法定容積 **1.3** 倍或原容積 **1.15** 倍。 ●時程獎勵＋規模獎勵≦法定容積 10%。 ●不得再申請其他獎勵。	●不得超過法定容積 **1.5** 倍或原容積+**0.3** 倍法定容積。 ●海砂屋、耐震能力不足而有明顯危害公共安全者，不得超過 **1.3** 倍原容積。
4	**實施期間**	●116 年 5 月 31 日前受理。	●無申請時效限制。
5	**同意比例**	●**100%**全體土地及建物所有權人同意。	●採多數決，須土地及建物所有權人 **75%**及 **80%**同意
6	**申辦程序**	●經評定符合危險及老舊建築物後，提具重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣。	●須辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告等程序，視意願整合及爭議處理而定。
7	**分配機制**	●由參與地主自行協商決定	●所有權人與實施者間透過權利變換或協議合建方式分配房地。
8	**稅賦優惠**	●得減免地價稅及房屋稅。	●得減免地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅。
8.1	**土　地增值稅**	●無減免。	●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵 40%。 ●權利變換現金補償者免徵或減徵 40%。 ●協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵 40%。

項次	比較項目	危老條例	都更條例
8.2	契　稅	●無減免。	●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵40%。 ●協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%。
8.3	地價稅	●重建期間**免徵**。 ●重建後**減半徵收2年**。	●更新期間**免徵**。 ●更新後**減半徵收2年**。
8.4	房屋稅	●更新後**減半徵收2年**。 ●減半徵收2年內未移轉者，得再延長**10年**。	●更新後**減半徵收2年**。 ●減半徵收2年內未移轉者，得再延長至多**10年**。

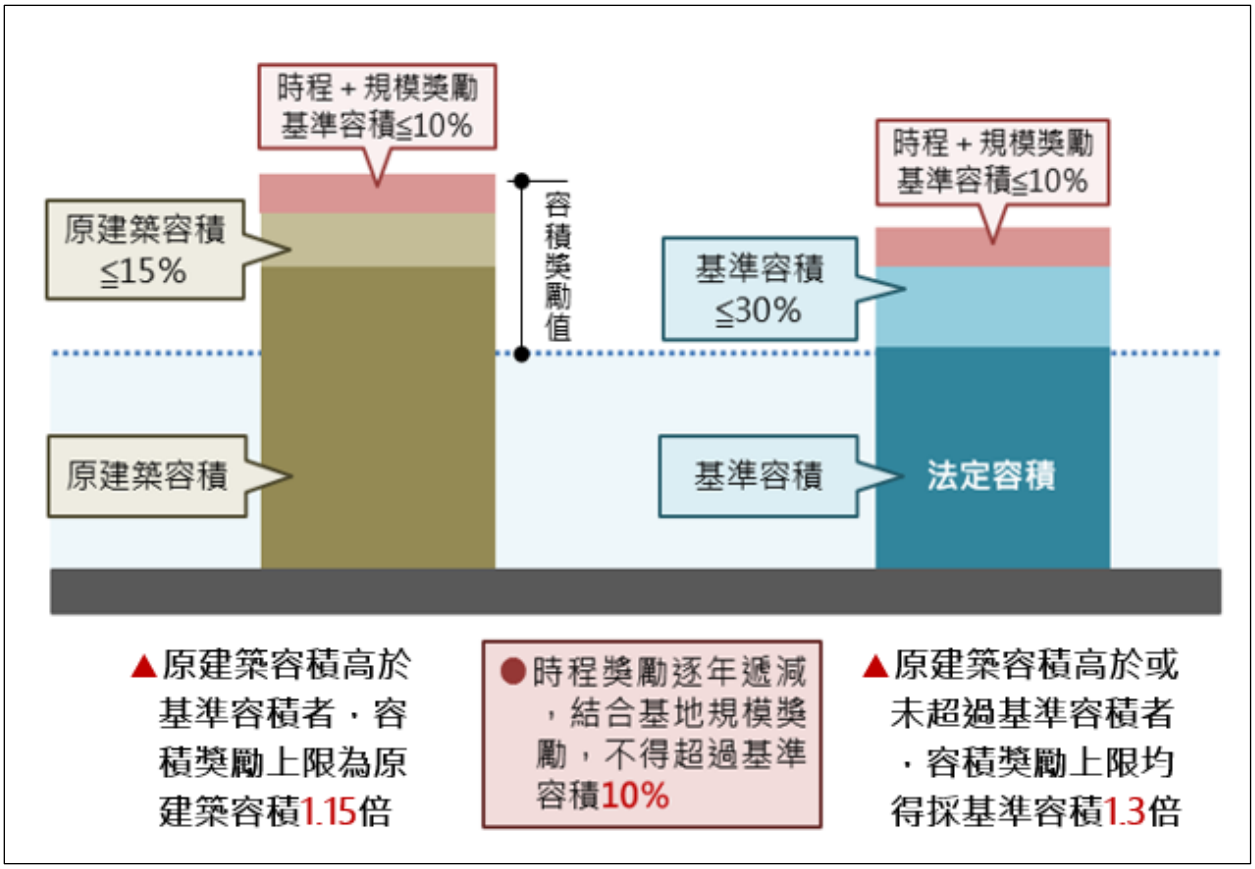
12 依「危老條例」申請重建能否併鄰接建築基地申請？

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1000㎡為限。此外，合併之鄰地面積，超過危老建築基地面積部分之土地，不予稅捐減免。



13 依「危老條例」申請重建之容積獎勵項目及額度是多少？

依「危老條例」第 6 條規定，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。又本條例施行後 3 年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積 10%之獎勵，不受前述獎勵後之建築容積規定上限之限制。不過，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。



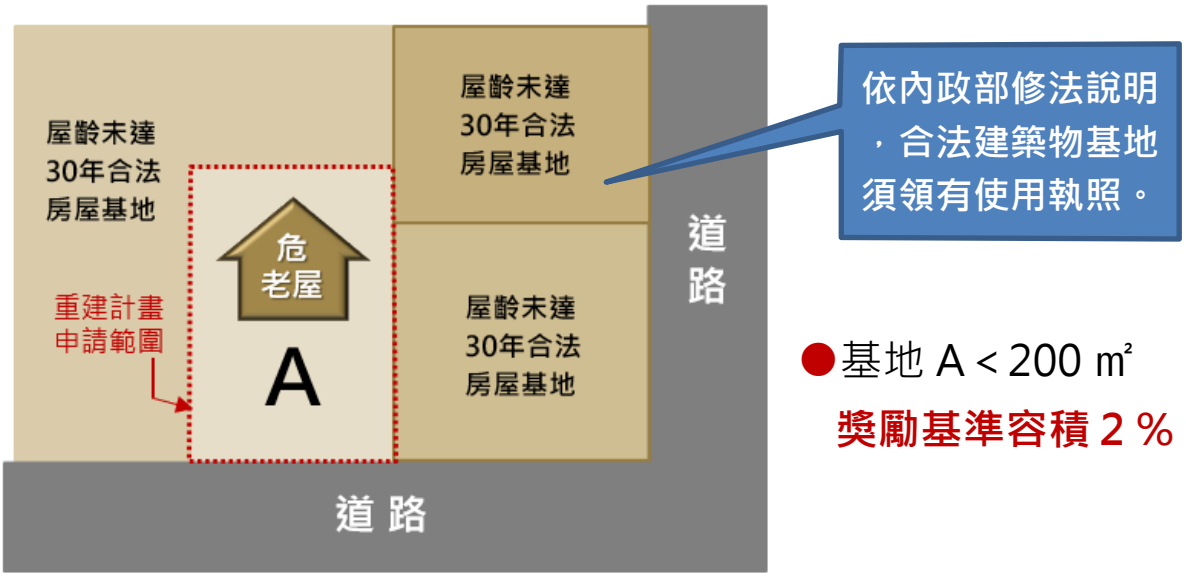
▲危老條例容積獎勵上限示意圖

此外，有關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，內政部業依「危老條例」第 6 條第 5 項之授權

訂定「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」，整理摘要如下表：

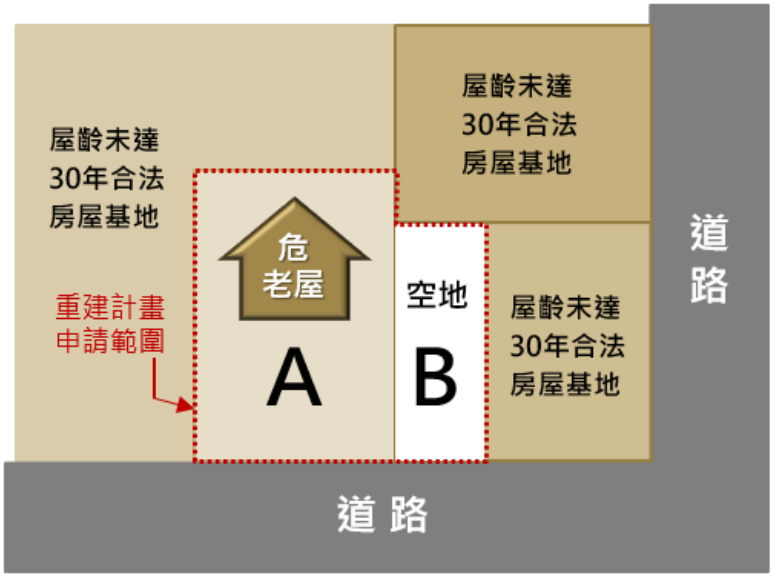
獎勵分類		分　項	容積獎勵額度							備　註
			2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%	
優先申請獎勵項目	原建築容積大於基準容積者或原建築容積建築								●	或採原建築容積○○m²
	危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者							●	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者						●		
		屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者					●			
	重建計畫範圍內基地面積未達 200 ㎡者		●							詳下頁圖例
	基地退縮	基地與巷道退縮淨寬 4 公尺，與鄰地境界限距離不得小於 2 公尺							●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道
		基地與巷道退縮淨寬 2 公尺，與鄰地境界限距離不得小於 2 公尺						●		
	耐震設計	耐震設計標章							●	
		新建住宅結構安全性能評估 **第一級**					●			
		新建住宅結構安全性能評估 **第二級**			●					
		新建住宅結構安全性能評估 **第三級**	●							
其他獎勵項目	智慧建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 ㎡者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	綠建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 ㎡者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	無障礙	無障礙住宅建築標章				●				
		新建住宅無障礙環境評估 **第一級**			●					
		新建住宅無障礙環境評估 **第二級**		●						
	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					●				獎勵上限 5 % 公式詳備註 2
備註	1、優先申請獎勵項目合計未達各該建築基地 1.3 倍之基準容積或各該建築基地 1.15 倍原建築容積者，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									

另「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」，增訂重建計畫範圍內，建築基地未達 200 平方公尺，且鄰接屋齡均未達 30 年的合法建築物基地者，給予基準容積 2 %的容積獎勵，以提供重建誘因，加速危老建築物重建，改善民眾居住安全。但該合法建築物若符合危老條例第 3 條第 1 項第 1 款者（如公告須拆除重建之海砂屋、震損屋），不適用之。



●基地 A < 200 ㎡

獎勵基準容積 2 %



●基地 A+B < 200 ㎡

獎勵基準容積 2 %

●基地 A < 200 ㎡

不整合 B 無容積獎勵

14 申請相關標章或評估之容積獎勵，須繳納多少保證金？

申請相關標章或評估之容積獎勵者，應繳納各項保證金，繳納額度依中 央規定的計算公式核算(**保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積**)。但各項容積獎勵額度未超過基準容積 6%者 (含 6%)， 其取得標章或通過評估相較容易，是為鼓勵本市老舊建築物加速重建，降低起造人重建成本負荷，保證金得減半計算。

15 申請容積獎勵之保證金須現金繳納嗎？何時可申請返還？

起造人於建築物新建完成，申領使用執照時，得選擇下列任一方式繳納保證金，但繳納後不得轉換：

一、現金。

二、金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。

三、設定質權之金融機構定期存款單。

四、金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。



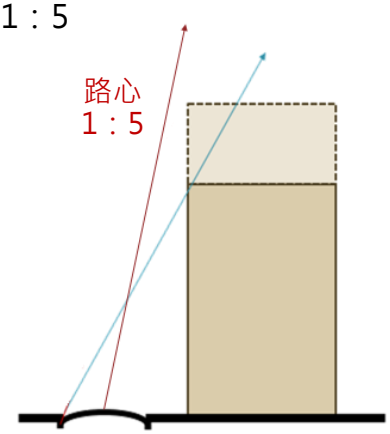
起造人於領得使用執照後 2 年內，取得相關標章或通過評估者，得檢具相關證明文件向都市發展局申請退還該項保證金。經查核符合規定者， 保證金無息退還。但相關標章或評估逾期未取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。

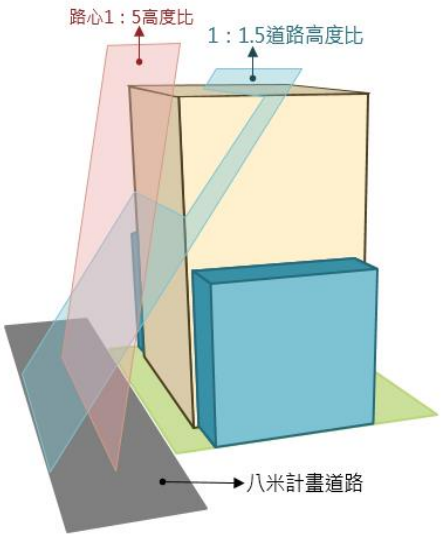


16 依「危老條例」申請重建，其建築物高度及建蔽率為何？

為配合中央「危老條例」第 7 條授權地方政府得酌予放寬危險老舊建築基地之建築物高度及住宅區建蔽率，市政府爰增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3，放寬建築物高度、高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等。為協助市民瞭解該增訂條文(適用危老重建基地)與現行法令(適用一般建築基地)之差異，茲整理如下圖示供參：

建築物高度比

使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建放寬高度比
住宅區	不得超過 1.5	●建築物之高度比不得超過路心 1：5 
商業區	不得超過 2.0	
行政區	不得超過 1.8	
文教區		
風景區	不得超過 1.5	

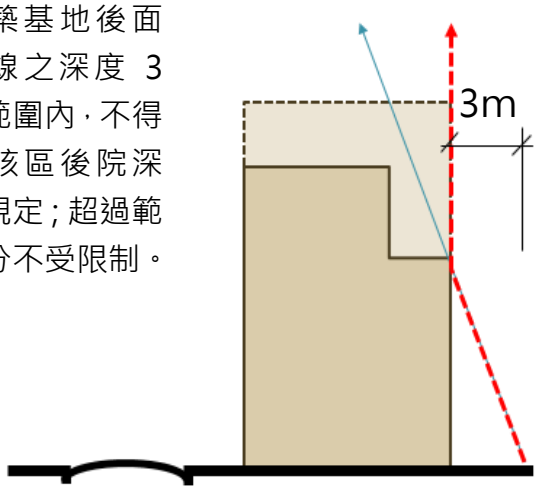


【建築物高度比示意圖】

建築物高度

使用分區	現行法令高度限制	危險老屋重建放寬高度	說　明
住一區	10.5 公尺三層樓	●維持 10.5 公尺。但原建築物高度超過 10.5 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	●考量住一區及住二區多鄰山坡地等環境敏感區域，不宜過度放寬高度。惟為保障原有建物權益且不致對視覺景觀產生衝擊，爰以原建築物高度為限。
住二區	17.5 公尺五層樓	●放寬至 21 公尺。但原建築物高度超過 21 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	

後院深度比

使用分區	現行法令 後院深度比		危險老屋重建放寬高度比
住一區	0.6	住宅區自建築基地後面基地線超過深度5公尺範圍部分，不受後院深度比之限制。	●自建築基地後面基地線之深度3公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分不受限制。 
住二區	0.4		
住三區	0.25		
住四區	0.25		
商業區	無		
其他區	0.3 或 0.6		

住宅區建蔽率

使用分區	現行法令 建蔽率	危險老屋重建放寬建蔽率
住一區	30%	●不放寬，維持30%。
住二區及 加級地區	35%	●原領有使用執照，且用途登載為集合住宅者，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在1000㎡以下者，建蔽率不得超過50%；建築基地面積超過1000㎡者，建蔽率不得超過40%。
住三區及 加級地區	45%	●得依原建蔽率重建。但建築基地面積在1000㎡以下者，建蔽率不得超過60%；建築基地面積超過1000㎡者，建蔽率不得超過50%。
住四區及 加級地區	50%	

備註：

1、都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區，依表列各住宅區建蔽率放寬標準。

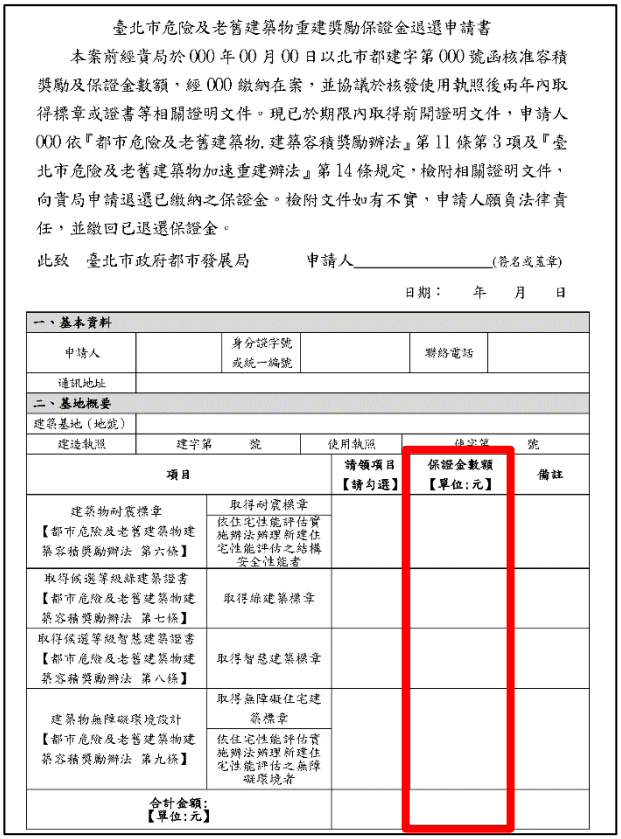
2、位於住宅區且併入重建計畫範圍內之「鄰地」，得按表列各住宅區建蔽率放寬標準檢討。

3、原屬住宅區之「商特區」，依「危老條例」規定申請重建者，得按表列各住宅區建蔽率放寬標準檢討。

17 申請容積獎勵所繳納的保證金，其申請返還的條件為何？

申請人(起造人)於領得使用執照後 2 年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估者，得檢具相關證明文件向都市發展局申請返還該項保證金。經都市發展局查核符合規定者，保證金無息退還。相關標章或評估逾期未取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。

都市發展局為辦理查核，得邀集相關機關(構)辦理現場會勘查核使用狀況。



臺北市危險及老舊建築物重建獎勵保證金退還申請書

本案前經貴局於 000 年 00 月 00 日以北市都建字第 000 號函核准容積獎勵及保證金數額，經 000 繳納在案，並協議於核發使用執照後兩年內取得標章或證書等相關證明文件。現已於期限內取得前開證明文件，申請人 000 依『都市危險及老舊建築物，建築容積獎勵辦法』第 11 條第 3 項及『臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法』第 14 條規定，檢附相關證明文件，向貴局申請退還已繳納之保證金。檢附文件如有不實，申請人願負法律責任，並繳回已退還保證金。

此致　臺北市政府都市發展局　　申請人＿＿＿＿＿＿＿＿(簽名或蓋章)

日期：　年　月　日

一、基本資料					
申請人		身分證字號或統一編號		聯絡電話	
通訊地址					
二、基地概要					
建築基地（地號）					
建造執照	建字第　號	使用執照	使字第　號		

項目		請領項目【請勾選】	保證金數額【單位：元】	備註
建築物耐震標章【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第六條】	取得耐震標章			
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者			
取得候選等級綠建築證書【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第七條】	取得綠建築標章			
取得候選等級智慧建築證書【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第八條】	取得智慧建築標章			
建築物無障礙環境設計【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第九條】	取得無障礙住宅建築標章			
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者			
合計金額：【單位：元】				



2021/6 月版

三、 重建計畫範圍基地平均公告現值及保證金計算表

重建範圍基地平均公告現值計算表				
項次	地號	面積(㎡)	公告現值(元/㎡)	總公告現值(元)
1				
2				
3				
		(A)	(B)	(A)×(B) =(C)
合計		(E)		(F)
平均公告現值				81,518 (F)÷ (E)= (G)

重建範圍基地保證金計算表						
獎勵項目	獎勵額度	獎勵面積(㎡)	平均公告現值	常數 0.45	獎勵額度小於 6%折半	保證金金額
§6						
§7						
§8						
§9						
		(H)	(G)		(I)	(J)

保證金金額(J)=(H)×(G)×0.45×(I)

簽證建築師：　簽署人印　簽署人印

聯絡地址：

聯絡電話：　(簽名或用印擇一)

中　華　民　國　○　○　○　年　○　○　月　○　○　日

【申請表詳Ⅰ篇附錄十四】

B

【法令適用篇】

01 有關「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件能否適用本條例申請重建？

依內政部 106 年 11 月 7 日內授營更字第 1060817014 號函釋：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，故「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件，欲適用本條例申請重建者，得按本條例規定之重建程序辦理建築物耐震能力評估、提具重建計畫報核。【詳 E 篇 05 問】



02 依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？

可以。容積移轉並非容積獎勵，其立法精神類似補償概念，允將公共設施保留地、文化資產等限制開發之土地容積移置可開發地區使用，但仍須依循容積量體評定機制，按「**臺北市容積移轉審查許可自治條例**」有關規定辦理。

03 「危老條例」重建計畫是否有土地法第 34 條之 1 適用？

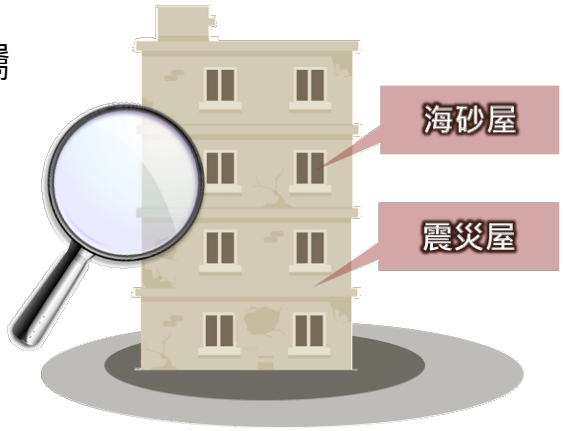
按「危老條例」第 5 條業已明定依本條例規定申請重建時，應取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，自無土地法第 34 條之 1 適用。

04 依「危老條例」重建可否免依土地使用分區管制檢討退縮院落、無遮簷人行道等相關規定？

依「危老條例」實施重建者，依條例第 6 條及第 7 條規定僅得放寬重建計畫範圍內建築容積獎勵上限、建蔽率及建築物高度，非屬上開項目仍需符合都市計畫及土地使用分區管制相關規定，故依「危老條例」實施重建者，仍應依都市計畫土地使用分區管制相關規定辦理退縮。

05 市政府公告列管地震黃單及須拆除重建的海砂屋，能否適用「危老條例」申請重建？

按內政部 107 年 3 月 14 日台內營字第 1070803405 號令，依「九二一地震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混凝土建築物均屬耐震不足，得依本條例第 3 條第 1 項第 1 款規定申請重建。



據此，目前本市列管「921 及 331 地震黃單」及「須拆除重建」的海砂屋，均可逕行提具重建計畫申請重建，免再辦理耐震能力評估。惟「危老條例」第 6 條第 4 項規定「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。」故海砂屋若依「危老條例」申請重建，自不得再依「**臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例**」第 7 條第 2 項爭取依原建蔽率、原容積率(或原總樓地板面積)重建，亦不允放寬原容積率或原總樓地板面積之 30%。

06 本市社子島、關渡、洲美等尚未擬定細部計畫地區的建築物，能否依「危老條例」申請重建？

本市關渡、洲美、社子島等尚在規劃開發階段長期禁限建地區（不包含保護區），主管建築機關無從指定建築線及核發建造執照，是礙難依「危老條例」申請重建。

惟為解決該等地區範圍內建築物老舊破損、人口增加、面積狹窄不足居住使用，考量現實狀況與居民事實需求，都市發展局特別令頒「**臺北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則**」，明定民國 83 年 12 月 31 日以前既已存在之建築物，得作一定規模以下非永久性構造之臨時性加建，但加建行為必須向建管處申請臨時建築許可，始得搭建，否則仍視為新違建查報拆除。另為解決該等地區原有建築物老舊破損及屋頂漏水等問題，可依「**臺北市社子島地區原有建築物修繕暫行處理要點**」、「**臺北市洲美地區原有建築物修繕處理要點**」等規定，向建管處辦理修繕報備手續。



07 本市「保變住」地區之老屋能否依「危老條例」申請重建？

民國 68 年 2 月 12 日暨 12 月 20 日實施之「保變住」地區尚未擬定細部計畫範圍之合法建築物，礙難依「危老條例」申請重建。惟可依「**臺北市保變住地區原有合法建築物整建及增建臨時建築暫行作業原則**」申請臨時整建及增建，及依「**臺北市保護區及農業區原有合法建築物申請整建要點**」申請整建。

08 危老建築物之基地內有部分建築物擬拆除重建，致防空避難設備及停車位不足，能否免檢討？

依內政部營建署 107 年 3 月 6 日營署更字第 1070007182 號函釋：同一基地改（新）建涉及防空避難設備及停車位不足等疑義部分，建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 1 款及第 142 條第 4 款已明定「停車空間應設置在同一基地內。但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設」、「同時申請建照之建築物，其應附建之防空避難設備得集中附建。但建築物居室任一點至避難設備進出口之步行距離不得超過三百公尺」。至「同一基地申請改（新）建，其原依規定設置之停車空間於施工期間如需將該停車空間移置者，應依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 第 1 款規定辦理，不得暫免設置，且其移置區位不得位於同一街廓或相鄰街廓以外之地點設置以維公共交通」。

09 本市危老建築物申請重建，需提送都市設計審議嗎？

依「危老條例」實施重建者，依條例第 6 條及第 7 條規定僅得放寬重建計畫範圍內建築容積獎勵上限、建蔽率及建築物高度，非屬上開項目仍需符合都市計畫及土地使用分區管制相關規定。是本市都市計畫說明書中載明需經都市設計審議地區、大規模建築物，或依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可，均應依「**臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則**」有關規定辦理。



10 已進行都市更新案件，得否撤案改依「危老條例」重建？是否會被追討相關補助費用？

依「危老條例」第 3 條第 1 項規定 (略摘)「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……」，已進行都市更新程序的案件，若符合「危老條例」之適用條件者，自可整合全體土地及建築物所有權人之同意後，提具重建計畫申請重建。故本市已進行「都更 168 專案」之案件，得由實施者函向都市更新處撤回報核之申請，改依「危老條例」申請重建。



都市發展局補助都更案件，係受補助者推動都市更新進度已達相當成果，若受補助者後續撤案改依「危老條例」申請重建，除非涉有「**臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法**」第 8 條各款以詐欺或其他不正方式申請補助，或有重複核給補助及規避考核等情形，否則將不再追討相關補助費用，以鼓勵民眾推動都市更新。另該辦法第 7 條規定，受補助者於都市更新會解散前或都市更新事業計畫或權利變換計畫核定前，至少每 6 個月應提供督導考核表至都發局查核進度，受補助者如欲撤案改依「危老條例」申請重建，應配合都市發展局提供相關資料辦理補助後續結案事宜。

11 最近有 A 建商到社區整合危老重建，但我已簽署都更事業計畫同意書給 B 建商（實施者）了，可採雙軌併進嗎？

按內政部 109 年 4 月 15 日召開「已核定之都市更新範圍內涉

及都市及危險老舊建築物加速重建計畫執行疑義研商會議」之結論（略以）：鑒於「都市更新條例」與「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及老舊建築物之重建事宜。因此，對同一建築基地範圍內，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。

故本案 B 建商之都市更新事業計畫，若業經市府核定在案，主管機關將不予受理 A 建商重建計畫之申請與核准。

又本案 B 建商之都市更新事業計畫，倘仍在都市更新處審議程序進行中，而 A 建商另取得全體土地及建物所有權人同意，並已向建管處申請危老重建計畫之核准，則 B 建商即應自行撤回都更案之申請，否則都市更新處當駁回 B 建商之申請案。

12 陽明山山仔后地區第二種住宅區為特定住宅區，申請危老重建，可否排除細部計畫有關建物高度及樓層之特別限制？

「**臺北市土地使用分區管制自治條例**」第 95 條之 3 條文，係就危老重建基地涉及該自治條例之建築物高度、高度比、後院深度比及住宅區建蔽率等規定酌予放寬，至涉及都市計畫書規定者，仍應依都市計畫書規定辦理。

13 民生社區現行法令限制原有連棟建築物申請拆除新建，應就結構體相連之連棟建築物同時申請，能否放寬限制？

都市發展局於 108 年 10 月 8 日召開研商「臺北市民生東路新社區特定專用區建築管制要點」有關結構體相連之連棟建築物執行

問題研商會議，決議略謂：民生社區規劃開發於 1960 年代，以田園城市為規劃理念，……新建建築物在都市景觀要求整齊一致，爰於都市計畫訂有建築管制要點第 9 點：「……同一街廓結構體相連之連棟建築物及基地所有人同時申請，並同時施工……」規定，以形塑民生社區都市設計風貌。然現今老屋重建整合困難，開發期程不一，難再重現連棟公寓樣式。為老舊建築物改建需要，民生社區之建築物若以伸縮縫與鄰棟隔離，且其住宅單元之左右非以牆體與相鄰建築物住宅單元分隔者，可視為非連棟建築物，申請建築執照尚符合都市計畫規定。

14 依「危老條例」申請重建無法向地政單位申請「第三類謄本」，致難與全體土地及建物所有權人聯絡，如何處理？

依「土地登記規則」第 24 條之 1 第 3 項規定，登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請「第三類謄本」。查「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」並未明定危老重建關係人得申請「第三類謄本」，惟該「注意事項」載明公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人，得申請同一公寓大廈所有權人之謄本，並檢附主管機關同意備查文件（註明主任委員會管理負責人者）及公寓大廈管理組織報備證明。

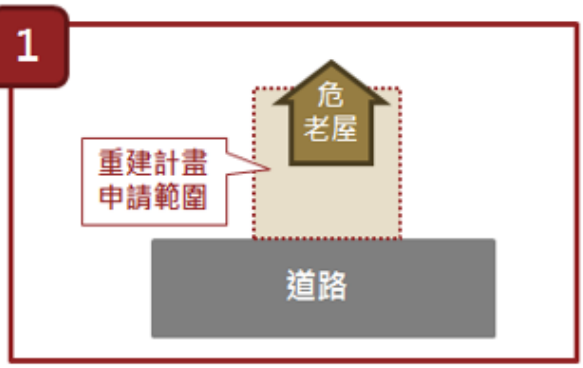
是危老基地申請重建，可先按「公寓大廈管理條例」規定之法定程序籌組管理委員會或推選管理負責人，並完成管理組織報備，不僅能申請「第三類謄本」，亦有利於加速社區住戶重建意願之整合。



15 依「危老條例」申請重建，是否需檢討相鄰基地有無畸零地？有無放寬認定或程序簡化措施？

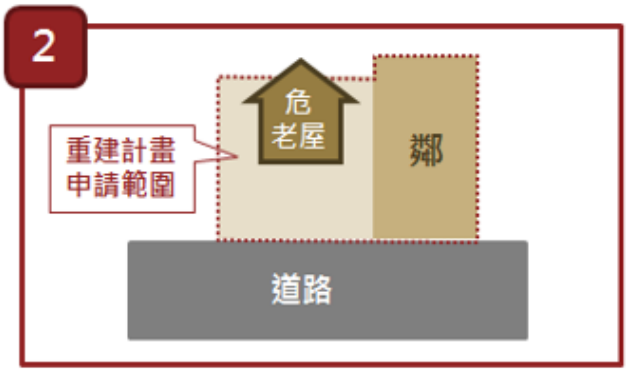
臺北市政府訂定「**臺北市畸零地使用自治條例**」，特別就依「危老條例」申請重建之案件，規定下列放寬及簡化措施：

1



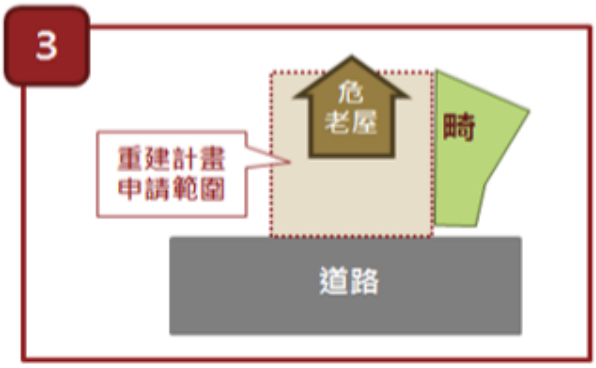
▲以「原建築坐落基地範圍」申請重建者，免檢討建築基地最小寬度及深度之規定。

2



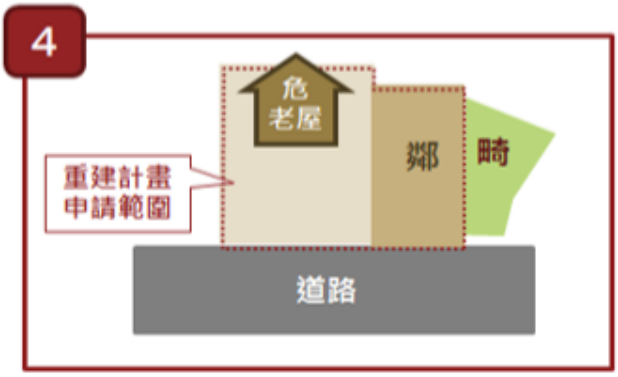
▲以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請重建者，需檢討建築基地最小寬度及深度之規定。

3



▲以「原建築坐落基地範圍」申請重建者，如毗鄰私有畸零地時免再調處，亦免再依「臺北市畸零地使用自治條例」第8條規定，通知該私有畸零地之地主是否願意讓售。

4



▲以「原建築坐落基地範圍且合併鄰地」申請重建者，如毗鄰私有畸零地時免再調處，惟須依「臺北市畸零地使用自治條例」第8條規定，於建照掛號後至放樣勘驗前，通知該私有畸零地之地主是否願意讓售，若其不願意讓售，即可單獨建築。

16 通知毗鄰畸零地的地主讓售，市政府是否有建議讓售價額？

依「臺北市畸零地使用自治條例」第 8 條第 1 項規定，非屬畸零地之建築基地，其鄰地為畸零地且為該畸零地之唯一合併地時，起造人於申請建造執照掛號後至申報放樣勘驗前，應以書面通知該畸零地所有權人得依畸零地調處會全體委員會議近一年度建議價額讓售，並副知都市發展局。(相關作業方式，請參見「**臺北市畸零地書面通知及公辦調處作業辦法**」)



有關「**臺北市畸零地使用自治條例**」建議畸零地讓售價額之計算原則，依市政府 111 年 1 月 13 日府授都建字第 1106217195 號函規定，區分如下三種：

(一) **公式一：P = E×V×a**【適用於 a ≦A1】

(二) **公式二：P = E×V×A1+(E+1) / 2×V×(a -A1)**【適用於 A1< a ≦A2】

(三) **公式三：P = E×V×A1+(E+1) / 2×V×(A2-A1) +1×V×(a -A2)**【適用於 a >A2】

1、**P**：畸零地年度建議讓售價額（元）
2、**a**：擬合併地面積（㎡）
3、**E**：畸零地當年度公告倍額
（住宅區 2.32；商業區 3.11；工業區 2.72）
4、**A1**：最小寬最小深之乘積（㎡）
5、**A2**：平均寬平均深之乘積（㎡）
6、**V**：當期公告現值（元 / ㎡）

臺北市建築基地之寬度及深度限制整理如下表：

使用分區	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
住一區	12.0	7.2	20.0	12.0
住二及加級地區	10.0	6.0	20.0	12.0
住三及加級地區	8.0	4.8	16.0	9.6
住四及加級地區	4.8	3.0	14.0	8.4
商一區	5.0	3.0	15.0	9.0
商二區	5.0	3.0	18.0	10.8
商三區	5.0	3.0	18.0	10.8
商四區	5.0	3.0	18.0	10.8

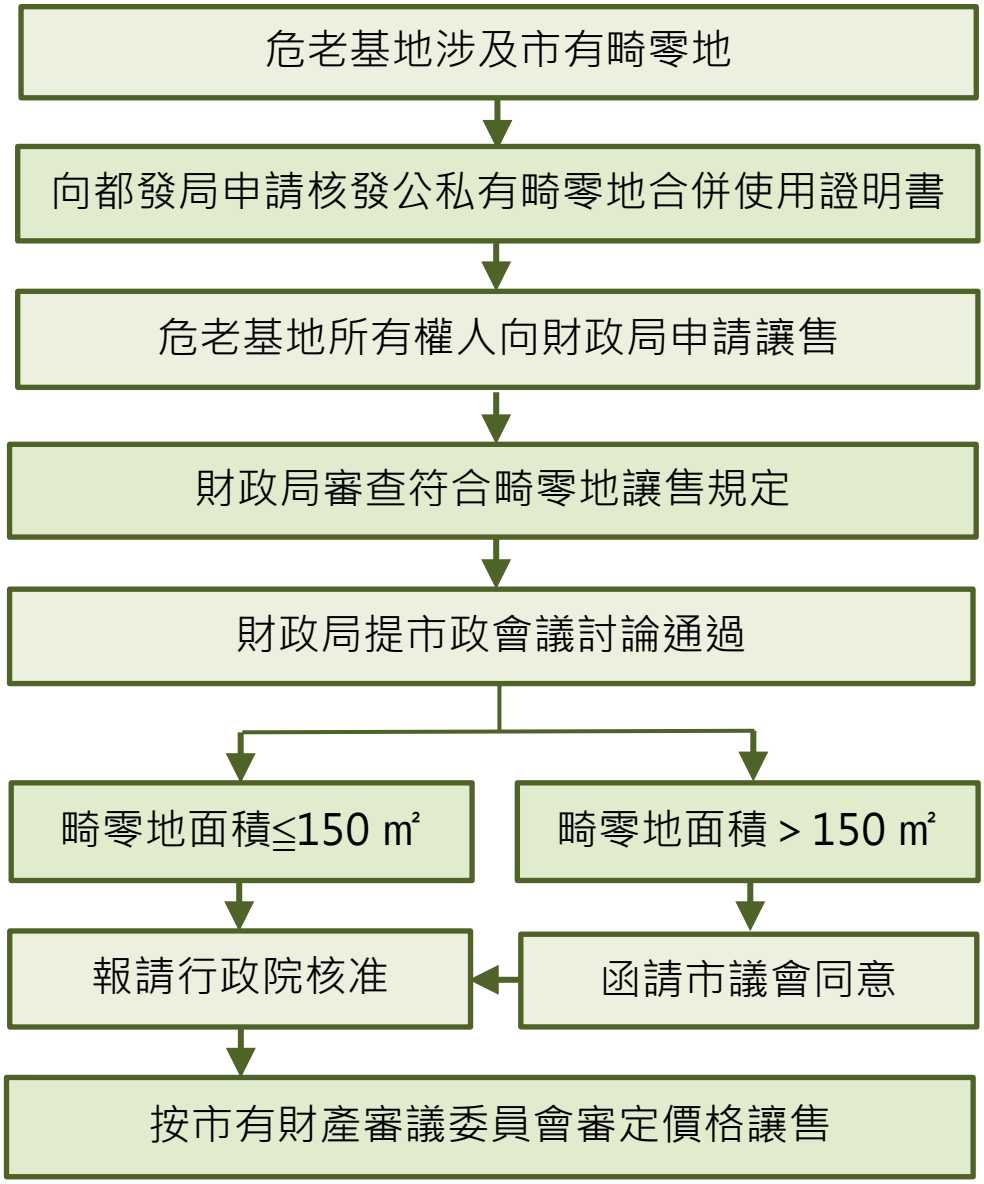
17 危老基地範圍若涉及市有畸零地時，可否請求市政府依土地公告現值辦理讓售？

依「臺北市畸零地使用自治條例」第 11 條第 2 項規定，非屬畸零地之建築基地，如鄰接唯一合併地之公有畸零地，土地所有權人**“應”**取得**「公私有畸零地合併使用證明書」**，逕向公產管理機關辦理申購公有畸零地。

市政府出售畸零地主要著眼於促進窳陋地區早日整合開發，藉以改善市容。但市政府不會主動出售畸零地，必須由鄰地所有權人

方能提出申請，並須先取得都市發展局核發**公私有畸零地合併使用證明書**。

至於市有畸零地之讓售價額，係委託不動產估價師查估市價，再提報市府「市有財產審議委員會」審議後報府核定，並非依公告現值讓售。此外，個案須經市議會通過，循程序報行政院核定後，再辦理讓售。相關讓售事宜，可洽詢市政府財政局非公用財產管理科（2720 - 8889 分機 6310）



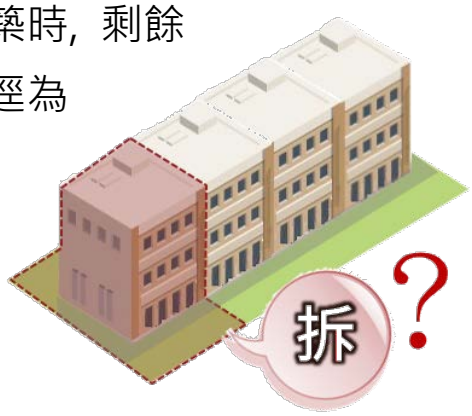
18 危老原基地範圍重建，若涉及公有畸零地時，可否免依臺北市畸零地使用自治條例規定，向市政府申購公有畸零地？

危老原基地範圍重建，若該基地為鄰接畸零地之唯一合併地且該畸零地為公有者，參照臺北市政府修正公布「**臺北市畸零地使用自治條例**」第 10 條規定，土地所有權人免向都發局申請核發公私有畸零地合併使用證明書，即可按原建築基地範圍申請重建。

19 同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？有無放寬認定或程序簡化措施？

按內政部 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號函示略以：依本條例規定申請重建時，應依建築法令規定申請建築執照。另按「……一、「**建築基地法定空地分割辦法**」發布生效日(75 年 2 月 3 日)前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。」

此外，依「**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**」規定，建築基地於 75 年 2 月 2 日以前已完成地籍分割者，且符合部分地號土地單獨申請建築時，剩餘建築基地可獨立建築並有獨立出入口或因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者，免再辦理法定空地分割證明。



20 建築基地法定空地分割，是否需要全體土地所有權人同意？

建築基地之法定空地併同建築物之分割，應符合「**建築基地法定空地分割辦法**」之規定，惟依「**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**」第六點規定，基地內部分地號土地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室(含未辦理產權登記)現況有隔牆分隔，且分屬各幢、 棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)，其部分地號土地建築物拆除、新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建築物所有權人同意。

21 住二「山限區」的危老基地申請重建，若依危老條例規定將鄰地納入重建計畫範圍，能否不受「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規則」有關開發規模之限制？

按「**臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規則**」第 1 點規定：山坡地應整體開發，其面積須在 2 萬平方公尺以上，但具下列情形之一者，得不受上述面積之限制：

（一）計畫圖內所示之山坡地範圍其面積不足 2 萬平方公尺者。

（二）計畫圖內所劃定之山坡範圍，其中部份經整體開發後，所剩餘未開發之土地面積不足 2 萬平方公尺者，但應配合已開發部份整體規劃。

（三）為應都市發展需要，所開闢之各類都市計畫公共設施用地。

（四）以整個都市計畫街廓為開發單元或同一街廓內適用本規定之山坡地做整體開發使用者，但應同時配合開闢臨接計畫道路

及排水系統。

（五）臨接已開闢完成之都市計畫道路，或併同於申請案開闢都市計畫道路者，其面臨該道路進深 30 公尺範圍內面積在 2 萬平方公尺以上，且不影響整體開發者。

（六）計畫圖內（不含保變住地區）所示之山坡地範圍，領有使用執照或於民國 60 年 12 月 22 日建築法修正公布前，領有建造或營造執照並興建完成之現存建築物於原建築基地範圍申請建造者。

（七）屬臺北市建築管理自治條例所稱之舊有合法建築物者，以不逾其原建築面積、高度範圍內依臺北市土地使用分區管制自治條例及建築法相關規定申請建造。

（八）基地與同一街廓內鄰接之土地（以下簡稱鄰地）併計後符合本點第一款、第二款或第五款規定，經協調鄰地不願意與基地合併開發，且基地面積大於鄰地面積，並具下列情形之一：

(1) 鄰地屬臺北市畸零地使用自治條例所稱畸零地，且基地為鄰地之唯一合併地。

(2) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路，且鄰地之每筆地號土地未有平均坡度超過百分之三十之情形。

(3) 同一街廓內未開發之土地僅餘基地與鄰地，基地與鄰地均臨接都市計畫道路且平均坡度小於百分之三十之土地面積均大於各自土地總面積百分之五十，依都市計畫法第二十四條規定辦理自行變更細部計畫，併送臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

（九）鄰地皆為公有土地，管理機關無法辦理讓售。

據此，危老建築物本身若符合上開法條第（六）款規定，於原建築基地範圍申請重建，得不受開發規模之限制。但若合併鄰地申

請重建時，仍須檢討符合上開法條各款規定。

22 都市計畫內的「工業區」可以適用危老條例申請重建嗎？

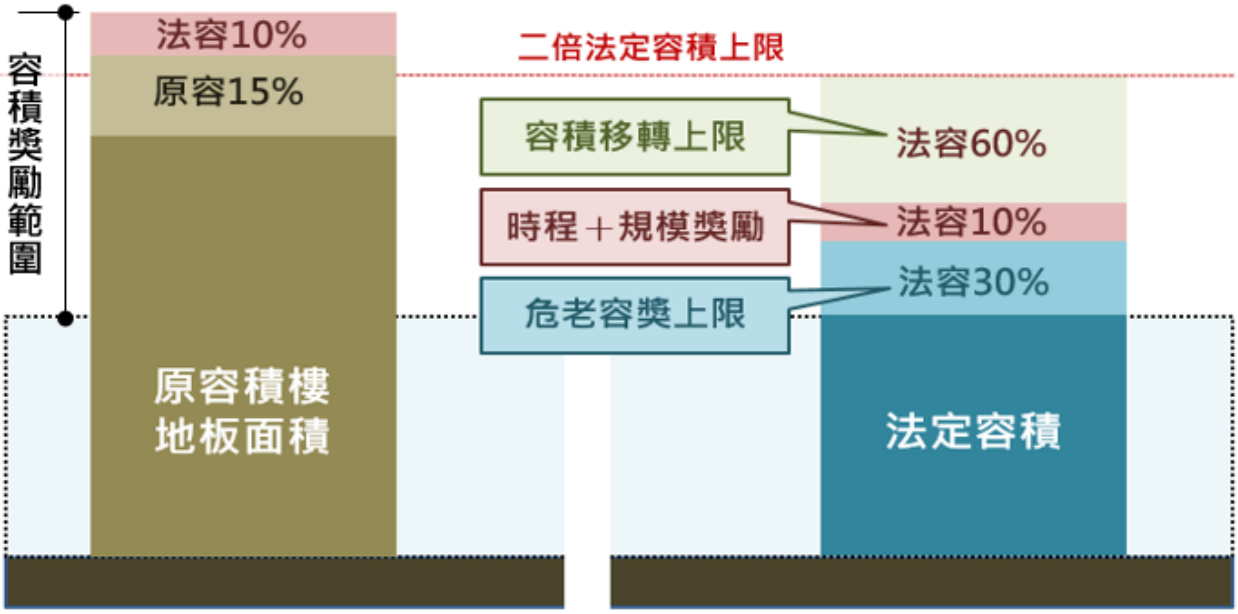
依內政部 108 年 5 月 31 日台內營字第 1080808886 號令規定（略以），按「危老條例」之訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，且行政院 108 年 4 月 26 日已核定「工業區更新立體化發展方案」，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依該條例申請重建。但主管機關已受理尚未准駁，或已核准之重建計畫，得不受限制。



23 依「危老條例」申請重建之建築容積，得否不受「臺北市松山區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內規定之各項容積獎勵上限之限制？

依內政部營建署 108 年 5 月 20 日營署更字第 1080027623 號函釋（略以）:「依危老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，為本署 107 年 3 月 30 日營署更字第 1071159777 號函明釋在案。故申請危老重建時，如以原建築容積加計本條例之獎勵後，致有超出都市計畫書所定之容積管制上限，應不屬牴觸都市計畫書之情形。」是以，於本市敦化南北路特定專用區之建築基地依危老條例規定申請重建時，該基地依危老條例申請容積獎勵之總容積上限已逾二倍者，則得不受旨揭細部計畫案內二倍容積上限規定。

但依「危老條例」申請容積獎勵之總容積已逾二倍者，不得核准容積移轉或增額容積。(參見都市發展局 108 年 6 月 10 日北市都規字第 1080125725 號函)



- 申請危老重建時，如以原建築容積加計危老條例之獎勵後，致有超出都市計畫書所定之容積管制上限，尚非法令所不許。
- 依危老條例申請容積獎勵及容積移轉之總容積，不得超過細部畫案內二倍法定容積上限之規定。

24 某建築基地位於住三區，原建蔽率僅為 42%（法定建蔽率為 45%），若依「危老條例」申請重建可否享有放寬建蔽率

依「危老條例」規定實施重建，「**臺北市土地使用分區管制自治條例**」第 95 條之 3 第 2 項規定，住宅區內之建築基地，其原建蔽率高於第 10 條第 1 項規定建蔽率者，始得放寬建蔽率。故本案原建蔽率為 42%，僅能依第三種住宅區法定建蔽率 45%申請重建。

25 危老建築基地之土地使用分區位於「商二特（原屬住三區）」，申請重建可否放寬建蔽率？

按都市發展局 108 年 11 月 1 日北市都規字第 1083104203 號函釋略以：臺北市政府 108 年 10 月 25 日公告「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「危老條例」規定實施重建者，得依「臺北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，其放寬標準可準用原屬分區之規定實施。

26 臺北市「特定專用區」之建築物依危老條例申請重建，其建蔽率及高度放寬如何認定？

按臺北市政府 108 年 5 月 7 日府授都規字第 1083038895 號函規定，有關「特定專用區」之建築物依「危老條例」申請重建，其建築物高度及建蔽率放寬認定原則如下：

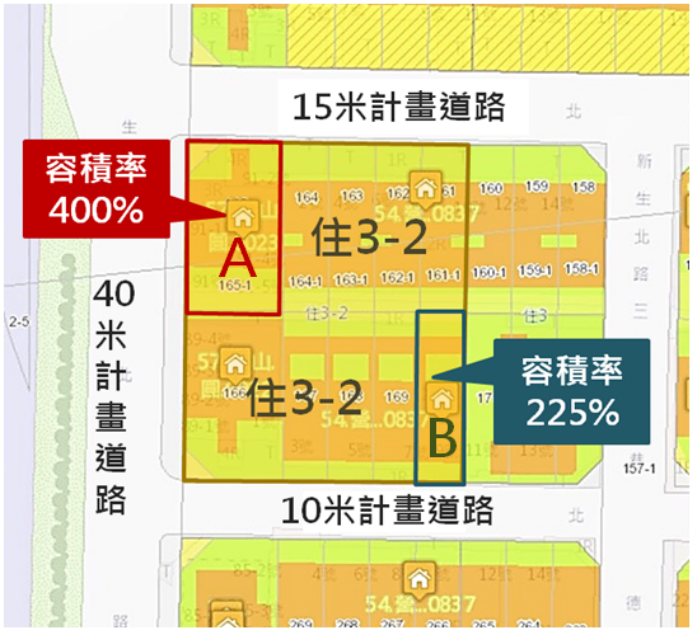
一、**建築物建蔽率放寬部分**，屬都市計畫法劃設之特定專用區，分區名稱含「住宅」文字（如〇〇住宅特定專用區），且都市計畫書載明建蔽率規定與「**臺北市土地使用分區管制自治條例**」第 10 條規定之第二種住宅區至第四種住宅區、住宅加級地區相同，視同該自治條例第 95 條之 3 第 2 項第 3 款「都市計畫書內載明建蔽率比照第 3 條第 1 項第 1 款住宅區之其他住宅區」，而得依該款後段規定放寬建築物建蔽率。

二、**建築物高度放寬部分**，都市計畫書載明高度規定與該自治條例第 11 條之 1 第一種住宅區、第二種住宅區相同，或敘明比照

者，視同「第一種住宅區」或「第二種住宅區」，而得依該款規放寬建築物高度。

27 危老建築基地之土地使用分區為「第三之二種住宅區」，其容積率得提高至 400%嗎？

本市土地使用分區標示為「第三之二種住宅區」者，容積率得提高至 400%。但建築基地面臨 40 公尺以上計畫道路之面寬，應在 16 公尺以上為原則，否則其容積率仍應依「第三種住宅區」(容積率 225%) 之規定辦理。



- A 基地面臨40米計畫道路之寬度超過16公尺，容積率得放寬為400%。
- B 基地雖位於第三之二種住宅區，但因面臨10米計畫道路，其容積率依第三種住宅區225%辦理。

28 危老建築基地位於商業區，若設計重建供集合住宅使用，是否須依「臺北市建築管理自治條例」檢討設置「裝卸位」？

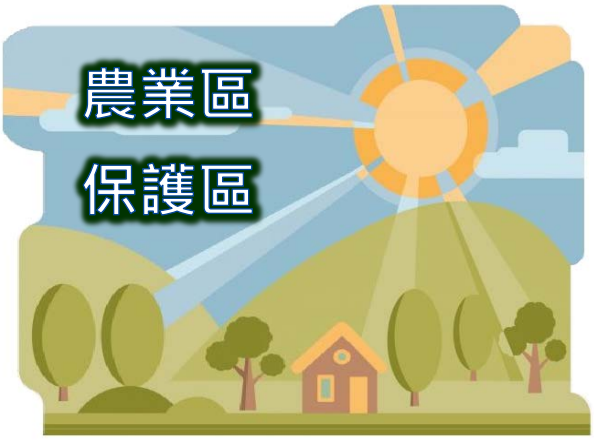
按「臺北市建築管理自治條例」第 14 條規定：「都市計畫之商業區內建築物，其依法申請可供住宅或集合住宅使用部分之主要構造強度、防火避難設施、消防設備及附設之停車空間、防空避

難室等除應符合住宅或集合住宅之規定外，並應依商業使用類別之最低標準規定設計及施工。」是依「**臺北市土地使用分區管制自治條例**」第 86 條之 1 檢討停車空間即可，**免依第 86 條之 2 檢討設置裝卸位**。



29 本市「農業區」及「保護區」危老重建，能否適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條 3 放寬建築物高度？

查臺北市政府 106 年 12 月 9 日府法二字第 10634799300 號函送（提）交臺北市議會審議之修正「臺北市土地使用分區管制自治條例第 95 條 3」案，條文「說明欄」已敘明農業區係為保持農業生產所劃定；保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能所劃定，兩者為本市農業生產或極具環境敏感地區，依其性質不宜大量、過度開發，為符合其劃定目的且避免對環境景觀過度衝擊，故維持「自治條例」第 72 條、第 76 條規定限制，**不予放寬高度**。



30 申請危老重建，若無法取得 100%土地及建築物所有權人同意，可轉軌改以「都市更新條例」辦理嗎？

按「都市更新條例」第 7 條第 1 項第 3 款規定，符合「危老條例」第 3 條第 1 項第 1 款、第 2 款規定之建築物，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要

訂定或變更都市更新計畫。據此，經結構安全性能評估結果未達最低等級者 (即初步評估未達乙級之建築物)，若申請危老重建無法取得 100%土地及建築物所有權人同意，得提請都市更新處視實際情況，專案報府迅行劃定為都市更新地區，以利重建。

臺北市政府為積極促進危險老舊建物更新，改善市民居住環境狀況並促進公共安全，特修正發布「**臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準**」，新訂自行劃定單元範圍內所有達到年限之合法建築物，倘皆經專業機構依「**都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法**」辦理評估結果未達最低等級者，即免指標檢討，強化都更與危老之連結。



31 依「危老條例」申請重建，是否要檢討「最小建築基地」規模？另次要道路是否仍要檢討高度比？有無放寬限制？

為鼓勵本市危險老舊建築物加速重建，臺北市政府特訂定「臺北市畸零地使用自治條例」，明定原建築基地範圍內依危老條例申請重建者，非屬畸零地，免檢討「最小建築基地」規模。另危老基地若鄰接兩條道路者，其次要道路之高度比仍應依規定檢討。

32 危老重建基地面積狹小，可否免檢討設置停車位？

本市危老建築物申請重建，仍須依「**臺北市土地使用分區管制自治條例**」第 86 條之 1 規定檢討設置停車空間 (含汽車位、機車位)。但若重建基地面積狹小 (未達 350 ㎡)，設置停車空間確有困難者，得依「**臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治**

條例」之規定，由起造人申請以繳納代金方式替代。

另依內政部 107 年 8 月 22 日內授營建字第 1070813543 號函釋（略以）：「如建築物確屬適用建築法第 102 條之 1 所定之標準、範圍、繳納代金及管理使用辦法，……且基地內已無停車空間設置者，因建築物已無實際停車空間設置，爰得免檢討無障礙停車位。」



33 危老重建基地狹小，設置「無障礙停車位」有困難，怎麼辦？

依「**臺北市建築物得免設置無障礙停車位認定原則**」規定，建築基地面積在 350 ㎡以下者(其寬度或深度任一邊未達 18 公尺者；應留設騎樓或無遮簷人行道者，其寬度、深度及面積以扣除騎樓或無遮簷人行道後之寬度及深度為準)，得免設置無障礙停車位，但應設置無人操作方式之機械停車設備，於地面層置車板側設置下車區，且須符合下列規定：

一、下車區須有無障礙通路通達建築物出入口。

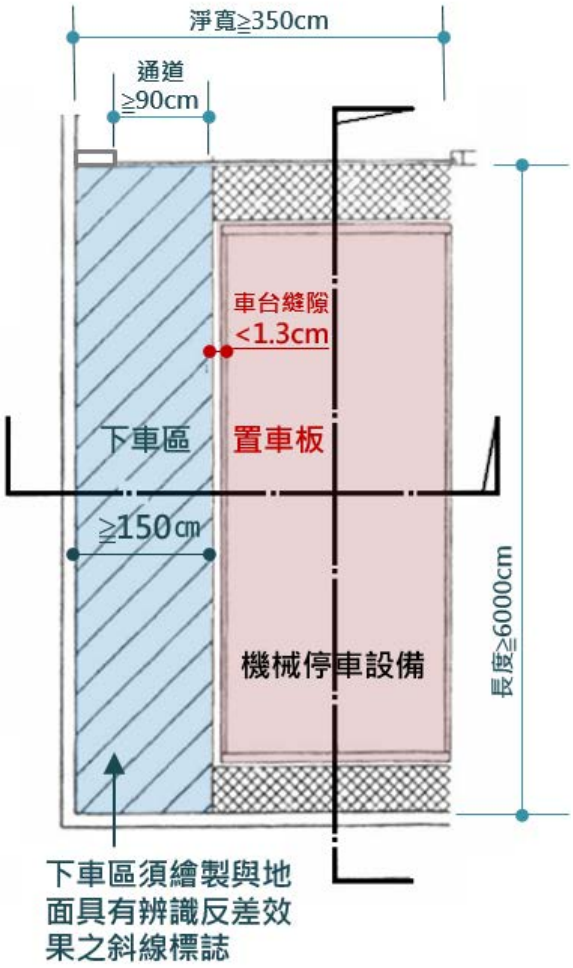
二、下車區淨寬度大於 150 公分，設置出入口淨寬大於 90 公分，並須繪製與地面具有辨識反差效果之斜線及直線地面標誌。

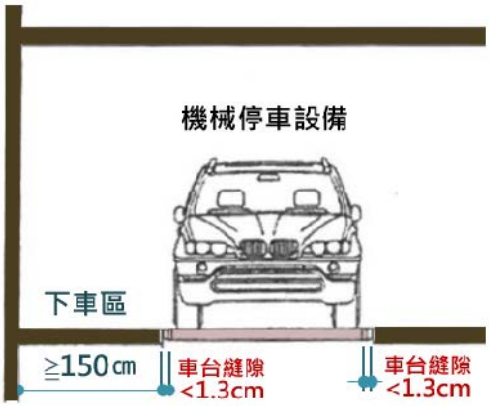
三、置車板與下車區間水平間隙以防撞邊條補足後，不得大於 1.3 公分，且應齊平無高差。

四、置車板與下車區間不得設置支撐柱或任何形式之障礙物，以利行動不便者上下車。

五、為確保使用者安全，應於下車區設置安全防護系統,當有人或物品時，發出聽覺及視覺警示，使停車設備停止運轉；並應依建築

技術規則建築設計施工編第四章之一設置安全維護裝置。





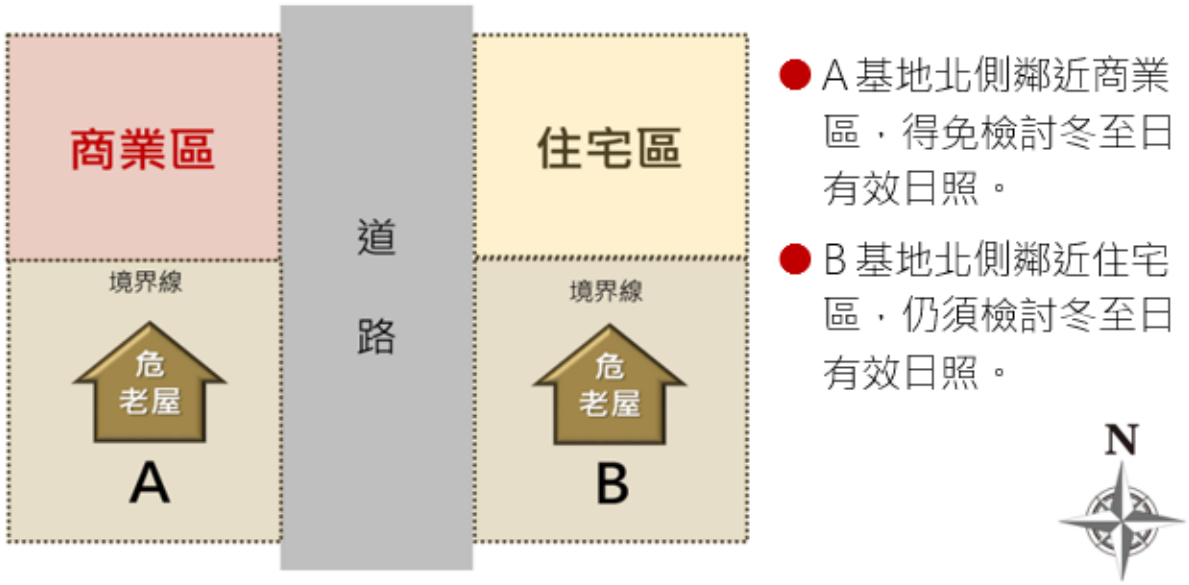


34 危老基地近鄰商業區，得免檢討冬至日有效日照？

內政部為考量居住健康之日照需求，增訂「建築技術規則」建築設計施工編第 39 條之 1，規定新建建築物應檢討其所造成之日照

陰影，應使鄰近住宅區或商業區之基地，於冬至日有 1 小時以上之有效日照，以維護生活品質，並自 109 年 7 月 1 日起實施。

惟依該法條檢討，將商業區有效日照標準等同住宅區，恐造成本市商業區轉為住宅使用效果，鑒於本市商業區劃設目的係為發展商業活動，自不宜限縮商業區基地開發權益。是為保障本市住宅區居住環境之日照品質，並兼顧商業區發展地方特色，都市發展局業依建築技術規則總則編第 3 條之 2 授權，訂定「**臺北市建築物有效日照檢討執行辦法**」，並經報請內政部核定有案，本市鄰近商業區可免檢討北向日照，以利危老更新重建。



35 危老重建免依建築技術規則檢討 3.6：1 建築物高度限制嗎？

依都市發展局 109 年 8 月 14 日北市都建字第 1093196388 號函規定，本市建築物高度管制規定於「臺北市土地使用分區管制自治條例」及相關都市計畫法令、都市計畫書圖已有相關規定，故免適用建築技術規則建築設計施工編第 164 條。

C

【老屋認定篇】

01 什麼是「合法建築物」？如何判定建築物的屋齡達 30 年以上，相關證明文件為何？

為鼓勵老舊建築物得依「危老條例」申請重建，本市合法建築物之認定方式如下：

一、領有使用執照之建築物。

二、領有合法房屋證明

三、檢送臺北市申請危老合法建築物書件及開業建築師簽證檢核表。



依「危老條例」施行細則第 2 條規定，建築物之屋齡認定方式如下：

一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣（市）主管機關申請重建之日止。（補領使用執照者，依其執照附表註記事項所載建物完工日期認定）

二、直轄市、縣（市）主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：

（一）建物所有權第一次登記謄本。

（二）合法建築物證明文件。

（三）房屋稅籍資料、門牌編釘證明、水費收據或電費收據。

（四）其他證明文件。

02 本市未領有使用執照之危老建築物申請重建，須補領使用執照或合法房屋證明嗎？

民國 60 年 12 月 22 日建築法修正發布前已建築完成，未領有使用執照之建築物，擬依「危老條例」申請重建者，基於簡政便民考量，都市發展局業於 107 年 7 月 4 日以北市都建字第

1076095602 號函訂定依「**臺北市建築管理自治條例**」第 32 條、第 33 條及第 35 條規定申請適用「危老條例」之合法建築物書件及建築師簽證檢核表，放寬免檢附結構安全鑑定報告、免檢討防火避難設施及消防設備、免改善無障礙設施。

本市符合「合法建築物」之簡化認定條件，概述如下表：

適用對象	類　別	適用書件表單
□實施都市計畫前已興建完成之建築物	□舊市區 34.10.25 前 □景美、木柵 58.04.28 前 □南港、內湖 58.08.22 前 □士林、北投 59.07.04 前	須檢討符合表四(D4)所列規定
□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	□已領有營造執照或建造執照者	須檢討符合表三(D3)所列規定
	□未領有營造執照者	須檢討符合表一(D1)及表二(D2)所列規定
●註 1：相關表單格式，可於建管處網站首頁「危老重建專區」下載。 ●註 2：民國 60 年 12 月 23 日建築法修正發布後興建之建築物，均須依建築法之規定申請使用執照，故未領有使用執照之建築物，礙難適用危老條例申請重建。		

此外，為便利類此建築物之所有權人能及早申請耐震能力評估，允由開業建築師先行簽署「**臺北市未領有使用執照之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估開業建築師簽證說明書**」，具結案址建築物符合危老重建之簡化認定條件，即可逕向評估機構申請耐震能力評估。至於合法建築物之相關書圖文件，允俟申請重建計畫時，再一併檢附報核。



臺北市未領有使用執照之「合法建築物」適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估開業建築師簽證說明書(A7)

本人審視下表所列案址建築物相關事證，經檢討符合臺北市政府都市發展局107年7月4日北市都建字第1076095602號函規定本市危險及老舊建築物申請重建「合法建築物」之簡化認定條件，得逕向評估機構申請耐震能力評估。至「合法建築物」相關書圖文件，待後續申請重建計畫時，一併檢附報核。本案如有研判錯誤或訛詐不實，願無條件廢止原結構安全性能評估報告書，致申請人之權益蒙受損害，當由本人依法負其責任。

立書人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽章)

<table>
<tr><td colspan="6">壹、開業建築師基本資料</td></tr>
<tr><td>姓　名</td><td></td><td>身分證字號</td><td></td><td colspan="2" rowspan="3">簽章(簽證章)</td></tr>
<tr><td>開業證書
字　號</td><td></td><td>連絡電話
(含手機)</td><td></td></tr>
<tr><td>通訊地址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="6">貳、申請耐震能力評估標的物基本資料</td></tr>
<tr><td rowspan="2">申請人
姓　名</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">建物權利
證明文件
(擇一勾選)</td><td colspan="3">□所有權狀　□建物登記謄本</td></tr>
<tr><td colspan="3">□臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估切結書(表A8)。</td></tr>
<tr><td>申請標的
建物地址</td><td colspan="5">區　　里　　號等</td></tr>
<tr><td>申請標的
地段地號</td><td colspan="5">區　　段　　小段　　號等</td></tr>
<tr><td colspan="6">參、符合「合法建築物」簡化認定條件</td></tr>
<tr><td>適用對象</td><td colspan="3">類　別</td><td colspan="2">備　註</td></tr>
<tr><td>□實施都市計畫前已興建完成之建築物</td><td colspan="3">□舊市區34.10.25前
□景美、木柵58.04.28前
□南港、內湖58.08.22前
□士林、北投59.07.04前</td><td colspan="2">須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定</td></tr>
<tr><td rowspan="2">□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</td><td colspan="3">□已領有營造執照或建造執照者</td><td colspan="2">須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定</td></tr>
<tr><td colspan="3">□未領有營造執照者</td><td colspan="2">須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定</td></tr>
</table>

*檢具此文件者，必須俟重建計畫核准後，始得申請建築物結構安全性能評估、危老推動師之推動費等相關補助費用。

03 未領有使用執照之建築物，若建造當時都市計畫或建築法令並無建築物高度、院落（防火巷）等規定，開業建築師檢討簽證之表單如何填載「檢討依據」？

有關合法建築物開業建築師簽證檢核表，檢討都市計畫法或建築法規事項，原則上係依建築興建當時的都市計畫及建築法令檢討。但若建造當時無規定者，開業建築師簽證表之檢討依據可註記「無規定」，設計檢討可勾選「免檢討」。

法令依據/檢討項目			簽證內容		檢討依據	設計檢討	
						符合	免檢討
都市計畫法	建築物高度						
	建蔽率						
	院落（防火巷）						
建築法	建築技術規則	建築基地應臨接建築線(現有巷)或出入通路					
		建築面積					
		建築物高度					
		違章建築	本案建築物無違章建築，本項次免檢討。				
			應於圖示中明確標明其違建範圍。				

04 危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「房屋稅籍資料」所指為何？

稅捐單位所核發的「房屋稅籍證明書」，載有稅籍號碼，證明該房屋之構造別、面積、起課年月、折舊年數等資訊，可供作佐證房屋產權及建造完成日期之文件。

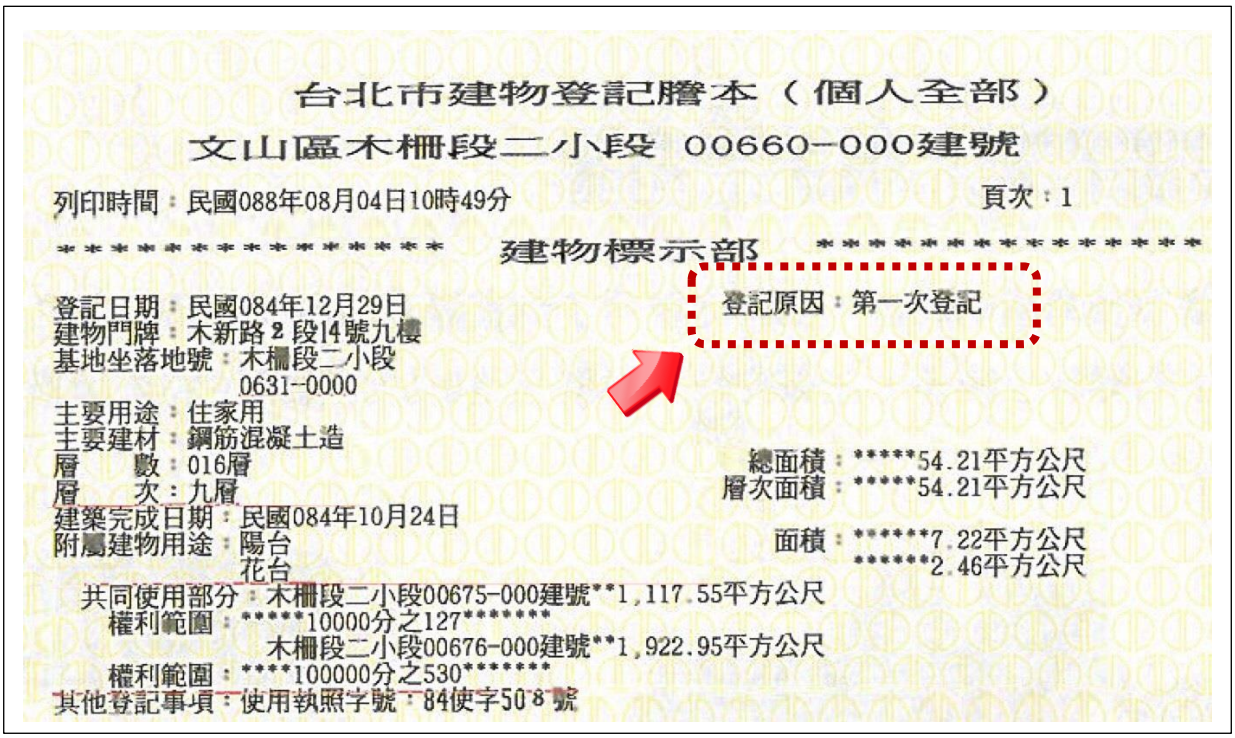
05 危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「門牌編釘證明」所指為何？

戶政單位所核發的門牌證明書，略可分為門牌初編證明、門牌增編證明、門牌合併證明、門牌整編證明、門牌證明（呈現該

門牌所有之歷史紀錄)，危老屋申請重建，須能提具現址門牌最初編釘時間之證明，用以佐證建築物之屋齡。

06 何謂「建物所有權第一次登記謄本」？要如何辦識？

所謂「建物所有權第一次登記」，指新建或「舊有合法」之建物，為確保其權屬而向登記機關申請辦理所有權之登記。依行政院57年6月5日台(57)內字第4423號令核示，建築改良物必須為合法房屋始能辦理所有權第一次登記。建物所有權第一次登記為首次登錄於登記簿並建立完整資料之登記，故又俗稱「保存登記」，其建物登記謄本之建物標示簿登記原因載為「第一次登記」。



台北市建物登記謄本（個人全部）

文山區木柵段二小段 00660-000建號

列印時間：民國088年08月04日10時49分　　頁次：1

建物標示部

登記原因：第一次登記

登記日期：民國084年12月29日
建物門牌：木新路2段14號九樓
基地坐落地號：木柵段二小段0631-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層　　數：016層
層　　次：九層
建築完成日期：民國084年10月24日
附屬建物用途：陽台
　　花台

總面積：*****54.21平方公尺
層次面積：*****54.21平方公尺

面積：******7.22平方公尺
　　******2.46平方公尺

共同使用部分：木柵段二小段00675-000建號**1,117.55平方公尺
權利範圍：*****10000分之127*******
　　木柵段二小段00676-000建號**1,922.95平方公尺
權利範圍：****100000分之530*******
其他登記事項：使用執照字號：84使字508號

07 有使用執照但未登記產權的建築物，擬依「危老條例」申請重建，能否以房屋稅的納稅義務人當作所有權人？

領有使用執照但未登記產權的建築物，可依「**土地登記規則**」第 79 條及「**建築物所有權第一次登記法令補充規定**」檢附相關資料，向地政事務所提出申請辦理建物所有權第一次登記 (申請人非起造人時，並應檢具移轉契約書或其他證明文件)。故本案當俟地政機關完成建物所有權第一次登記程序後，再據以申辦危老重建事宜。



08 無產權登記、無使用執照的老舊房屋，可適用「危老條例」申請重建嗎？

基於簡政便民考量，都市發展局頒「**臺北市無產權登記合法建築物參與危老重建計畫同意文件出具及審查原則**」，放寬無產權登記合法建築物參與危老重建計畫，免先辦理建築物產權登記，得參照內政部營建署 108 年 8 月 13 日營署字第 1081157521 號函規定，出具合法建築物所有權之相關證明文件送請審查。【詳 I 篇附錄十】。



09 某 4 層老舊建物，其 2 樓餐廳內設有昇降機，能否適用「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置昇降設備者」？

由於為數眾多的 5 層以下老屋並無昇降設備，現行「危老條例」規定，凡屋齡 30 年以上且初步評估結果為乙級，「未設置昇降設備者」，即符合重建資格，無須再辦理詳細評估，只要全體土地及建物所有權人同意，就可提送重建計畫申請重建，旨在建構樂齡友善的無障礙環境，鼓勵無電梯的老舊建築物加速重建。本案 4 層老舊建物，僅其中 2 樓餐廳內部設有昇降機，專供特定場所或空間使用，並非服務整棟建築物之各樓層。類此情形，當可視為「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置昇降設備者」。

10 都市更新或危老重建基地範圍內有長期遭人竊佔的既存違建，能否報請市政府優先執行查報拆除？

依「危老條例」申請重建，必須取得重建計畫範圍內 100%土地及建物所有權人之同意。再者，「臺北市違章建築處理規則」第 25 條第 1 項規定，「既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。前項危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之認定原則如下。」

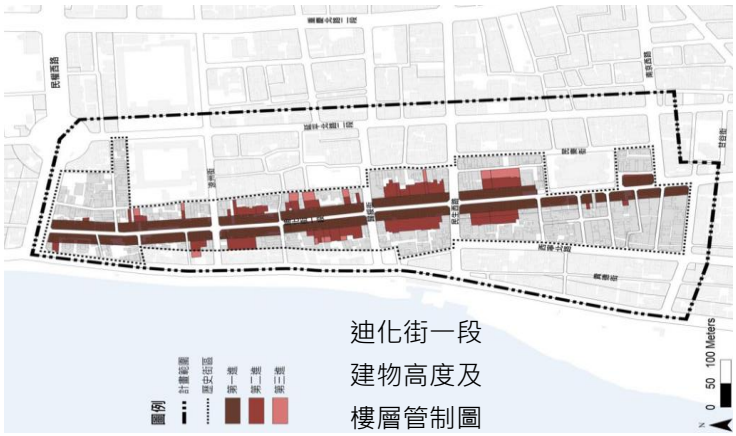


據此，上開規定係規範都市更新，非適用危老重建案，再則如妨礙都市更新之程序係經由更新處認定妨礙都市更新推動者，於完成都市更新事業計畫及權利變換報核，並領得建造執照後，得通知建管處配合採優先執行查報拆除；另危老重建計畫建造執照申請案之建築基地仍應依鄰房占用審查原則辦理，如前述重建計畫範圍內經司法判決確定長期遭人占用之既存違建，起造人可依法院判決逕為聲請強制執行

11 如何查明危老建築物係「非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物」？須檢具什麼證明文件？

為查明危老重建基地內的合法建築物是否經指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物，建築物所有權人可行文向臺北市政府文化局查詢（檢附建築物現況照片，並敘明建物地址門牌、土地之地段地號），並依文化局之回復公函憑辦。

另為維護迪化街歷史街道之傳統風貌，保存歷史性建築物及強化街區特有之空間型態、韻律，臺北市政府 107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告發布實施「**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物加速重建條例，餘得依該條例及相關規定辦理。」





12 無使用執照的老舊合法建築物，依「危老條例」申請重建時，要如何認定建築基地之範圍？

無使用執照的合法建築物，參見都市發展局 108 年 6 月 5 日北市都授建字第 1083209174 號函 (略以): 依「**臺北市建築管理自治條例**」第 32 條申請核發使用執照之案件，基地範圍認定方式，以興建時初始坐落地號土地為使照基地範圍，但有如下情形，得扣除該部分土地作為申請基地範圍：

一、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。

二、民國 90 年 12 月 11 日「**臺北市建築管理自治條例**」修正公布前，土地已分割產權移轉，無法納入基地範圍者。



13 申請認定舊有合法建築物，必須檢附哪些文件？主管機關審查認定原則為何？

都市發展局訂定「**臺北市受理舊有合法建築物審查原則**」，明定依「**臺北市建築管理自治條例**」第 35 條申請認定舊有合法建築物者，其文件檢附原則如下：

一、**舊有合法建築物及坐落土地所有權證明文件**：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 2 款或第 3 款規定文件及建築物及土地使用同意書，並由申請人切結負責。檢附土地及建築物登記謄本者，應以 3 個月內第一類謄本為限。

二、**舊有合法建築物建造完成證明**：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 4 款規定文件之一，並由申請人及建築師簽證切結負責。

三、**舊有合法建築物現實存在證明**：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 4 款規定文件之一、足以佐證迄今仍現實存在證明文件及 3 個月內現況照片，並由申請人及建築師簽證切結負責。

四、**舊有合法建築書圖文件**，應分別標明舊有合法建築物及違建部分，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定檢討面積，並由建築師簽證切結負責。

五、**其餘文件**，依自治條例第 35 條規定檢附，並由建築師簽證切結負責。

至於認定舊有合法建築物之審查，都發局不派員勘查現場，僅就申請案件查核「圖說文件有無檢附」，相關文件之內容，分別由申請人及建築師依權責部分簽證負責。另舊有合法建築物坐落土地範圍及門牌位置，由建築師簽證負責，都發局不另審查。

14 無使用執照之合法建築物，其補領使用執照後之「屋齡」如何認定？

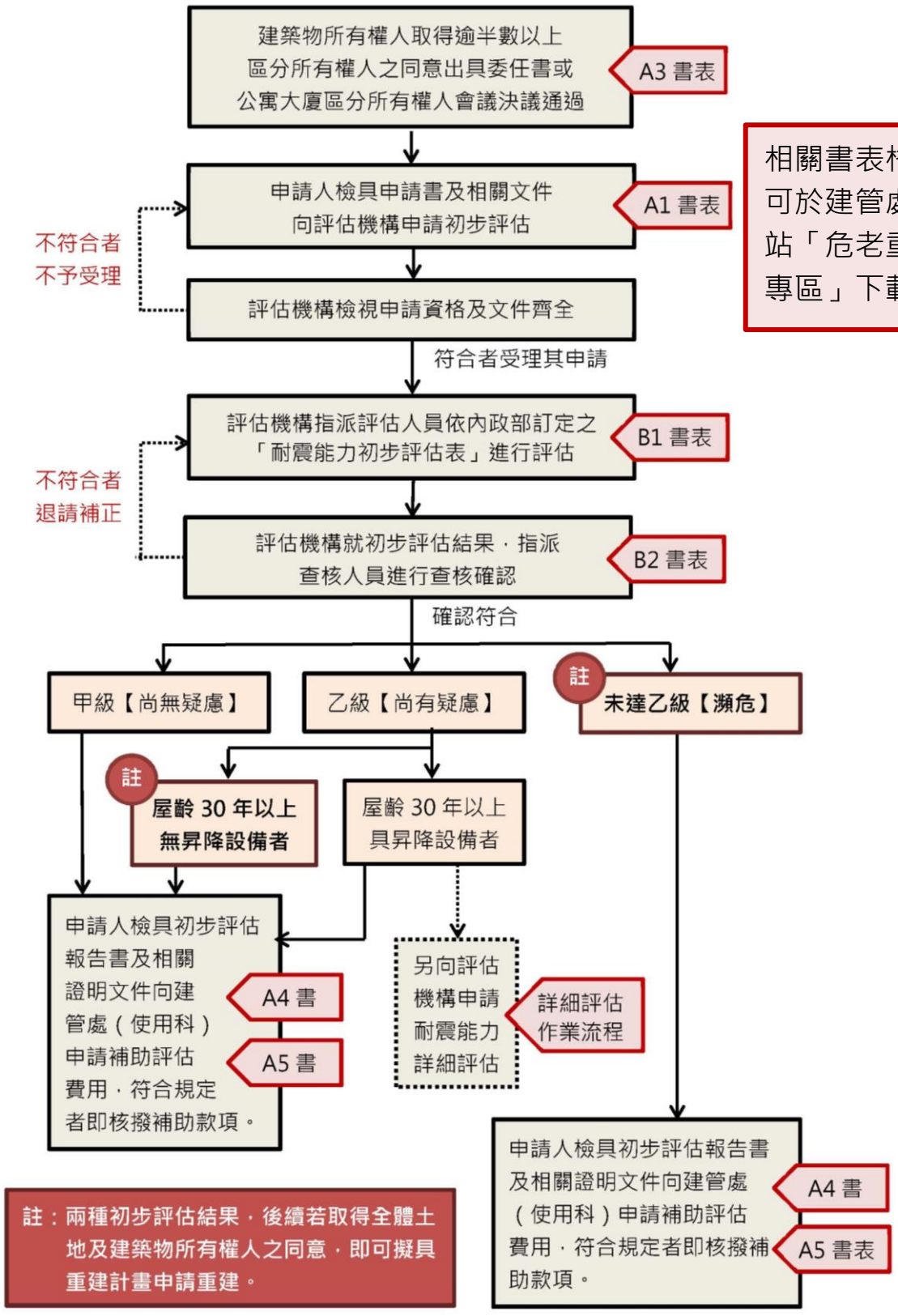
依內政部營建署 108 年 2 月 27 日營署更字第 1081029288 號函釋（略以），關於建築物屋齡認定疑義 1 節，按「危老條例」施行細則第 2 條，業明定該條例第 3 條第 1 項第 3 款所定屋齡認定方式，得依領得使用執照之日或該條文第 2 款所定文件認定興建完工之日起算。

D

【耐震評估篇】

01 申辦耐震能力「初步評估」及相關費用補助申辦程序為何？

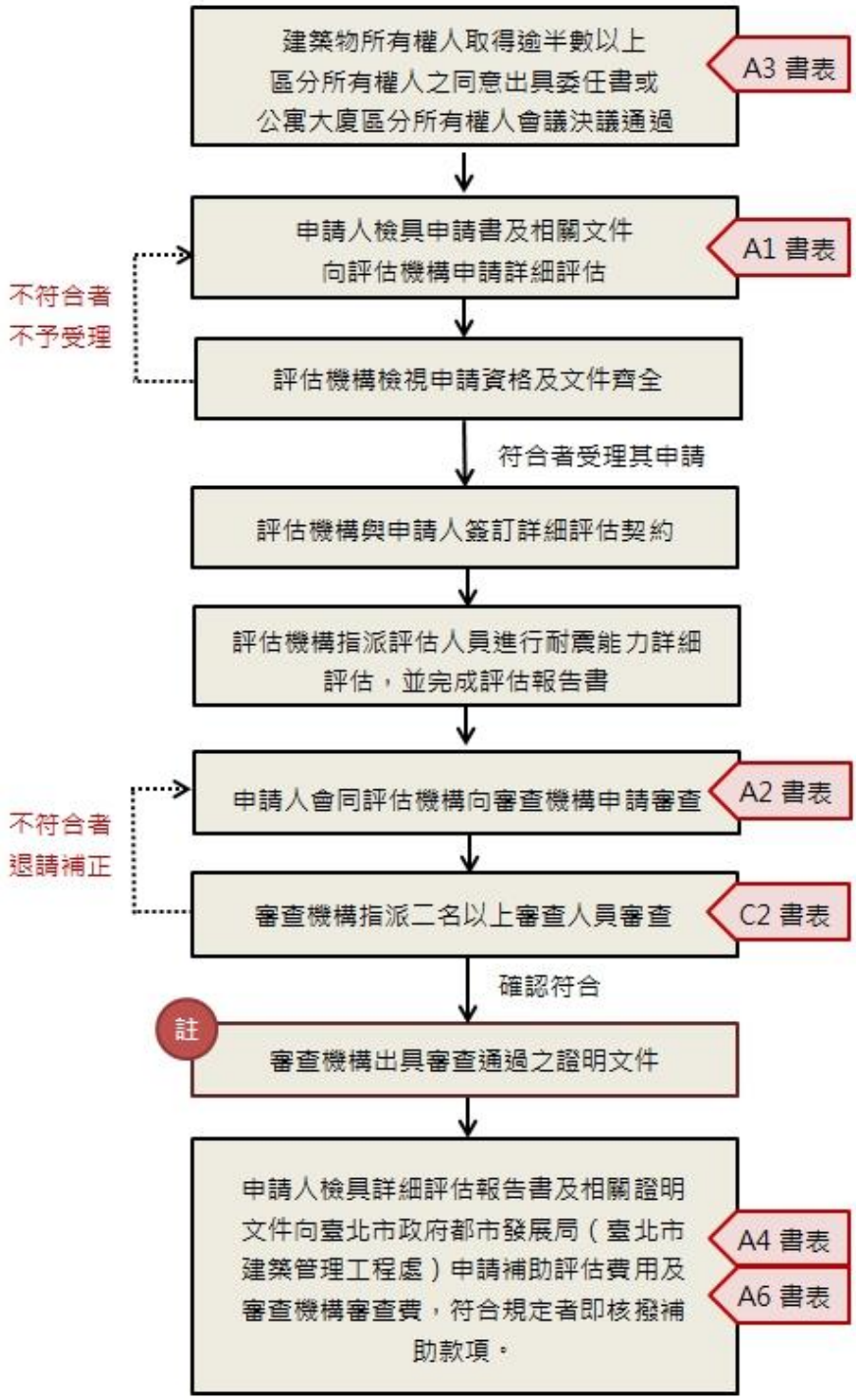
臺北市建築物耐震能力「初步評估」及費用補助作業流程



相關書表格式可於建管處網站「危老重建專區」下載。

02 申辦耐震能力「詳細評估」及相關費用補助申辦程序為何？

臺北市建築物耐震能力「詳細評估」及費用補助作業流程



相關書表格式可於建管處網站「危老重建專區」下載。

註：經詳細評估結果判定改善不具效益者，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可委託開業建築師擬具重建計畫申請重建。

03 臺北市結構安全性能初步評估「未達乙級」者，後續是否仍須提送審查機構審查通過後，才能申請重建計畫審查？

考量本市危險及老舊建築物眾多，且「**都市危險及老舊建築物加速重建條例**」第 6 條第 2 項規定之容積獎勵逐年遞減。為持續維護市民居住安全及危老重建時效，臺北市於 112 年 7 月修訂「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 4 條第 3 項，針對建築物結構安全性能評估之初步評估結果為「**未達最低等級**」者，**免再辦理複審程序**，以簡化並縮短危老認定之行政程序，加速本市老舊建築物更新，以達都市防災目的，提升本市成為安全舒適的宜居城市。惟詳細評估報告書所載評估結果屬「改善不具效益」者，於申請重建時，仍須檢附結構安全評估結果經審查機構審查通過之證明文件。



有關初步評估於「**都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法**」第 5 條第 2 項規定，訂有查核機制；另有關詳細評估，依據內政部國土管理署「建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約」委外審查約定。據此，辦理建築物結構安全性能初步及詳細評估。

04 屋齡 30 年以上的合法建築物，若經耐震能力「初評」為未達最低等級者，還需要做詳細評估嗎？

建築物耐震能力「初步評估」報告書所載評估結果未達最低等級者，免再辦理詳細評估，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可擬具重建計畫申請重建。

05 屋齡 30 年以上的合法建築物，若經耐震能力「初評」為乙級者，其評估報告書免再經審查機構審查？

建築物耐震能力「初步評估」報告書所載評估結果為乙級者，評估結果得由評估人員所屬評估機構查核，免再送審查機構審查。其建築物未設置昇降設備者，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可擬具重建計畫申請重建。至若建築物設有昇降設備者，須再辦理「詳細評估」，且詳細評估報告書經審查機構審查通過，並確認改善不具效益，始得適用「危老條例」申請重建。

06 於 107 年 7 月前耐震能力初步評估為乙級(如評估分數 50)者，如何依新修正之評估基準申請改列為「未達乙級」？

依據內政部修正「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」有關耐震能力初步評估「乙級」之評估基準，該辦法第 2 條第 2 項明定：「本辦法修正施行前已完成初步評估案件，得依修正施行後之評估等級及基準認定之。」藉以銜接新修訂之評估基準並溯及適用。故 107 年 7 月以前已辦理耐震能力初步評估為乙級（55 > 評估分數 > 40）者，免再向主管機關或原評估機構申請改列為「未達乙級」，其允免辦理耐震能力詳細評估，後續取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可擬具重建計畫申請重建。

07 整棟單一產權的建築物申請耐震評估，是否還要提具「過半數以上區分所有權人之同意書（A3 書表）」？

全棟單一產權之建築物申請耐震評估，得免檢具「區分所有權人同意暨委任書（A3 書表）」。

08 區分所有權人出具委任書，需全體土地建物所有權人簽章在同一張紙上，實有作業困難，能否分開數張檢附？

基於簡政便民考量，申請建築物耐震能力評估檢附之「區分所有權人同意暨委任書（A3 書表）」可分開數張填寫。

09 非利害關係人申請第二類謄本，無法知悉建物所有權人全名時，如何填寫「區分所有權人同意暨委任書（A3 書表）」？

由於第二類謄本僅公開所有權人部分姓名、部分國民身分證統一編號資料，故未獲當事人之同意前，「區分所有權人同意暨委任書（A3 書表）」該戶「姓名」一欄得按第二類謄本內容填載部分姓名及部分國民身分證統一編號（如：陳**/A123*****9）。

10 由公寓大廈管理委員會申請耐震能力評估，是否需要提具「過半數以上區分所有權人之同意書（A3 書表）」？

公寓大廈管理委員會向評估機構申請建築物結構安全性能評估，得檢附「公寓大廈管理組織報備證明」及「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」，替代「區分所有權人同意暨委任書（A3 書表）」。

11 耐震能力評估須檢附原始建築使照圖說、配筋、結構計算等圖資，評估機構能否直接向建管處資訊室調卷複印？

評估機構因受託辦理建築物耐震能力評估，須調閱建築執照檔案圖說等資料，建管處資訊室將依評估機構之申請配合提供。

12 公寓大廈管理委員會申請耐震能力評估，提具之「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」須經多少比例通過？

依公寓大廈管理條例第 31 條規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」又同條例第 32 條第 1 項規定：「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」是本案當依上開規定辦理。

13 承上，除了「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」外，是否要檢附規約、代理出席會議委託書、簽名簿等資料？

按「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第 3 條第 2 項規定：「前項建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄……，申請結構安全性能評估。」據此，申請辦理耐震能力評估，尚免檢附規約、會議通知、代理出席會議委託書、簽名簿等相關資料，惟利害關係人倘對區分所有權人會議之召集程序提出異議，主管機關可要求管理委員會提供相關事證澄清說明。如有涉及虛偽不實，當事人除應依法負民刑事責任外，主管機關對該案建築物之耐震能力評估報告將不予核備，亦不允核給任何補助費用。

14 承上，由公寓大廈管理委員會申請耐震能力評估，該管理委員會是否必須先經主管機關完成報備有案？

公寓大廈之管理委員會依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第 3 條第 2 項規定向評估機構申請建築物耐震能力評估，當依「公寓大廈管理條例」第 29 條第 1 項及「公寓大廈管理報備事項處理原則」之規定成立管理組織，並向主管機關完成報備，領得「公寓大廈管理組織報備證明」，方為適法。

15 公寓大廈若推選「管理負責人」，能否提具「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」申請耐震能力評估？

公寓大廈之管理委員會評估機構申請建築物耐震能力評估，須檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄。而「區分所有權人會議決議事項之執行」，乃公寓大廈管理條例第 36 條明定管理委員會的法定職務之一，同條例第 40 條又規定：「第 36 條（管理委員會之職務）、第 38 條（管理委員會有當事人能力）及第 39 條（管理委員會應向區分所有權人會議負責）規定，於管理負責人準用之。」是本案允由公寓大廈管理負責人提出申請。

16 有產權登記但未領有使用執照之建築物，要檢具何種「合法建築物證明文件」申請耐震能力評估？

凡民國 60 年 12 月 22 日建築法修正前已興建完成，並已登記產權之建築物，得檢具「臺北市未領有使用執照之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估開業建築師簽證說明書」替代「合法建築物證明文件」。

臺北市未領有使用執照之「合法建築物」適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估開業建築師簽證說明書(A7)

本人審視下表所列案址建築物相關事證，經檢討符合臺北市政府都市發展局107年7月4日北市都建字第1076095602號函規定本市危險及老舊建築物申請重建「合法建築物」之簡化認定條件，得逕向評估機構申請耐震能力評估。至「合法建築物」相關書圖文件，待後續申請重建計畫時，一併檢附報核。本案如有研判錯誤或詐不實，願無條件廢止原結構安全性能評估報告書，致申請人之權益蒙受損害，當由本人依法負其責任。

立書人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽章)

<table>
<tr><td colspan="6">壹、開業建築師基本資料</td></tr>
<tr><td>姓　名</td><td></td><td>身分證字號</td><td></td><td colspan="2" rowspan="3">簽章(簽證章)</td></tr>
<tr><td>開業證書
字　號</td><td></td><td>連絡電話
（含手機）</td><td></td></tr>
<tr><td>通訊地址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="6">貳、申請耐震能力評估標的物基本資料</td></tr>
<tr><td rowspan="2">申請人
姓　名</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">建物權利
證明文件
(擇一勾選)</td><td colspan="3">□所有權狀　　□建物登記謄本</td></tr>
<tr><td colspan="3">□臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估切結書(表A8)。</td></tr>
<tr><td>申請標的
建物地址</td><td colspan="5">區　　里　　號等</td></tr>
<tr><td>申請標的
地段地號</td><td colspan="5">區　　段　　小段　　號等</td></tr>
<tr><td colspan="6">參、符合「合法建築物」簡化認定條件</td></tr>
<tr><td colspan="2">適用對象</td><td colspan="2">類　別</td><td colspan="2">備　註</td></tr>
<tr><td colspan="2">□實施都市計畫前已興建完成之建築物</td><td colspan="2">□舊市區34.10.25前
□景美、木柵58.04.28前
□南港、內湖58.08.22前
□士林、北投59.07.04前</td><td colspan="2">須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">□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</td><td colspan="2">□已領有營造執照或建造執照者</td><td colspan="2">須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定</td></tr>
<tr><td colspan="2">□未領有營造執照者</td><td colspan="2">須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定</td></tr>
</table>

*檢具此文件者，必須俟重建計畫核准後，始得申請建築物結構安全性能評估、危老推動師之推動費等相關補助費用。

17 申請耐震能力評估相關費用之補助須檢附那些文件？何種情形市政府不允補助？

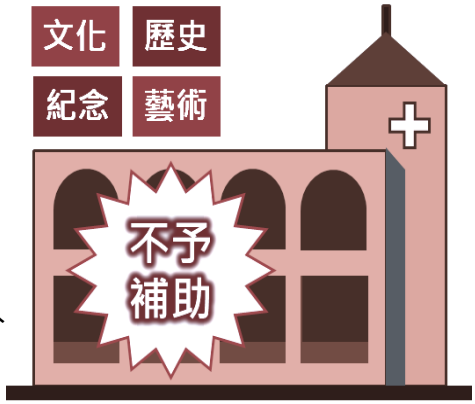
申請補助結構安全性能評估費用，應檢具下列文件向臺北市建築管理工程處（使用科）提出申請。但經各級主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者，或建造執照法規適用日為 88 年 12 月 29 日以後之建築物，均不予補助：

一、申請書。

二、初步評估報告書或詳細評估報告書。

三、審查機構審查通過之證明文件。

四、評估機構及審查機構開立予申請人之統一發票或收據正本。



項次	補助項目	補助額度（新臺幣）
1	評估機構初步評估	總樓地板未達 3000 ㎡者，每棟 12000 元
		總樓地板面積 3000 ㎡以上者，每棟 15000 元
		評估機構審查費，每棟 1000 元
2	評估機構詳細評估	每棟不超過評估費用之 30%或 40 萬元
3	審查機構審查費用	詳細評估補助每棟評估費用 15%，但每案補助上限不得超過 20 萬元

18 申請補助耐震能力評估相關費用是否需納入所得申報？

申請人如係個人，耐震能力評估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。

申請人如係公司法人或公寓大廈管理委員會，該補助費非屬「營業收入」，其領取該補助費參酌財政部 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。



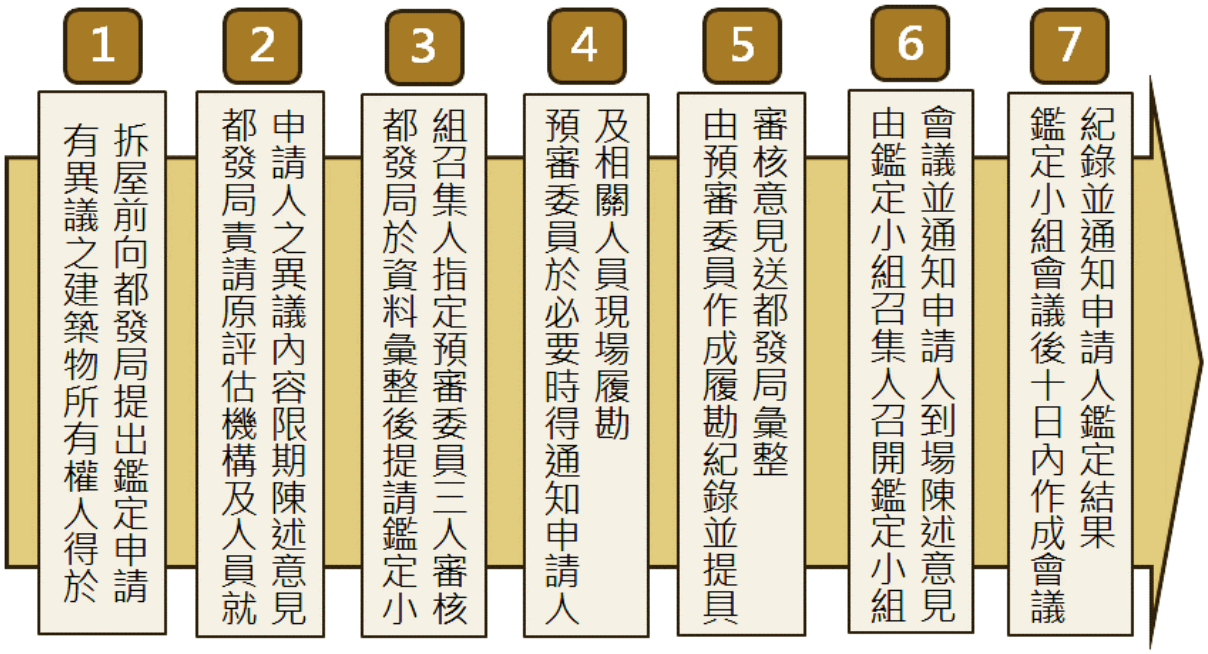
評估（審查）機構收到耐震能力評估之相關款項，屬「銷售貨物或勞務之收入」，應依加值型及非加值型營業稅法第 1 條及第 3 條規定課徵營業稅，並依所得稅法第 24 條規定，併入取得年度核計所得額，其必要成本及相關費用得核實減除，依法課徵所得稅。

19 經市政府補助耐震能力評估的建築物，會公開評估結果嗎？

市政府鼓勵民眾透過耐震能力評估補助瞭解自家房屋的耐震能力，如評估結果安全無虞可讓民眾安心，如有安全疑慮可作為後續辦理補強或更新重建的參考依據，故耐震能力評估結果僅供申請人自行參考，市政府不會主動公開。此外，「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 16 條亦明定審查機構執行業務時，「對結構安全性能評估結果，非經申請人同意，審查機構與審查人員均不得對外公開。」以維申請人之權益。

20 住戶對於建築物耐震能力評估結果如有異議，要如何處理？

依「危老條例」第 4 條規定（略以），「評估結果有異議者，該管直轄市、縣（市）政府應組成**鑑定小組**，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。」此外，「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 11 條規定，建築物所有權人對建築物結構安全行能評估結果或審查結果有異議者，應於建築物拆除前向都發局提出鑑定申請，逾期不予受理。鑑定申請案件處理流程如下：



21 耐震能力評估或人員若涉及不實簽證或出具不實之評估報告書者，會受何種處分？

依「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 19 條規定，評估機構及其人員違反本條例第 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，都發局除了依本條例 第 11 條規定處 100 萬元以上 500 萬元以下罰鍰外，對於已核准之重建計畫或建造執照，於必要時得予撤銷或廢止，並追繳已撥付之補助款。

22 申請耐震能力評估費用補助（A5 書表）文件中要求的存摺影本，可否允為非申請人之帳戶？

有關耐震能力評估相關費用之補助，依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 10 條規定，經都市發展局審核符合規定者，應通知申請人並將補助款撥付「申請人指定之金融機構帳戶」，並未限制須為申請人本人名義之帳戶。

23 內政部 106 年度推動「安家固園計畫」所申辦的耐震能力評估報告書，可否適用「危老條例」申請重建？

可以。查「**都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法**」第 6 條已有規定，在 106 年 12 月 31 日以前，依「住宅性能評估實施辦法」申請結構安全評估，其評估報告書，得視為前條所定之評估報告書。

24 領有建築執照但未辦理保存登記之建築物，申請耐震能力評估須檢具何等文件佐證建築物之所有權？

對於已領有建築執照但未辦理保存登記之老舊建築物，考量權利證明文件申請流程冗長繁複，基於簡政便民原則，允由申請人佐附建築物完稅捐證明、門牌編釘證明及附有申請人印鑑證明之切結書等三項文件替代，逕向評估機構申請建築物耐震能力評估。



臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估切結書(A8)

申請人(切結書人)所提之「臺北市○○區○○路○段○巷○弄○號之結構安全性能評估申請案」，具下表所列各款條件之一，惟因故未辦理保存登記，茲參依內政部108年8月13日營署字第1081157521號函及「臺北市無產權登記合法建築物參與危老重建計畫同意文件出具及審查原則」規定，檢附建物完納稅捐證明、門牌編釘證明、戶政機關出具之印鑑證明及本切結書，先行申請結構安全性能評估。至於合法建築物之相關書圖文件，俟後續申請重建計畫時，再一併檢附報核。上述資料如有不實，願無條件廢止原結構安全性能評估報告書及後續相關權益，並自負一切法律責任與貴局無涉，特立此切結書為憑。

符合條件（擇一勾選）	備　註
□1、領有建築執照(　　字第　　號)	得檢具營造執照、建造執照或使用執照
□2、領有合法房屋證明(　　字第　　號)	
□3、檢具臺北市未領有使用執照之合法建築物適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估開業建築師簽證說明書(表A7)	檢具此款文件者，必須俟重建計畫核定後，始得申請建築物結構安全性能評估、危老推動師之推動費等相關補助費用

立切結書人：

國民身分證統一編號：

聯絡電話：

聯絡地址：

簽署

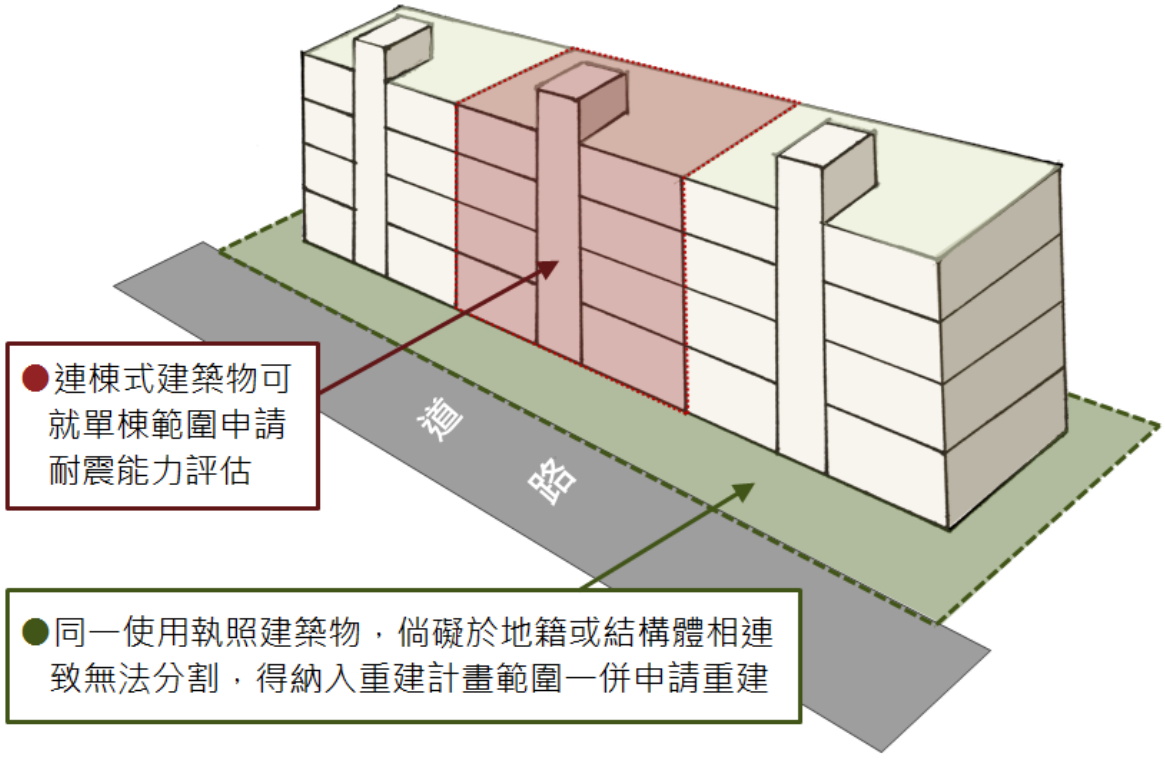
(簽名並蓋章，蓋章應與印鑑證明相符)
(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料)

中　華　民　國　　年　　月　　日

25 連棟式建築物可否僅就其中一棟申請耐震能力評估？再將單棟的評估結果適用於整個連棟式建築基地申請危老重建？

按「中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法」第 3 條規定，無論耐震能力初步評估或詳細評估，補助額度均以「棟」計算，故經單棟二分之一以上區分所有權人同意，即可就單棟範圍申請耐震能力評估。至於同一使用執照建築物，倘礙於地籍或結構體相連致無法分割 (如建築基地屬單一地號、建築物地下室結構體相連共構等)，得依「危老條例」納入重建計畫範圍一併申請重建。

另內政部營建署 108 年 7 月 30 日營署更字第 1081147852 號函釋略以：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。



26 危老建築物得否於完成耐震能力評估後，於申請重建計畫前或掛件審核中即先行拆除？

依內政部營建署 108 年 5 月 9 日營署更字第 1081081492 號函釋（略以）：查「危老條例」第 5 條已明定「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。」，又按建築法第 28 條規定，建築執照包括建造執照、雜項執照、使用執照及拆除執照等項。是以，符合本條例第 3 條第 1 項之建築物除依同項第 1 款規定得經建築主管機關通知限期拆除外，依第 2 款及第 3 款重建時建築執照之申請仍應依上開規定程序辦理。據此，危老建築物除非經建築主管機關依建築法、災害防救法之規定通知限期拆除，或經評估有危險之虞應限期拆除者外，不得於完成耐震能力評估後，率於申請重建計畫前或掛件審核中逕行拆除，仍應依建築法之規定申請拆除執照。

27 老舊建築物申請耐震能力評估若未經區分所有權人逾半數之同意，可否申請補助費用？

依都市發展局 108 年 7 月 5 日北市都建字第 10832144952 號函規定（略以）：查「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第 3 條：「申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表，.....前項建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄.....申請結構安全性能評估。」據此，倘未依前開規定申請耐震評估者，將不予核發耐震評估補助費用。

28 臺北市 103 至 105 年度辦理「老屋健檢」結果，可否適用「危老條例」申請重建？

不行。臺北市 103 至 105 年度辦理「老屋健檢」並非依「住宅性能評估實施辦法」申請結構安全評估，其健檢結果不得適用「危老條例」申請重建。

E

【重建計畫篇】

01 向主管機關申請「重建計畫」報核，應檢附哪些文件？

臺北市政府為積極協助危險及老舊建築物重建，特訂定「**臺北市危險及老舊建築物重建計畫（案例範本）**」、「**臺北市危險及老舊建築物重建計畫項目檢核表**」、「**副本製作檢核表**」供參，電子檔可於建管處網站首頁「危老重建專區」>「危老重建計畫」>「重建計畫參考文件」內下載。危老建築物之起造人申請重建，應檢附下列文件依序排列，向建管處建照科提出申請：

項次	文件名稱	說　　明
第一章 申請基本資料		
一	基本資料檢核	含重建計畫文件檢核表、會辦自主檢核表
二	申請書	載明申請人、設計人、重建計畫範圍土地座落、基地概要等
三	委託書	委託開業建築師申辦重建計畫
四	危老重建計畫建築師簽證表	責由受託開業建築師簽證負責
五	切結書	申請人切結所附文件正確無訛、容積獎勵項目未達成願被沒入保證金
六	建築物結構安全性能評估耐震能力核定等級文件(影本)	證明耐震評估符合重建規定
七	歷次審查意見及修正回覆表	【視個案需要檢附】
八	變更設計說明表	【視個案需要檢附】
第二章 重建計畫範圍		
一	基地及周邊使用發展現況概要	含現況照片及索引圖、現況圖、畸零地檢討切結書、重建計畫範圍無重複利用檢討、現有巷道使用檢討、管區列管項目
二	基地面積檢核表	危老建築基地面積、合併鄰地面積檢核

第三章 土地及合法建築物		
一	土地資料	土地登記第一類謄本(地號全部)、地籍圖謄本、建築物套繪圖
二	合法建築物	建物登記第一類謄本(建號全部)、使用執照存根或合法建築物證明、原使用執照圖說、併案認定合法建築物證明資料
三	原建築容積認定	原建築容積認定核准函、原建築容積認定圖說
四	申請重建同意書	須 100%土地及建築物所有權人同意
第四章 土地使用規定		
一	土地使用分區證明書	
二	建築線指示圖	
第五章 建築物配置及設計圖說		
一	面積計算表、基地面積計算	
二	放寬前後建蔽率及高度比檢討	
三	退縮獎勵檢討圖	
四	公共設施道路開闢圖說	
第六章 申請容積獎勵項目及額度		
一	申請建築容積獎勵項目表	
二	容積獎勵值檢討圖(表)	
三	平均公告現值及保證金計算表	重建計畫範圍基地
四	容積獎勵協議書	【視個案需要檢附】
第七章 附錄		
一	適用範圍證明	證明建築物非具有文化歷史藝術及保存價值、耐震評估符合重建規定
二	非屬都市更新計畫執行中或核准案件函	如申請範圍原屬都更案件，需向都更處申請證明
三	合法建築物	申請危老補認使用執照案件，另向建管處施工科申請。另補認合法建築物需先向建管處查報隊查詢非屬列管違建。
四	捐贈公共設施土地移轉登記切結書及同意書	【視個案需要檢附】
五	其他相關文件	【其他主管機關規定應載明事項】

02 依「危老條例」申請重建，其建築執照之法令適用日期為何？

依內政部 106 年 11 月 17 日內授營更字第 1060817014 號函釋：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。惟依內政部 109 年 6 月 20 日台內營字第 1090810010 號函函釋，放寬於 109 年 6 月 30 日以前申請重建計畫且另依建築法申請建造執照者，其建造執照掛號日為建築法規之適用日。至於 109 年 7 月 1 日以後申請案件，仍依「**臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序**」辦理。

03 依「危老條例」施行細則第 3 條第 3 款所稱「基地未完成重建」者，其建築執照之法令適用日期為何？

內政部營建署 107 年 2 月 1 日營署更字第 1070005015 號函釋：重建基地倘依本條例第 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」之規定申辦時，因本條例施行細則第 3 條第 3 款規定「基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照」，故其建築法令之適用得依本部 84 年 4 月 21 日台內營字第 8402867 號函【註 1】及 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函附會議紀錄原則【註 2】辦理。

【註 1】按中央法規標準法第 18 條所稱「處理程序終結」，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執

照或依法註銷其申請案件以前而言，是凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。

【註 2】在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理（摘錄）：

一、不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。

二、不增加原核准總容積樓地板面積。

三、涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依原建執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。

04 重建計畫經地方主管機關核定後，嗣後若再申請變更，其建築執照法令適用日期及申辦程序為何？

依內政部 106 年 10 月 20 日內授營更字第 1060815373 號函及內政部營建署 109 年 9 月 7 日營署更字第 1091180097 號函釋：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，倘因整併鄰地擴大重建計畫範圍或有增加容積獎勵項目、額度增加等情形致需變更重建計畫時，因變更事項涉及建築師簽證與原建築物或土地所有權人權益之改變，仍應依申請變更當時相關規定重新檢討辦理。

又「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 7 條規定，已核准之重建計畫有變更者，應申請變更計畫，並檢附涉及變更部分所需文件。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，且符合該條例第 3 條第 2 項但書規定者，不在此限。

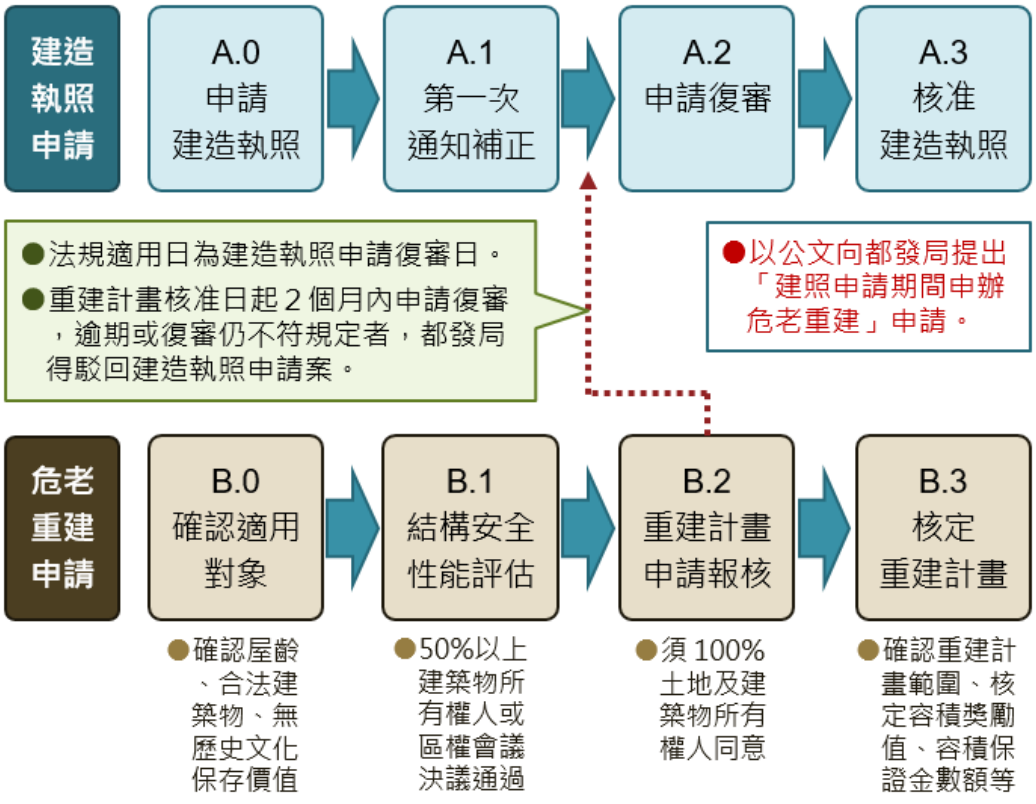
05 已申請建造執照的一般建案，尚未核准，若於申辦期間擬依「危老條例」申請重建計畫，原審核中的建造執照如何處理？

原審核中的建造執照得免申請撤照，依都市發展局頒「**臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序**」之規定如下：

一、申請建造執照後並於申請復審前，依危老條例申請重建之合法建築物者，依下列規定辦理：

（一）重建計畫提出申請後以公文向本局申請免依危老條例第 5 條規定撤回建造執照申請案，且於重建計畫核准後始得申請建造執照復審。建造執照法令適用日為申請復審日。

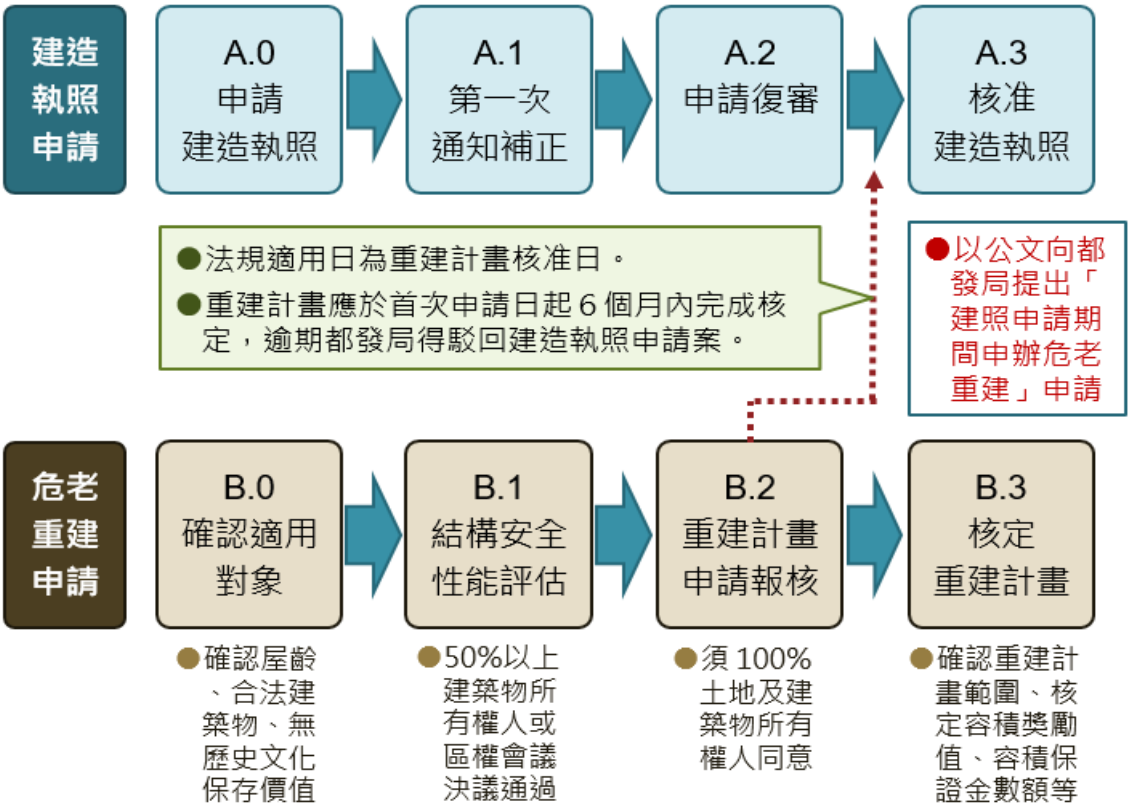
（二）建造執照復審期限，延至重建計畫核准日起 2 個月內申請復審，惟逾前開期限、復審仍不符規定或重建計畫經駁回者，本局仍得駁回其建造執照申請案。



二、已申請建造執照復審後並於核准前，依危老條例申請重建之合法建築物者，依下列規定辦理：

（一）重建計畫提出申請後以公文向本局申請免依危老條例第5條規定撤回建造執照申請案，且於重建計畫核准後始得准其建造執照。建造執照法令適用日為重建計畫核准日。

（二）應於重建計畫首次申請日起6個月內完成重建計畫核定，逾前開期限者，本局仍得予以駁回其建造執照申請案。



另內政部109年6月20日台內營字第1090810010號函釋，考量建築技術規則建築設計施工編第39條之1（檢討北側鄰地冬至日有效日照）已於109年7月1日施行，而現階段已受理之重建計畫因地方政府仍需相當期間審查，同意放寬於109年6月30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。至於109年7月1日以後申請案件，仍依「**臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業**

程序」辦理。

06 已領得建造執照的一般建案，若擬改依「危老條例」申請重建，得否申請變更設計？建築執照之法令適用日期如何認定？

按「**臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序**」第 4 點規定，本作業程序發布實施前，已領得建造執照者，後續依危老條例申請重建之合法建築物，應於重建計畫核准後依本條例施行細則第 7 條規定期限內申請變更設計，未依期限內申請則其重建計畫失效，其法令適用依內政部 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【註】辦理。

【註】關於領得建造執照之建築物辦理變更設計法令適用疑義，「按中央法規標準法第 18 條所稱『處理程序終結』，為考量建築行為具有連續之特性，於申請建築許可，係指申請建造執照之日起至發給使用執照或依法註銷其申請案件以前而言。凡建築物於興工前或施工中申請變更設計時，其申請變更設計部分，如不妨礙都市計畫或區域計畫有關公共設施用地之劃設，或新修正之建築法令未有廢除或禁止之規定者，在程序未終結前，仍得適用原建造執照申請時之法令規定。」業經本部 84 年 4 月 21 日台內營字第 8402867 號函示在案。有關領得建造執照之建築物辦理變更設計法令之適用，原則上應依本部前揭號函釋規定辦理。惟為統一執行標準，避免地方主管建築機關因認知見解不一，造成執行上之困擾，茲補充規定，在處理程序未終結前申請變更設計，欲適用原建造執照申請時之法令規定，應依下列規定辦理：

（一）不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。

（二）不增加原核准總容積樓地板面積。

（三）涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依原建造執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。

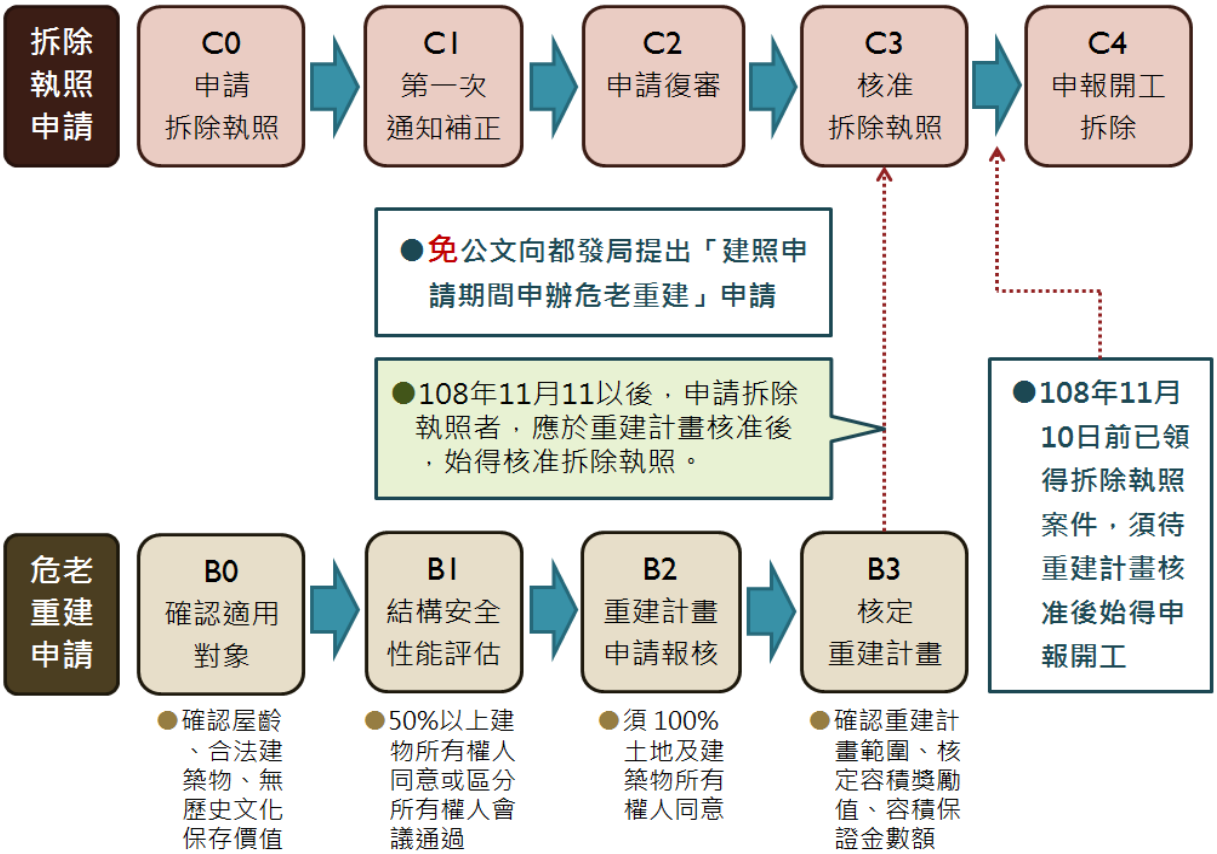
（四）領得建造執照後依法規劃留設開放空間申請變更設計，而不增加原核准總容積樓地板面積者。

07 已申請拆照或已領得拆照的一般建案，擬改依「危老條例」申請重建計畫，原審核中或已核准的拆除執照如何處理？

類此案件，免申請撤銷拆除執照。按「臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序」第 5 點規定如下：

（一）108 年 11 月 11 日本作業程序發布實施後，申請拆除執照者，應於重建計畫核准後，始得核准拆除執照。

（二）108 年 11 月 10 日本程序發布實施前，已領得拆除執照或所領建造執照併案拆除者，後續依危老條例申請重建之合法建築物，除屬危老條例第 3 條第 1 項第 1 款及同條第 3 項因屬立即危險建築物者外，於重建計畫核准前不得開工或拆除，並由申請人會同開業建築師於重建計畫內出具領得建築執照後之現況照片及不予開工拆除切結書。



08 依「危老條例」重建，其建築物原容積率及原建蔽率如何認定？

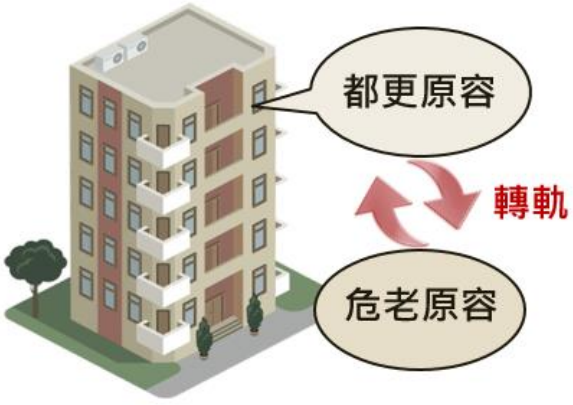
依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 2 條第 1 項第 2 款規定，原建築容積係指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第 161 條第 2 項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。至於原建蔽率之認定，則依原使用執照圖說之實際建蔽率檢討。



有關原容積率及原建蔽率之核算，應由開業建築師依上述規定檢討並簽證負責，相關圖說文件於擬具重建計畫前或併重建計畫送都市發展局備案確認。

09 申辦「都市更新」已申請原容認定案件，可否直接應用於危老重建，免再重新申請原容認定？

申辦「都市更新」已申請原容認定案件，擬適用「危老條例」申請重建者，基於簡政便民考量，採原容認定之建築物與更新單元一致者，得併重建計畫認定危老建築物之原容。



10 危老建築物附建之防空避難設備面積，若按該原有建築物建造當時之法令規定，有超建部分，能否納入原建築容積？

有關申請重建計畫併認定原建築容積案件，涉及防空避難設備之地下層是否得視為原建築容積處理原則，依都市發展局 108 年 6 月 17 日北市都建字第 1083208544 號函，說明如下：

一、有關依危老條例申請重建計畫之原建築物，其防空避難設備於申請原建築容積認定時，擬比照本局 106 年 8 月 17 日北市都授建字第 10634950400 號函之都市更新案件執行方式辦理。

二、核計出之地面以下建築容積亦比照本市都市更新及臺北市政府辦理高氯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。

另該局 106 年 8 月 17 日北市都授建字第 10634950400 號函說明二規定，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。

11 當危老基地有多位土地所有權人時，申請重建計畫可否推派一人申請？起造人清冊可否檢附影本？

危老重建案有多位起造人時，可共同推派一人代表申請，但應檢附「起造人清冊」，該清冊由每位起造人簽章。

重建計畫正本一式二份、副本六份，其中「起造人清冊」得一份正本用印、其餘採用影本（副本由代表人簽署「與正本相符」）。

12 依「危老條例」重建，有無限制同一筆土地不得重複申請重建？

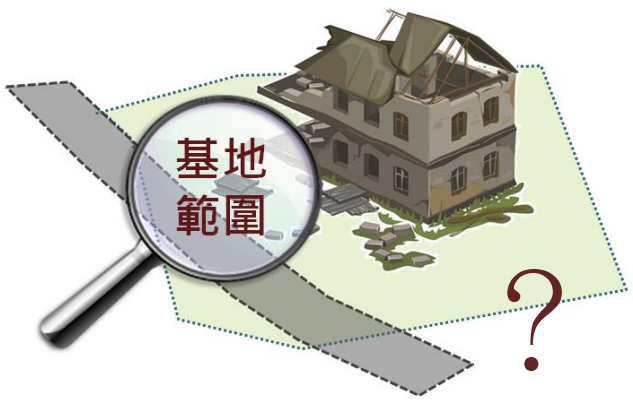
依內政部 106 年 10 月 18 日內授營更字第 1060815378 號函釋，按本條例第 5 條（略以）「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」之文義觀之，並未限制同一所有權人重複同意不同之重建計畫。但同一筆土地，主管機關只會核准一件重建計畫。

13 合法建築物依「危老條例」申請重建時，要如何認定建築基地之範圍？

領有使用執照的老舊建築物依「危老條例」申請重建，當以原使用執照核准圖說所載的建築基地地號，作為危老建築基地範圍。至於無使用執照的合法建築物，參見都市發展局 108 年 6 月 5 日北市都授建字第 1083209174 號函（略以）：依「**臺北市建築管理自治條例**」第 32 條申請核發使用執照之案件，基地範圍認定方式，以興建時初始坐落地號土地為使照基地範圍，但有如下情形，得扣除該部分土地作為申請基地範圍：

一、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。

二、民國 90 年 12 月 11 日「**臺北市建築管理自治條例**」修正公布前，土地已分割產權移轉，無法納入基地範圍者。



14 當重建計畫申請報核後，若部分建物或土地所有權人反悔，能否向主管建築機關主張暫緩核准或廢止已核准的重建計畫？

按內政部營建署 108 年 2 月 27 日營署更字第 1081029288 號函釋（略以）：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，主管機關若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。



另重建計畫核准後，起造人申請建造執照時，仍須重新檢附全體土地所有權人之權利證明文件，否則礙難領得建造執照，且未依「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 6 條規定之期限內申請建造執照者，原重建計畫將失其效力。

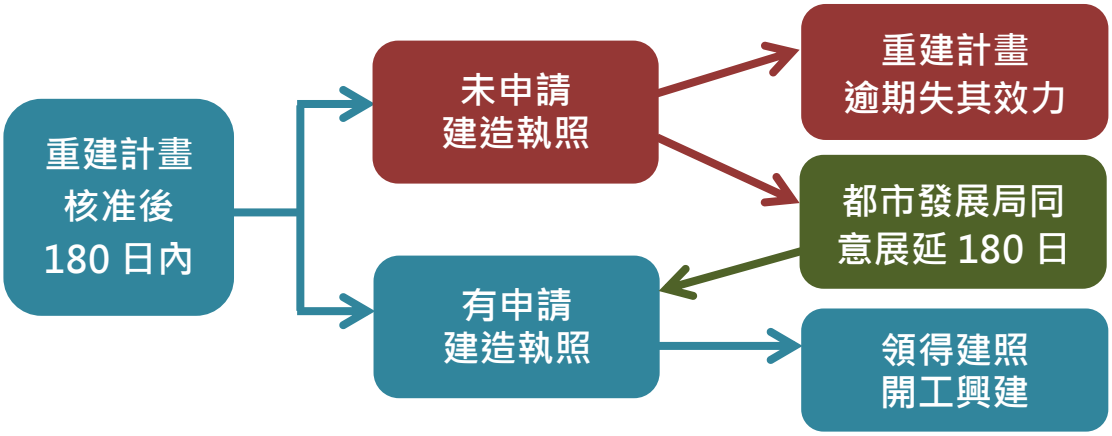
15 依「危老條例」申請重建，其審查程序為何？

依「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 5 條規定，都市發展局（執行單位為建管處建照科）應自受理前條申請案件之日起 30 日內完成審核。但情況特殊者，得延長一次，延長期間以 30 日為限。前項申請案件得補正者，都市發展局應將補正事項一次通知申請人限期 **60 日內**補正，並應於申請人補正後 15 日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。另申請案件經審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。



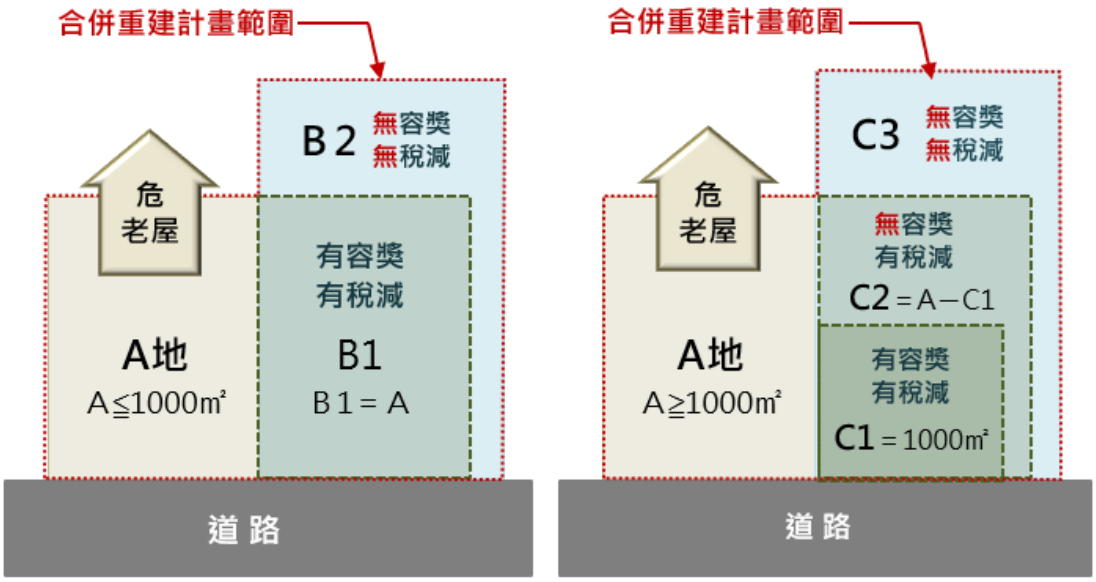
16 重建計畫經主管機關審查核准後，是否有限期申請建造執照？若來不及申請怎麼辦？

依「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 6 條規定，起造人應自都市發展局核准重建之次日起 **180 日**內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經都市發展局同意者，得延長一次，延長期間以 **180 日**為限。惟建造執照申請案如經都市發展局依建築法令審查予以駁回，且已逾危老條例施行細則第 7 條所訂期限者，原核准之重建計畫失其效力。



17 重建計畫範圍能否併同鄰地一起申請？有無面積規模限制？

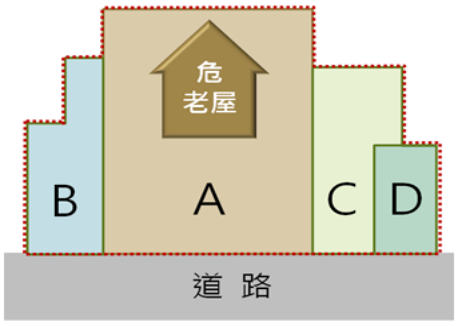
合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但合併之鄰接申請建築容積獎勵規定時，其面積不得超過危老建築物基地面積，且最高以 1000 ㎡為限。此外，合併之鄰地面積，超過危老建築基地面積部分之土地，不予稅捐減免。



18 依「危老條例」第 3 條所稱「合併鄰接之建築物基地或土地」，可多筆土地合併計算面積嗎？

依內政部 108 年 7 月 12 日台內營字第 1080808791 號令釋：

按「危老條例」第 3 條第 2 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 3 條第 2 項規定申請重建。

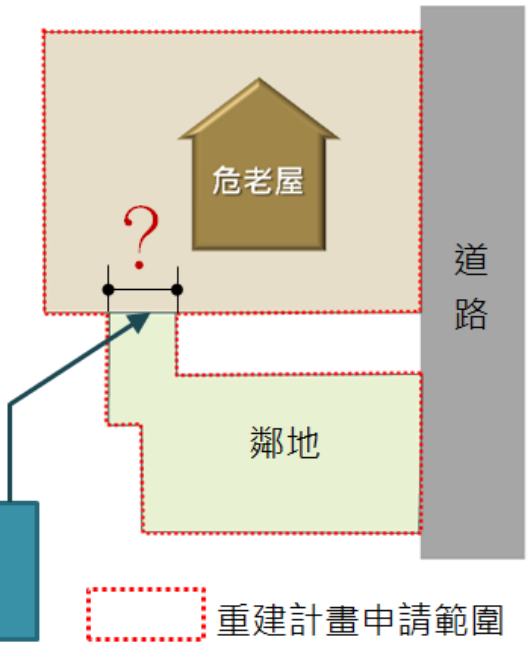


重建計畫範圍

$A \geq B + C + D$

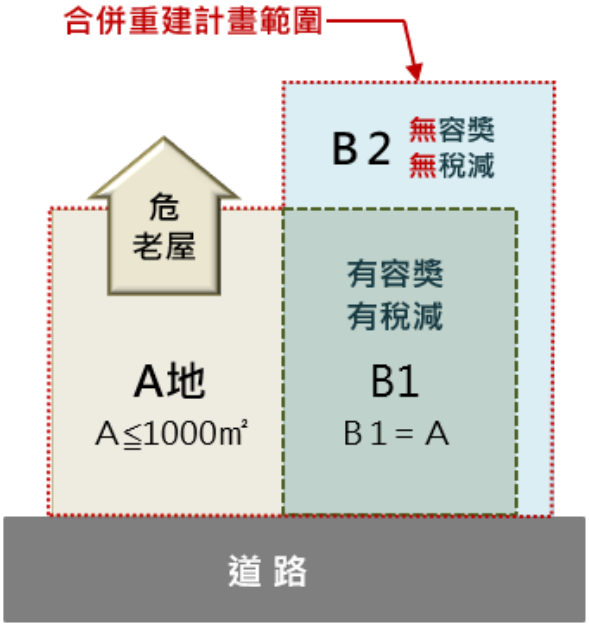
19 依「危老條例」第 3 條所稱「合併鄰接之建築物基地或土地」，是否有最小鄰接寬度之限制？

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一節，依內政部營建署 107 年 7 月 10 日營署更字第 1070033916 號函釋(略以):「查危老條例僅規定合併鄰接之建築物基地或土地面積，並未規定最小相鄰寬度。」



20 未納入「重建計畫」範圍內的相鄰基地，可以不計獎勵，併入建造執照申請嗎？

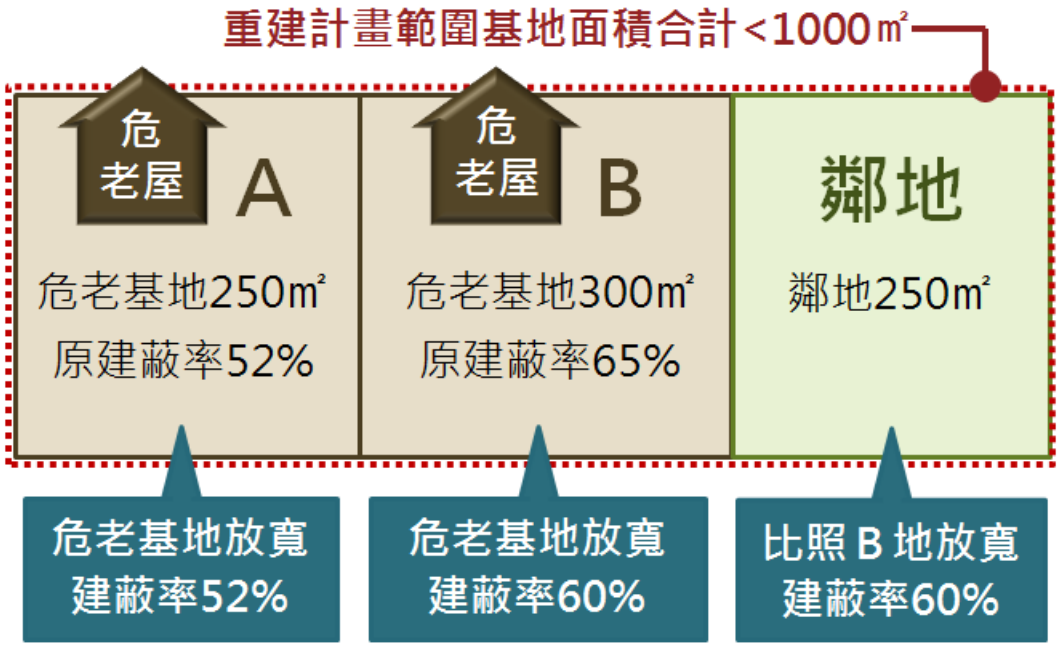
立法院於 109 年 4 月 17 日三讀通過「危老條例」第 3 條、第 6 條、第 8 條條文修正案，其中已刪除原條文第 3 條第 2 項後段「但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積」之限制。【詳 E 篇 17 問】

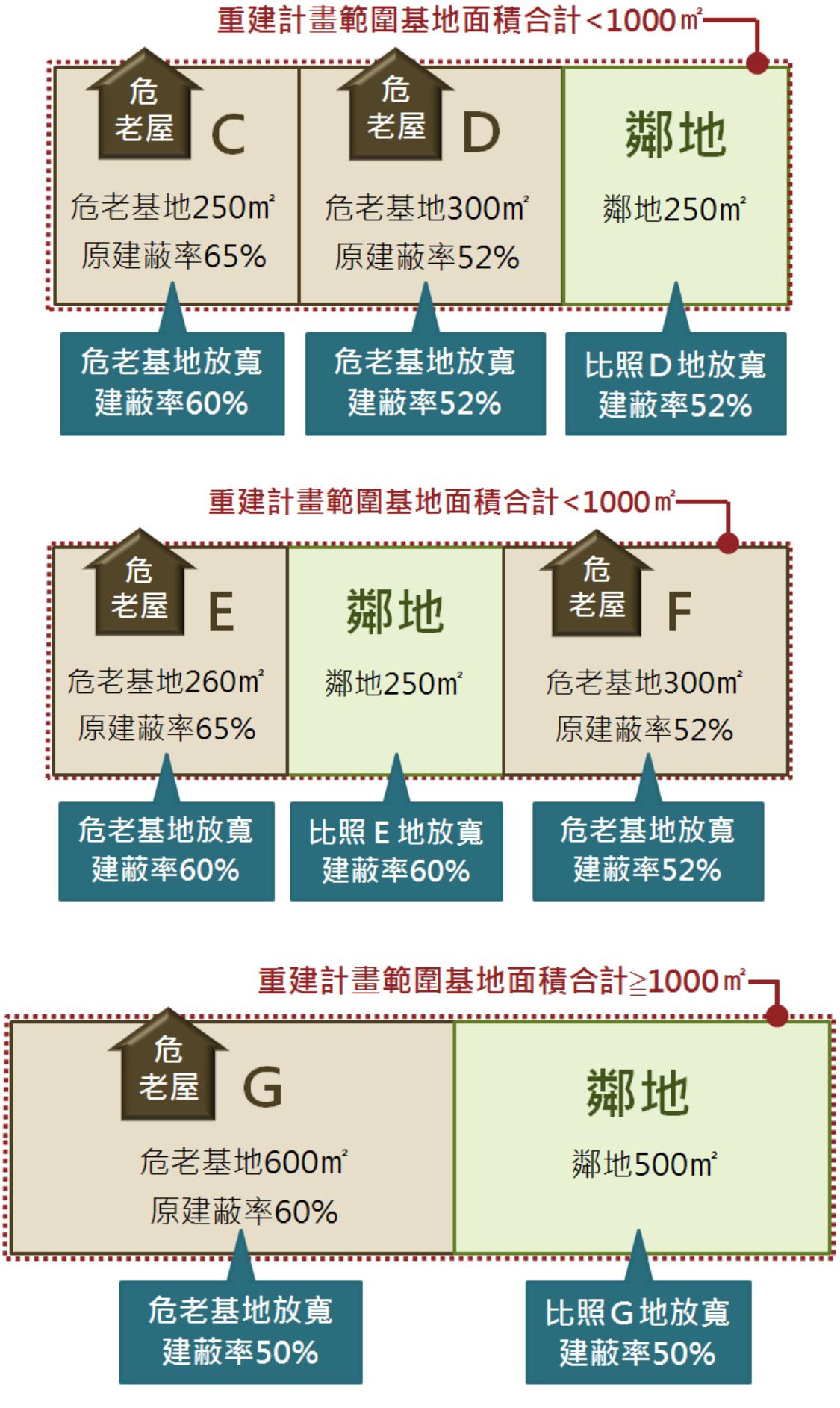


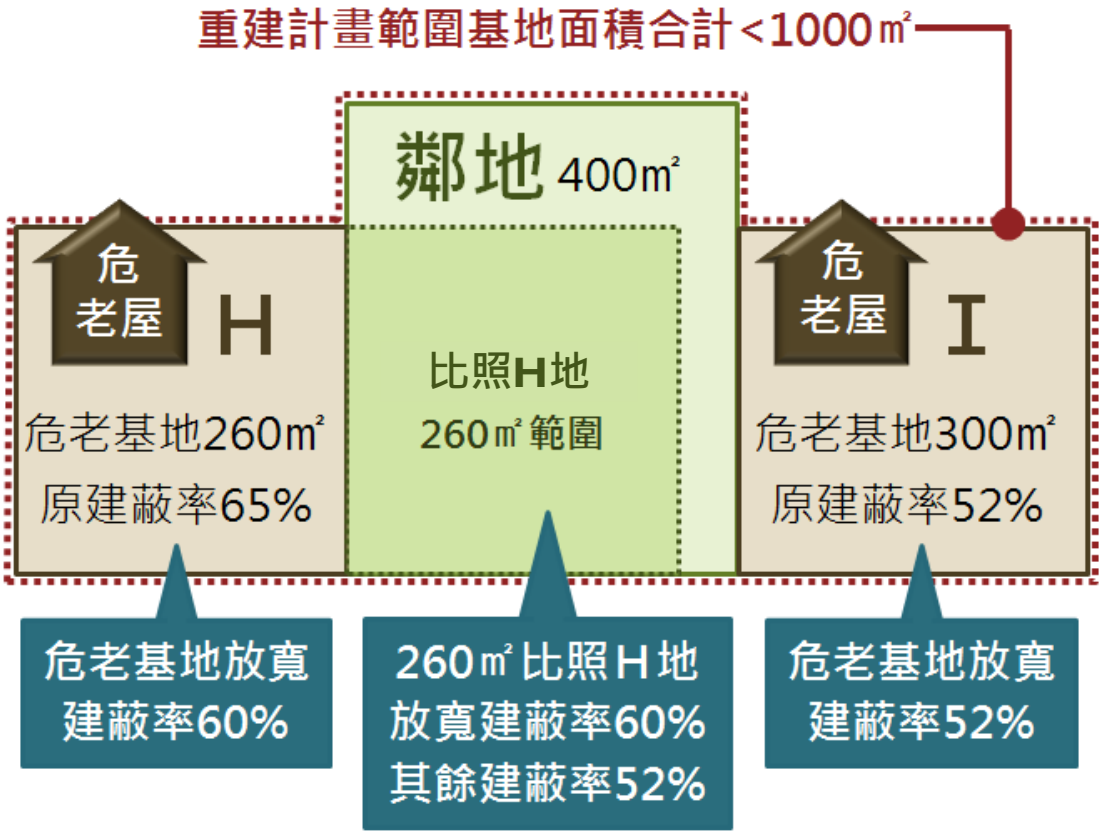
21 位於住四區申請危老重建的基地，若建蔽率放寬 60%，其合併的鄰地若為空地，是否也能合併享有 60%建蔽率？

按內政部營建署 107 年 12 月 21 日營署更字第 1070092583 號函說明二（略以）:「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，亦得享危老獎勵辦法第 4 條之容積獎勵，故援引其精神，本市土地使用分區管制自治條例第 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。

以第三種住宅區為例，法定建蔽率為 45%。惟放寬危老基地重建，得依原建蔽率重建，但建築基地面積在 1000 ㎡以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 1000 ㎡者，建蔽率不得超過 50%。圖例說明如下：

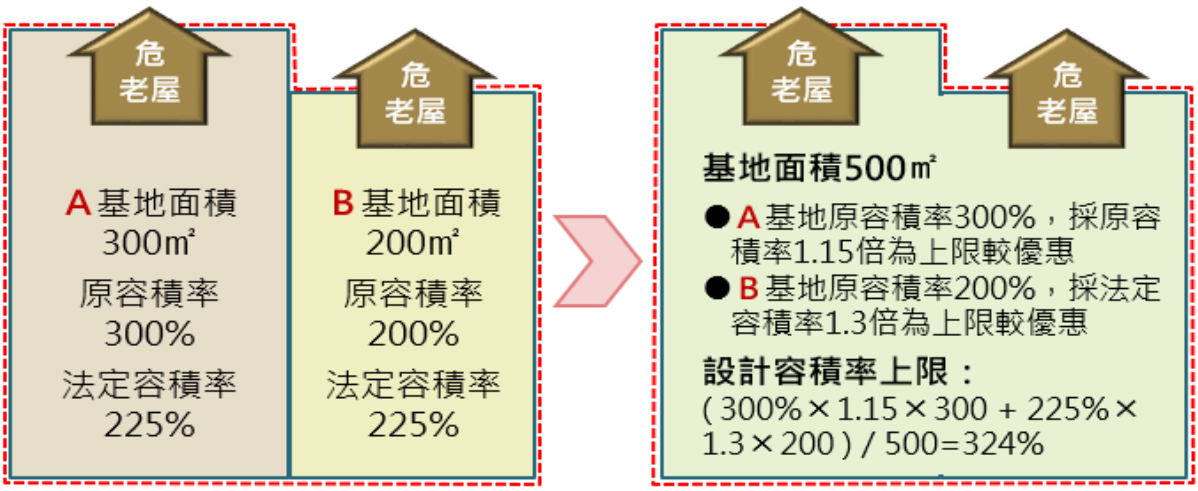



重建計畫範圍基地面積合計<1000㎡
危老屋 C
危老基地250㎡
原建蔽率65%
危老基地放寬
建蔽率60%
危老屋 D
危老基地300㎡
原建蔽率52%
危老基地放寬
建蔽率52%
鄰地
鄰地250㎡
比照D地放寬
建蔽率52%
重建計畫範圍基地面積合計<1000㎡
危老屋 E
危老基地260㎡
原建蔽率65%
危老基地放寬
建蔽率60%
鄰地
鄰地250㎡
比照E地放寬
建蔽率60%
危老屋 F
危老基地300㎡
原建蔽率52%
危老基地放寬
建蔽率52%
重建計畫範圍基地面積合計≥1000㎡
危老屋 G
危老基地600㎡
原建蔽率60%
危老基地放寬
建蔽率50%
鄰地
鄰地500㎡
比照G地放寬
建蔽率50%



22 申請危老重建的基地範圍內有二筆土地，各有一棟建築物，其重建容積上限如何檢討計算？

重建計畫範圍內之各筆土地，其建築物原容積率可採「**分別計算**、**合併加總**」之原則進行整體設計。



23 同一使照之基地內有數棟老舊建築物，其中一棟經耐震評估判定可依「危老條例」申請重建時，其他建物是否可一併申請？

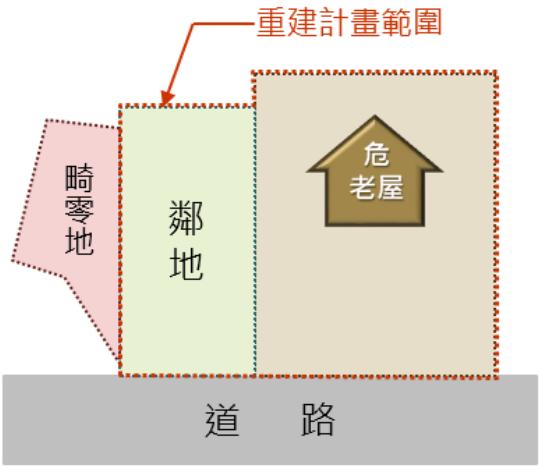
類此同一使用執照之建築物，倘礙於地籍或結構體相連致無法分割，得依「危老條例」納入重建計畫範圍一併申請重建。

24 依「危老條例」申請重建的基地範圍，可否納入產權私有且未開闢的的計畫道路或現有巷道用地？

類此案件，能否計入法定空地等疑義，必須視個案實際情形判斷，請依「都市計畫」及「**臺北市面臨現有巷道申請建築原則**」.....等相關法令規定辦理。

25 當危老基地之建造執照掛號後，毗鄰畸零地的地主於接獲通知表示願意讓售，原核准的重建計畫是否因「重建範圍變更」作廢而需要重送？原核准的 10%容積時程獎勵是否能保留？

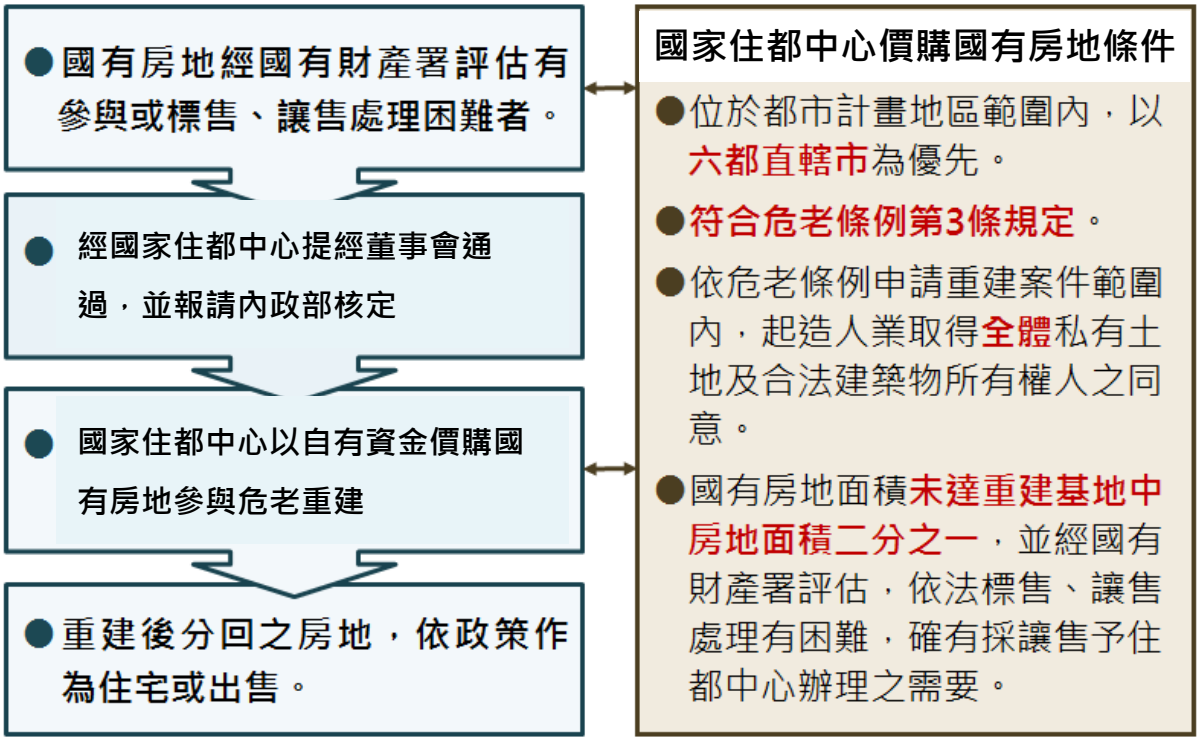
依「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 7 條規定：「已核准之重建計畫有變更者，應申請變更計畫，並檢附涉及變更部分所需文件。但依臺北市畸零地使用自治條例規定合併畸零地使用所致，且符合本條例第三條第二項但書規定者，不在此限：一、擴大重建計畫之建築基地範圍。二、增加容積獎勵總額度。」據此，因合併畸零地使用者，得申請變更重建計畫範圍，且法令適用日得依重建計畫原核准日期辦理。



26 依「危老條例」申請重建，如有涉及公有非公用之土地，可否免經該土地管理機關之同意？

查現行「危老條例」並無排除公有土地同意比例計算之特別規定，也未規定公有土地應一律參與危老重建，故基地範圍若有公有土地，仍須取得其管理機關之同意書件。惟「國家住宅及都市更新中心(簡稱國家住都中心)」為協助**國有**房地能參與危老重建，依**「國家住宅及都市更新中心設置條例」**第 3 條、第 5 條第 1 項及第 27 條第 1 項規定，凡經國有財產署評估有參與或標售、讓售處理困難者，經住都中心提經董事會通過，並報請內政部核定後，住都中心得以自有資金價購國有房地(限國有財產署管有之房地)參與危老重建，重建後分回之房地，則依政策作為住宅或出售。住都中心之辦理程序及其價購國有房地條件如下，並訂有「**國家住宅及都市更新中心參與都市危險及老舊建築物加速重建作業辦法**」據以辦理。



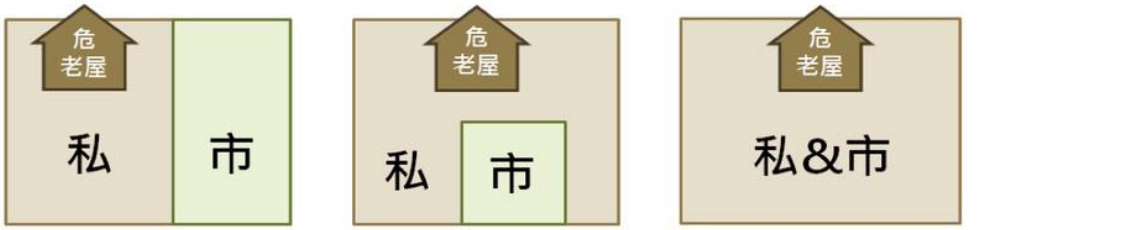


27 依「危老條例」申請重建，若涉及市有非公用之土地，可否洽請市政府同意讓售或參與重建？

依「**臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則**」，使危老基地內之市有不動產，除優先依「**臺北市市有財產管理自治條例**」規定辦理標售、讓售外，除本府另有合理之利用計畫，其餘不符合出售條件或出售不成之不動產，得在市府不編列預算前提下參與危老重建。惟市有土地面積占擬辦理危老重建基地總面積比例 50%以上時，市府將另行評估主導辦理都市更新。如有相關問題，可洽詢財政局非公用財產管理科（電話：02-2720-8889 或 1999 轉 6310）

本市危老重建基地在住戶意見整合過程，如有涉及市有房地，可就近洽請「危老重建工作站」協助填報「**臺北市危老重建涉及市有房地案件意向調查表**」，該表填妥後，逕送建管處使用科，俾核轉財政局優先評估並進行相關作業。

臺北市危老重建涉及市有房地案件意向調查表

<table>
<tr><td rowspan="3">危老建築基地</td><td>地址</td><td colspan="3">區　　路(街)</td></tr>
<tr><td>地號</td><td colspan="3">段　　小段　　號等共　　筆</td></tr>
<tr><td>土地面積</td><td>合計　　㎡</td><td>成立管理組織</td><td>□有　□無</td></tr>
<tr><td>危老重建申辦進度</td><td colspan="4">□已辦理建築物耐震能力評估
□已整合全部私有土地及建築物所有權人同意重建
□已報備成立管理委員會或推選管理負責人
□危老基地屬公劃都市更新地區或已劃定都市更新單元
□其他：</td></tr>
<tr><td rowspan="3">市有房地</td><td>地址</td><td colspan="3">區　　路(街)</td></tr>
<tr><td>地號</td><td colspan="3">段　　小段　　號等共　　筆</td></tr>
<tr><td>土地面積</td><td>合計　　㎡</td><td>管理單位</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">【市有房地類型】
 

□旁鄰市有房地　□摻夾市有房地　□私&市持分共有　□其他</td></tr>
<tr><td>期待本案市有房地處理方式</td><td colspan="4">□由市府委託不動產估價師查估市價後辦理讓受
□由市府辦理公開標售
□將私有土地與市府協議分割或交換
□市府於不編列預算之前提下參與危老重建
□建請市府主導都市更新（市有土地佔重建基地 50%以上）
□其他：</td></tr>
<tr><td rowspan="3">危老重建推動師</td><td>姓　名</td><td></td><td>連絡電話</td><td></td></tr>
<tr><td>通訊地址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">危老重建工作站名稱</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

※本表填妥後，請逕送臺北市建築管理工程處使用科（市府路 1 號南區 1 樓），俾便核轉臺北市政府財政局優先評估並進行相關作業。

市有房地參與危老重建同意書

擬訂臺北市 ○○ 區○○ 段 ○○ 小段 ○○ 地號等 ○○ 筆土地重建計畫案同意書

(管理機關)＿＿＿＿＿同意參與由申請人＿＿＿＿＿所提之「臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」(地號詳危老基地檢核表)，且□同意本案併認原建築容積或□同意本案併認定合法建築物；惟本案同意事項不包含申請建造執照及相關權益分配事項協議。同意經營之臺北市市有土地及合法建築物權利範圍如後所列：

一、土地

區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m^2)			
權利範圍			
持分面積(m^2)			

二、合法建築物

建號					
建物門牌					
基地	地段				
	小段				
	地號				
樓地板面積(m^2)	主建物總面積(A)				
	附屬建物面積(B)				
	共同使用部分	面積(C)			
		權利範圍(D)			
		持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)					
持分面積(m^2) (A+B+E)*F					

立同意書人：

國民身分證統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

大章　小章

(如係未成年，需有法定代理人共同出 具；如係法人應有其統一編號等資料。)

備註：倘有抵押權等，無須該抵押權人同意。

中華民國○○年○○月○○日

28 長期旅居國外之所有權人，得否採用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？

可以。按內政部營建署（現國土管理署）108 年 10 月 8 日召開研商會議結論略以：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築物登記事宜，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。



上述授權書電子檔下載路徑：外交部領事事務局網站首頁 > 文件證明 > 下載文件證明申請書 > 授權書–旅外國人授權國內親友代為處理事情時使用。

29 設定地上權之土地，依「危老條例」申請重建計畫，得否由地上權人出具同意書，而免土地所有權人之同意？

按內政部營建署（現國土管理署）108 年 10 月 8 日召開研商會議結論略以：有關危老重建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一事，考量「危老條例」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「危老條例」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。

30 重建計畫經核准後變更，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？

按內政部營建署 108 年 10 月 8 日營署更字第 1080069974 號函釋略以：已核准之重建計畫倘經撤銷或廢止而需重新申請時，自應依「危老條例」第 5 條規定程序辦理；如其重建計畫內已無合法建築物且非符合「危老條例」第 3 條第 3 項者，則不得依該條例申請重建。至於重建計畫核准後制拆除前期間內變更所有權人是否需取得其同意一節，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。

31 依危老條例申請重建，重建計畫倘有尚未辦理繼承登記之土地，得否由法定繼承人出具同意文件？

依內政部營建署 108 年 7 月 30 日營署更字第 1081147852 號函釋略以：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「危老條例」第 5 條規定取得全體土地及合法建築物所有權人之同意。



32 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？

依內政部 109 年 4 月 13 日內授營更字地 1090806274 號函檢送同年 3 月 31 日之研商會議紀錄，會議結論 (略以): 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清，並依其結果據以續處。

33 土地受限制登記 (如查封、假扣押、假處分或破產登記)，是否可參與危老重建？

依內政部營建署 108 年 11 月 5 日營署更字第 1080081411 號函釋略以：土地受限登記參與重建一節，查「危老條例」雖無禁止限制登記土地申請重建，惟依該條例施行細則第 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該條例申請重建為妥。

34 申請重建計畫的起造人，與建造執照可以不同人嗎？如何申請變更？

重建計畫的起造人如有變更需求，原起造人所簽署的文件，當由後繼的起造人重新簽署，並切結願繼受一切權利義務。變更案件以公文方式送都市發展局核備，俟領得變更備查函後，完成重建計

畫起造人變更，或領得建照後再辦理變更起造人。另外，除非原起造人死亡或喪失行為能力，否則需由原起造人出具同意放棄原申請案件之切結書，以杜爭議。

35 由於時程獎勵採逐年遞減，若重建計畫相關書件尚未檢齊，可否先行掛件後再行補正？

建管處為確保重建計畫之送件品質，重建計畫相關書表及參考文件，已公告於建管處網站 / 危老重建專區。另考量時程獎勵逐年遞減，申請人應於到期之日前申請重建計畫。掛件方式採臨櫃方式申請者，應於到期日前向建管處提出申請；如採掛號郵寄方式者，以不超過到期日之郵戳為憑。

為鼓勵民眾申請危老重建，凡到期日前申請掛件時未備齊重建計畫相關書表者，於建管處書面通知補正後 60 日內，備齊補正相關文件後，均得適用掛號日當時之 10%時程獎勵，得不受限應備齊「重建計畫申請書（載明申請範圍內土地及建築物）」、「符合危老條例第 3 條第 1 項第 1~3 款，所列危險房屋佐證文件或結構安全性能評估函及報告書」及「第一類土地及建築物謄本（地號、建號全部）及參與重建計畫同意書」等 3 項文件之規定。

另重建計畫補正期限，依「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 5 條規定，都發局應將補正事項一次通知申請人限期補正。故類此案件，申請人應於通知送達日起 60 日內送請複審，倘屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

36 已核准危老重建計畫範圍內之原合法建築物已拆除並完成滅失登記，後續涉及變更申請人以致變更重建計畫同意書內容，其同意書檢附執行方式為何？

依都市發展局 110 年 1 月 12 日北市都建字第 1093239850 號函規定，有關旨揭情形涉及同意書應檢附文件如下：

一、檢附拆除執照或建造執照併案辦拆除執照影本及完成建築物拆除都發局之備查公文影本。

二、建築物已滅失文件。

三、土地所有權人之同意書。

37 依危老重建計畫申請認定「土地無法使用期間」，須提具哪些證明文件？

依都市發展局 109 年 12 月 11 日北市都建字第 1093231510 號函規定，有關危老重建計畫申請認定重建期間土地無法使用期間，本局認定方式如下：

一、領有拆除執照尚未領有建造執照之危老重建計畫案件，經拆除執照申請人檢具下列文件向本局申請，並以本局轉送主管稅捐稽徵機關函發文日起至核發使用執照之日止，為重建期間土地無法使用期間：

（一）拆除執照影本（拆照附表注意事項應註明危老重建計畫）。

（二）危老重建計畫核准函影本。

（三）拆除執照開工申報書影本。

（四）臺北市政府環保局事業廢棄物清理解除列管證明文件。

（五）營建剩餘資源處理完成證明文件。

（六）現況照片（基地範圍應有符合「臺北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案」或「臺北市違章建築處理規則」第 14 條規定之圍籬或阻隔措施）。

（七）申請人切結重建計畫期間土地無法使用並不作為其他用途切結書（格式如次頁）。

二、領有建造執照（含拆除執照併案辦理）之危老重建計畫案件，

經起造人檢具下列文件，以建造執照開工之日起至核發使用執照之日止，為重建期間土地無法使用期間：

（一）建造執照影本（建照附表注意事項應註明危老重建計畫）。

（二）危老重建計畫核准函影本。

（三）建造執照開工申報書影本。

切　結　書

本公司起造之本市＿＿區＿＿段＿小段＿＿地號等筆土地重建計畫案，已領得＿＿拆字第＿＿＿號拆除執照並拆除完竣，申請依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則認定重建期間土地無法使用期間，茲切結自申請掛號日起至領得使用執照之重建期間內土地無法使用，如本計畫案基地範圍內重建期間有使用情形，除願接受建築法相關規定之懲處外，並依法課徵地價稅，絕無異議，恐口說無憑，特立此書。

此致

臺北市政府都市發展局

切結人：

負責人：

中華民國　　年　　月　　日

38 依「危老條例」申請之重建計畫，得否與重建範圍外之鄰地申請同一建築執照？

依內政部營建署 110 年 1 月 29 日營署更字第 1101010707 號函釋（略以）：依「危老條例」第 5 條規定，申請重建時新建建築物

之起造人應擬具重建計畫向直轄市、縣(市)主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。究其立法意旨，係規範經起造人申請重建計畫獲准後，續依建築法令規定申請建築執照，爰申請建築執照之範圍，應與重建計畫範圍相同；另按同條例第 6 條第 6 項規定，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。是有關函詢個案，宜依上開規定，以危老基地及經整合之鄰地為範圍，擬具重建計畫申請建築執照，俾利進行整體規劃利用。

39 重建計畫經核准後，再將鄰地納入重建計畫範圍而申請變更，則原核准的重建計畫範圍，是否仍適用原申請當時的法令？

以下圖為例，原核准危老重建計畫範圍為 A 基地，經核准後於 111 年 6 月再整併相鄰 B 基地，一併申請變更重建計畫範圍。類此情形，全案 A + B 範圍必須全部適用重新申請時的最新法令檢討。

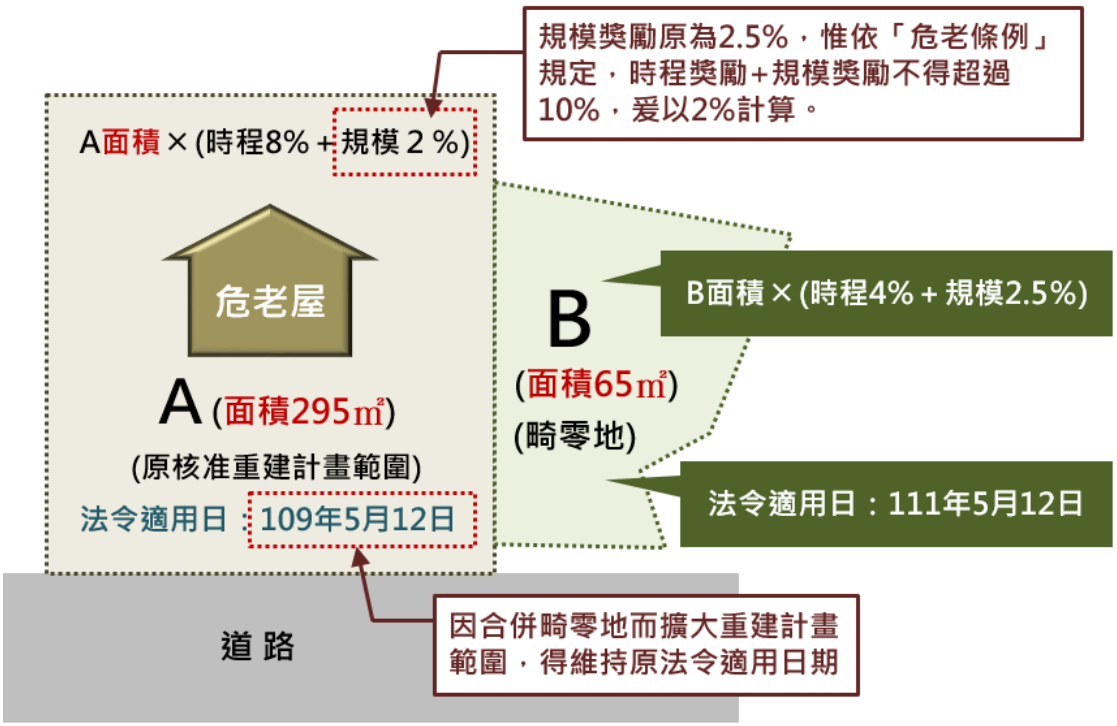
但若 B 基地若屬「**臺北市畸零地使用自治條例**」第 8 條規定合併使用所致的畸零地，則全案 A 範圍適用原重建計畫 A 基地申請當時的法令檢討，B 基地則適用變更重建計畫申請時的法令檢討，另有關時程及規模獎勵適用假設如下：

1. 時程獎勵：A 依原重建計畫之法令適用日，B 則依變更重建計畫申請時之法令適用日。A+B 採分開計算、合併加總為原則。
2. 規模獎勵：依 A+B 合計之面積申請獎勵。
3. 時程+規模獎勵：上述「時程獎勵」與「規模獎勵」合計之獎勵上限值，A 與 B 分別檢討，且不得超過法定容積 10%。

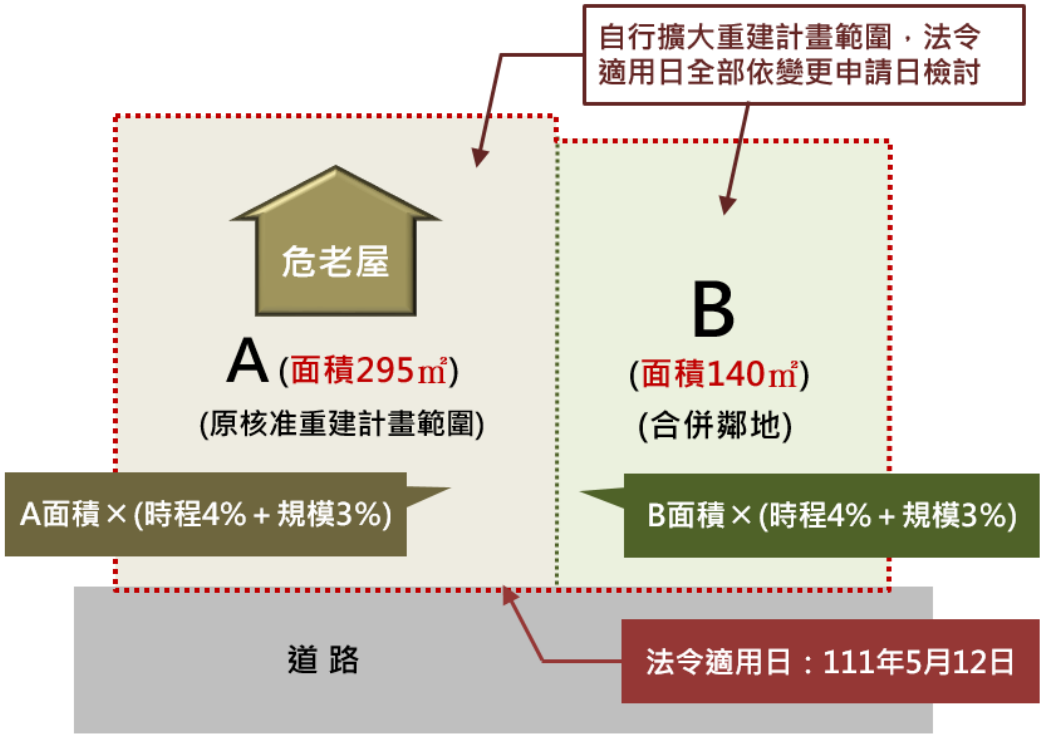
【原核准重建計畫】



【因合併畸零地須擴大重建計畫範圍】



【因自行合併鄰地致擴大危老重建計畫範圍】



40 符合「危老條例」之建築基地，得否以各棟獨立建築執照分別檢討並共同申請重建計畫之審查？

依內政部營建署 108 年 1 月 25 日營署更字第 1081013509 號函釋 (略以): 按「危老條例」第 5 條「依本例規定申請重建時，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。」又依建築法第 11 條規定本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，……」是以，依「危老條例」申請重建計畫範圍內之土地，擬於重建計畫核准後，以鄰接計道路之各棟併案申請獨立建築執照，非該條例所不許；惟各建築執照除應分別檢討建築法、建築技術規則等規定外，因涉及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條之規劃設計，以及第 6 條至第 9 條之容積獎勵申請要件及履行義務等個案實事認定事項，仍應由各直轄市、縣 (市) 政府主管機關行審查確定。

41 重建計畫核准後，建築物拆除情況下，鄰地也想加入參與危老重建，是否可以併入辦理呢?

依內政部營建署 (現國土管理署) 111 年 8 月 8 日召開「研商已核准重建計畫涉及地上物拆除滅失得否合併鄰地辦理變更重建計畫會議」之結論一：依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建之合法建築物，於重建計畫核准後依法申請拆除滅失，其重建計畫既經主管機關核准，且已取得建造執照在案，不因合法建築物依該重建計畫辦理拆除而影響原重建計畫效力及原據以核准該計畫之基礎事實，是其原核准重建計畫依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 4 條核予之容積獎勵額度仍屬有效。

42 本市建造執照申請案涉及危老重建計畫核准案展期之通案處理原則

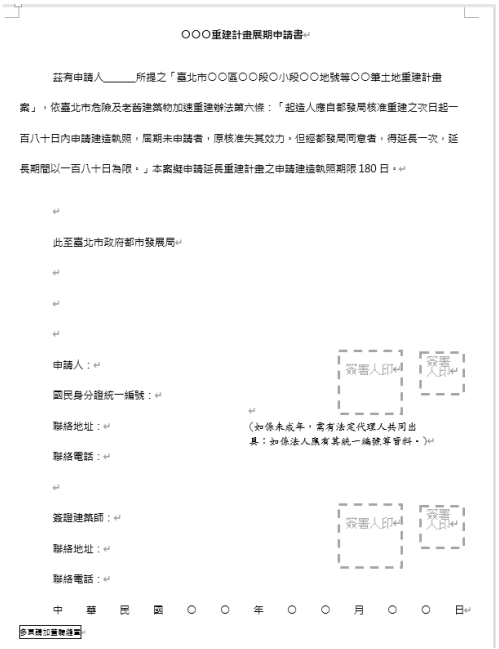
有關申請建造執照之展期申請一事，依本府都市發展局 112 年 5 月 5 日北市都授建字第 1126114928 號函擬訂定通案辦理程序及

應檢附文件說明如下：

一、**尚未核准之重建計畫**：填寫重建計畫展期申請書（附件範本），併重建計畫一併核准展延。

二、**已核准之重建計畫於核准次日起 180 天內提出展延案件**：填寫重建計畫展期申請書（附件範本），無須理由核准展延。

三、**已核准之重建計畫於核准次日起 180 天至 360 天內提出展延案件**：除填寫重建計畫展期申請書（附件範本)外，應檢具辦理建築許可之相關行政前置作業等確實積極辦理重建之理由後，再核准展延。



○○○重建計畫展期申請書

茲有申請人_____所提之「臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」，依臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第六條：「起造人應自都發局核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力，但經都發局同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。」本案擬申請延長重建計畫之申請建造執照期限 180 日。

此至臺北市政府都市發展局

申請人：　簽署人印　交寄人印

國民身分證統一編號：

聯絡地址：　(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

聯絡電話：

簽證建築師：　簽署人印　交寄人印

聯絡地址：

聯絡電話：

中　華　民　國　○　○　年　○　○　月　○　○　日

參與建設重整建築

四、**已核准重建計畫未提出延長期限申請，且於核准次日起 360 天內申請建造執照案件**：由起造人及設計人於建造執照卷內檢具辦理建築許可之相關行政前置作業等確實積極辦理重建之理由及佐證文件，併建造執照審認後加註附表；惟如無法提供相關佐證文件資料者，仍應依本細則第 7 條及相關規定辦理。

43 建照執照欲申請開工，得否併案辦理危老重建計畫變更申請人?

執照行政效能方面「簡化重變更程序，以簡政便民」，建築執照申請開工時，得於施工科辦理變更起造人同時併案辦理危老重建計畫變更申請人。

44 修正有關本市土地管制自治條例 95-3 第 2 項第 1 款規定放寬「第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區」建蔽率規定

第二種住宅區、第二之一種住宅區及第二之二種住宅區，得依原建蔽率重建。但建築基地面積在一千平方公尺以下者，建蔽率不得超過百分之五十；建築基地面積超過一千平方公尺者，建蔽率不

得超過百分之四十。

45 依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」核准之重建 計畫（下稱重建計畫），涉及「機關(構)或法人團體之負責人或法定代理(表)人變更」簡化程序一案

有關危老重建計畫申請案辦理公司負責人名義變更，應無影響重建計畫申請人地位及相關法律上權利義務，與本辦法第 7 條所訂「已核准之重建計畫有變更者」應屬有別，爾後類此申請負責人名義變更案件，參採建築執照執行方式，得檢附各事業主管機關准予變更之證明文件逕為辦理，免蓋原負責人或法定代理人印章，且免再檢附相關變更文件及權利證明文件。

46 有關程序中都市更新案範圍內涉「都市危險及老舊建築物加速重建計畫案」執行方式，依內政部國土管理署 113 年 6 月 14 日國署更字第 1130055492 號函辦理。

係指同一個建築基地範圍內， 已有都市更新事業計畫核定在案，在該行政處分未經撤銷、廢止或其他事由而失效時，主管機關得否再予受理危老重建計畫之申請與核准乙節，應由主管機關審酌個案情形及所有權人與利害關係人相關權益後，依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）施行細則第 6 條規定辦理。其與貴府所詢都市更新事業計畫已申請報核尚未核定，其範圍內之土地所有權人依本條例規定向建築主管機關申請危老重建情形不同，歉難逕為援引。另按本條例施行細則第 6 條第 3 項規定，重建計畫申請案件，經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。

47 為本市狹小建築基地規模，依都市危險及老舊建築物加速 重建條例申請重建之建造執照，放寬復審期限相關事宜，依本府都市發展局 112 年 11 月 20 日北市都建字第 1126178323 號號函辦

依建築法第 36 條規定建築執照復審期限，兼顧加速推動都市老舊窳陋地區更新、保障民眾住居環境安全。針對本市依危老條例申請之狹小建築基地案件，符合前開函釋適用條件者，得按實際辦理階段，適度放寬復審期限。

F

【容積獎勵篇】

01 依「危老條例」申請重建之容積獎勵項目及額度是多少？

參依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」整理如下表：

獎勵分類	分項		容積獎勵額度 2%	3%	4%	5%	6%	8%	10%	備註
優先申請獎勵項目	原建築容積大於基準容積者或原建築容積建築								●	或採原建築容積〇〇m²
	危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者							●	
		經結構安全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未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者					●			
	重建計畫範圍內基地面積未達 200 ㎡者		●							詳 F 篇 01 問圖例
	基地退縮	基地與巷道退縮淨寬 4 公尺，與鄰地境界限距離不得小於 2 公尺							●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道
		基地與巷道退縮淨寬 2 公尺，與鄰地境界限距離不得小於 2 公尺						●		
	耐震設計	耐震設計標章							●	
		新建住宅結構安全性能評估 **第一級**					●			
		新建住宅結構安全性能評估 **第二級**			●					
		新建住宅結構安全性能評估 **第三級**	●							
其他獎勵項目	智慧建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 ㎡者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	綠建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 ㎡者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	無障礙	無障礙住宅建築標章				●				
		新建住宅無障礙環境評估 **第一級**			●					
		新建住宅無障礙環境評估 **第二級**		●						
	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					●				獎勵上限 5 % 公式詳備註 2
備註	1、優先申請獎勵項目合計未達各該建築基地 1.3 倍之基準容積或各該建築基地 1.15 倍原建築容積者，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									

自 109 年 5 月 12 日起危老重建時程獎勵與規模獎勵一覽表

容積獎勵 / 基地面積 ＼ 日期	第 4 年 109 年 05 月 12 日	第 5 年 110 年 05 月 12 日	第 6 年 111 年 05 月 12 日	第 7 年 112 年 05 月 12 日	第 8 年 113 年 05 月 12 日	第 9 年 114 年 05 月 12 日	第 10 年 115 年 05 月 12 日
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 ㎡	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 ㎡	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 ㎡	10%	10%	10%	10%	9.0%	8.0%	8.0%
達 1500 ㎡	10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達 1600 ㎡	10%	10%	10%	10%	10%	9.0%	9.0%
達 1700 ㎡	10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
達 1800 ㎡	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

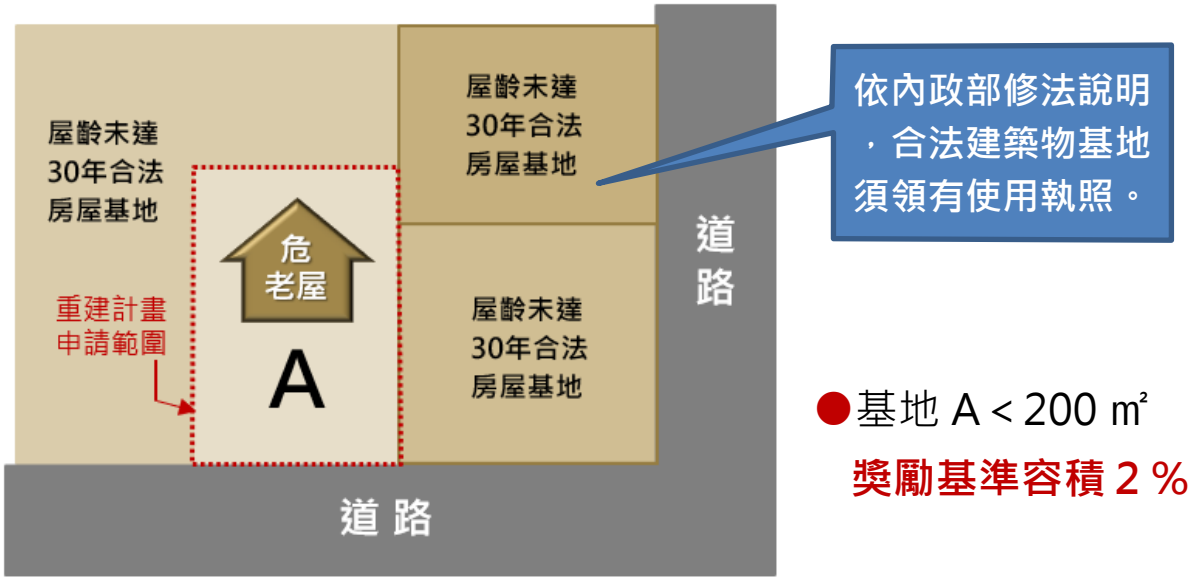
備 註

1、**時程獎勵**：自第 4 年起(109.05.12)逐年折降為 8%、6%、4%、2%、1%，至第 9 年(114.05.12)起無時程獎勵。

2、**規模獎勵**：自第 4 年起(109.05.12)，危老建築物基地加計合併鄰地面積達 200 平方公尺者，給予基準容積 2%獎勵，每增加 100 平方公尺，另給予基準容積 0.5%獎勵。

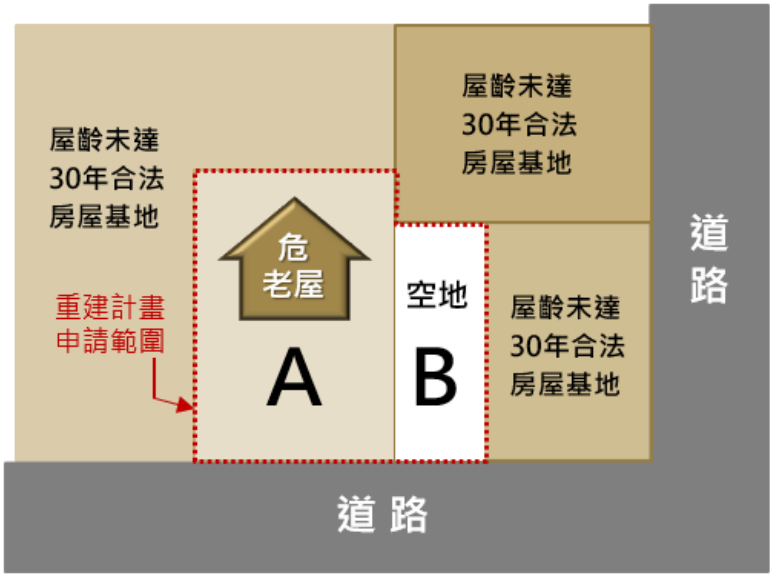
3、時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積 10%的額度上限。

另內政部修正「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」，增訂重建計畫範圍內，建築基地未達 200 平方公尺，且鄰接屋齡均未達 30 年的合法建築物基地者，給予基準容積 2 %的容積獎勵，以提供重建誘因，加速危老建築物重建，改善民眾居住安全。但該合法建築物若符合危老條例第 3 條第 1 項第 1 款者 (如公告須拆除重建之海砂屋、震損屋)，不適用之。



●基地 A < 200 ㎡

獎勵基準容積 2 %



●基地 A+B < 200 ㎡

獎勵基準容積 2 %

●基地 A < 200 ㎡

不整合 B 無容積獎勵

02 依「危老條例」申請重建，有關「時程獎勵」與「規模獎勵」的起算日及截止日為何？

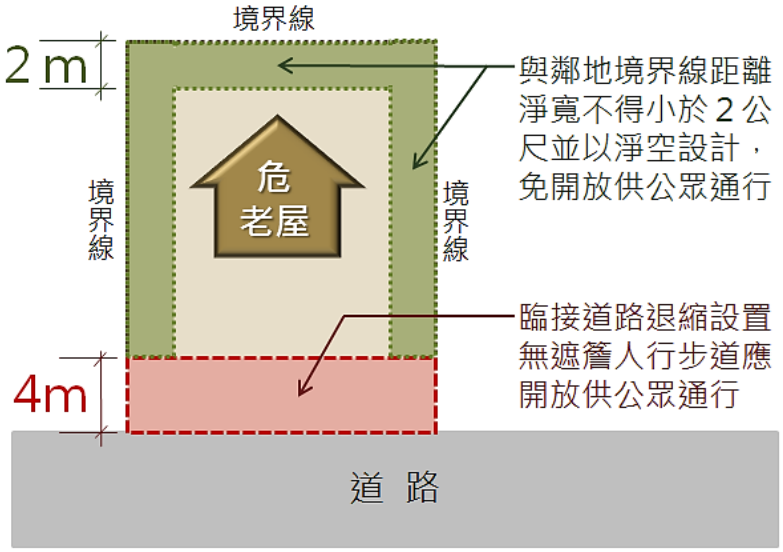
按「危老條例」第 6 條規定，該條例施行後 3 年內申請重建給予基準容積 10%時程獎勵。有關 10%時程獎勵屆期之日期，因該條例於 106 年 5 月 10 日公布施行，依「**中央法規標準法**」規定，自公布之日起算至第 3 日，即 106 年 5 月 12 日起生效，因此施行後 3 年內期間自 106 年 5 月 12 日起至 109 年 5 月 11 日止。有關時程獎勵，採施行後第 4 年 (即自 109 年 5 月 12 日起) 降為基準容積 8%獎勵，並逐年調降。惟危老重建面積達 200 ㎡者，另給予規模之獎勵，但與時程獎勵合計不得超過基準容積 10%。

03 重建計畫經核准後，若鄰地想要併入，而此時已超過 3 年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍能否保留 10%容積獎勵？

依臺北市政府修正「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 7 條規定，已核准之重建計畫，有涉及「擴大重建計畫之建築基地範圍」或「增加容積獎勵總額度」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 3 條第 2 項但書規定者，不在此限。故重建計畫經核准後，鄰地 (非畸零地) 想再併入，必須重新申請，且不能保留原核准 10%容積獎勵，並應依重新申請時之法令檢討。

04 危老重建依「建築容積獎勵辦法」第 5 條採建築基地退縮建築者，與鄰地境界線距離淨寬部分是否須供公眾通行？

依內政部 106 年 10 月 13 日內授營更字第 1060814077 號函釋，按「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」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。



05 危老基地與街道銜接處之退縮範圍，可否設置構造物？

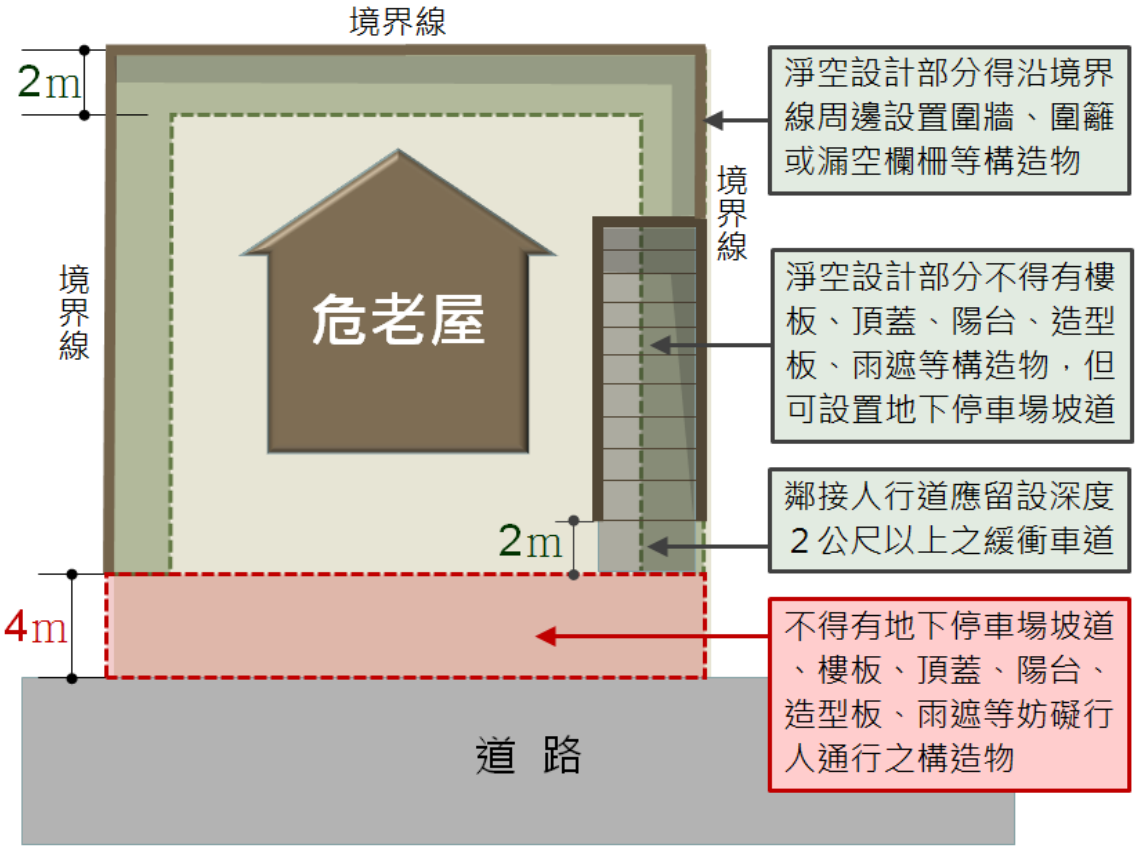
依內政部營建署（現國土管理署）107 年 5 月 8 日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義會議紀錄」結論一 (略以):「依**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**第 5 條之立法意旨，我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處順平無高差，**並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，**爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬

度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。

06 危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分，可否設置汽車坡道？

依內政部營建署（現國土管理署）107 年 5 月 8 日召開「研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義會議紀錄」結論二（略以）：與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，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**不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物**外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。

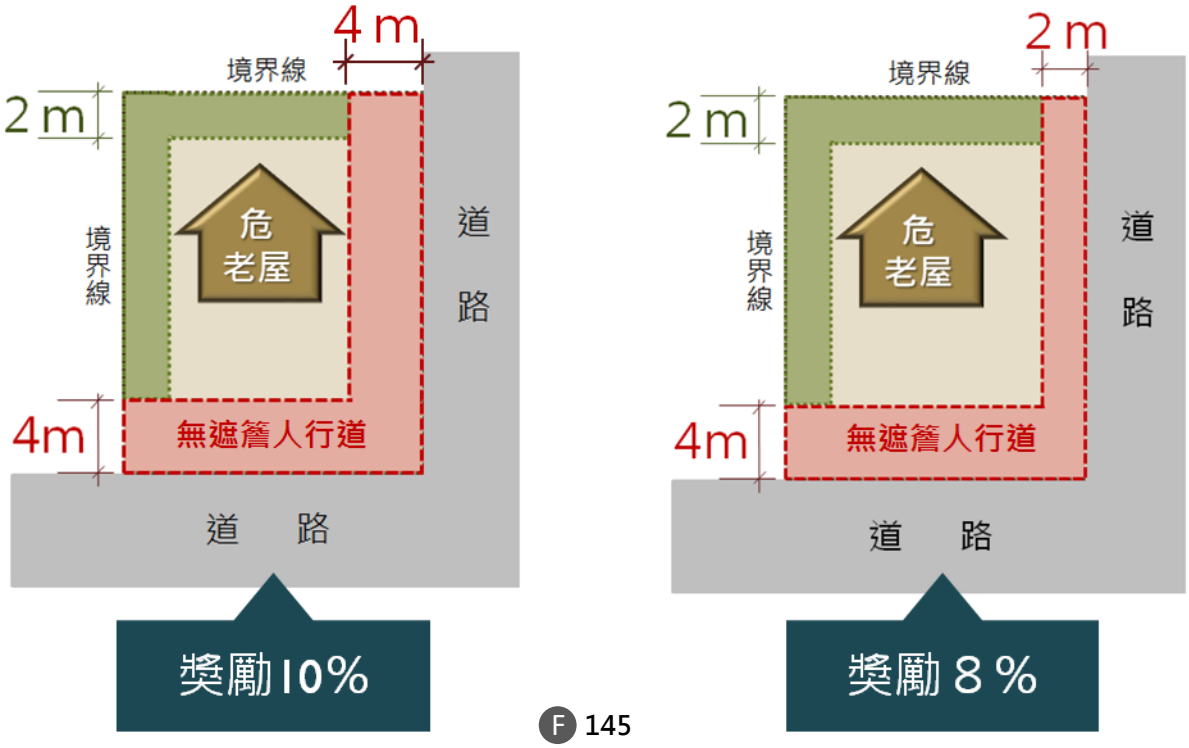
據此，危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚允設置地下停車場坡道，且未禁止沿境界線周邊設置圍牆、圍籬或漏空欄柵等構造物。



07 危老基地臨接 2 條以上道路時，依「建築容積獎勵辦法」第 5 條採退縮建築時，能一條退縮 4 公尺、一條退縮 2 公尺？

依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 5 條規定，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二公尺並以淨空設計者，獎勵額度為基準容積 **10%**。若建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬 **2 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 公尺並以淨空設計者，獎勵額度為基準容積 **8%**。

又內政部 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函釋：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。



08 危老重建基地以綠地指定建築線，且該綠地係供公眾通行，得否申請退縮建築容積獎勵？

按內政部營建署 111 年 10 月 5 日營署更字第 1111207168 號函釋（略以）:「依本辦法第 5 條建築基地退縮建築之獎勵，**限以面臨都市計畫道路或現有巷道始得適用**；再依建築法第 48 條規定略以，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關,應指定已經公告道路之境界線為建築線.....前項以外之現有巷道，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，認有必要時得另定建築線，其辦法於建築管理規則中定之；又依建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 36 款規定略以，**道路係指依都市計畫法或其他法律公布之道路（得包括人行道及沿道路邊綠帶）或經指定建築線之現有巷道**。貴所函詢臺北市士林區天母段建築基地以綠地指定建築線作為主要出入口，現況屬供公眾通行使用，得否依本辦法第 5 條申請獎勵，因涉該綠地使用性質是否與計畫道路或現有巷道相同及指定建築線緣由，宜由臺北市政府依臺北市都市計畫施行自治條例及該地區都市計畫書土地使用規定，本於權責酌處。」

09 危老重建基地面臨已捐贈市府完成且供公眾通行之私設通路，得否申請退縮建築容積獎勵？

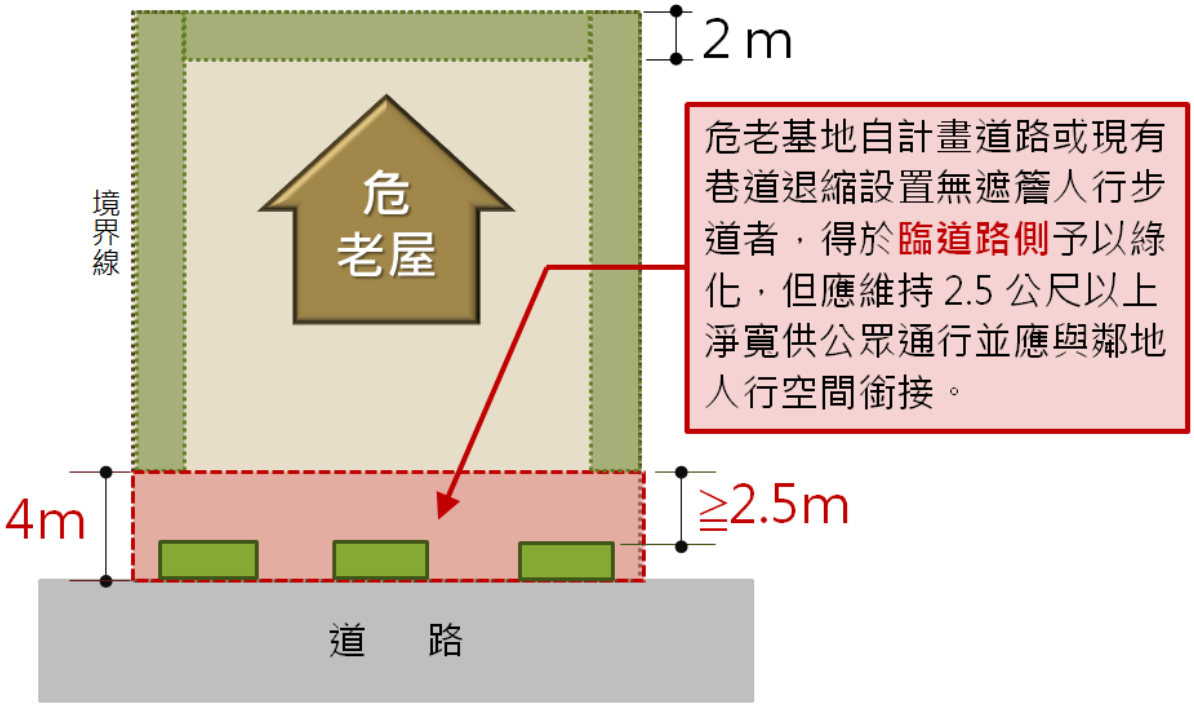
依內政部營建署 111 年 9 月 28 日營署更字第 1111193280 號函釋（略以）:「...所稱『現有巷道』之範圍宜包括左列情形，...（二）私設通路經土地所有權人出具土地使用權同意書或捐獻土地，供公眾通行並依法完成土地登記手續者。...本案現有巷道認定事宜，依卷查該府來函說明三『現有土地屬性為私設道路，已於民國 70 年捐贈予臺北市政府，且現況供公眾通行…』，似已屬本部上開函釋所稱現有巷道範圍，惟個案申請事實認定係屬當地主管建築機關權責，...」。

10 危老基地自計畫道路退縮淨寬 4 公尺以上建築，退縮部分採淨空設計，可否比照都市設計審議或無遮簷人行道維持 2.5 公尺以上淨寬，其餘空間得綠化或設置必要之設備？

按都市發展局 107 年 5 月 28 日召開「研議都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第五條退縮建築疑義會議」及 107 年 10 月 22 日召開研商「為釐清都市危險及老舊建築物重建計畫審查執行原則會議」之決議，本市危老基地自計畫道路或現有巷道退縮無遮簷人行步道申請容積獎勵者，結論如下：

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。

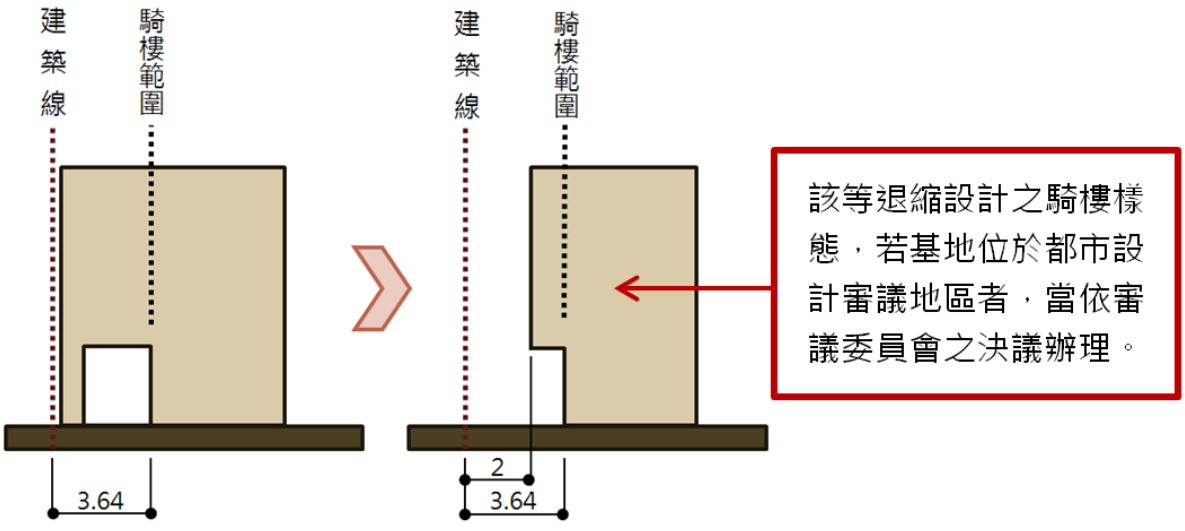


11 危老基地申請退縮建築容積獎勵時，若基地一側面臨計畫道路，另一側鄰接未指認（定）建築線的現有巷道，該側可否免留設無遮簷人行步道？

按「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 5 條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，.....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.....」，故現有巷道無論是否已指認（定）建築線，退縮部分仍須留設無遮簷人行步道，方能申請該項容積獎勵。

12 危老基地因都市計畫規定應退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，能否為符合危老條例而退縮 2 公尺淨空後，僅留設寬度 1.64 公尺的騎樓？

危老基地坐落於依法或依都市計畫應退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，申請人若為符合危老條例而退縮 2 公尺淨空後，僅留設寬度 1.64 公尺的騎樓，雖可達成維持公共通行之目的，亦非「**建築技術規則**」所不許，但若基地位於應辦理都市設計審議地區者，仍當依審議委員會之決議辦理。



13 危老基地申請重建，能否不按「建築容積獎勵辦法」第 5 條採退縮建築，直接申請第 7 條的綠建築標章容積獎勵？

內政部 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函釋：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**」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，……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。……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。



14 臺北市商業區得免檢討設置「側院」，能否免依「建築容積獎勵辦法」第 5 條退縮鄰地境界線 2 公尺建築，而直接申請第 7 條至第 10 條的容積獎勵？

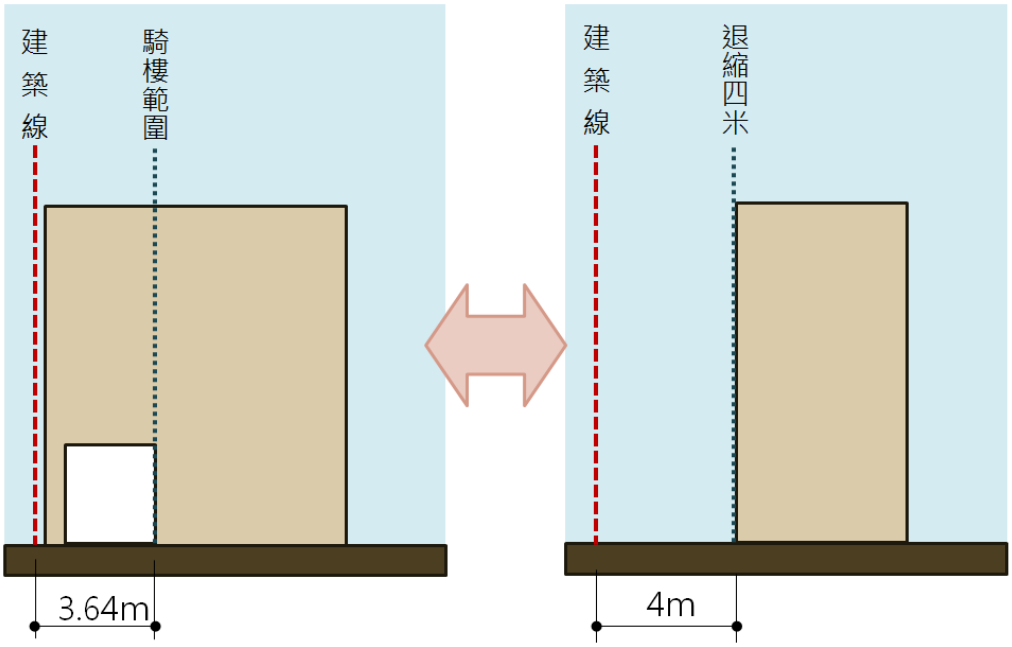
依內政部 106 年 8 月 31 日內授營更字第 1060812586 號函釋：「倘個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能（而非不願）優先申請本辦法第 3 條或第 5 條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。」據此，位於商業區之建築基地，雖免留設側院，但若依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」申請容積獎勵，仍應優先申請「基地退縮」之獎勵項目，除臨道路側退縮 4 公尺無遮簷人行道外，並應自鄰地境界線退縮淨空 2 公尺建築，方為適法。除非危老重建基地條件有特殊情形，始得申請第 7 條至第 10 條之其他項目之獎勵。

另都市發展局 108 年 6 月 17 日北市都建字第 1083211869 號函說明，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，如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 公尺者，得免優先適用第 5 條，而逕申請第 7 條至第 10 條之獎勵。

15 建築基地因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，能否依「建築容積獎勵辦法」直接申請第 7 條至第 10 條的容積獎勵？

依都市發展局 107 年 5 月 28 日召開「研議都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第五條退縮建築疑義會議」決議，基地坐落於依法或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 條之獎勵。



16 原建築容積若低於基準容積時，能否逕依「危老容積獎勵辦法」第 7 條至第 10 條申請其他容積獎勵項目？

依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 12 條規定，申請第 3 條至第 6 條規定容積獎勵後，仍未達本條例第 6 條第 1 項所定上限者，始得申請第 7 條至第 10 條之容積獎勵。故危老重建之基地，若其原建築容積低於基準容積時，依該辦法第 3 條申請容積獎勵值應為 0%，而申請第 3 條至第 6 條規定之容積獎勵後，仍未達 1.3 倍基準容積或 1.15 倍原建築容積時，自可再申請第 7 條至第 10 條之容積獎勵。

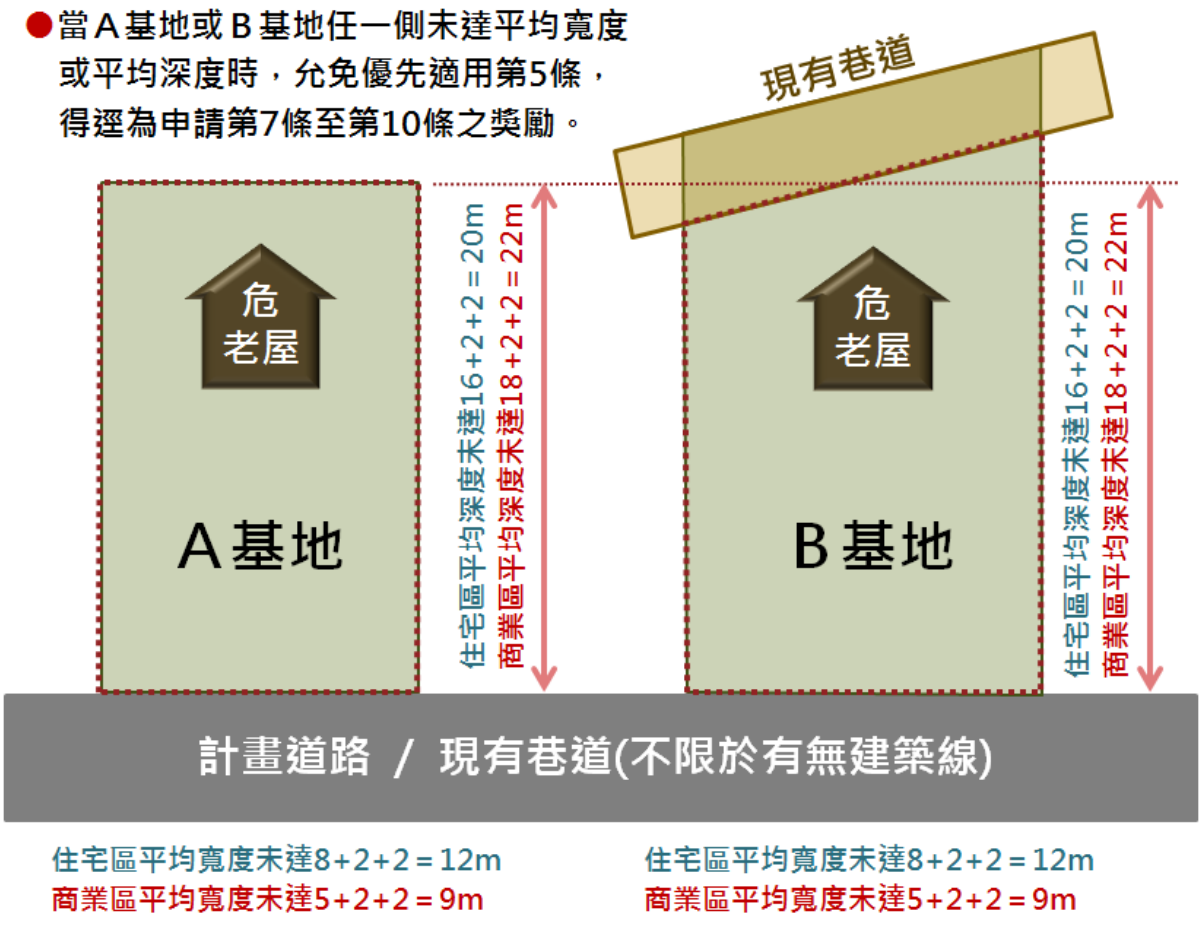
17 危老重建基地狹小，礙難依「危老容積獎勵辦法」第 5 條採建築基地退縮 2 公尺建築，如何處理？

有關危老重建基地規模過小致不能而非不願依「**都市危險及老**

舊建築物建築容積獎勵辦法」第 5 條申請退縮建築獎勵之情形時，應符合都市發展局 108 年 6 月 17 日北市都建字第 1083211869 號函規定，限制條件如下：

一、因基地規模過小致無法退縮之特殊條件定義，經研議只要基地未達平均寬度（住宅區小於 12 公尺，商業區小於 9 公尺）或未達平均深度（住宅區小於 20 公尺，商業區小於 22 公尺）者，均允免優先適用獎勵辦法第 5 條，得逕為申請第 7 條至第 10 條之獎勵。

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。



18 危老建築基地採退縮建築者，是否得與法定退縮（包含前院、騎樓、無遮簷人行道）之退縮距離重疊計算？

依內政部 106 年 10 月 13 日內授營更字第 1060814077 號函釋，按「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」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.....」，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。據此，上開無遮簷人行步道與退縮之淨空設計，得與法定退縮之前院、後院、側院、防火間隔、無遮簷人行道等空間重疊計算。

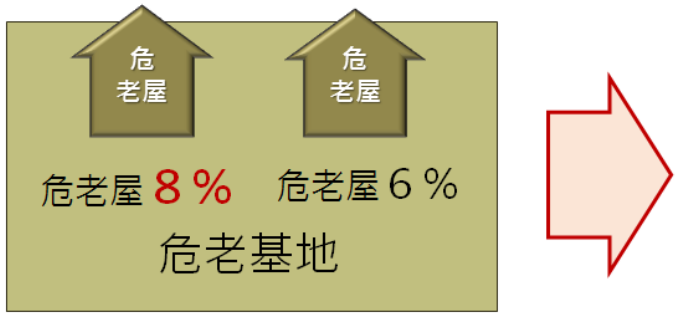
19 同一重建計畫範圍內有多棟建物結構安全評估結果不一時，如何計算容積獎勵額度？又合併鄰地申請重建時，該鄰地能否一併享有危老屋的獎勵額度？

依內政部營建署 107 年 4 月 17 日營署更字第 1070022770 號函釋：查「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 4 條，已明定重建計畫範圍內原建築基地符合「危老條例」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（可擇優申請）。

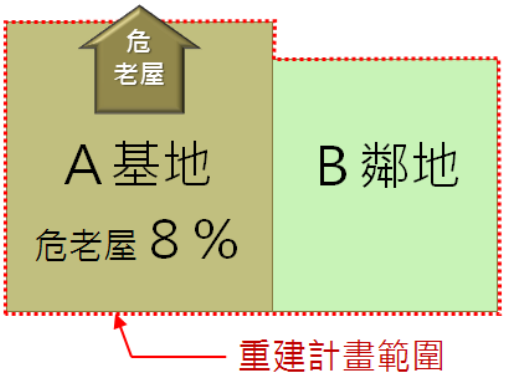
另內政部營建署 107 年 12 月 21 日營署更字第 1070092583 號函說明摘要如下：

一、有關「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 4 條規定之適用範圍，前經內政部 107 年 10 月 12 日內授營更字第 1071309194 號函送紀錄在案，按其結論二「為鼓勵危老建築物提高重建意願，並降低重建財務負擔，申請都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第 4 條容積獎勵時，以重建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。

二、上開獎勵容積之計算，依原建築基地符合「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 4 條第 1 項規定之獎勵額度，乘以重建計畫範圍各該建築基地之基準容積後加總；另倘有數筆原建築基地臨接 1 筆土地時，起造人自應依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 3 條第 2 項規定，於重建計畫中載明原建築基地合併鄰接土地之情形，並依本部 107 年 10 月 12 日會議結論辦理。



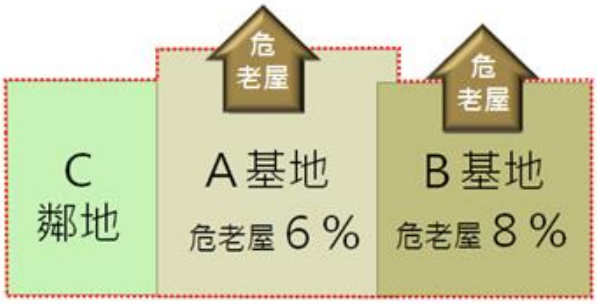
●當同一建築基地內有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，危老建築物之容積獎勵額度得擇一申請（本案可擇優申請 8 %）



●為鼓勵危老建築物提高重建意願，並降低重建財務負擔，當 B 鄰地納入重建計畫範圍時，得比照 A 基地危老屋之獎勵值 8 % 核算獎勵容積。



●依內政部營建署109年2月25日署更字第1090013062號函釋，已辦理耐震能力評估之基地，尚無限制不得為合併建築之鄰地。故基定容積獎勵值得適用A基地之8%。

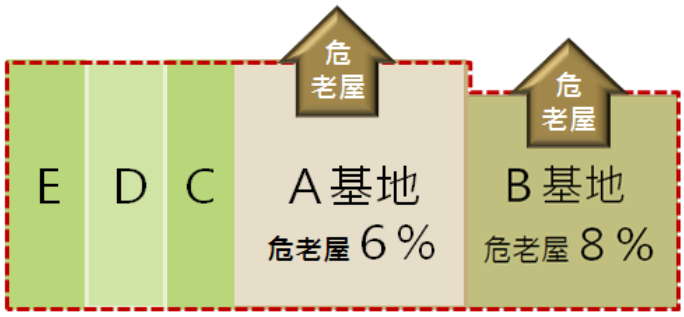


●本案C鄰地係「相鄰」於A基地，故其容積獎勵值應適用A基地之6%。

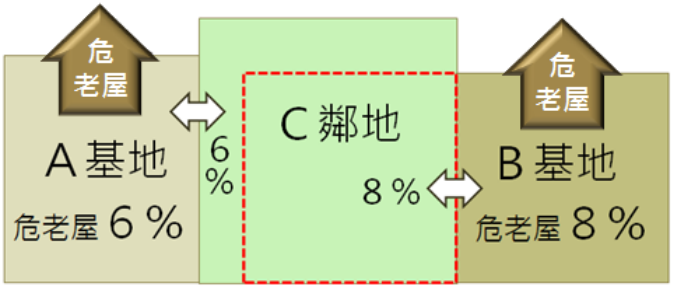


●**面積**：C1+C≦A+B（無須辦理分割）

●**獎勵**：C1+C≦A+B且≦1000㎡，容積獎勵值應適用A基地之6%。



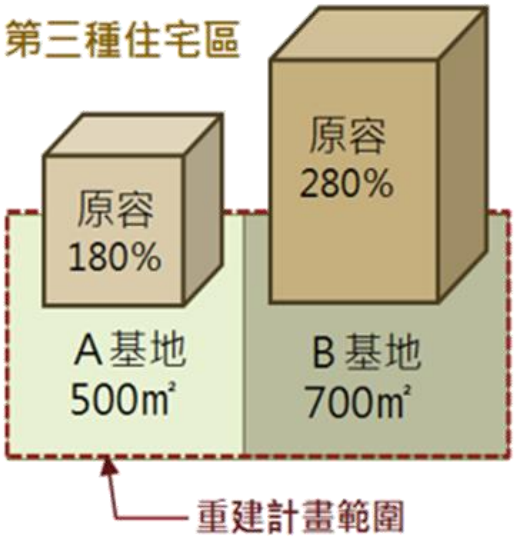
●本案C+D+E≦A，且≦1000m²，則**無須先行辦理合併**，並可享有與鄰接A基地相同之6%容積獎勵。



●本案C鄰地同時「**相鄰**」於A基地及B基地，C鄰地容積獎勵值，可先擇優按B基地面積8%檢討，剩餘部分依A基地獎勵值6%核算，無需先行辦理土地分割

20 危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，其中一棟原建築容積高於法定容積，能否分棟依有利的獎勵個別檢討？

按「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 3 條規定，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。故本案重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，自可分別就原建築基地之原建築容積，依「**分開計算**，**合併加總**」之原則檢討。



- 第三種住宅區基準容積為：225%
- A 基地原容積樓地板面積為：900㎡
  原容積率180%
- B 基地原容積樓地板面積為：1960㎡
  原容積率280%
- **重建計畫範圍分別檢討：**
  A 基地原容積率180% < 225%
  B 基地原容積率280% > 225%
- **本案僅 B 基地可申請原容積高於基準容積之獎勵**

21 依「危老容積獎勵辦法」及「臺北市綠建築自治條例」所規定的綠建築標章保證金，可否擇一從重繳納？

按市政府修正「**臺北市綠建築自治條例**」第 8 條規定，非公有新建建築物，已依「**都市更新建築容積獎勵辦法**」或「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」規定繳納綠建築保證金，且金額在本自治條例規定應繳納之金額以上者，免予繳納；低於依本自治條例規定應繳納之金額者，應繳納其差額。

22 何謂「候選綠建築證書」與「綠建築標章」？如何申請候選綠建築證書之容積獎勵？其申辦程序為何？

依「**綠建築標章申請認可評定及使用作業要點**」規定，「候選綠建築證書」係指取得建造執照之建築物，經內政部認可符合綠建築評估指標所取得之證書。而「綠建築標章」係指已取得使用執照之建築物，經內政部認可符合綠建築評估指標所取得之標章。

申請認可「綠建築標章」或「候選綠建築證書」，其評定基準及應取得之指標項目，應依「**綠建築評估手冊**」辦理。危老重建案之起造人依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 7 條規定申請候選綠建築證書之容積獎勵者 (區分為鑽石級、黃金級、銀級、銅級、合格級等五種等級), 起造人應於申請重建計畫時，檢具綠建築容積獎勵協議書，具結於 1 樓版勘驗前，取得候選綠建築證書，並於使用執照核發後 2 年內，取得綠建築標章。此外，起造人應於請領使用執照前繳納保證金，並俟領得使用執照後 2 年內取得綠建築標章，始得申請無息退還。起造人若逾期未取得綠建築標章者，不得請求歸還保證金，亦不得提出異議。

起造人申請「候選綠建築證書」或「綠建築標章」之評定，應檢具申請評定相關文件向內政部指定之綠建築標章評定專業機構 (財團法人台灣建築中心) 辦理，俟領得「評定書」後，再憑向內政部申請「候選綠建築證書」或「綠建築標章」。

綠建築等級	鑽石級	金 級	銀 級	銅 級	合格級
容積獎勵額度	10%	8 %	6 %	4 %	2 %
適用條件	均可適用			僅限重建計畫範圍 基地面積 500 ㎡以下	
保證金額度	全額繳納		減半繳納		

23 若重建計畫申請「鑽石級」候選綠建築證書，但完工後達不到該等級標準，要如何處理？

依「**臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法**」第 14 條規定：「起造人於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章……者，得檢具相關證明文件向都發局申請退還該項保證金。經都發局查核符合規定者，保證金無息退還。前項相關標章或評估逾期未取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。」據此，若重建計畫申請「鑽石級」候選綠建築證書，但領得使用執照後二年內達不到該等級標準者，其起造人之保證金當依法沒入。

24 何謂「候選智慧建築證書」與「智慧建築標章」？如何申請「候選智慧建築證書」之容積獎勵？其申辦程序為何？

依「**智慧建築標章申請認可評定及使用作業要點**」規定，「智慧建築」指藉由導入資通訊系統及設備之手法，使空間具備主動感知之智慧化功能，以達到安全健康、便利舒適、節能永續目的之建築物。而「候選智慧建築證書」係指取得建造執照之建築物，經內政部認可符合智慧建築評估指標系統所取得之證書。而「智慧建築標章」係指已取得使用執照之建築物，經內政部認可符合智慧建築評估指標系統所取得之標章。

申請認可「智慧建築標章」或「候選智慧建築證書」，其評定基準及應取得之指標項目，應依「**智慧建築評估手冊**」辦理。危老重建案之起造人依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 8 條規定申請候選智慧建築證書之容積獎勵者（區分為鑽石級、黃

金級、銀級、銅級、合格級等五種等級)，起造人應於申請重建計畫時，檢具智慧建築容積獎勵協議書，具結於 1 樓版勘驗前，取得候選智慧建築證書，並於使用執照核發後 2 年內，取得智慧建築標章。此外，起造人應於請領使用執照前繳納保證金，並俟領得使用執照後 2 年內取得智慧建築標章，始得申請無息退還。若逾期未取得智慧建築標章者，不得請求歸還保證金，亦不得提出異議。

起造人申請「候選智慧建築證書」或「智慧建築標章」之評定，應檢具申請評定相關文件向內政部指定之智慧建築標章評定專業機構(財團法人台灣建築中心)辦理，俟領得「評定書」後，再憑向內政部申請「候選智慧建築證書」或「智慧建築標章」。

智慧建築等級	鑽石級	金 級	銀 級	銅 級	合格級
容積獎勵額度	10%	8 %	6 %	4 %	2 %
適用條件	均可適用			僅限重建計畫範圍 基地面積 500 ㎡以下	
保證金額度	全額繳納		減半繳納		

25 何謂「新建無障礙住宅標章」與「無障礙環境評估」？如何申請該等項目之容積獎勵？設計標準為何？

新建無障礙住宅標章：依「**無障礙住宅設計基準及獎勵辦法**」第 5 條規定，新建無障礙住宅之起造人得依「**新建無障礙住宅標章申請及使用作業要點**」向直轄市、縣(市)主管機關申請核發無障礙住宅標章。無障礙住宅建築標章應以公寓大廈單幢建築物為申請單位，



並有專有部分 5%以上及至少 3 個住宅單位(戶)符合「**無障礙住宅設計基準**」。

無障礙環境評估：屬「**住宅性能評估實施辦法**」規定之新建住宅性能評估項目之一，無障礙環境評估分為共用部分（從道路到住宅專用部分入口之通路）及專有部分（占 5 %以上及至少 3 個住宅單位（戶）二大部分，並以輪椅使用者之通行便利性（依走廊寬度及坡道坡度做為分級標準），並」考量專有部分是否具備日常生活通道及足夠的照顧空間等，作為衡量指標。



起造人依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 9 條規定申請「無障礙住宅建築標章」或「新建住宅性能評估無障礙環境」之容積獎勵者，起造人應於申請重建計畫時，檢具容積獎勵協議書，具結於使用執照核發後 2 年內，取得「無障礙住宅建築標章」或「新建住宅性能評估無障礙環境等級評定」。此外，起造人應於請領使用執照前繳納保證金，並俟領得使用執照後 2 年內取得標章或無障礙環境等級評定報告書，始得申請無息退還。起造人若逾期未取得標章或等級評定者，不得請求歸還保證金，亦不得提出異議。

26 危老重建若設計住商混合大樓，可否申請「新建住宅結構安全性能評估」？其容積獎勵是否按住宅的樓地板面積比例計算？

依內政部建署 107 年 7 月 10 日營署更字第 1070033916 號函釋，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。

27 何謂「耐震建築標章」與「結構安全性能評估」？如何申請該等項目之容積獎勵？設計標準為何？

耐震建築標章：內政部推動「耐震標章認證制度」，結合各先進國家相關規範參考國外日本 「中間檢查」、美國 IBC2003，國內則參考「結構外審」制度與「**建築物耐震設計規範**」等建立耐震標章察證工作，並指定「財團法人台灣建築中心」、「中華民國土木技師公會全國聯合會」、「中華民國結構工程技師全國聯合會」、「中華民國全國建築師公會」、「臺中市土木技師公會」及「臺灣大學工學院地震工程研究中心」等 6 家認證機構。認證制度係以公正客觀第三者立場針對結構設計與現場施工進行一系列的察證，要求「特別監督單位」於工地現場進行結構工程連續性與週期性監督工作，確保建築物耐震安全與品質，協助建築相關行為人建造品質優良之建築物，提供消費者一項辨識耐震建築物之基準。



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



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
臺灣大學地震工程研究中心



耐震標章
臺中市土木技師公會

結構安全性能評估：屬「住宅性能評估實施辦法」規定之新建住宅性能評估項目之一，結構安全為評估地震發生時住宅不易倒塌或不易損壞的程度，除了評估地震時住宅是否倒塌外，也依地震後住宅損壞程度是否影響住宅正常使用，作為衡量的指標。

起造人依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」第 6 條規定申請「耐震設計標章」或「新建住宅性能評估結構安全性能」之容積獎勵者，起造人應於申請重建計畫時，檢具耐震設計標章及耐震標章容積獎勵協議書，具結於放樣勘驗前，取得耐震設計標章，並於使用執照核發後 2 年內，取得「耐震標章」或「新建住宅性能評估結構安全性能等級評定」。此外，起造人應於請領使用執照前繳納保證金，並俟領得使用執照後 2 年內取得標章或結構安全性能等級評定報告書，始得申請無息退還。起造人若逾期未取得標章或等級評定者，不得請求歸還保證金，亦不得提出異議。

耐震設計等級	耐震設計標章	新建住宅性能評估結構安全性能		
		第一級	第二級	第三級
容積獎勵額度	10%	6 %	4 %	2 %
保證金額度	全額繳納	減半繳納		

28 危老重建計畫範圍周邊公共設施用地協助取得及開闢，申請容積獎勵，若該公共設施用地早已開闢完成，且產權屬多人持分共有，如何申請？能否免除產權移轉登記？

依內政部營建署 107 年 4 月 17 日營署更字第 1070022770 號函釋：按「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」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。

29 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，該部分建築物可否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？

依內政部營建署 107 年 7 月 10 日營署更字第 1070033916 號函釋，按「危老條例」第 6 條已明定「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容積獎勵辦法**第 3 條規定：「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。

G

【輔導推動篇】

01 臺北市政府配合中央政策推動「危老條例」，有何輔導獎勵與配套措施？

臺北市政府配合中央政策推動「危老條例」，設有**三大優惠獎勵**、**五項經費補助**、**六大配套措施**及**三項便民程序**協助加速老屋重建，表列說明如下：

類別	項次	項　目	說　明
三大獎勵	一	容積獎勵	●最高可達建築基地 1.3 倍之基準容積或 1.15 倍之原建築容積。 ●時程獎勵＋規模獎勵 ≦ 基準容積 10%。
	二	放寬高度及建蔽率	●授權地方主管機關得放寬建築物高度及住宅區之建蔽率。
	三	稅賦優惠	●本條例施行後 10 年內申請重建者，享有重建期間免徵地價稅、重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年、重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收得再延長 10 年。
五項經費補助	一	初步評估費用補助	●總樓地板未達 3000 ㎡者，每棟 12000 元。 ●總樓地板面積 3000 ㎡以上者，每棟 15000 元 ●評估機構審查費，每棟 1000 元
	二	詳細評估費用補助	●每棟不超過評估費用 30%或 40 萬元
	三	審查機構審查費用	●詳細評估補助每棟評估費用 15%，但每案補助上限不得超過 20 萬元。
	四	重建計畫費用補助	●提具重建計畫並經報核者，每案補助 5 萬 5000 元。
	五	結構補強費用補助	●經耐震初評未達一定等級，或有軟弱層潛在倒塌風險之建築物，在整合重建前進行局部性結構補強者，補助工程款 85%，每棟上限 450 萬元。

類別	項次	項　目	說　明
六大配套	一	培訓危老重建推動師	●招募有志推動老屋重建的專業人士，經講習培訓後建置「危老重建推動師」，為社區民眾提供法令諮詢服務，協助整合居民意見、輔導申請耐震評估、提具重建計畫，提供「一條龍」的全程服務。
	二	廣設危老重建工作站	●自 107 年 10 月起，全市廣設「危老重建工作站」，並安排有服務熱誠的推動師輪值進駐，為市民提供免費的在地化諮詢服務。
	三	危老重建法令宣導	●建置「危老重建專區」宣導網頁。 ●舉辦多場危老重建法令說明會。
	四	提供重建工程融資貸款信用保證	●依「都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點」，重建前建築物用途供住宅使用，以自然人為起造人者，每戶信用貸款額度 300 萬元，5 年內攤還。
	五	補助重建工程貸款利息補貼	●提供每戶最高優惠貸款額度 350 萬元之重建工程貸款利息補貼，年限最長 20 年，寬限期最長 5 年，針對不同家庭年所得之原住戶，給予不同補貼期間。
	六	危險老屋輔導善後	●委託專業團體成立「危老輔導團」，針對本市震災受損屋、海砂屋、結構安全快篩結果須耐震評估之建物、劃設都更地區輔導重建或補強事宜。
三項便民程序	一	簡化合法建物認定程序	●對於已登記產權，但未領得使用執照或合法房屋證明之老舊建築物，簡化適用「危老條例」申請重建之認定程序。
	二	免除畸零地調處程序	●為鼓勵危險及老舊建築物加速重建，「臺北市畸零地使用自治條例」明定「依都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定原地重建者，非屬畸零地。
	三	容積保證金免現金繳納	●依「危老條例」申請重建涉及容積獎勵，須繳納容積保證金者，除以現金方式繳納外，允以金融機構書面連帶保證或金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票等方式替代，以降低起造人重建成本負荷。

02 如何申請危老重建工程融資貸款信用保證，有何限制條件？

依「**都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點**」規定，危老重建之工程融資，係由各金融機構提供資金辦理。另由內政部中央都市更新基金提撥財團法人中小企業信用保證基金專款，設立「都市危險及老舊建築物重建信用保證基金」，辦理信用保證代位清償、攤付訴訟、強制執行費用及其他履行信用保證責任之支出。相關申請規定，整理表列如下：

項　目	說　　明
信用保證貸款對象	●經主管機關認定符合下列各款情形之一，得提供重建工程必要融資貸款信用保證，且重建前建築物用途供住宅使用者： 一、由都市發展局依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除之合法建築物，並經輔導協助，評估其必要資金取得困難者。 二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經都市發展局認定者。 三、經都市發展局評估應優先推動重建之地區。
貸款額度	●每戶以新臺幣 300 萬元為限。
貸款利率	●依各承貸金融機構規定辦理。
貸款期限	●以承貸金融機構核定之貸款攤還期限為準，最長不得超過 5 年。貸放後，承貸金融機構得視個案實際需要調整期限及償還方式。
信用保證條　　件	●保證成數 9 成、保證手續費年費率為 0.3%，由申貸者負擔。
移送信用保證程序	●申請信用保證者，應向承貸金融機構申辦，金融機構按其信用保證之案件可貸金額提送信保基金審查。 ●承貸金融機構免徵提連帶保證人。



03 申請危老重建工程融資貸款信用保證之程序為何？係由金融機構或由信保基金認定？

危老重建工程融資貸款之信用保證對象，應符合內政部「**都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點**」第 5 點有關規定。即申請人取得直轄市、縣（市） 主管機關認定符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第 10 條第 1 項各款所定得提供重建工程必要融資貸款信用保證證明，且重建前建築物用途供住宅使用者，於該項認定證明書送達之次日起 3 個月內向金融機構申請貸款信用保證。至於申請人是否符合申貸資格，係由承貸金融機構逕依該項貸款有關規定認定。相關疑問也可至建管處網站「危老重建專區」參考財團法人中小企業信用保證基金訂定之「都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證常見問答」。



04 承上，若申貸者使用票據及債信往來異常，得否辦理該項貸款保證？

承貸金融機構於授信時，如知悉申貸者有下列情形之一者，不得移送信用保證：

（一） 經向票據交換所查詢其所使用票據受拒絕往來處分中，或知悉其退票尚未辦妥清償註記之張數已達應受拒絕往來處分之標準者。

（二） 經向財團法人金融聯合徵信中心查詢或徵授信過程中，知悉其有債務本金逾期未清償、未依約定分期攤還已超過 1 個月、應繳利息未繳付已超過 3 個月者。



05 目前國內金融機構提供的危老重建融資貸款條件為何？

目前國內有多家金融機構（如台灣銀行、土地銀行、第一銀行...等）可提供危老重建的融資優惠貸款服務，重建資金及相關費用最高可全額貸款，協助民眾減輕負擔。不過，因隨重建基地的個案情形不同，各家金融機構的貸款條件也略有差異，有需求的民眾宜自行接洽。茲就一般通案的融資條件整理如下供參：

項次	項　目	融資條件
一	貸款對象	●重建計畫範圍內之土地、合法建築物所有權人。 ●重建計畫範圍內參與重建之自然人或法人。
二	抵押權設定	●個別私地主持有土地提供抵押權設定。如有押值不足，得視個案風險評估情形徵提承貸銀行認可之擔保品或移送信用保證。 ●承諾建案基地及建物全部設定第一順位最高限額抵押權予承貸銀行。
三	融資成數	●重建費用原則上全部融資（包括建築設計、營建工程、信託費用、利息、稅捐、銷售管理等）。 ●重建前的既有房屋如有房貸需先轉貸。
四	產權及資金信託	●建案基地及建物全部信託登記。 ●融資動撥金額全數入信託帳戶，專款專用。
五	建案起造人	●由貸款銀行認可的建經公司擔任起造人。
六	憑證及工程進度查核	●由承貸銀行認可的建經公司進行支出憑證審查及工程進度查核，審核無誤後撥付費用。
七	具結放棄法定抵押權	●承攬廠商須具結放棄民法第 513 條因承攬工程而取得之法定抵押權。
八	投保營造工程綜合險	●投保金額應與建築物價值相當或不低於承貸銀行營建融資。

06 什麼是都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼？

臺北市政府為配合中央政策，協助危險及老舊建築物住戶加速重建，減低其重建所需資金貸款負擔，針對僅持有 1 戶住宅之家庭，領有都市發展局核准重建計畫函之重建戶，其家庭年所得低於本市50%分位點家庭之平均所得 (即家庭成員 113 年度綜合所得稅各類所得合計低於新臺幣 164 萬元者，提供「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼」。

申請人須先向都市發展局提出申請，經審查核定後，自行向金融機構貸款(最高 350 萬元，最長 20 年)，由中央補貼貸款前 3 年部分利息，以減輕貸款利息負擔。不過，重建住宅貸款，單指重建所須資金之貸款，不包含代償其他性質既有債務之貸款。



07 危老重建住宅貸款的優惠貸款額度、償還年限、優惠利率及補貼期間為何？

依市政府 112 年 5 月 11 日府都企字第 11230297111 號公告：

一、優惠貸款的額度由承貸金融機構勘驗後覈實決定，最高為新臺幣 350 萬元。

二、償還年限：最長 20 年，含付息不還本之寬限期，寬限期合計最長以 5 年為限。

三、優惠利率為承貸金融機構撥付第 1 筆貸款或轉貸為本貸款開始利息補貼之日起 3 年內按中華郵政股份有限公司 2 年期存款未達新臺幣 500 萬元定期儲金機動利率減 0.533%計算，郵儲利率調整時，應即隨同機動調整，第 4 年起停止優惠利率及利息補貼，由受補貼者與承貸金融機構重新議定利率。

四、本貸款核貸與否、貸款額度及償還方式，依承貸金融機構規定辦理。

08 申請危老重建住宅貸款利息補貼者應具備哪些條件？

辦理本補貼所指戶籍或戶籍內係指同一戶號之戶內。申請本貸款利息補貼者，應具備下列各款條件：



一、中華民國國民。

二、已成年。

三、申請人僅持有一戶住宅，該住宅位於直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫範圍內，或位於花蓮縣或臺東縣九一八震災區，依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼紅色危險標誌、黃色危險標誌，且重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，應符合下列各款情形之一：

(一)主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。

(二)非位於工業區或丁種建築用地之建物，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

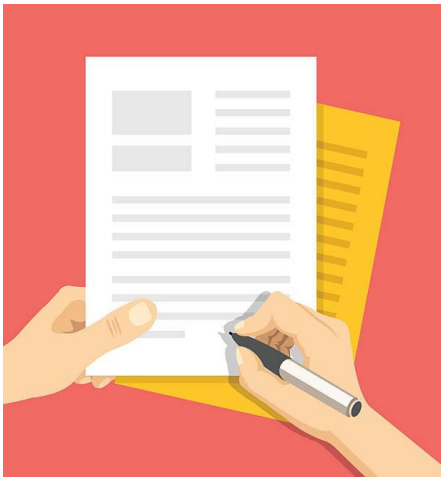
四、非位於工業區或丁種建築用地之建物，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅。

五、家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得合計低於重建住宅所在直轄市、縣(市)50%分位點家庭之平均所得。

六、本補貼所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人之戶籍內直系親屬、申請人配偶之戶籍內直系親屬。

09 申請危老重建住宅貸款利息補貼應檢附哪些文件？

申請重建住宅貸款利息補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向臺北市政府都市發展局申請：



一、申請書。

二、直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫函影本。但位於花蓮縣或臺東縣九一八震災區，依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼紅色危險標誌、黃色危險標誌之住宅者，無須檢附。

三、直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫函影本。但位於花蓮縣或臺東縣九一八震災區，依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼紅色危險標誌、黃色危險標誌之住宅者，無須檢附。

四、申請日前一個月內請領之全戶紙本或電子戶籍謄本；夫妻分戶者，應同時檢具申請人配偶之全戶紙本或電子戶籍謄本。

五、申請日前一個月內請領之家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本。

六、申請日前一個月內請領之家庭成員財產歸屬資料清單正本。

七、持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅者，應檢附該住宅之建物所有權狀影本或房屋稅籍證明。

八、家庭成員為外籍人士、大陸地區人民、香港或澳門居民者，除應檢附出入國(境)紀錄等相關證明文件外，並應檢附外僑居留證(外籍人士)、依親居留證或長期居留證(大陸地區人民)、臺灣地區居留證或臺灣地區居留入出境證(香港或澳門居民)。

10 危老重建住宅貸款利息補貼如何申請？向哪個單位申請？審查核准需要多久時間？

一、採書面申請方式，欲申請重建住宅貸款利息補貼之重建戶，可填妥申請書及檢附相關文件以掛號郵寄或親至**都市發展局中區辦公室**申請(地址:臺北市中山區南京東路三段 168 號 18 樓) 辦理。相關申請資訊及書表可在內政部國土管理署網站首頁(網址：https://twur.cpami.gov.tw/) 主題專區「危老重建專區」>「住宅貸款利息補貼專區」下載或向都市發展局索取。如有疑問可撥打諮詢專線：(02)2777-2186 轉 0 再轉 1。

二、申請人提出申請案後，經審查合格，都市發展局會在受理申請案及補正資料完成後發給「**都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼證明**」(審查結果或補件通知公文寄送地址，戶籍地及通訊地皆可能寄送，請務必留意上開地址，避免錯失重要文件)，並請於貸款前預留至少 3 個月以上申請時間，避免影響自行洽辦貸款之時程。



11 危老重建基地如有經濟或社會弱勢者，如何申請社會住宅及租金補貼？

危老重建基地如有中低收入家庭需承租社會住宅及出租國宅，或低收入戶有申請承租住宅租金補貼需求者，相關資訊可查閱都市發展局網站首頁 > 業務服務 > 居住服務之網頁，置有申辦服務、相關申請書下載及常見問題答詢，都市發展局住宅服務科亦設有服務專線（02-2777-2186 分機 2705），歡迎市民洽詢。

12 我家老屋想拆除重建，市政府是否設有專人提供協助？

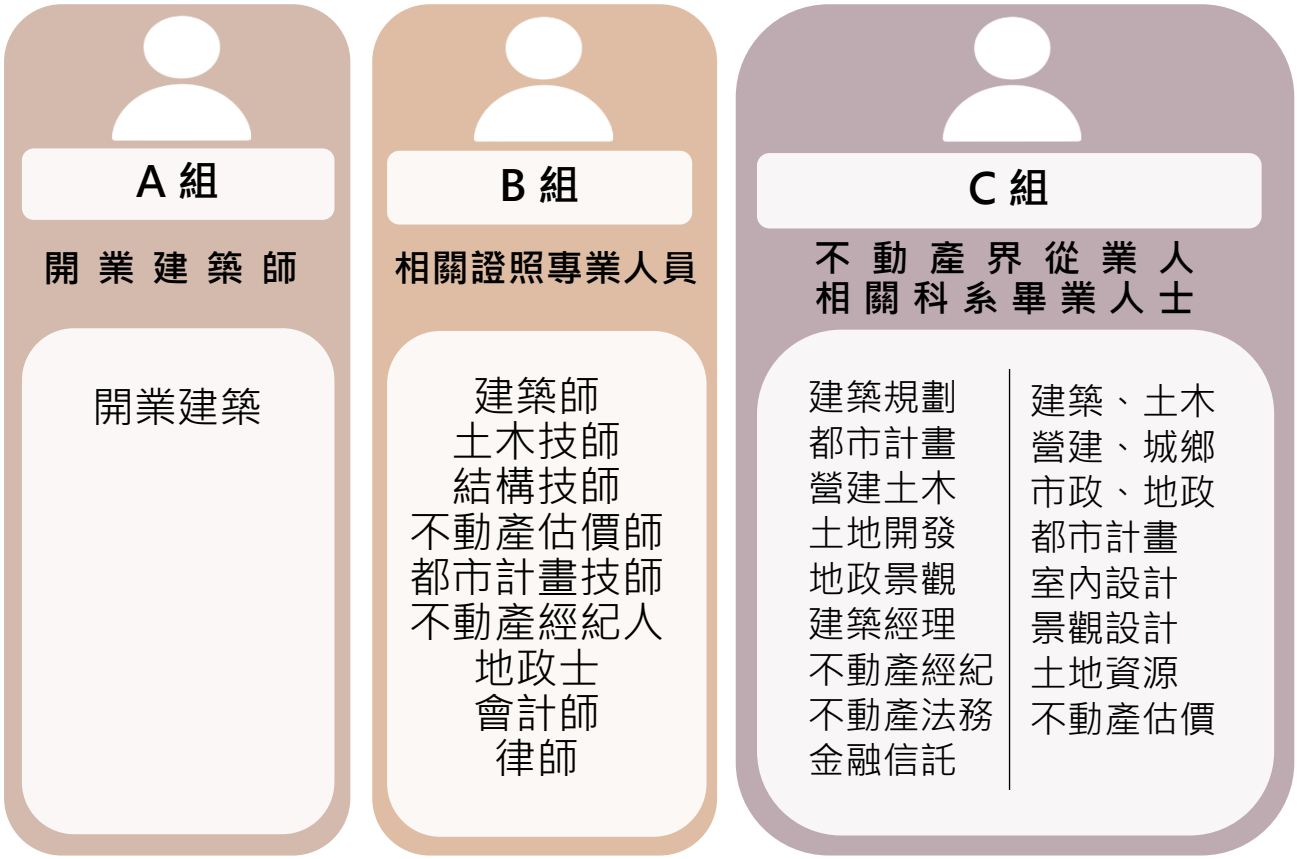
鑒於本市老舊建築物更新重建之需求殷切，建管處創全國之先，於 107 年 5 月訂定「**臺北市危老推動師培訓執行計畫**」（現臺北市危老都更推動師培訓執行計畫），甄選有志於推動老屋重建的專業人士，經講習培訓後建立「**危老重建推動師**」制度，俾為社區民眾提供免費的法令諮詢服務，進而媒合輔導申請耐震能力評估。凡經評估可適用「危老條例」重建者，後續並協助提具重建計畫申請重建，為民眾提供「一條龍」的全程服務。

另外，為便利民眾能就近諮詢，建管處將依計畫徵求有服務熱誠的推動師，籌設「**危老重建工作站**」，由推動師輪值進駐，為市民建構免費的在地化諮詢管道。推動師係擔綱社區重建的總顧問角色，會同土地開發、建築企劃、設計、施工、銷售等協力專業團隊進行社區輔導，提供老屋重建有關宣導、諮詢、輔導、整合等相關事務，全程「一條龍」服務。

有關「**危老重建推動師**」及「**危老重建工作站**」名冊及聯絡資訊，可於建管處網站首頁「危老重建」查詢，歡迎有需求的市民朋友逕洽。

13 臺北市「危老重建推動師」的招募對象與資格為何？

依「**臺北市危老都更推動師培訓執行計畫**」規定，推動師組別區分為A、B、C三組，符合資格者必須參加培訓講習，且經測驗成績達 80 分以上者，由培訓機構發給「講習合格證明」。領得講習合格證明，並簽署「臺北市危老重建推動師聲明書」者，由都市發展局授予「臺北市危老重建推動師認可證」及識別證。



14 如何報名參加臺北市「危老重建推動師」的培訓講習？

欲參訓學員可逕向建管處公開遴選的培訓機構報名（培訓機構名冊參見臺北市建築管理工程處網站「危老重建專區」）。詳細的開課期別、收費方式與課程內容等，另於各培訓機構網站公告。

15 「危老重建推動師」的認可證有期限嗎？屆期如何換證？

參訓學員領得講習合格證明，並簽署「臺北市危老重建推動師聲明書」者，由都市發展局授予「臺北市危老重建推動師認可證」及識別證，認可證及識別證有效期限為 2 年，逾期失其效力。

推動師得於認可證有效期限內提具輔導社區累計達 30 分以上之輔導服務積分證明，並於屆滿前、後各 2 個月內，報名參加培訓機構舉辦之回訓講習，經測驗合格後即可申請換證。



有關輔導積分的取得方式，得由推動師自行遴選輔導社區或接受執行機關媒合有輔導需求之社區，夥同土地開發、建築企劃、設計、施工、銷售等協力廠商進行輔導。執行機關將視個案輔導績效，核予輔導服務積分【詳 G 篇 18 問】。另推動師得籌組跨領域團隊，設置「危老重建工作站」，由 A、B、C 組推動師進駐輪值，輪值時間以每班 3 小時計算，核給輔導積分 1 分。凡 2 年內累計輔導積分達 30 分以上者，始可參加回訓講習，並經測驗合格後申請換證。

16 主管機關是否有補助「危老重建推動師」輔導推動費用？

最新資訊以臺北市建築管理工程處網站為主

都市發展局為推動本市老舊建築物更新重建作業，藉由補助方式激勵推動師積極協助社區住戶整合意願、輔導申請耐震能力評估及提具重建計畫申請重建，或辦理結構補強、輔導老舊公寓大廈成立管理組織、增設昇降設備或外牆修繕，俾加速本市老舊建築物之更新、提高耐震能力、增進市容觀瞻，達到都市防災之目的，同時提升居住環境品質，特訂定「**臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點**」，視

推動師各階段輔導成效，衡酌戶數多寡，核予適度之輔導推動費。輔導推動費之核發項目及額度，依都市發展局 112 年 07 月 10 日北市都建字第 11261336451 號令，自 112 年 8 月 1 日起修正如下附表（適用於是日以後向建管處申報輔導案件）：

附表一、危老重建輔導推動費核發項目及額度

類別	戶數 / 輔導項目	10 戶以下	11～30 戶	31～50 戶	51 戶以上
危老重建	完成耐震初步評估	1.3 萬元	3.3 萬元	5.3 萬元	6.6 萬元
	完成耐震詳細評估	3.3 萬元	6.6 萬元	10.0 萬元	13.0 萬元
	核准重建計畫	10.0 萬元	20.0 萬元	26.0 萬元	40.0 萬元
備註	一、推動師應先向建管處完成輔導案件之備查程序，並自備查函文之日起 6 個月內協助住戶申辦耐震初步評估、詳細評估、重建計畫，領得評估機構公函或都市發展局重建計畫核准函後，始得依該要點第五點規定申請核發輔導推動費。 二、耐震能力初步評估、詳細評估輔導推動費以棟計算；重建計畫以核定之一宗基地計算。 三、單一所有權人之建物不予補助輔導推動費。 四、輔導本市列管地震受災屋、海砂屋完成重建計畫報核者，其重建計畫輔導推動費依表列額度 2 倍發給。				

附表二、階段性補強輔導推動費核發項目及額度

類別	輔導項目	請領上限
階段性補強	階段性補強 A 施作層面積 未滿 500 ㎡	按都發局核定之補助金額(含設計、監造及施工)10%核發，並以不超過 7.5 萬元為限。
	階段性補強 A 施作層面積 500 ㎡以上	按都發局核定之補助金額(含設計、監造及施工)10%核發，並以不超過 10.0 萬元為限。
	階段性補強 B	按都發局核定之補助金額(含設計、監造及施工)10%核發，並以不超過 15.0 萬元為限。
備註	一、輔導「階段性補強」，應取得公寓大廈進階課程講習結業證書。 二、推動師應先向建管處完成輔導備查程序，始得自備查函文之日起 6 個月內協助社區住戶向建管處申請第一階段變更項目審查，俟補強完竣領得都市發展局核備函後，再依該要點第五點規定申請核發輔導推動費。 三、本表所定核定補助金額指依中央及市府之相關補助規定，向市府各機關申請補助經核准者。	

附表三、公寓大廈組織報備輔導推動費核發項目及額度

類別	戶數 輔導項目	80 戶以下 (小型社區)	81~150 戶 (中型社區)	151 戶以上 (大型社區)
管理組織	完成管理 委員會報備	3.0 萬元	6.0 萬元	9.0 萬元
	完成管理 負責人報備	2.0 萬元	4.0 萬元	6.0 萬元
備註	一、輔導「公寓大廈組織報備」，應取得公寓大廈進階課程講習結業證書。 二、推動師應先向建管處完成輔導備查程序，始得自備查函文之日起 6 個月內協助社區住戶完成管理組織報備，並俟組織報備事項完成後，始得申請核發輔導推動費			

附表四、修繕改良輔導推動費核發項目及額度

類別	輔導項目	請領上限
修繕改良	申請增設昇降設備	按都發局核定之補助金額（含設計、監造及施工）10%核發，並以不超過 10.0 萬元為限。
	申請外牆局部修繕	按都發局核定之補助金額 30%核發，並以不超過 1.5 萬元為限。
	申請外牆安全整新	按都發局核定之補助金額（含設計、監造及施工）10%核發，並以不超過 15.0 萬元為限。
備註	一、輔導「修繕改良」，應取得公寓大廈進階課程講習結業證書。 二、推動師應先向建管處完成輔導備查程序，始得自備查函發文之日起 6 個月內協助社區住戶向建管處申請第一階段雜項執照或使用執照，俟領得使用執照、變更使用執照、本局核備函或竣工報驗完成後，始得依該要點第五點規定申請核發輔導推動費。 三、本表所定核定補助金額，指依中央及市府之相關補助規定向市府各機關申請補助經核者。	

17 危老重建推動師申請「輔導推動費」的核發程序為何？

危老重建推動師申請「輔導推動費」之相關書表文件，可於建管處網站「危老重建專區」下載，輔導推動費的核發程序如下：

一、**輔導案件報備**：推動師於開始協助社區申辦各類輔導項目時，應檢具「輔導案件報備單(電子檔可於建管處網站下載)」向建管處辦理輔導備查。但同一案址已有其他推動師向建管處完成備查有案者，將不予受理。

二、**申請輔導推動費**：推動師完成輔導備查程序後，應自備查函發文之日起6個月內，先完成輔導事項掛件，後續再檢具下表「請款時機」之核准公函、領款收據、本人名義之國內金融機構帳戶存摺封面影本等證明文件，向建管處申請輔導推動費。

輔導項目	6個月內須完成事項掛件	請款時機
耐震初步評估	申請耐震能力初步評估	領得評估機構公函
耐震詳細評估	申請耐震能力詳細評估	領得評估機構公函
重建計畫送件	重建計畫提送建管處	領得都發局核准公函
報備管理委員會	報備申請書提送建管處	領得管理組織報備證明
報備管理負責人	報備申請書提送建管處	領得管理組織報備證明
階段性補強	補強設計圖說提送國震中心審查並副知建管處	補強完竣並領得變更使用執照或都發局核備公函
增設昇降設備	委由開業建築師向建管處申請增設電梯許可掛件	領得使用執照或變更使用執照
外牆局部修繕	經建管處發給外牆修繕補助許可公函	修繕完竣並領得都發局核備公函
外牆安全整新	委由開業建築師向建管處申請變更使用許可掛件	竣工報驗並領得變更使用執照或都發局核備公函

附件一

臺北市危老重建推動師輔導案件報備單

填報日期:_____年_____月_____日

一、推動師基本資料			
姓　名	（簽章）	身分證字　號	
推動師證書字號		連絡電話（含手機）	
通訊地址			

二、輔導標的			
社區建物名　稱	□無 □有_____	有無成立管理組織	□無　□有
門牌地址	區　　里　　號等		
地段地號	區　　段　　小段		
使用執照	□無 □有，____使字第_____號	層棟戶數	

三、報備輔導項目（以下擇一勾選）

□耐震能力初步評估	□公寓大廈管理組織報備
□耐震能力詳細評估	□集合住宅增設昇降設備
□重建計畫報核	□建築物外牆局部修繕
□建築物階段性補強	□建築物外牆安全整新

報備輔導項目擇一勾選，不同輔導項目必須「分別報備」。

四、附註事項

1、輔導報備項目，申請「重建計畫」者，應檢附耐震能力評估報告書，但震損屋或海砂屋須取得總戶數過半數以上區分所有權人簽署同意暨委任書。其餘各項目，須先取得2戶且1/10以上區分所有權人簽署同意輔導報備書，並檢附同意戶之建物所有權狀或建物登記謄本(第一類或第三類)，影本請加註「與正本相符」字樣。

2、本件報備單得採親送或郵寄方式送達建管處秘書室總收文。
地址：臺北市信義區市府路1號南區2樓。

3、表列報備輔導事項，必須於6個月內完成掛件，逾期失其效力，且同一案件同一推動師不得再重複掛件。

4、重複申報不予備查，受理報備資訊請...建管處網站「危老重建專區」查詢。

5、無使用執照之建物，得依「都市危險及老...築物加速重建條例」之合法建築物簡化認定規定辦理。

6、須提具「臺北市危老重建推動師全程輔...危老重建(都更)推動師認可證影本。

報備輔導案件限6個月內向建管處送件，逾期失其效力且不得申請展期。

112/07ver.

最新資訊以臺北市建築管理工程處網站為主

區分所有權人同意輔導報備書

本人為臺北市＿＿＿＿區＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（代表號）建築物之區分所有權人，同意危老重建推動師＿＿＿＿＿＿向貴局報備輔導辦理＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（報備輔導項目），特立此書。

此致　臺北市政府都市發展局

一、區分所有權比例

※建物為單一所有權人，不符報備資格。

※區分所有權總戶數共＿＿＿＿＿戶，同意輔導戶數計＿＿＿＿＿戶。
（須經 2 戶且 1/10 以上區分所有權人簽署同意）

二、區分所有權人同意輔導名冊

編號	姓　名	所有權門牌	簽名或蓋章 （同意者簽名或蓋章）	是否知悉危老重建推動師非政府機關人員
1				☐ 知道 ☐ 不知道
2				☐ 知道 ☐ 不知道
3				☐ 知道 ☐ 不知道
4				☐ 知道 ☐ 不知道
5				☐ 知道 ☐ 不知道
6				☐ 知道 ☐ 不知道
7				☐ 知道 ☐ 不知道
8				☐ 知道 ☐ 不知道
9				☐ 知道 ☐ 不知道

備註：本申請資料應遵守個人資料保護法規定：資料蒐集、處理及利用之目的，僅為辦理危老輔導報備及臺北市危老都更推動師培訓執行計畫推動內容使用，不得作為他用。

【如數量不夠請自行延伸】

112/12ver.

臺北市危老重建推動師全程輔導服務說明書

本人領有臺北市政府都市發展局發給危老重建推動師聘書，為積極協助本市危老建築物加速重建，或輔導老舊公寓大廈成立管理組織及整建維護，業已參與跨領域的服務團隊可供全程輔導重建，俾發揮專業效能提升服務品質。

危老重建推動師＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（簽章）

有關參與跨領域服務團隊之類型及證明文件，擇一說明如下：

擇一勾選	服務團隊類型	應附文件
□1	建管處網站已登錄輔導案件	列印建管處網站「危老重建推動師輔導案件查詢」頁面（備註已失效者除外）。
□2	已參與危老重建工作站	檢具最近 6 個月內經站長簽名之「危老重建工作站值勤統計表」，表列有本人姓名及服務積分。
□3	任職於不動產開發、建築經理或工程顧問公司	檢具任職於該公司之在職證明。
□4	結合跨領域之專業人員組成服務團隊	檢具下列至少五項服務團隊成員之證明文件，並請當事人於文件簽章：
		■建築師（附開業證書，必附）
		□土木或結構技師（附執業證書）
		□不動產估價師（附開業證書）
		□會計師（附開業證書）
		□地政士（附開業執照）
		□不動產開發從業者（附在職證明）
		□建築經理與資產管理業者（附在職證明）
		□金融或信託機構從業者（附在職證明）
		□不動產代銷與仲介業者（附在職證明）
		□營造與工程顧問業者（附在職證明）

三、**核發輔導推動費**：建管處受理申請核發輔導推動費案件，應於收件之日起 20 日內審核完畢，但案件複雜者，得視需要予以延長，最長不得超過 30 日。審核合格者，即予核發；不合格者，應將不合規定之處列舉，通知申請人於 10 日內 1 次補正，逾期未補正或補正仍不合規定者，得駁回其申請。

18 危老重建推動師如何取得「輔導服務積分」？

危老重建推動師必須在認可證有效期限 2 年內，累計輔導服務積分達 30 分以上，始可參加回訓講習，並經測驗合格後申請換證。有關輔導服務積分之取得方式，表列說明如下：

項次	項　目	內容或事項	積分
一	危老都更重建	輔導完成耐震能力初步評估	10 分
		輔導完成耐震能力詳細評估	10 分
		輔導完成重建計畫報核	30 分
		輔導完成都市更新事業計畫報核	30 分
二	老舊公寓整維	輔導成立公寓大廈管理組織	10 分
		輔導完成建物外牆局部修繕	10 分
		輔導完成老舊公寓增設電梯	30 分
		輔導完成老屋外牆安全整新	30 分
		輔導完成建築物階段性補強	20 分
三	參加培訓課程	參加公寓大廈進階課程培訓	10 分
		參加培訓機構報核之進階課程（每參訓 4 小時核給 2 分）	最多 10 分
四	危老工作站輪值	輪值每班 3 小時核給 1 分	
備註	1、申請輔導都市更新事業計畫案件報核者，須領有「危老都更推動師認可證」。 2、危老重建推動師 D 組成員不得參與危老工作站輪值。		

19 危老推動師輔導老舊公寓整維之對象及法令依據為何？

有關危老重建推動師可輔導本市老舊公寓大廈成立管理組織及進行相關整建維護或改良之對象、法令依據、補助上限、業管單位等資訊，整理如下表：

項次	輔導項目	輔導對象	法令依據	補助上限	業管單位
一	**成立公寓大廈管理組織**	民國 92 年以前興建完成且樓高 6 層以上建築物	公寓大廈管理組織申請報備處理原則	無補助	建管處 公寓大廈科
二	**建物外牆局部修繕**	屋齡達 10 年以上且面臨道路或人行道之外牆飾面修繕	臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點	實支實付 不逾 10 萬元	建管處 使用科
三	**老舊公寓增設電梯**	屋齡達 20 年以上、供住宅使用比例過半數以上且無電梯之建築物	臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範	不逾總工程經費 50% 一般電梯 300 萬元	更新處 更新工程科
四	**老屋外牆安全整新**	屋齡達 20 年以上、供住宅使用比例過半數以上且無電梯之建築物	臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範	不逾總工程經費 50% 且 1200 萬元	更新處 更新工程科
五	**結構安全階段性補強**	經耐震能力初步評估結果危險度總分大於 45 分，或詳細評估結果為須補強或重建者	主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估及弱層補強經費補助執行作業要點	不逾總補強經費 85% 且 450 萬元	建管處 使用科

20 同一建築物可否由 2 名以上危老重建推動師申報輔導？

危老重建推動師報備輔導案件，每棟 (案) 以 1 人為限，有關報備資料，可於建管處網站「危老重建專區」查詢，若同一案址、輔導項目已有其他推動師向建管處完成備查有案者，均不予受理。

21 危老重建推動師申報輔導案件有無完成期限？

危老重建推動師報備輔導案件，必須自建管處網站登錄備查之日起 6 個月內協助社區完成申報備查的輔導事項，逾期失其效力，不得申請展延，且該推動師及其他推動師不得再報備同一輔導案件。

22 危老建築物若僅有 1 戶，或全棟係單一所有權人者，危老重建推動師能否申報輔導案件？

類此情形，若危老建築物產權登記非政府機關、公營事業機構或公立學校所有者，危老重建推動師仍可報備輔導案件，但建築物僅有 1 戶且為單一所有權人時則不得報備，若為多位所有權人時應檢附該戶全體所有權人之同意書。

23 危老重建推動師向建管處申報輔導案件後，可否於登錄備查輔導期間內主動申請撤案？

危老重建推動師報備輔導案件，自建管處同意備查之日起 6 個月內協助住戶申辦輔導事項，逾期失其效力。是危老重建推動師申報輔導案件，除非申報文件虛偽不實或其他重大缺失，經主管機關註銷輔導案件外，危老重建推動師備查輔導期間，不得主動申請撤案。

24 主管機關對「危老重建推動師」有何督導及考核機制？



書面警告

推動師如有**假借政府機關名義**散發文宣品或進行住戶洽訪，提供民眾錯誤資訊、法令或資料等，利用公開說明會場合宣導非該場次主軸項目誤導民眾，主管機關得處以書面警告，受書面警告累計達 3 次者，廢止其推動師聘書或認可證。



撤廢證照

推動師之參訓報名資料、輪值危老重建工作站、報備輔導社區、申請輔導推動費案件，嚴禁虛偽造假、任由他人冒名頂替、冒用他人身份等情事，或經查證涉有違反消極資格之情形者，主管機關得撤銷或廢止其推動師資格，並不得經由回訓回復資格，且不予核給輔導推動費；如已撥款，得要求全額繳回或核扣部分輔導推動費。

此外，「**臺北市危老都更推動師培訓執行計畫**」規定，有下列情事之一者，不得充任推動師，其已充任者，即當然解任。但受緩刑宣告，或其刑經易科罰金、易服社會勞動、易服勞役、受罰金宣告執行完畢，或判決無罪確定者，不在此限：

一、曾犯組織犯罪防制條例、肅清煙毒條例、麻醉藥品管制條例、毒品危害防制條例、槍砲彈藥刀械管制條例、貪污治罪條例、人口販運防制法、洗錢防制法之罪者。

二、曾犯刑法之竊盜、搶奪、強盜、詐欺、背信、重利、侵占、妨害自由、恐嚇及擄人勒贖或贓物罪章，受有期徒刑之宣告者。

三、因故意犯前二款以外之罪，受有期徒刑逾 6 個月以上之宣告確定，尚未執行或執行未畢或執行完畢未滿 1 年者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾 2 年者。

25 申請設立「危老重建工作站」的設置條件為何？

臺北市「危老重建工作站」的設置及管理要項表列如下：

項次	項目	管理及查核事項
一	設置處所	●為便利社區居民就近洽詢，設置處所宜面臨 6 公尺以上道路，並位於合法建築物之地面 1 層（但具明顯引導標示，出入無門禁管制，且有昇降設備可通達之樓層，經建管處審認具開放性者，得不受此限） ●工作站之室內面積不得小於 10 ㎡，所在建築物並設有可供外人使用之廁所。 ●設置處所之使用，應經建築物所有權人同意（出具同意書或租賃契約），設於公寓大廈共用部分者，應經管理組織書面同意。
二	設施設備	●置有供 4 人以上洽談事務之桌椅。 ●設有電腦及網路設備可供查詢相關圖資。 ●置有服務專線（市內電話）。
三	駐點人數服務時段	●每一工作站至少應有 4 名推動師，其中至少 A 組、B 組推動師各 1 名。 ●定期每週至少服務 3 日，且每日早（9 至 12 時）、午（14 至 17 時）、晚（18 至 21 時）三個時段，每週合計至少服務 5 個時段；每一時段應有 2 名以上推動師駐點服務，其中至少應有一個時段由 A 組或 B 組推動師進駐，其餘時段得由 C 組推動師參與輪值。 ●工作站之服務時段，應於出入口明顯處掛設「危老重建工作站」告示。
四	資訊公開異動報備	●工作站之設置地點、服務時段、駐點推動師名冊等資訊，於建管處網站公告。如有異動，申請人應主動向建管處報備。
五	違失處置	●工作站之相關資訊如有虛偽不實、異動未報備或推動師無正當理由未駐點服務者，建管處得撤銷或廢止設置。推動師如有違失，並依規定抵扣服務積分。

為便利本市老舊社區之民眾能就近諮詢，建管處徵求有服務熱誠的推動師，籌組跨領域的黃金服務團隊，設置「危老重建工作站」，並推派 1 人為「站長」，向建管處申請設置（申請書可於建管處網站「危老重建專區」下載），工作站設置後，由推動師依排班表輪值進駐，為市民提供免費的在地化諮詢服務。

危老工作站服務時段表 (例舉)
(每週至少服務3日，且合計至少服務5個時段)

星期	上午 09~12	下午 14~17	晚間 18~21	輪值推動師代號 (至少一個時段由A B組駐點)
一		●		下午 C1、C2
二				
三		●	●	下午 B1、C2 晚上 C1、C4
四				
五				
六				
日		●	●	下午 A1、C2、C3 晚上 C1、C2

危老推動師名冊

組別	序號	姓 名
A	1	黃○○
B	1	蕭○○
C	1	廖○○
	2	鄭○○
	3	林○○
	4	游○○



26 危老重建工作站駐點人員的差勤及服務積分如何管理？

申請設置危老工作站後，建管處將責請「站長」設立一個專屬的 Line 工作群組，凡駐點人員的差勤管理（含簽到、簽退或請假）、駐點人員之人數或排班時段如有異動需求，皆可於工作群組上進行報備。至於服務積分之管理，責由「站長」按月統計，並於次月 5 日前完成「值勤統計表」，傳送於 Line 工作群組，建管處收悉後即行彙整登錄。

27 房仲業的服務據點可以申請設置「危老重建工作站」嗎？

臺北市「危老重建工作站」的設置處所，只要符合管理及查核事項【詳 G 篇 25 問】之規定，均可申請設置。基本上，略可區分為鄰里型、專設型、商店型、社區型及辦公型等 5 種，但為便於民眾辨識，場所出入口明顯處必須設置「臺北市危老重建工作站」之標示。



28 危老重建工作站是否有律定統一的識別標誌？

為了讓市民朋友容易辨識，都市發展局特別建立了「危老重建工作站」的 LOGO 識別標誌，並洽請各工作站將識別標誌掛設在明顯處所。該 LOGO 標誌圖像中，屋內有兩人握手高舉，象徵互信與合作，背景的圓圈，則象徵圓融圓滿，攜手合作完成危老重建任務。

29 危老重建推動師可否一人登記服務於二個以上的「危老重建工作站」？

危老重建推動師可登記服務於二個以上「危老重建工作站」，但於各工作站輪值排班之服務時間不得重複。

30 危老重建推動師向建管處申報輔導案件，是否一定要加入「危老重建工作站」？

由於危老重建工作，除了社區居民意見的溝通與整合外，常涉及耐震評估、建築設計、營造施工、房屋銷售、產權登記、融資貸款...等相關事宜，礙難統由一名推動師勝任全部專業工作。都市發展局爰徵求具服務熱誠的推動師，籌組跨領域的黃金服務團隊，設置多處「危老重建工作站」，並安排推動師輪值進駐，期為市民提供在地化且「一條龍」的全程服務。因此，自 108 年 9 月 10 日起，危老重建推動師向建管處申報輔導案件，必須提出參加「危老重建工作站」之證明，或檢附具備規劃、建築、工程、地政、金融、信託...等相關協力廠商或人員之證明文件，俾符合「**臺北市危老都更推動師培訓執行計畫**」之宗旨。

31 危老重建推動師申請核發的「輔導推動費」是否須依所得稅法申報並辦理扣繳？

依財政部臺北國稅局 108 年 2 月 18 日財北國稅審二字第 1080006063 號函釋（略以）：危老重建推動師依「**臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點**」申請核發之輔導推動費，核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 3 類之薪資所得，扣繳義務人應依所得稅法第 88 條及第 92 條規定辦理扣繳及憑單申報事宜。

32 危老重建推動師輔導申辦建築物耐震能力評估，若未經過半數的建築物所有權人同意，可否申請輔導推動費？

依都市發展局 108 年 7 月 5 日北市都建字第 10832144951 號函規定（略以）：自即日起，依「**都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法**」申請耐震能力評估，未經過半數建築物所有權人同意或非經公寓大廈管理組織依法申請者，不予核發危老重建推動師輔導推動費。

33 危老重建推動師如何晉級成為「危老都更推動師」？

「都市更新」與「危老重建」，在臺北市都市再生政策的實踐，擔綱了舉足輕重的角色。實務上，依「危老條例」或「都更條例」申請重建，因隨基地條件及住戶意願整合程度不同，屢有換軌進行之需求，因此，「**臺北市危老都更推動師培訓執行計畫**」規定，推動師依本計畫完成輔導報備案件，並領有「公寓大廈進階課程講習結業證書」，且 108 年度以後曾參加臺北市都市更新處主辦「更新會輔導培訓專班或輔導自主更新專業班或都市更新再生課程」教育訓練，並領有結訓證書，或領有「新北市都市更新推動師證明」者，得檢具相關事證，向培訓機構申請換發「危老都更推動師」認可證及識別證，由培訓機構依當年度號序製作新證（任期同原領推動師證件），並送主管機關用印後轉送申請人收執。





34 危老重建工作站如何晉級為「危老都更工作站」？

既有具備A、B、C組危老推動師之「危老重建工作站」，其中成員達10名以上具「危老都更推動師」資格者，站長得向主管機關申請晉級為「危老都更工作站」。

35 危老重建推動師可否先向評估機構申請耐震能力評估，或向建管處申請重建計畫掛件後，再申請輔導案件報備？

按都市發展局110年2月9日北市都建授字第11061230721號函規定，自110年3月1日起，依「**臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點**」申請核輔導推動費者，需先經機關備查後，始得申辦耐震能力初步評估、詳細評估作業或重建計畫，並於期限內完成前開作業報核，且俟主管機關核准後，方能申請核發輔導推動費用。

H

【公寓組織篇】

01 什麼是公寓大廈？連棟式的透天厝，是否適用「公寓大廈管理條例」成立管理組織？

「公寓大廈管理條例」對於建築物的構造種類與用途別，並無限定適用的對象，無論是連棟式平房或是高層鋼骨構造建築物，只要「構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界限，得區分為數部分之建築物及其基地」，就是公寓大廈。簡單來說，只要一棟建築物內有 2 戶以上，且分別登記 2 位以上所有權人，就可稱為公寓大廈。

另外，各自獨立使用的建築物如透天連棟或獨棟別墅，其共同設施的使用與管理如管理員室或社區中心，具有整體不可分性的集居功能時，其管理及組織亦準用「公寓大廈管理條例」之規定。



02 老舊公寓大廈成立管理組織有什麼好處？

老舊社區若缺乏管理，常見樓梯間及走廊堆置雜物、外牆斑駁磁磚剝落、水塔乏人清洗、相關設備毀損故障、環境窳陋髒亂等情形，不僅環境髒亂不堪、居住品質低落，更潛藏公安隱憂。

公寓大廈如果成立「管理委員會」或推選「管理負責人」，並向主管機關完成報備程序，都市發展局即發給「公寓大廈管理組織報備證明」，獲此證明足以表徵管委會係合法成立，不僅得作為訴訟或法律程序之當事人能力之證明文件，亦可確保住戶權益並提升生活品質，尤其彰顯三大效益：

一、社區財務管理健全有保障

公寓大廈如果成立「管理委員會」並完成報備程序，就可以用管委會的名義申請開設銀行帳戶，可避免將社區經費存放於個人戶頭，免除受法律強制執行假扣押或私自挪用的風險。而且儲存管理費的利息，還免納所得稅。此外，管委會必須依法定期公告財務，讓全體住戶知道社區經費的收支狀況，讓財務管理健全有保障。



二、社區公共事務有人統籌管理

管委會包辦社區各種大小事，猶如社區住戶的保母。一個好的管委會承攬多項功能，例如承擔社區共用部分管理、清潔、維護、修繕責任，解決共有資產保管使用等公共事務、統籌辦理例行性的消防安全設備檢修及公共安全檢查申報、研議制訂社區規約及各項管理規章、第一時間接獲市政府的各項新興措施及福利補助等訊息。

三、市府提供多項獎勵與補助

老舊公寓大廈成立管理組織後，可依規定申請共用部分的修繕更新補助，以提升居住品質與安全。此外，社區重大修繕之補助項目，還包括老舊公寓增設電梯、綠屋頂及綠能社區改造、外牆整新修繕、耐震能力階段性補強.....等。管理良善的社區，還可參加優良公寓大廈評選，獲頒獎金獎狀並公開表揚，讓公寓大廈提升附加價值，成為宜居共榮的社區。



03 本市已成立管理組織的老舊公寓大廈，可向市政府申請哪些經費補助？

臺北市老舊公寓大廈經費補助事項一覽表

項次	補助項目	補助上限	補助對象	法令依據
一	**共用部分修繕或改良**	首次報備社區總補助最高130萬元，非首次報備社區總補助最高80萬元	民國92年以前領有使用執照且成立管理組織並完成報備之社區	臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點及執行計畫
二	**老舊公寓增設電梯**	一般地區：50%或60%，補助上限300萬元。 整維策略地區、整宅、山限區：80%，補助上限480萬元。	本市6樓以下無電梯之集合住宅、公寓： 1.報備有案之管理組織。 2.該棟房屋所有權人過半數選定代表人。	臺北市協助老舊建築物增設電梯補助作業規範
三	**建物外牆局部修繕**	實支實付，補助上限20萬元	一般公寓大廈： 1.報備有案之管理組織。 2.房屋所有權人。	臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點
四	**老屋外牆安全整新**	一般地區：不逾總工程經費50%，補助上限400萬元。 整宅及山限區：不逾總工程經費80%，補助上限800萬元。	屋齡達20年以上、供住宅使用比例過半數以上之建築物等	臺北市協助老舊建築物外牆安全整新及結構安全補強補助作業規範

項次	補助項目	補助上限	補助對象	法令依據
五	**結構安全階段性補強**	主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估：每棟(幢)1 萬 5 千元，審查費每棟(幢)1 千元。 弱層補強：每棟(幢)補助上限為 450 萬元。	主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估：建築物結構快篩分數 F 值大於 60 分且有公寓大廈管理組織之 6 層樓以上建築物。 屋齡 50 年以上且有公寓大廈管理組織之 6 層樓以上建築物。 弱層補強：耐震能力初步評估結果危險度總分大於 30 分者。耐震能力詳細評估結果為須補強或重建者。	主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估及弱層補強經費補助執行作業要點
六	**既有建築物綠屋頂及綠能社區改造**	不逾總工程經費 49%，補助上限 300 萬元	屋齡達 5 年以上且完成管理組織報備之公寓大廈等	臺北市建築管理工程處補助社區既有建築物之綠能智慧建築改善作業須知辦理
七	**建築物外牆安全診斷及檢查申報**	外牆安全診斷補助費：每棟 8000 元。 外牆安全檢查補助費：上限 8 萬元。	為辦理臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報之申報人	臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報補助作業要點

項次	補助項目	補助上限	補助對象	法令依據
八	**建置公共區域電號能源管理系統、汰換空調或照明設備**	以申請補助項目方案最高補助 10 萬元	已完成管理組織報備之公寓大廈	臺北市社區節能改造補助計畫
九	**建置社區中庭、開放空地、屋頂平台園圃基地**	單一計畫之最高補助額度以 40 萬元為上限	已完成管理組織報備之公寓大廈	臺北市社區園圃推廣計畫補助申請須知
十	**建築物既有化糞池廢除或改設為污水坑，並改管銜接公共污水下水道**	廢除既有化糞池，每套補助 6 萬 5000 元。既有化糞池改設為污水坑，補助上限 15 萬元	民國 88 年 2 月 13 日以前興建完成之合法建築物	臺北市政府工務局衛工處辦理建築物地下層既有化糞池或既有污水處理設施廢除或改設為污水坑補助要點
十一	**集合住宅共用部分之無障礙設施改善及規劃設計費**	無障礙設施改善工程費補助上限 30 萬元、設計簽證費最高補助 6 萬元	公寓大廈管理組織經報備有案，並獲書面通知，須限期改善共用部分之無障礙設施者	臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫

04 什麼是「區分所有建築物」？

區分所有建築物，係指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。釋例說明如下：

公寓大廈
(區分所有建築物)

建築物（專有部分＋共用部分）

建築基地
(基地權利)

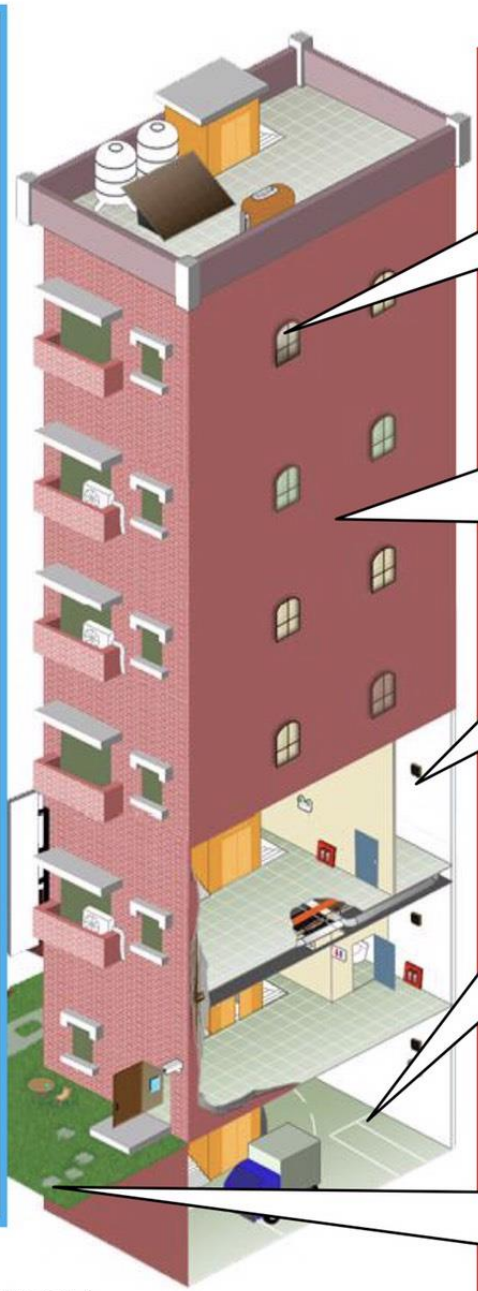
舉例：

專有部分：
供特定區分所有權人使用之居室(主建物)、陽台(附屬建物)等。

共用部分：
共同走道、法定空地、屋頂平台、法定停車位、供共同使用之陽台、露台等。

約定專用：
如法定空地、法定停車位、露台等共同部分經約定予特定區分所有權人使用。

約定共用：
如專有空間、騎樓、陽台等原專有部分，經區分所有權人同意供共同使用。



定義：

專有部分：
為私有使用空間，具使用獨立性。

共用部分：
專有部分以外的使用空間、設施設備及附屬建築物，供共同使用者。

約定共用部分：
指公寓大廈專有部分經約定供共同使用。

約定專用部分：
公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用。

基地：
建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

圖片來源：臺灣建築醫院網站

05 市政府可否免費輔導老舊公寓大廈成立管理委員會？

凡本市民國 84 年 6 月 27 日以前領得使用執照而未成立管理組織的 6 層以上公寓大廈，均可向建管處免費報名申請輔導成立管理委員會，項目包括「公寓大廈法律諮詢」、「召開區分所有權人會議」、「成立管理組織」及「完成公寓大廈組織報備」等內容。若有相關問題，可撥打建管處公寓大廈科洽詢電話 1999 分機 8388。

06 危老重建推動師輔導老舊公寓大廈成立管理組織，能否申請輔導推動費？

危老重建推動師若輔導本市 92 年以前興建完成且樓高 6 層以上之公寓大廈成立管理組織（列管標的可於建管處網站首頁 > 科室業務 > 使用科 > 危老重建(耐震評估補助、推動師、推動站)查詢「可輔導成立公寓大廈管理組織清冊」)，可向建管處提送「輔導案件報備單」，嗣於 6 個月內完成管理組織報備程序後，即可按社區戶數多寡，依下表額度向建管處申請核撥輔導推動費：

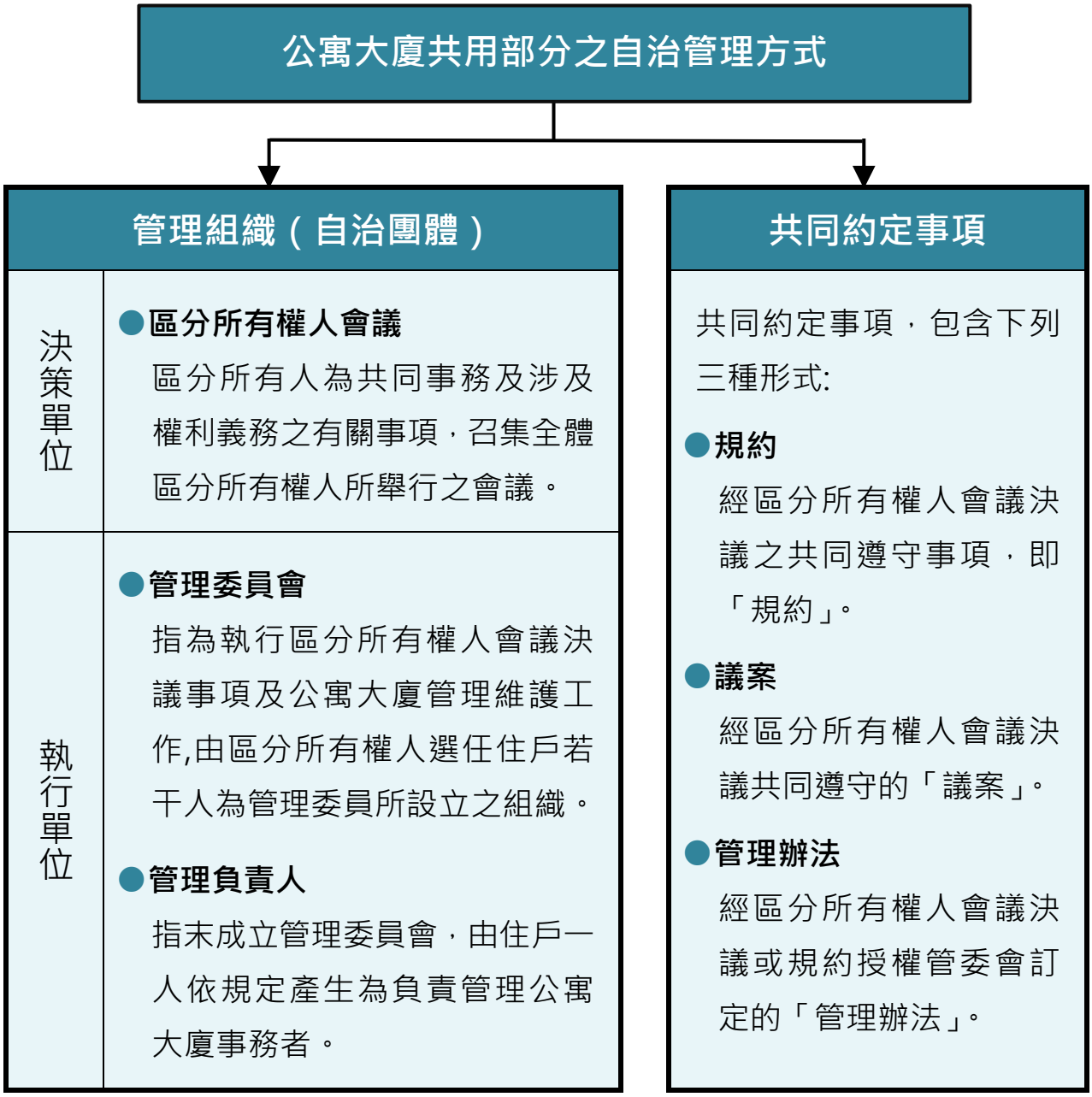
類別	戶數 / 輔導項目	80 戶以下 (小型社區)	81~150 戶 (中型社區)	151 戶以上 (大型社區)	請款時機
組織報備	完成管理委員會報備	3 萬元	6 萬元	9 萬元	領得公寓大廈管理組織報備證明
	完成管理負責人報備	2 萬元	4 萬元	6 萬元	
備註	一、輔導「公寓大廈組織報備」，應取得公寓大廈進課程講習結業證書。 二、推動師應先向建管處完成輔導備查程序，始得自備查函文之日起 6 個月內協助社區住戶完成管理組織報備，並俟組織報備事項完成後，始得申請核發輔導推動費。				

07 公寓大廈的共用部分如何進行自治管理？

公寓大廈的共用部分，係由共同持分區分所有人依法進行共同管理，自治管理透過下列的兩種方式來達成：

一、**成立管理組織**：經由區分所有權人會議之決議，成立管理委員會或推選管理負責人來執行。

二、**訂定共同協約**（例如規約、管理辦法等）供住戶共同遵守。



08 成立「管理委員會」與推選「管理負責人」有何異同？

依「公寓大廈管理條例」第 29 條第 1 項規定，公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。兩者之異同表列說明如下：

區分	管理負責人	管理委員會
人數	 1 人	 3 人以上
適用規模	適於戶數較少或住戶參與公共事務意願較低的社區	適於戶數較多且住戶參與公共事務意願較高的社區
推選方式	經 2 位以上區分所有權人，採書面方式共同簽署推選並公告 10 日生效。	依區分所有權人會議決議或依規約約定方式選任： ●透過會議方式選任 / 非會議方式選舉投票產生 ●可按門牌或樓層依序輪流擔任 ●可分區、分棟、分層產生委員
任期	1 至 2 年	1 至 2 年
連任	連選連任以 1 次為限	主任委員、財務委員、監察委員，連選連任以 1 次為限。其他委員得連選連任。
法源依據	公寓大廈管理條例第 29 條 公寓大廈管理報備事項處理原則第 3 條	

09 公寓大廈管理委員會應辦理哪些職務？

依公寓大廈管理條例第 36 條規定，管理委員會之職務計有 13 項：

項次	項目內容
1	區分所有權人會議決議事項之執行。
2	共有及共用部分清潔、維護、修繕及一般改良。
3	公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
4	住戶共同事務應興革事項之建議。
5	住戶違規情事制止及相關資料之提供。
6	住戶違反第六條第一項規定之協調。
7	收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
8	規約、會議紀錄、使用照本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
9	管理服務人委任、僱傭及監督。
10	會計報告、結算報告及其他管理事項提出及公告。
11	共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
12	依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
13	其他依本條例或規約所定事項。
備註	●表列 7-9 項及 11-12 項，不得委託管理服務人執行之。
	●表列各項規定，**管理負責人**準用之。

10 老舊公寓大廈成立「管理委員會」及報備的程序為何？

依「公寓大廈管理條例」有關規定，老舊公寓大廈成立管理委員會的程序概述如下：

1. **建立建築物圖說及住戶基本資料**
   建置建築物使用執照圖說，並參照「公寓大廈管理報備事項處理原則」之區分所有權人名冊登錄社區基本資料。

2. **推選區分所有權人會議召集人**
   既有公寓大廈應由 2 位以上區分所有權人以書面方式，推舉 1 人為召集人，並公告 10 日。

3. **書面通知區分所有權人會議**
   召集人應於會議前 10 日，以書面通知全體區分所有權人並公告，同時將管理委員之選任事項，應載明於開會通知單內。

4. **如期召開區分所有權人會議**
   應有區分所有權人數及產權比例 2/3 以上出席，且出席人數及產權比例 3/4 以上同意。會中選任管理委員，會議紀錄應於會後 15 日內送達並公告。

5. **流會得就同一議案重新召集會議**
   若因出席人數不足重新再議，需有區分所有權人 3 人以上且人數與區分所有權比例達 1/5 以上出席，出席人數及比例過半數之同意。(條例第 32 條)



6

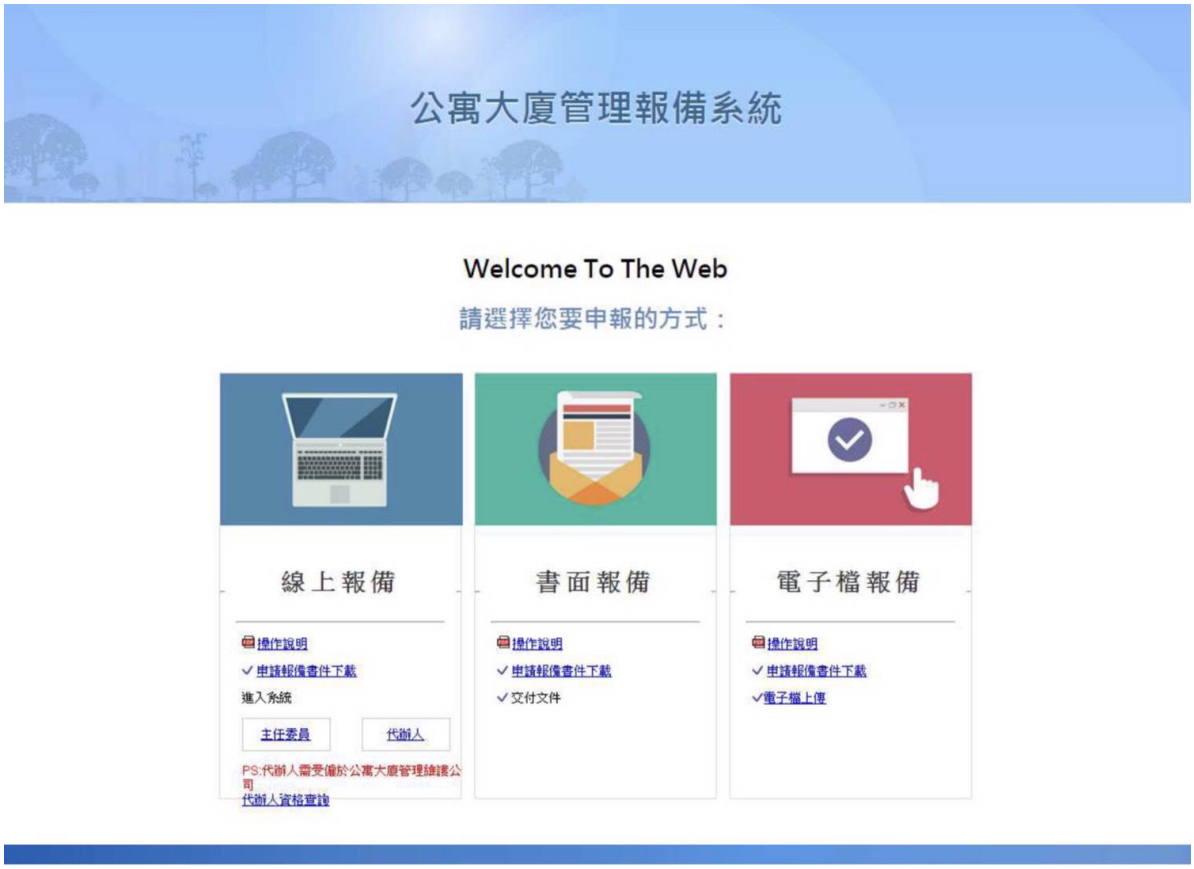
管理委員互推一人為主任委員

成立管理委員會後，應由管理委員互推一人為主任委員，對外代表管理委員會。

7

向主管機關報備管理委員會

主任委員應備齊相關文件向市政府報備，相關文件表單，可至建管處網站首頁>科室業務>公寓大廈科>公寓大廈報備下載相關書表，並歡迎使用內政部國土管理署建置的「**公寓大廈管理報備系統**」，採無紙化線上報備。(如有相關問題，歡迎逕洽建管處公寓大廈科服務專線：02-27208889 轉 8388)



11 區分所有權人會議的出席及決議數額有何規定？

公寓大廈召開區分所有權人會議，除規約另有規定外，其會議之出席及決議數額，整理如下表：

類別	區 分	出 席	決 議
開議	區分所有權 人數 / 比例	2/3 以上	3/4 以上
重新再議	區分所有權人數	3 人並 1/5 以上	1/2 以上
	區分所有權比例	1/5 以上	1/2 以上

表決權之計算	●各專有部分之區分所有權人有一表決權。 ●數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。 ●區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。
委託代理出席限制	●區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。 ●受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。

12 老舊公寓大廈推選「管理負責人」的程序為何？

依「公寓大廈管理條例」有關規定，老舊公寓大廈推選管理負責人的程序概述如下：

1. **建立建築物圖說及住戶基本資料**
   建置建築物使用執照圖說，並參照「公寓大廈管理報備事項處理原則」之區分所有權人名冊登錄社區基本資料。
2. **推選管理負責人**
   既有公寓大廈應由 2 位以上區分所有權人以書面方式，推舉 1 人為管理負責人，並公告 10 日。
3. **向主管機關報備管理負責人**
   管理負責人應備齊相關文件向市政府報備，相關文件表單，可至建管處網站首頁>科室業務>公寓大廈科>公寓大廈報備下載相關書表，並歡迎使用內政部國土管理署建置的「公寓大廈管理報備系統」，採無紙化線上報備。



13 老舊公寓大廈管理組織報備必須準備哪些文件？

公寓大廈管理組織報備之申請人，應依「**公寓大廈管理組織報備事項處理原則**」之規定，檢附下列文件向市政府報備：

附件編號		1	1-1	2	3	3-1	4		
報備事項 ＼ 檢附文件		申請報備書(必備文件)	申請報備檢查表(必備文件)	全體區分所有權人名冊(必備文件)	區分所有權人會議紀錄	區分所有權人會議簽到簿	推選管理負責人公告	使用執照影本(必備文件)	公寓大廈(社區)申請報備切結書
成立、推選方式		檢備文件							
報備成立管理委員會	依區分所有權人會議選任主任委員及管理委員	1. 申請報備書 2. 申請報備檢查表 3. 全體區分所有權人名冊 4. 使用執照影本 5. 公寓大廈(社區)申請報備切結書							區分所有權人會議紀錄、簽到簿(及委託書)
	依區分所有權人會議選任管理委員，依管理委員會會議選任主任委員								1. 區分所有權人會議紀錄、簽到簿(及委託書) 2. 管理委員會會議紀錄、簽到簿(及委託書)
報備推選管理負責人	依公寓大廈管理條例施行細則第七條規定推選								推選管理負責人公告

14 公寓大廈管理組織報備作業，市政府是否有參考範例供參？

為便利民眾申請管理組織報備事宜，市政府業已編撰「**臺北市公寓大廈管理組織報備申請參考手冊**」，電子檔可於「臺北市建築管理工程處」網站首頁>檔案下載>申請書下載>公寓大廈科>【公寓大廈】相關表格之欄項內查詢，歡迎多加利用。



- 基本書圖文件
- 區權會議召開
- 社區規約制定
- 書表填寫規範
- 管理組織運作

I

【附錄篇】

附錄一

都市危險及老舊建築物加速重建條例

總統府 106.5.10 總統華總一義字第 10600056401 號令制定公布全文十三條

總統府 107.6.6 總統華總一義字第 10700060031 號令增訂公布第十條之一條條文

總統府 109.5.6 華總一義字第 10900045621 號令修正第三條、第六條及第八條條文

總統府 112.12.6 華總一義字第 11200105761 號令增訂公布第五之一條條文

第一條　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，特制定本條例。

第二條　本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條　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。

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二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三年內，依本條例規定申請重建。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。

辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實

之評估報告書。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第四條　主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

對於前條第一項第二款、第三款評估結果有異議者，該管直轄市、縣（市）政府應組成鑑定小組，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。鑑定小組之組成、執行、運作及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第五條　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。

前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

第五之一條　前條第一項之土地及合法建築物為公有財產者，除下列情形外，應參與重建，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方公產管理法令相關規定之限制：

一、另有合理之利用計畫無法參與重建。

二、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上。

三、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之三十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準。

前項公有財產參與重建得採協議合建、標售、專案讓售或其他法令規定方式處理；其採協議合建時，涉及重建前後土地及合法建築物價值與重建成本，經公有財產管理機關委託不動產估價師查估，循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有

財產管理機關依評定市價逕行協議其重建分配價值比率；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。

前二項公有財產有合理之利用計畫無法參與重建之情形、公有財產參與重建方式之適用條件、辦理程序及其他應遵行事項，由財政部及直轄市、縣（市）主管機關分別定之。

第六條　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，不受都市計畫法第八十五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。

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：

一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。

二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。

三、施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。

四、施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。

五、施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。

六、施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。

重建計畫範圍內符合第三條第一項之建築物基地或加計同條第二項合併鄰接之建築物基地或土地達二百平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

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。

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。

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、縣（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。

第八條　本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐。但依第三條第二項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：

一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

三、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二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。

依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第九條　直轄市、縣（市）主管機關應輔導第三條第一項第一款之合法建築物重建，就重建計畫涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項提供協助。

重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。

第十條　各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就下列情形提供重建工程必要融資貸款信用保證：

一、經直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項規定輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。

二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

三、經直轄市、縣（市）主管機關評估後應優先推動重建之地區。

前項直轄市、縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助。

第十條之一　商業銀行為提供參與重建計畫之土地及合法建築物所有權人或起造人籌措經主管機關核准之重建計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。

金融主管機關於必要時，得規定商業銀行辦理前項放款之最高額度。

第十一條　辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

第十二條　本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第十三條　本條例自公布日施行。

附錄二

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811276 號令訂定發布

第一條　本細則依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第十二條規定訂定之。

第二條　本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：

一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣（市）主管機關申請重建之日止。

二、直轄市、縣（市）主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：

（一）建物所有權第一次登記謄本。

（二）合法建築物證明文件。

（三）房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。

（四）其他證明文件。

第三條　本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：

一、建築物耐震能力未達一定標準：指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估，其評估結果為初步評估乙級。

二、改善不具效益：指經本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。

三、基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照。

第四條　依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出：

一、申請書。

二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。

三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。

四、重建計畫。

五、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件。

第五條　前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：

一、重建計畫範圍。

二、土地使用分區。

三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。

四、申請容積獎勵項目及額度。

五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。

六、其他經直轄市、縣（市）主管機關規定應載明之事項。

第六條　直轄市、縣（市）主管機關應自受理第四條申請案件之日起三十日內完成審核。但情形特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。

前項申請案件應予補正者，直轄市、縣（市）主管機關應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

前二項申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。

第七條　新建建築物起造人應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。

第八條　本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：

一、依第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。

二、依第二款減徵地價稅及房屋稅：

（一）地價稅：自核發使用執照日之次年起算。

（二）房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。

第九條　依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：

一、免徵地價稅：起造人申請直轄市、縣（市）主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。

二、減徵地價稅及房屋稅：起造人檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：

（一）重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。

（二）第四條第三款所定之名冊。

（三）其他相關證明文件。

第十條　本條例第八條第一項第一款但書規定所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失其效力者。

第十一條　重建計畫範圍內之土地，依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣（市）主管機關應通知主管稅捐稽徵機關。

第十二條　本細則自發布日施行。

附錄三

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法

內政部 106.8.8 台內營字第 1060810424 號令訂定

內政部 107.8.2 台內營字第 1070812271 號令修正第二條、第三條、第四條條文

內政部 107.10.11 台內營字第 1070815990 號令修正第二條附表三、附表四

第一條　本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第三條第六項規定訂定之。

第二條　本條例第三條第一項第二款、第三款所定結構安全性能評估，為耐震能力評估；其內容規定如下：

一、初步評估：評估項目、內容、權重及評分，如附表一至附表四；評估等級及基準，如附表五。

二、詳細評估：依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）(以下簡稱共同供應契約) 所定之評估內容辦理。

本辦法修正施行前已完成初步評估案件，得依修正施行後之評估等級及基準認定之。

第三條　申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表，檢附逾半數之建築物權利證明文件及建築物使用執照影本或經直轄市、縣(市)主管機關認定之合法建築物證明文件，委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構（以下簡稱共同供應契約機構）辦理。

前項建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄及建築物使用執照影本或經直轄市、縣(市)主管機關認定之合法建築物證明文件，申請結構安全性能評估。

第四條　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。

第五條　初步評估報告書應載明下列事項：

一、建築物所有權人姓名。

二、評估機構名稱、代表人及評估人員姓名、簽章。

三、建築物之地址。

四、評估範圍之建築物樓層數、樓地板面積、結構及構造型式。

五、初步評估結果。

六、其他相關事項。

前項第五款之初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

詳細評估報告書應載明事項，依共同供應契約規定辦理。

第六條　於中華民國一百零六年十二月三十一日以前，依住宅性能評估實施辦法申請結構安全評估，其評估報告書，得視為前條所定之評估報告書。

第七條　與內政部營建署簽訂共同供應契約之機構，得檢附下列文件向中央主管機關申請評定為共同供應契約機構：

一、申請書。

二、共同供應契約影本。

三、五人以上評估人員之名冊。

四、評估費用計算方式。

申請案件未符合前項規定者，中央主管機關應書面通知限期補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

第八條　前條第一項第三款規定之評估人員，應具備下列資格：

一、依法登記開業建築師、執業土木工程技師或結構工程技師。

二、參加中央主管機關主辦或所委託相關機關、團體舉辦之建築物實施耐震能力評估及補強講習會，並取得結訓證 明文件。

第九條　經中央主管機關審查合格評定之共同供應契約機構，應公告其機構名稱、代表人、地址及有效期限。

前項有效期限，為共同供應契約所載之期限。

第十條　共同供應契約機構及評估人員應公正執行任務；對具有利害關係之鑑定案件，應遵守迴避原則。

評估人員不得同時於二家以上共同供應契約機構執行評估及簽證工作。

第十一條　共同供應契約機構及評估人員相關資料有變更時，應於變更之日起一個月內報請中央主管機關同意。

評估人員出缺，人數不足第七條第一項第三款規定時，共同供應契約機構應於一個月內補足，並檢附名冊報請中央主管機關同意。

第十二條　中央主管機關得視實際需要，對共同供應契約機構之評估業務實施不定期檢查及現場勘查，並得要求其提供相關資料。

中央主管機關辦理前項不定期檢查及現場勘查，應事先通知共同供應契約機構。

第十三條　共同供應契約機構有下列情形之一者，中央主管機關得廢止其評定，並公告之：

一、共同供應契約經內政部營建署終止或解除契約。

二、出具不實之評估報告書。

三、由未具第八條規定資格之人員進行評估。

四、違反第十條第一項利益迴避規定。

五、違反第十條第二項、第十一條第一項規定，經中央主管機關限期令其改善，屆期未改善，且情節重大。

六、違反第十一條第二項規定，屆期未補足評估人員人數，並檢附名冊報請中央主管機關同意。

七、以不正當方式招攬業務，經查證屬實。

八、無正當理由，拒絕、規避或妨礙中央主管機關之檢查或勘查，或拒絕提供資料，經中央主管機關限期令其改善，屆期未改善，且情節重大。

第十四條　經中央主管機關依前條規定廢止評定者，自廢止之日起三年內，不得重新申請評定為共同供應契約機構。

第十五條　本辦法自發布日施行。

附錄四

直轄市縣（市）合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法

內政部 106.8.3 台內營字第 1060810414 號令訂定，並自即日生效

第一條　本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第四條第二項規定訂定之。

第二條　直轄市、縣（市）主管機關為處理本條例第三條第一項第二款、第三款結構安全性能評估結果異議案件，應組成鑑定小組（以下簡稱本小組）。

第三條　本小組置委員十一人至十五人，其中一人為召集人，由直轄市、縣（市）主管機關首長或其指派之人員兼任，其餘委員由直轄市、縣（市）主管機關就下列人員聘（派）兼之：

一、建築管理、都市更新及其他有關業務人員。

二、具有土木、結構及建築專門學識之專家學者。

三、土木技師、結構技師及建築師之公會代表。

前項第二款、第三款之專家學者及團體代表，合計不得少於委員總數二分之一。

本小組任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第四條　本小組委員任期二年，期滿得續聘（派）兼之。但代表機關出任者，應隨其本職進退。

委員出缺時，應予補聘；補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日為止。

第五條　本小組置執行秘書一人及其他工作人員若干人，均由直轄市、縣（市）主管機關就現有員額中派兼之。

第六條　本小組會議由召集人召集，並為會議主席；召集人不克出席會議時，由出席委員互推一人代理主席。

本小組委員應親自出席會議。但第三條第一項第一款之委員，因故不能親自出席時，得指派代表出席，並參與會議發言及表決。

第七條　本小組會議應有全體委員過半數出席，始得開會；出席委員過半數之同意，始得決議；可否同數時，由主席裁決之。

第八條　本小組委員或工作人員對於鑑定案件之迴避，依行政程序法第三十二條及第三十三條規定辦理。

第九條　本小組委員及工作人員均為無給職。

第十條　依本條例第四條第二項規定申請鑑定者，應檢附建築物結構安全性能評估報告書及相關資料，向直轄市、縣（市）主管機關提出。

第十一條　本小組辦理鑑定作業，規定如下：

一、由召集人指定第三條第一項第二款、第三款之委員二人或三人為預審委員，先就申請案件審核，並擬具意見提交本小組會議討論。

二、委員認有實地履勘必要者，應通知申請人及相關人員配合現場履勘，並作成紀錄供本小組會議審查。

第十二條　本小組進行預審、現場履勘及小組會議時，應通知申請人到場陳述意見。

第十三條　本小組會議決議事項，應於會議後十日內作成會議紀錄，經直轄市、縣（市）主管機關首長核可後，以直轄市、縣（市）主管機關名義書面通知申請人鑑定結果。

第十四條　本小組所需經費，應由直轄市、縣（市）主管機關於年度預算中編列之。

第十五條　本辦法自發布日施行。

附錄五

中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811274 號令訂定

內政部 108.6.13 台內營字第 1080808969 號令修正第三條、第五條條文

第一條　本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第四條第一項規定訂定之。

第二條　中央主管機關補助結構安全性能評估費用之申請要件，規定如下：

一、建築物所有權人依本條例第三條第四項規定，委託共同供應契約機構辦理結構安全性能評估，並向直轄市、縣(市)主管機關提出申請補助費用。

二、經直轄市、縣(市)主管機關審查符合相關規定。

第三條　中央主管機關補助結構安全性能評估費用及直轄市、縣(市)主管機關之行政作業費，其額度規定如下：

一、耐震能力初步評估：

(一)依評估費用補助。但總樓地板面積未達三千平方公尺者，每棟補助額度不超過新臺幣一萬二千元；總樓地板面積三千平方公尺以上者，每棟補助額度不超過新臺幣一萬五千元。

(二)審查費：每棟新臺幣一千元。

(三)行政作業費：每棟新臺幣五百元。

二、耐震能力詳細評估：

(一)依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約(簡約)標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用之百分之三十或新臺幣四十萬元為限。

(二)審查費：每棟依前目評估費用之百分之十五估算。但補助額度以不超過新臺幣二十萬元為限。

（三）行政作業費：每棟新臺幣五千元。

前項總樓地板面積認定方式如下：

一、領得使用執照者：以使用執照登載為準。

二、未領得使用執照者：

（一）建物登記謄本所載之主建物面積。

（二）直轄市、縣（市）主管機關認定之合法建築物證明文件。

第四條　直轄市、縣(市)主管機關應於中央主管機關規定期限前提報補助費用需求計畫書，向中央主管機關申請補助。

前項補助費用計畫書，應載明下列事項：

一、計畫目標。

二、計畫內容：包含優先補助範圍、辦理期程、執行人力、宣傳策略及執行方式。

三、經費預估：包含補助項目及行政作業費。

四、預期成效。

五、其他經中央主管機關規定事項。

直轄市、縣(市)主管機關未依本條例第四條第一項訂定自治法規者，不予補助。

第五條　中央主管機關完成審查補助費用需求計畫書並核定補助額度後，通知直轄市、縣（市）主管機關依下列規定申請撥付款項：

一、結構安全性能評估費用：

（一）第一期：檢附中央主管機關核定函、請款明細表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助項目核定額度百分之五十。

（二）第二期：累計執行達總核定額度之百分之四十者，檢附請款明細表、補助清冊、執行進度考核管制表、納入預算證明及歲出計畫

說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助項目核定額度之百分之五十。

二、行政作業費：檢附中央主管機關核定函、請款明細表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助核定額度。

前項補助費用應專款專用，並以納入預算方式辦理。年度終了仍有賸餘時，應予繳回。

第一項核定之補助費用額度，中央主管機關得視營建建設基金或政府預算等編列情形，予以調整。

第六條　直轄市、縣(市)主管機關不得以前條第一項之補助費用，補助下列各款申請案件：

一、符合本條例第三條第一項第一款所定情形。

二、已獲中央政府機關補助耐震能力評估項目。

三、建築物所有權人僅一人且非自然人。

四、建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。

五、已申請建造執照。

六、已申請報核都市更新事業計畫。

七、其他經中央主管機關規定不予補助情形。

第七條　直轄市、縣(市)主管機關應指定專責人員辦理補助業務，並按月編製執行進度表，於次月十日以前送中央主管機關；年度終了時，應編製年度執行成果，於次年一月二十日以前送中央主管機關。

第八條　中央主管機關得視需要考核直轄市、縣(市)主管機關辦理補助業務。

直轄市、縣(市)主管機關有下列情形之一經查核屬實者，中央主管機關得酌減或不予核定次年度補助費用：

一、未依核定之補助費用需求計畫書或本辦法規定辦理補助業務。

二、拒絕、規避或妨礙中央主管機關之考核。

第九條　本辦法自發布日施行。

附錄六

都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布

內政部 109.11.10 台內營字第 1090818856 號令修正第一條、第四條之一條文

第一條　本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第六條第七項規定訂定之。

第二條　本條例第六條用詞，定義如下：

一、基準容積 : 指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

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。

第三條　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。

第四條　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容積獎勵額度，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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

依本條例第三條第三項規定申請重建者，其容積獎勵額度同前項第

一款規定。

第四條之一　重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第三條第一項第一款者，不適用之。

第五條　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。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第六條　建築物耐震設計之容積獎勵額度，規定如下：

一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。

二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：

（一）第一級：基準容積百分之六。

（二）第二級：基準容積百分之四。

（三）第三級：基準容積百分之二。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第七條　取得候選等級綠建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

一、鑽石級：基準容積百分之十。

二、黃金級：基準容積百分之八。

三、銀級：基準容積百分之六。

四、銅級：基準容積百分之四。

五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

第八條　取得候選等級智慧建築證書之容積獎勵額度，規定如下：

一、鑽石級：基準容積百分之十。

二、黃金級：基準容積百分之八。

三、銀級：基準容積百分之六。

四、銅級：基準容積百分之四。

五、合格級：基準容積百分之二。

重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項第四款及第五款規定之獎勵額度。

第九條　建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度，規定如下：

一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。

二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：

（一）第一級：基準容積百分之四。

（二）第二級：基準容積百分之三。

前項各款容積獎勵額度不得重複申請。

第十條　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，計算方式如下：

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值）×建築基地之容積率。

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。

第十一條　起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，應依下列規定辦理：

一、與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書。

二、於領得使用執照前繳納保證金。

三、於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。

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×零點四五×申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。

起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。

第十二條　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。

第十三條　本辦法自發布日施行。

附錄七

臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法

臺北市政府 106 年 12 月 28 日 (106)府法綜字第 10634942100 號令訂定發布

臺北市政府 108 年 10 月 18 日(108)府法綜字第 1086038582 號令修正發布部分條文

臺北市政府 110 年 4 月 20 日(110)府法綜字第 1103015273 號令修正發布部分條文

臺北市政府 112 年 7 月 21 日臺北市政府(112)府法綜字第 1123032734 號令修正發布第四條條文

第一條　臺北市政府為執行都市危險及老舊建築物加速重建之建築物結構安全評估結果異議案件鑑定及重建計畫核准，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第四條第一項及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(以下簡稱獎勵辦法)第十一條第二項規定，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 (以下簡稱都發局)。

第三條　本辦法用詞定義如下：

一、審查機構 : 指於臺北市轄區內設有樓地板面積逾二百平方公尺之固定辦公處所，且置有二十名以上符合都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法(以下簡稱評估辦法)所稱評估人員規定之審查人員，並經都發局認可公告之評估機構。

二、金融機構 : 指經中央目的事業主管機關核准，在中華民國境內登記營業，得辦理本票、支票或定期存款單業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。

第四條　依本條例第五條第一項規定申請重建，新建建築物之起造人(以下簡稱起造人) 應檢附下列文件，向都發局提出申請：

一、申請書。

二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。

三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。

四、重建計畫。

五、其他經都發局指定之文件。

重建計畫涉及本條例建蔽率放寬、依建築基地一點一五倍之原建築容積為獎勵後建築容積上限或獎勵辦法第三條之容積獎勵者，除前項文件外，並應檢附下列原建築容積及原建蔽率之證明文件：

一、原使用執照存根及圖說。

二、由開業建築師按建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定檢討之簽證圖說。

詳細評估報告書所載評估結果屬改善不具效益者，除第一項文件外，並應檢附審查機構審查通過之證明文件。

第五條　都發局應自受理前條申請案件之日起三十日內完成審核。但情況特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。

前項申請案件得補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，得駁回其申請。

前項限期補正期間為六十日。

申請案件經都發局審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。

第六條　起造人應自都發局核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經都發局同意者，得延長一次，

延長期間以一百八十日為限。

第七條　已核准之重建計畫有變更者，應申請變更計畫，並檢附涉及變更部分所需文件。

第八條　申請補助結構安全性能評估費用者，建築物所有權人應檢具下列文件，向都發局提出申請：

一、申請書。

二、初步評估報告書或詳細評估報告書。

三、符合第四條第三項規定者，應檢附審查機構審查通過之證明文件。

四、評估機構及審查機構開立予申請人之統一發票或收據正本。

第九條　結構安全性能評估費用之補助，包含初步評估費用、詳細評估費用及審查機構審查費用。

前項補助額度規定如下：

一、耐震能力初步評估：

（一）總樓地板面積未達三千平方公尺者：依評估費用補助，每棟補助上限為新臺幣（以下同）一萬二千元。

（二）總樓地板面積三千平方公尺以上者：依評估費用補助，每棟補助上限為一萬五千元。

（三）評估機構審查費：每棟一千元。

二、耐震能力詳細評估：每棟不超過評估費用之百分之三十或四十萬元。

三、審查機構審查費用：

（一）耐震能力初步評估報告書所載初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟六千元。

(二)耐震能力詳細評估，以每棟評估費用百分之十五估算，但不得超過二十萬元。

第十條　前條申請案件，經都發局審核符合規定者，應通知申請人並將補助款撥付申請人指定之金融機構帳戶。

前條申請案件應予補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期三十日內補正。屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。

中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法第六條所列各款案件，及建造執照法規適用日為中華民國八十八年十二月二十九日後之建築物，均不予補助。

第十一條　建築物所有權人對建築物結構安全性能評估結果或審查結果有異議者，應於建築物拆除前向都發局提出鑑定申請，逾期不予受理。

都發局為受理前項鑑定申請，應依本條例第四條第二項規定組成臺北市合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組（以下簡稱異議鑑定小組）。

第十二條　申請獎勵辦法第六條至第九條之容積獎勵者，其應繳納之各項保證金額度，應由開業建築師依獎勵辦法第十一條第二項之計算公式核算。但獎勵辦法第六條至第九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。

第十三條　起造人應於申請使用執照前繳納保證金。保證金繳納後，由都發局存入專戶存款。

起造人得選擇下列任一方式繳納保證金，但繳納後不得轉換：

一、現金。

二、金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。

三、設定質權之金融機構定期存款單。

四、金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。

保證金以前項第二款方式繳納者，應為即期，並以都發局為受款人。未填寫受款人者，以執票之都發局為受款人。

保證金以第二項第三款或第四款方式繳納者，應依其性質記載都發局為質權人或被保證人，並加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。

保證金以第二項第四款方式繳納者，其保證期限應至使用執照核發日起加計二年六個月以上。

第十四條　起造人於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估者，得檢具相關證明文件向都發局申請退還該項保證金。經都發局查核符合規定者，保證金無息退還。

前項相關標章或評估逾期未取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。

都發局為辦理第一項查核，得邀集相關機關(構)辦理現場會勘查核使用狀況。

第十五條　審查機構應依下列規定執行業務：

一、建置結構安全性能評估業務管理網路平臺，提供申請案件相關資訊查詢服務。

二、不得審查由其擔任評估機構之結構安全性能評估報告書。並應注意審查人員利害關係之迴避。

三、審查結構安全性能評估報告書時，除應審核本條例及評估辦法規定之相關事項外，並應查核評估人員須符合評估辦法第八條規定及於相關文件簽署負責。

第十六條　審查機構執行業務時應遵守下列規定：

一、因應異議鑑定小組個案審查之需要，指派審查人員列席。

二、應定期將受理案件之統計報表造冊送請都發局備查，並配合都發局之查察。

三、審查之結構安全性能評估報告書、相關文件及圖說資料應保存五年以上。

四、對結構安全性能評估結果，非經申請人同意，審查機構與審查人員均不得對外公開。

五、不得有不正當行為或廢弛其業務等情事，並對所屬審查人員負監督管理之責。

六、不得洩漏因業務知悉之他人秘密。

第十七條　審查人員應遵守下列規定：

一、審查人員之迴避，準用行政程序法第三十二條及第三十三條規定辦理。

二、不得有不正當之行為或廢弛其業務等情事。

三、不得洩漏因業務知悉之他人秘密。

第十八條　審查機構或審查人員未依前三條規定執行業務者，都發局得視情節輕重，命審查機構終止對該審查人員之派任二年，或廢止審查機構之認可。

審查機構經廢止認可者，都發局於二年內不得再為認可。

第十九條　評估機構及其人員違反本條例第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，都發局應依本條例第十一條規定處一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

第二十條　異議鑑定小組置委員十五人，召集人由都發局局長或其指派之人員兼任，其餘委員由都發局就下列人員聘（派）之：

一、都發局代表一人。

二、臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）代表三人。

三、臺北市都市更新處代表一人。

四、臺北市建築師公會代表二人。

五、台北市土木技師公會代表二人。

六、台北市結構工程工業技師公會代表二人。

七、具土木、結構及建築專門學識之專家學者代表三人。

異議鑑定小組置秘書及幹事各一人，由建管處指派專人兼任。

第二十一條　本辦法所定文件及書表格式，由都發局定之。

第二十二條　本辦法自發布日施行。

附錄八

臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則

臺北市政府 108 年 8 月 12 日府財開字第 10830053421 號令訂定發布

臺北市政府 111 年 9 月 12 日府財開字第 11130251311 號令修正發布

臺北市政府 113 年 10 月 14 日府財開字第 11330258651 號令修正發布

一、臺北市政府(以下簡稱本府)為配合民間依都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)申請危險及老舊瀕危建築物之重建(以下簡稱危老重建),促進市有不動產之有效利用,維護市有財產權益,特訂定本處理原則。

二、本處理原則用詞,定義如下:

(一)危老基地:指重建計畫範圍內之建築基地。

(二)重建計畫:指起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第五條規定擬具之計畫。

(三)同意申請重建文件:指市有不動產管理機關(以下簡稱管理機關)同意依危老條例第五條之一規定參與危老重建時,所出具供起造人向危老重建主管機關申請危老重建之文件。

(四)土地使用權同意書:指管理機關以協議合建方式參與危老重建時,所出具同意提供土地供起造人申請建築執照之文件。

三、起造人向管理機關申請同意市有不動產參與危老重建者,應檢附下列文件:

(一)申請書。

(二)全體起造人身分證明文件:自然人,應檢附國民身分證正反面、護照

或居留證影本；團體或法人，應檢附登記證明文件或主管機關核准之立案證明，及負責人國民身分證正反面、護照或居留證影本。

（三）危老基地內之全體私有土地及合法建築物所有權人名冊，及經所有權人簽名或蓋章之同意書影本。

（四）全體起造人之同意文件。

（五）危老基地內土地與建築物清冊及地籍圖。

（六）重建計畫草案。

（七）切結書。

市有不動產以協議合建方式參與危老重建，除前項文件外，起造人應併同檢附下列文件：

（一）重建後本府得分回之土地、建築物與停車位清冊，及其價值計算說明與參考資料。

（二）合建契約書草案。

（三）重建前後價值及成本估算表。

前二項檢附文件內各項成本及重建前、後權利價值之鑑價基準日，應具一致性。

第一項之起造人有二人以上者，應推派一人代表申請。

第一項及第二項申請文件不完備者，管理機關應通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，得駁回其申請。

四、危老基地內之公用財產，管理機關如評估就重建後土地及建築物之分配標的物仍有公用需求，應依臺北市市有資產供需整合審查原則辦理，並於專簽報府核定後，自行辦理參與危老重建事宜。

前項危老基地內之公用財產，管理機關如評估無公用需求，應依臺北市市有財產管理自治條例（以下簡稱財管自治條例）相關規定，報府變更

為非公用財產後，連同前點規定之申請文件移由臺北市政府財政局（以下簡稱財政局）統籌辦理參與危老重建事宜。但經本府指定其他機關（構）辦理者，不在此限。

五、市有不動產有危老條例第五條之一第一項規定之除外情形者，管理機關應依其核定之開發利用計畫或優先採都市更新方式辦理。

除前項規定外，管理機關應依下列方式參與危老重建：

（一）市有土地面積在一百五十平方公尺以下，依危老重建主管機關核准之重建計畫專案讓售與起造人。

（二）市有土地面積超過一百五十平方公尺、五百平方公尺以下，於危老重建主管機關核准重建計畫後辦理標售，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。

（三）市有土地面積超過五百平方公尺，於不編列預算原則下，以協議合建方式參與危老重建。

前項第一款規定之出售價格及第二款規定之標售底價，評估時得適度加計容積獎勵及拆除改建效益。

市有不動產有第一項情形時，管理機關應函復申請人。

六、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，管理機關應委託不動產估價師查估重建前後之土地及建築物權利價值，其估價原則如下：

（一）重建前市有土地權利價值應以素地價值評估；市有土地有數筆時，應合併評估。

（二）重建前市有土地估價價格日期應設定為向管理機關申請同意參與重建日前六個月內。

（三）重建後市有土地權利價值評估，以重建計畫草案內加計危老條例第六條規定容積獎勵之重建後土地及建築物總價值，扣減重建合理成本費用後，乘以重建前市有土地權利價值占重建前危老基地土地權利價值

比例估算。

（四）市有土地上之市有建築物及土地改良物，應比照都市更新相關法令規定辦理查估補償，並計入重建前市有土地權利價值。

前項委託費用由管理機關負擔。

七、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，重建後土地及建築物之分配，準用臺北市市有不動產參與都市更新申請分配更新後房地注意事項第二點至第四點之規定。但符合下列情形之一者，管理機關得按重建後分配權利價值領取權利金，並與全體起造人協議分配權利金時間點：

（一）重建後分配權利價值未達最小分配面積單元。

（二）重建後土地及建築物之分配戶數合計二戶以下。

（三）重建後土地及建築物，僅得作工業廠房，或與其他不動產所有權人合併經營等較具效益之使用用途。

八、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，經管理機關審核申請人檢附之文件符合第三點規定後，應依序辦理下列作業：

（一）依第六點規定委託不動產估價師查估重建前後之土地及建築物權利價值後，提報財政局市有財產審議委員會審查市有不動產重建前後之權利價值。

（二）簽報本府核定市有不動產重建前後之權利價值及重建後最低應分配比例。

（三）管理機關與全體起造人應於前款重建前後權利價值及重建後分配比例核定日後六個月內達成協議，逾期未達成者，視為協議不成立。

（四）簽訂合建契約。

九、管理機關應專簽報府核准後，始得先行出具同意申請重建文件予申請人。市有不動產以專案讓售及標售方式參與危老重建時，管理機關應俟危老重建主管機關核准重建計畫後，始得辦理出售；以協議合建方式參與危

老重建時，管理機關應俟危老重建主管機關核准重建計畫，並簽訂合建契約後，始得出具土地使用權同意書。

十、參與危老重建之市有不動產，如有被占用情形，管理機關仍應依市有財產管理相關規定積極清理。

十一、本府所屬各特種基金（以下簡稱基金）經管之市有不動產參與危老重建，各該管理機關得自行辦理，其重建後取得之土地、建築物及權利歸屬基金所有。

前項土地、建築物或權利經出售所得收益，如重建前之市有不動產，非屬基金價購及受贈取得者，該收益除歸墊基金支付之地上物處理費、管銷、行政等必要費用外，應依財管自治條例第六十八條第二項規定，全數解繳市庫。

十二、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。

附錄九

臺北市建築執照申辦期間申請都市危險及老舊建築物重建計畫作業程序

臺北市政府都市發展局 108 年 11 月 4 日北市都建字第 10832468743 號令訂定發布

臺北市政府都市發展局 109 年 3 月 2 日北市都授建字第 10931510822 號令修正發布

一、建築執照申請行政程序中案件，於辦理期間申請依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）辦理重建計畫，為簡政便民免予撤案重新申請建築執照，特訂定本作業程序。

二、申請建造執照後並於申請復審前，依危老條例申請重建之合法建築物者，依下列規定辦理：

（一）重建計畫提出申請後以公文向本局申請免依危老條例第五條規定撤回建造執照申請案，且於重建計畫核准後始得申請建造執照復審。

（二）建造執照法令適用日為申請復審日。

（三）建造執照復審期限，延至重建計畫核准日起二個月內申請復審，惟逾前開期限、復審仍不符規定或重建計畫經駁回者，本局仍得駁回其建造執照申請案。

三、已申請建造執照復審後並於核准前，依危老條例申請重建之合法建築物者，依下列規定辦理：

（一）重建計畫提出申請後以公文向本局申請免依危老條例第五條規定撤回建造執照申請案，且於重建計畫核准後始得准其建造執照。

（二）建造執照法令適用日為重建計畫核准日。

（三）應於重建計畫首次申請日起六個月內完成重建計畫核定，逾前開期限者本局仍得予以駁回其建造執照申請案。

四、本作業程序發布實施前，已領得建造執照者，後續依危老條例申請重建之合法建築物，應於重建計畫核准後依本條例施行細則第七條規定期限內申請變更設計，未依期限內申請則其重建計畫失效，其法令適用依內政部八十四年四月二十一日台內營字第八四〇二八六七號函及八十七年七月二日台內營字第八七七二一八六號函辦理。

五、本作業程序發布實施後，申請拆除執照者，應於重建計畫核准後，始得核准拆除執照。但申請本程序發布實施前，已領得拆除執照或所領建造執照併案拆除者，後續依危老條例申請重建之合法建築物，除屬危老條例第三條第一項第一款及同條第三項因屬立即危險建築物者外，於重建計畫核准前不得開工或拆除，並由申請人會同開業建築師於重建計畫內出具領得建築執照後之現況照片及不予開工拆除切結書。

附錄十

臺北市無產權登記合法建築物參與危老重建計畫同意文件出具及審查原則

都市發展局 108 年 10 月 23 日以北市都建字第 1083241923 號令訂定發布

一、為簡化符合都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)第三條規定之無產權登記合法建築物參與危老重建計畫，免先辦理建築物產權登記，其合法建築物所有權人同意文件出具及審查方式，依據內政部 108 年 8 月 13 日營署字第 1081157521 號函訂定本原則。

二、本原則之主管機關為臺北市政府都市發展局。

三、適用對象：符合危老條例第三條之合法建築物，屬主建築物產權完成登記，附屬或共有建築物產權未登記者，或符合危老條例第三條之合法建築物，屬產權未登記者。

四、符合危老條例第三條之合法建築物，屬主建築物產權完成登記，附屬或共有建築物產權未登記者，由以下所有權人出具同意書，其出具方式如下：

(一)屬專有部分之附屬建築物，同意書由專有部分建築物之所有權人出具。

(二)屬共有部分之附屬建築物，同意書由各該建築物之全體專有部分所有權人出具。

五、符合危老條例第三條之合法建築物，屬產權未登記者，應檢附以下證明文件，並由該證明文件所載義務人，出具附印鑑登記證明或載明公司及其負責人印章之公司設立(變更)登記表影本之同意書：

(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。

(九) 合法建築物證明。

(十) 其他足資證明之文件。

六、第四點及第五點文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由開業建築師依建築物現況測量面積並簽證負責。

附錄十一

臺北市危老都更推動師培訓執行計畫

都市發展局 112 年 05 月 09 日北市都建字第 11261128081 號令修正發布

壹、計畫目的

鑒於本市老舊建築物更新重建之需求殷切，為協助市民瞭解「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之內涵，爰培訓有志於推動老屋重建的專業人士，經集訓整軍後成為「危老重建推動師(以下簡稱推動師)」，免費為市民提供法令解說、協助社區住戶整合意願、輔導申請耐震能力評估，凡經評估可適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」重建者，即協助提具重建計畫申請重建。另對於結構快篩判認有潛在危險疑慮的建築物，輔導辦理耐震能力評估及階段性補強；對未成立管理組織的老舊公寓，輔導成立管理委員會或推舉管理負責人；六層以下的老舊集合住宅，亦可輔導增設昇降設備或辦理修繕。主管機關並視推動師各階段輔導成效，衡酌個案戶數多寡，核予適度之輔導推動費，藉以激勵推動師擔綱社區重建或修繕改良的總顧問角色，提供宣導、諮詢、輔導、整合等有關事務，全程服務，俾加速本市老舊建築物之更新、補強修繕，改善市容觀瞻，並達到都市防災之目的。

貳、主管機關：本計畫之主管機關為臺北市政府都市發展局，執行機關為臺北市建築管理工程處、協辦機關為臺北市都市更新處。

參、計畫期程：本計畫自發布日起至民國一一六年五月三一日止。

肆、推動師招募組別與培(回)訓講習

一、推動師組別

(一) A 組：開業建築師。

(二) B 組：領有建築師、土木技師、結構技師、都市計畫技師、不動產估價師、律師、不動產經紀人、地政士、會計師等國家考試及格證書者。

（三）C 組：

1、任職或從事都市更新、建築設計、都市計畫、都市設計、室內設計、景觀設計、建築經理、土地開發、營建土木、不動產估價、地政、不動產經紀、房屋仲介、不動產法務、金融機構、信託機構等相關領域之工作者。

2、大專院校相關科系所畢業者：包含都市計畫、建築、營建、市政、地政、不動產估價、城鄉、室內設計、景觀、土地管理、土木、土地資源等。

（四）D 組：

1、現任或曾任里長、鄰長。

2、現任或曾任公寓大廈管理委員會主任委員、公寓大廈管理服務人員(須領有認可證並實際從事社區服務者）等熱衷社區服務人士。

3、本市轄區內屋齡達三O年以上建築物之所有權人或其「配偶」及直系親屬。

4、本組已於一O九年一二月三一日後停止培訓講習，不再適用。

二、推動師之消極資格

有下列情事之一者，不得充任推動師，其已充任者，即當然解任。但受緩刑宣告，或其刑經易科罰金、易服社會勞動、易服勞役、受罰金宣告執行完畢，或判決無罪確定者，不在此限：

（一）曾犯組織犯罪防制條例、肅清煙毒條例、麻醉藥品管制條例、毒品危害防制條例、槍砲彈藥刀械管制條例、貪污治罪條例、人口販運防制法、洗錢防制法之罪者。

（二）曾犯刑法之竊盜、搶奪、強盜、詐欺、背信、重利、侵占、妨害自由、恐嚇及擄人勒贖或贓物罪章，受有期徒刑之宣告者。

（三）因故意犯前二款以外之罪，受有期徒刑逾六個月以上之宣告確定，尚未執行或執行未畢或執行完畢未滿一年者。

（四）有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

三、推動師之培(回)訓講習

（一）報名方式：參訓學員逕向執行機關公開遴選辦理之培訓機構報名。詳細之培(回)訓方式與內容等，另於培訓機構及執行機關網站公告。

（二）課程規劃：

1、培訓講習方式：

培訓機構應辦理培訓之課程內容及時數，分組規定如下，

A 組：

項次	課程名稱
1	都市及危險老舊建築物加速重建條例相關法規
2	危險老舊建築物改建之效益評估要領
3	危老建築物拆除重建成本分析與財務規劃
4	危險及老舊建築物重建之融資與信託申辦實務
5	危老推動師社區溝通技巧與意見整合實務
6	其他（由專業機構依課程需求彈性調整）
備註：培訓課程不得少於一二小時，各課程研習時數由培訓機構依實際需求分配。	

B、C 組：

項次	課程名稱
1	臺北市危老都更推動師培訓執行計畫及輔導推動費請領實務
2	都市及危險老舊建築物加速重建條例及相關法規
3	臺北市建築物耐震能力評估申辦程序及費用補助
4	臺北市危險及老舊建築物重建計畫研擬及費用補助
5	臺北市老舊建築物重建規劃設計相關法令疑義解說
6	危險及老舊建築物重建相關稅捐實務
7	危險老舊建築物改建之效益評估要領
8	危老建築物拆除重建成本分析與財務規劃
9	危險及老舊建築物重建之融資與信託申辦實務
10	危老推動師社區溝通技巧與意見整合實務
11	危老重建服務契約宜載明內容與注意事項
12	老舊公寓大廈成立管理組織申請報備實務
13	其他（由專業機構依課程需求彈性調整）
備註：培訓課程二一小時，各課程研習時數由培訓機構逕予分配，惟編號 7、10 課程之授課時數各不得少於三小時。	

2、回訓講習方式：

培訓機構辦理回訓之必修課程及各組別修習時數，規定如下，

(1)必修課程

項次	課程名稱	備註
1	近期危老條例及其子法修正重點及相關函釋	必修
2	近期臺北市危老重建相關法令修正重點解說	必修
3	危老推動師輔導案件報備及推動費請領實務	必修

(2)除上項必修課程外，培訓機構應針對回訓學員自行開設必要之選修課程並分配上課時數。

(3)回訓課程修習總時數：

①A 組：不得少於七小時。

②B、C 組：不得少於一四小時。

③D 組：不得少於二一小時。

（三）結訓門檻：參訓學員於修滿培(回)訓課程後，得參與結訓測驗，測驗成績達八O分以上者，由培訓機構發給「臺北市危老重建推動師課程(換證回訓)講習合格證明」。

四、推動師之資格證明

（一）推動師證件之核發：參訓學員領得講習合格證明，並簽署「臺北市危老重建推動師聲明書」者，由主管機關核發「臺北市危老重建推動師認可證」及識別證，認可證及識別證有效期限為二年，逾期失其效力。

（二）推動師證件之換發：推動師得於聘書或認可證資格屆期日之前、後各二個月期間，提具聘書或認可證有效期限內累計達三O分以上之輔導服務積分證明，始能參加培訓機構換證回訓課程，取得講習合格證明，填具換證申請書申請換發，由培訓機構依當年度號序製作新證，並送主管機關用印後轉送申請人收執。

（三）推動師證件之補發：推動師之聘書、認可證或識別證如因故遺失或污損，得向原培訓機構申請補發，由培訓機構依原證號製作補證，並送主管機用印後轉送申請人收執。

（四）原領有危老重建推動師聘書因屆期申請換發或因故遺失或污損申請補

發者，改發危老重建推動師認可證，屬補發者其效期同原聘書。

（五）推動師之資訊公告：有關推動師之相關資訊（姓名、性別、專業證照、服務專線、服務單位及職稱、電子信箱或 Line 帳號等），經當事人同意後，執行機關得置於網站公開宣導，俾利媒合本市具有重建需求之社區住戶逕為洽訪。

伍、公寓大廈進階課程培訓講習

一、報名方式：參訓學員逕向培訓機構報名。詳細之培訓方式與內容等，另於培訓機構及執行機關網站公告。

二、課程規劃：培訓機構應辦理培訓之課程內容及時數，規定如下：

(共一四小時)

項次	課程名稱	主要內容	課程時數
1	社區自治-公寓大廈管理概要	1.公寓大廈成立管理組織之目的與效益 2.公寓大廈管理條例概要	三小時
2	公寓大廈管理組織之籌組及運作	1.公寓大廈管理組織成立之法令依據 2.管理委員會籌組及會議規範 3.管理委員之選任及權責	二小時
3	公寓大廈管理組織報備申辦作業實務	1.管理組織籌組及報備流程 2.管理組織報備相關書表文件 3.管理組織申報系統介紹	二小時
4	區分所有權人會議之籌備及會議規範	1.區權會議召集與籌備流程 2.區權會權責及相關規範 3.社區自治規約訂定、效力及應用	二小時
5	公寓大廈相關獎勵補助及申辦實務	1.老舊公寓增設昇降設備	二小時
		2.結構快篩及階段性補強	一小時
		3.外牆安全檢查診斷申報及修繕補助	一小時
		4.老舊建築物外牆整新	一小時

三、結訓門檻：參訓學員於修滿培訓課程後，得參與結訓測驗，測驗成績達八O分以上者，由培訓機構發給結業證書。

陸、培訓機構之作業規範

一、培訓機構之遴選

（一）推動師培訓機構採公開遴選，凡有意願之專業機構、學校或團體，得提具計畫書向執行機關申請評選為培訓機構，執行機關得成立評選小組，就申請資格、計畫書進行審查及評選，經獲選後允其辦理推動師之課程講習訓練事宜。

（二）既有培訓機構得提報新增公寓大廈進階課程計畫，經執行機關同意後辦理訓練事宜。

二、授課講師資格

培訓課程之講師應檢附授課同意書，並應符合下列資格條件之一：

（一）現任或曾任大學校院講師以上職務，並就講授課程具相關科系教學經驗者。

（二）從事都市更新、老屋重建、社區溝通、公寓大廈管理等相關專題研究，並有專案報告書/著作，或大學校院與課程相關之課題研究，取得碩士以上學位，且具三年以上工作年資者。

（三）大專以上相關科系畢業，現任或曾任營建（繕）主管機關之相關業務人員或相關專業團體主管職位達三年以上者。

（四）其他具有相關專業實務經驗送交主管機關認可者。但「危老推動師輔導案件報備及推動費請領實務」之課程師資，限於執行機關內從事相關案件審查人員，或曾辦理輔導案件報備及推動費請領各五案以上實務經驗者。

三、課程教材與教學場地

（一）培訓機構應依本計畫揭示之課程內容詳予規劃、編寫教材內容，並送執行機關備查後，責由培訓機構自行印製。

（二）培訓講習之教學場地應符合都市計畫、建築與消防法規之教學、講習、會議或集會之空間。

四、公告開班報名資訊

培訓機構應將講習訓練之課程內容、上課時數、報名及收費方式等相關事項，於講習前十日刊登於機構網站公告周知，並與執行機關網站建立資訊連結。每梯次參訓人員上限不得超過一五O名；報名人數達五O名以上者

，應即開課。

五、推動師培訓講習及證件換（補）發收費基準

（一）推動師培訓講習收費基準：培訓機構應就教材編撰、結業證明書、學員手冊之印製、教學場地租用、代辦午餐、行政事務、交通、宣導、講師鐘點費、講習資訊公告、相關行政事務等費用，覈實編製經費預算表，向報名參訓之學員收費，但每梯次課程時數二一小時，每人以新臺幣三五OO元為限；課程時數一四小時，每人以二九OO元為限；課程時數一二小時，每人以新臺幣二五OO元為限；課程時數七小時，每人以新臺幣二OOO元為限。

（二）推動師證件換（補）發收費基準：培訓機構受理推動師申請聘書、認可證或識別證之換發或補發，得酌收行政作業費，但每件收費最高額度以新臺幣二OO元為限。

六、培訓課程品質管考

（一）培訓機構應成立教學工作小組，設置班主任並具備專責服務人員，以利教學督導及輔導、服務等事宜，並隨時巡視參訓學員上課簽到(退)等情形。

（二）參訓學員必須全程參與，不得請假，如有遲到或早退超過一五分鐘者，該節視同曠課，應不允參加結訓測驗；如發現委由他人代理上課或簽到（退）情事者，撤銷其參訓資格。

（三）結訓測驗由各培訓機構自行命題，測驗過程應嚴格執行考場秩序，不得舞弊，舞弊者以零分計算。測驗成績達八O分以上者，由培訓機構發給講習合格證明，並於當梯次講習結束後二O日內造冊，送主管機關備查。測驗成績未達八O分之學員，培訓機構得安排補考，但補考以一次為限。

（四）結訓合格學員清冊，應註明學員之姓名、國民身分證統一編號、出生年月日、學經歷、通訊處、聯絡電話、相關專業證照號碼、講習合格證明字號等基本資料，併同推動師聲明書、上課簽到（退）紀錄等資料彙整建立電子檔，函送主管機關備查。紙本資料責由培訓機構自行保管至少三年。

（五）培訓機構應協助主管機關製作、補發或換發推動師之認可證及識別證（均附相片），並經主管機關用印後轉送各推動師收執。

柒、推動師之輔導

一、推動師之輔導積分

（一）按重建階段核給輔導服務積分：為協助本市危險及老舊建築物加速重建，推動師得自行遴選輔導社區或接受執行機關媒合有輔導需求之社區，夥同土地開發、建築企劃、設計、施工、銷售等協力廠商進行輔導。執行機關將視個案輔導績效，核予輔導服務積分（完成耐震初評者一O分、完成耐震詳評者一O分、重建計畫報核者三O分）。

（二）輪值工作站核給服務積分：

1、 為便利老舊社區住戶就近諮詢需求，有服務熱誠之推動師或民間單位

，得籌組跨領域團隊，向主管機關申請設置「危老重建工作站」，由A、B、C 組之推動師進駐輪值，免費提供諮詢服務（輪值時間以每班三小時計算，核給輔導服務積分一分）。

2、 推動師若未依既定的服務時段進駐工作站，或有遲到、早退等情事者，除當次不予核給積分外，並倒扣二分。

（三）參加進階課程核給輔導服務積分：

1、 推動師於聘書或認可證有效期限內參加公寓大廈進階課程培訓，領得培訓機構核發之結業證書者，或參加都市更新處主辦之輔導自主更新專業班教育訓練，領有結訓證書者，分別核給輔導服務積分一O分。未領得公寓大廈進階課程結業證書者，將不予核給公寓大廈整建維護相關輔導服務積分及輔導推動費。

2、 推動師於聘書或認可證有效期限內參加培訓機構函送執行機關核備之「危老推動師進階課程」，並領得培訓機構核發之參訓證明，其參訓時數每達四小時者，核給輔導服務積分二分。惟聘書或認可證有效期限內參訓進階課程合計之輔導服務積分，最多核予一O分為限。

（四）輔導公寓大廈整建維護核給輔導服務積分：

1、完成輔導民國九二年以前興建完成，且六層樓以上之公寓大廈成管理組織者，核給輔導服務積分一O分。

2、輔導經執行機關依「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」判定屬D級或E級且公告列管之建築物完成修繕解除列管者，核給輔導服務積分一O分。

3、輔導私有建築物完成階段性補強者，核給輔導服務積分二O分。

4、輔導屋齡二O年以上且六層樓以下之集合住宅完成增設昇降設備者，核給輔導服務積分三O分。

5、輔導公寓大廈依「臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範」完成外牆整新者，核給輔導服務積分三O分。

（五）依都市更新條例規定完成都市更新事業計畫報核者，核給輔導服務積分三O分。

二、績優推動師之表揚

推動師對本市危險老舊建築物重建工作之推動，績效優良或貢獻卓著者，得由主管機關發給獎狀並公開表揚。獲頒績優推動師獎狀者，得憑狀申請換證，免參加回訓講習。

三、輔導推動費之核發

推動師報備輔導案件，必須提具「臺北市危老重建推動師全程輔導重建說明書」(如附件)，於輔導完成下列各款事項之一者，得依「臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點」規定申請輔導推動費。但推動師為現任里長或具公職人員身分者，不予核發。

（一）輔導適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之建築物辦理耐震能力初步評估、詳細評估或提具重建計畫報核。

（二）輔導民國九二年以前興建完成，且六層樓以上未曾報備管理組織之公寓大廈，成立管理委員會或推選管理負責人。

（三）輔導屋齡二O年以上且六層樓以下之集合住宅增設昇降設備。(不得與本市原有住宅無障礙設施改善費用補助重覆)。

（四）輔導集合住宅依「臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範」辦理外牆整新。

（五）輔導經執行機關依「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」判定屬D級或E級且公告列管之建築物辦理修繕。

（六）輔導經結構安全快篩判認有潛在危險疑慮之建築物辦理耐震能力初步評估或申請階段性補強。

四、危老都更推動師之認證

推動師具備下列各項資格者，得檢具相關事證，向培訓機構申請換發「危老都更推動師」認可證及識別證，由培訓機構依當年度號序製作新證(任期同原領推動師證件)，並送主管機關用印後轉送申請人收執。

（一）依本計畫完成輔導報備案件。

（二）領有公寓大廈進階課程講習結業證書者。

（三）一O八年度以後曾參加臺北市都市更新處主辦「更新會輔導培訓專班或輔導自主更新專業班」教育訓練，並領有結訓證書或領有「新北市都市更新推動師證明」者。

五、危老都更工作站

既有A、B、C組推動師之「危老重建工作站」，其中成員達一O名以上具「危老都更推動師」資格者，得向主管機關申請晉級為「危老都更工作站」。

捌、本計畫經費來源：執行機關推動本計畫所需經費，由中央補助款或執行機關年度預算相關業務費用支應。

玖、本計畫之督導及考核

一、推動師資格之撤銷或廢止

推動師之參訓報名資料、輪值危老重建工作站、報備輔導社區、申請輔導推動費案件，嚴禁虛偽造假、任由他人冒名頂替、冒用他人身份等情事，或經查證涉有違反消極資格之情形者，主管機關得撤銷或廢止其推動師資格，並不得經由回訓回復資格，且不予核給輔導推動費；如已撥款，得要求全額繳回或核扣部分輔導推動費；經通知限期繳回而逾期未繳回者，依法移送強制執行。

二、推動師業務違失之書面警告

推動師如有下列情事之一者，主管機關得處以書面警告，受書面警告累計

達 3 次者，廢止其推動師聘書或認可證。

（一）假借政府機關名義散發文宣品或進行住戶洽訪。

（二）提供民眾錯誤資訊、法令或資料等。

（三）利用公開說明會場合宣導非該場次主軸項目誤導民眾。

三、培訓機構違失之書面警告及解任

（一）培訓機構有下列情形之一者，主管機關得視違失情節輕重，予以書面警告或記缺點：

1、參訓學員資格不符本計畫規定者。

2、課程師資、課程教材未依規定於開課前函送主管機關備查者。

3、未依規定於當梯次講習結束後二O日內造冊送主管機關備查者。

4、其他違反本計畫規定，經主管機關審認違失情節應予書面警告或記缺點者。

5、培訓機構自第一次遭書面警告之日起，一年內累計警告達二次者，應記缺點一次。

（二）培訓機構有下列情形之一者，主管機關得予以解除其委任：

1、自第一次遭記缺點起，一年內累計遭記缺點達五次者。

2、違反「個人資料保護法」之規定，未妥善保護參訓人員之個人資料有洩漏個資致生訟累，經查有具體事實者。

3、依本計畫發給之講習結業證書，經查涉有虛偽不實者，得撤銷或廢止該推動師資格並究責。

4、未依本計畫第肆點及第伍點之規定開設課程。

5、其他違反本計畫規定，經主管機關審認確實有違失情節嚴重者。

拾、相關書表：本計畫所需

附錄十二

112/07ver.

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書 (A1)

案件編號：

一、申請人資料			
申請項目	□建築物耐震能力初步評估　　□建築物耐震能力詳細評估		
評估地址			
申請人	(建物所有權人或公寓大廈管委會)	連絡電話 (含手機)	
通訊地址			

二、檢附文件（依序排列）

1、使用執照存根（＿＿＿使字第＿＿＿＿號)或合法房屋證明或經開業建築師檢討得適用危老條例申請耐震能力評估之簽證說明書(表 A7)。

2、逾半數建築物所有權人同意文件〔含區分所有權人同意暨委任書（表 A3）及建物權狀影本或建物登記謄本，或公寓大廈區分所有權人會議決議通過之會議紀錄（含公寓大廈管理組織報備證明）。如因故未辦理保存登記之建築物，得檢附「臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估切結書(表 A8)」〕。

3、目的事業主管機關確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建物公函。

4、初步評估結果報告書影本(申請耐震能力詳細評估作業者)。

三、注意事項

1、申請人受政府補助款項，如非其成本及必要費用為收入之 100%，而無所得者，需依法申報所得。

2、申請詳細評估者，由申請人另洽評估機構簽訂詳細評估契約。

3、爾後申請結構安全性能評估補助時，有下列情形之一者均不予補助：

(1)建造執照法規適用日為中華民國 88 年 12 月 29 日後之建築物。

(2)已獲內政部補助耐震能力評估項目。

(3)建築物所有權人僅一人且非自然人。

(4)建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。

(5)已申請建造執照。

(6)已申請報核都市更新事業計畫。

(7)經臺北市政府都市發展局依法通知應限期拆除，或經鑑定有危險之虞應限期補強或拆除者。

※本人已詳閱表列注意事項，並確認申請評估之建築物符合「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」之規定，檢附資料如有不實，願自負一切法律責任。

此致＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(評估機構)

申請人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽名或蓋章)

中　華　民　國　　年　　月　　日

臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估報告審查申請書 (A2)

案件編號：

一、申請人資料			
申請項目	□耐震能力詳細評估報告書審查		
評估地址			
申請人	(建物所有權人或公寓大廈管委會)	連絡電話 (含手機)	
通訊地址			

二、檢附文件(依序排列)

1、建築物結構安全評估報告書（評估機構：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿）。

2、使用執照存根 (＿＿使字第＿＿＿＿號)或合法房屋證明或經開業建築師檢討得適用危老條例申請耐震能力評估之簽證說明書(表 A7)。

3、逾半數建築物所有權人同意文件〔含區分所有權人同意暨委任書（表 A3）及建物權狀影本或建物登記謄本，或公寓大廈區分所有權人會議決議通過之會議紀錄（含公寓大廈管理組織報備證明）。如因故未辦理保存登記之建築物，得檢附「臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估切結書(表 A8)」〕。

4、目的事業主管機關確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建物公函。

三、注意事項

1、審查機構不得審查由其擔任評估機構之結構安全性能評估報告書。

2、爾後申請審查機構審查費用補助，如有下列情形之一者，均不予補助：

(1)建造執照法規適用日為中華民國 88 年 12 月 29 日後之建築物。

(2)已獲內政部補助耐震能力評估項目。

(3)建築物所有權人僅一人且非自然人。

(4)建築物住宅使用樓地板面積比例未達三分之二。

(5)已申請建造執照。

(6)已申請報核都市更新事業計畫。

(7)經臺北市政府都市發展局依法通知應限期拆除，或經鑑定有危險之虞應限期補強或拆除者。

※本人已詳閱表列注意事項，並確認申請審查之評估報告符合「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」規定，檢附文件如有不實，願自負一切法律責任。

此致＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(審查機構)

申請人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿(簽名或蓋章)

中　華　民　國　　年　　月　　日

區分所有權人同意暨委任書（A3）

本人為所有臺北市＿＿＿區＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（代表號）建築物辦理建築物結構安全性能(初步、詳細)評估，業已充分瞭解「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」有關案件申請及補助費用等規定，同意推派由區分所有權人＿＿＿＿＿為代表人，向＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（評估機構）申請建築物結構安全性能評估事宜，特立此書。

一、區分所有權比例（下列二欄條件之同意比例應逾二分之一）

□區分所有權總戶數共＿＿＿＿戶，同意戶數計＿＿＿＿戶。
□全體區分所有權人共＿＿＿＿人，同意人數計＿＿＿＿人。

二、代表人（申請人）資料

姓　名	所有權門牌	聯絡電話	代表人簽名或蓋章

三、區分所有權人清冊及委任意願

編號	姓　名	所有權門牌	意願調查	委任人簽名或蓋章 （同意者簽名或蓋章）
1			□同意 □不同意	
2			□同意 □不同意	
3			□同意 □不同意	
4			□同意 □不同意	
5			□同意 □不同意	
6			□同意 □不同意	
7			□同意 □不同意	
8			□同意 □不同意	
9			□同意 □不同意	

【如數量不夠請自行延伸】

附錄十三

附件二

臺北市危老重建推動師輔導推動費申請書

本人業依「臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點」之規定，辦理本市危險及老舊建築物輔導重建相關作業，符合申請輔導推動費之條件，茲檢齊相關文件提出申請，如有訛詐不實，當依法負其責任。

此致　臺北市政府都市發展局(建築管理工程處)

申請人＿＿＿＿＿＿＿＿(簽章)

日期：＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

案件編號：

一、申請人			
姓　名		身分證字號	
推動師證書字號		連絡電話(含手機)	
通訊地址			
二、輔導標的及輔導事項			
社區名稱		使用執照	
輔導標的建物地址	區　　里　　號等		
輔導標的地段地號	區　　段　　段　　小段　　號等		
輔導項目	□耐震能力初步評估 □耐震能力詳細評估 □重建計畫報核 □建築物階段性補強 □公寓大廈管理組織報備 □集合住宅增設昇降設備 □建築物外牆局部修繕 □建築物外牆安全整新		

三、申請條件限制

項次	自主檢視重點	檢視結果
1	確認輔導標的已備查在案，並於備查函發文之日起6個月內完成掛件。	□是 □否
2	確認輔導標的同一案址之輔導項目未有重複申請核發之情形。	□是 □否
3	確認檢附之文件無有隱匿、虛偽或假造等不實情事及違反臺北市危老重建推動師培訓執行計畫或其他法令規定。	□是 □否

四、應附文件		
項次	文件內容（※符號者得視個案實際需要檢附）	檢視結果
1	危老重建(都更)推動師聘書或認可證影本	□有 □無
2	危老重建(都更)推動師申報輔導案件同意備查公函影本	□有 □無
3	※耐震初評或詳評報告書影本(含評估機關公函、B2、A1、A3、合法建物證明、文化局公函)	□有 □無
4	※重建計畫經都市發展局核備之公函影本	□有 □無
5	※公寓大廈成立管理委員會經都市發展局核備之公函影本	□有 □無
6	※公寓大廈管理負責人經都市發展局備查之公函影本	□有 □無
7	※階段性補強完竣經都市發展局核備之公函影本	□有 □無
8	※集合住宅增設昇降設備領得使用執照或變更使用執照之執照存根	□有 □無
9	※外牆局部修繕完竣經都市發展局備查之公函影本	□有 □無
10	※外牆安全整新竣工報驗核准公函或領得變更使用執照之執照存根	□有 □無
11	領款收據、申請人（本人）存摺影本	□有 □無

五、輔導推動費費用核算（本欄項得視個案需要自行增列，※符號得視個案實際情形填載）

輔導項目	戶數 (面積)	推動費申請額度 （新臺幣元）	輔導項目 備查日期	輔導項目 核准日期
※耐震初步評估		元	年 月 日	年 月 日
※耐震詳細評估		元	年 月 日	年 月 日
※重建計畫報核		元	年 月 日	年 月 日
※管理委員會報備		元	年 月 日	年 月 日
※管理負責人報備		元	年 月 日	年 月 日
※階段性補強 A (施作層面積未滿 500 ㎡)		元	年 月 日	年 月 日
※階段性補強 A (施作層面積 500 ㎡以上)		元	年 月 日	年 月 日
※階段性補強 B		元	年 月 日	年 月 日
※增設昇降設備		元	年 月 日	年 月 日
※外牆局部修繕		元	年 月 日	年 月 日
※外牆安全整新		元	年 月 日	年 月 日
合計		元		
注意事項	申請案經主管機關審核符合規定者，輔導推動費逕匯入申請人本人之帳戶，受核發之款項，須依據所得申報相關規定辦理。			

主管機關審核結果	
	□符合（輔導推動費金額總計新臺幣　　元）。
	□不符合，通知申請人補正。

附件三

臺北市建築管理工程處領據　第 1 聯機關核銷聯

領受人	（申請人）
受領事由	茲受領臺北市危老重建推動師輔導推動費
金額	新臺幣　　元整　（大寫）
具領人資料	領款人（簽章）：　　（申請人資料） 身分證字號/統一編號： 地址：　市　區　路　段　巷　弄　號　樓 聯絡電話： 匯款戶名： 銀行別(含分行)：　　銀行　　分行 帳號：　　（請檢附存摺影本）
中華民國　　年　　月　　日	

備註：**粗框內務必填寫資料，切勿修正塗改**，俾利匯款作業。

.....

臺北市建築管理工程處領據　第 2 聯機關核銷聯

領受人	（申請人）
受領事由	茲受領臺北市危老重建推動師輔導推動費
金額	新臺幣　　元整　（大寫）
具領人資料	領款人（簽章）：　　（申請人資料） 身分證字號/統一編號： 地址：　市　區　路　段　巷　弄　號　樓 聯絡電話： 匯款戶名： 銀行別(含分行)：　　銀行　　分行 帳號：　　（請檢附存摺影本）
中華民國　　年　　月　　日	

備註：**粗框內務必填寫資料，切勿修正塗改**，俾利匯款作業。

附錄十四

111/01ver.

臺北市危險及老舊建築物重建獎勵保證金退還申請書

本案前經貴局於000年00月00日以北市都建字第000號函核准容積獎勵及保證金數額，經000繳納在案，並協議於核發使用執照後兩年內取得標章或證書等相關證明文件。現已於期限內取得前開證明文件，申請人000依『都市危險及老舊建築物.建築容積獎勵辦法』第11條第3項及『臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法』第14條規定，檢附相關證明文件，向貴局申請退還已繳納之保證金。檢附文件如有不實，申請人願負法律責任，並繳回已退還保證金。

此致　臺北市政府都市發展局　　申請人＿＿＿＿＿＿＿＿(簽名或蓋章)

日期：　年　月　日

<table>
<tr><td colspan="6">一、基本資料</td></tr>
<tr><td>申請人</td><td></td><td>身分證字號
或統一編號</td><td></td><td>聯絡電話</td><td></td></tr>
<tr><td>通訊地址</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="6">二、基地概要</td></tr>
<tr><td>建築基地（地號）</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>建造執照</td><td colspan="2">建字第　　號</td><td>使用執照</td><td colspan="2">使字第　　號</td></tr>
<tr><td colspan="2">項目</td><td>請領項目
【請勾選】</td><td>保證金數額
【單位:元】</td><td colspan="2">備註</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物耐震標章
【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第六條】</td><td>取得耐震標章</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td colspan="2" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者</td></tr>
<tr><td>取得候選等級綠建築證書
【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第七條】</td><td>取得綠建築標章</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>取得候選等級智慧建築證書
【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第八條】</td><td>取得智慧建築標章</td><td></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築物無障礙環境設計
【都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第九條】</td><td>取得無障礙住宅建築標章</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td><td colspan="2" rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者</td></tr>
<tr><td colspan="2">合計金額:
【單位:元】</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

三、查核結果

□ 符合規定

返還保證金金額:_____元

□ 退請補正，應備文件尚待補正事項如下:

□ 起造人資料〔保證金繳納人之商業登記、公司登記或個人身分證明等〕。

□ 建築物使用執照存根及附表影本。

□ 重建計畫核准公文及協議書影本。

□ 保證金繳納收據正本。

□ 耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估等證明文件(影本)。

□ 切結書及相關佐證文件。

□ 退還帳戶存摺影本

□ 其他經主管機關返還保證金所需之文件。

作業單位	會辦單位	複核	決行

備註：

一、 申請人應於領得使用執照後 2 年內主動申請返還保證金，倘相關標章或評估逾期未取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。

二、 申請人與繳納人如未相同者，應簽署切結書，以確認保證金返還對象。

三、 保證金退還方式，以現金、金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票繳納者，由都發局以匯款方式退還至申請人帳戶；以定期存款單繳納者，由都發局退還定期存款單，並向金融機構提出質權消滅通知；以書面連帶保證繳納者，由都發局退還書面連帶保證，並以書面通知金融機構解除保證責任。

切　結　書

有關申請人(起造人)○○○茲切結本市○○段○○小段○○○地號等○筆地號，(坐落本市○○區○○路(街)○○巷○○弄○○號)，領有○○○使字第○○○○號(○○○建字第○○○○號建造執照)申請返還保證金。

本案保證金繳款人原為○○○，因(原因　　)，由申請人(起造人)○○○申請退還保證金，且將保證金退還至申請人(起造人)所指定之帳戶，茲檢附＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿等相關證明文件佐證，爾後如有任何保證金數額或其他相關法律問題概由申請人(起造人)逕予負責。

此　致

臺北市政府都市發展局

立切結書人：

申請人(起造人):○○○

代表人:○○○

公司地址:　　(簽章)

公司電話:

統一編號:

立切結書人：

繳款人:○○○

代表人:○○○

公司地址:　　(簽章)

公司電話:

統一編號:

中　華　民　國　　年　　月　　日

危老重建宣導專區網頁

臺北市政府都市發展局
臺北市建築管理工程處