

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
<b>第一章 申請基本資料</b>		
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】
<b>第二章 重建計畫範圍</b>		
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	
一	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
一	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。

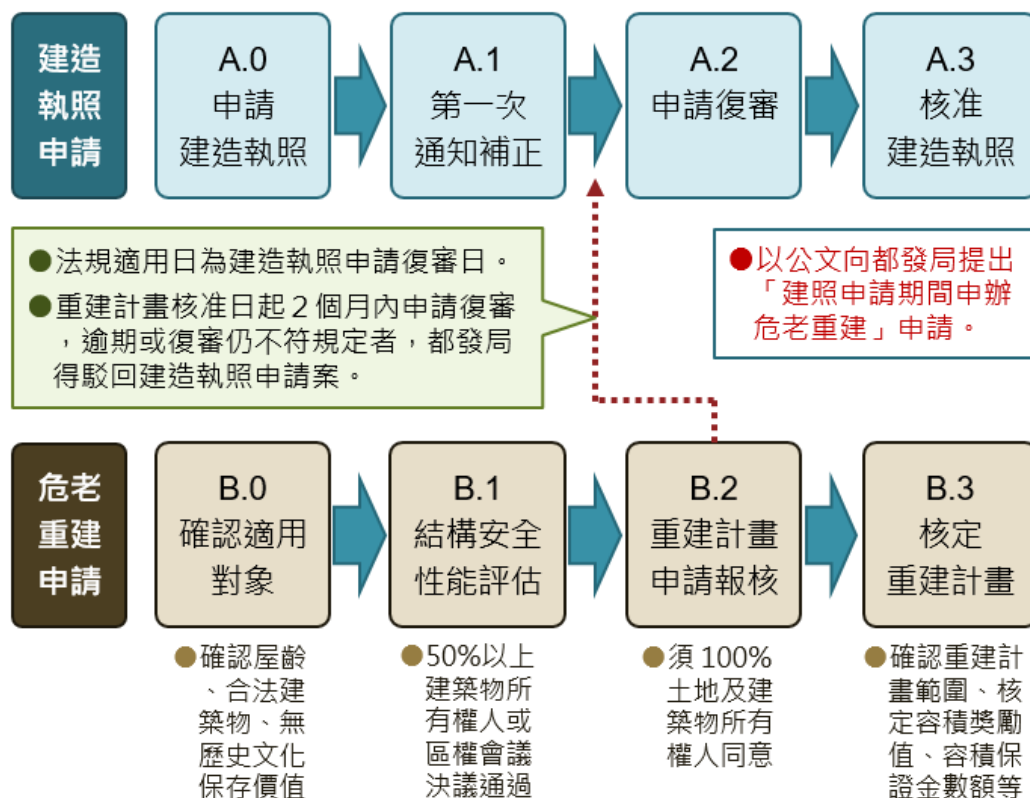
## 05 已申請建造執照的一般建案，尚未核准，若於申辦期間擬依「危老條例」申請重建計畫，原審核中的建造執照如何處理？

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。

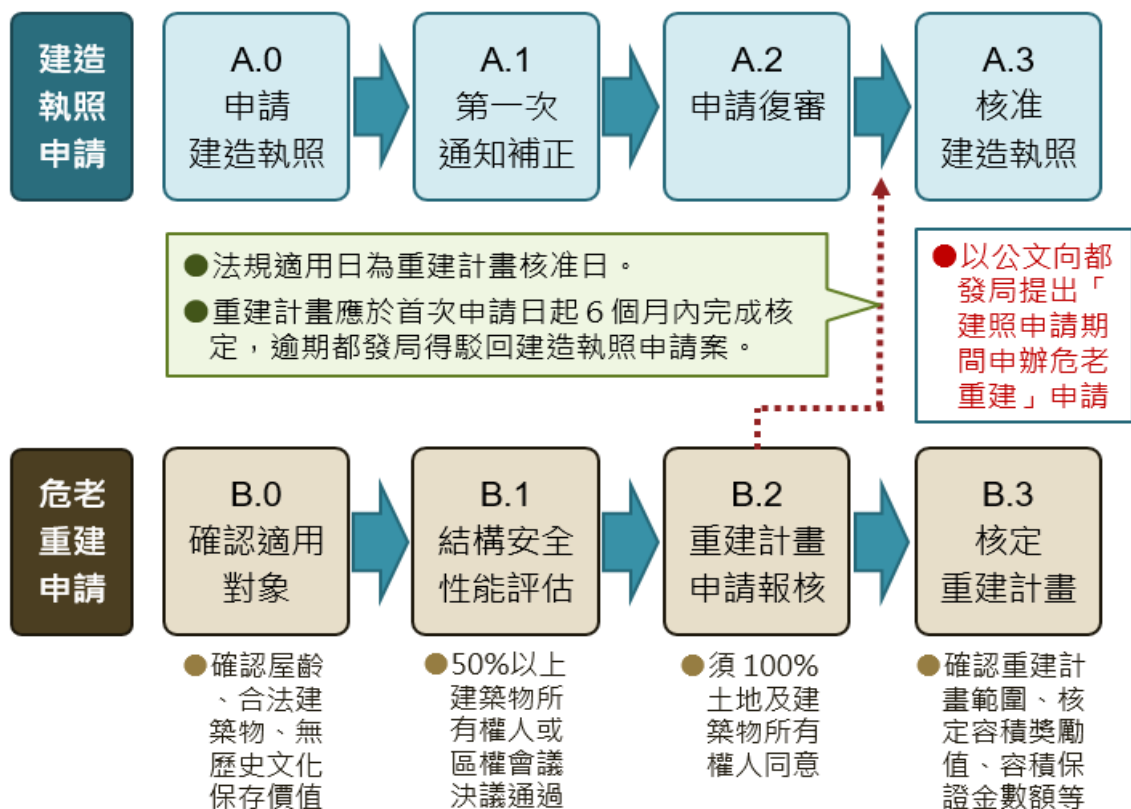
(二) 建造執照復審期限，延至重建計畫核准日起 2 個月內申請復審，惟逾前開期限、復審仍不符規定或重建計畫經駁回者，本局仍得駁回其建造執照申請案。





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，逾期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：

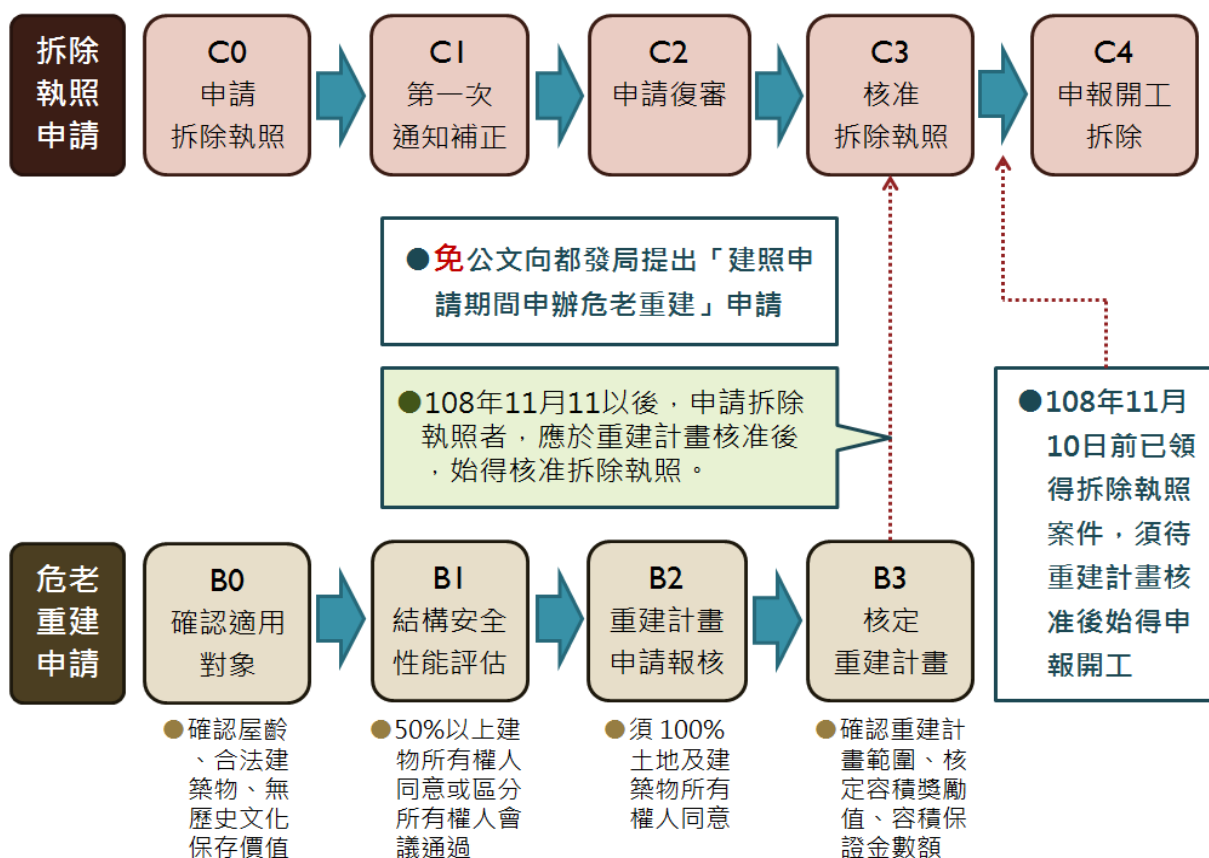
- (一) 不增加基地面積。但因畸零地所保留土地於領得建造執照後方達成協議合併使用而增加基地面積者，不在此限。惟其增加部分之允建樓地板面積應依變更設計時之法令檢討。
- (二) 不增加原核准總容積樓地板面積。
- (三) 涉及變更用途者，應符合申請變更時有關土地使用管制之規定，並依原建造執照申請時有關建築技術規則等法令規定檢討。

(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？

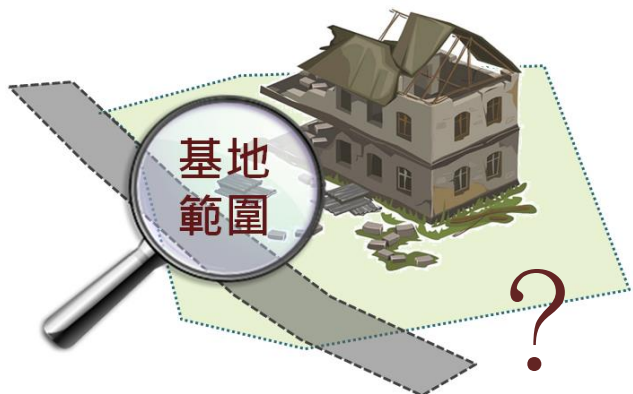
依內政部 106 年 10 月 18 日內授營更字第 1060815378 號函釋，按本條例第 5 條（略以）「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」之文義觀之，並未限制同一所有權人重複同意不同之重建計畫。但同一筆土地，主管機關只會核准一件重建計畫。

## 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。

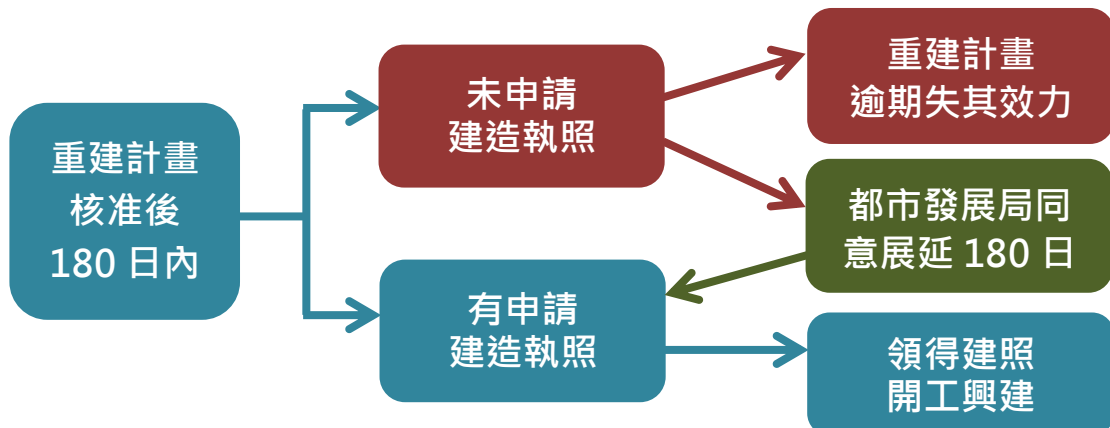
## 15 依「危老條例」申請重建，其審查程序為何？

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？

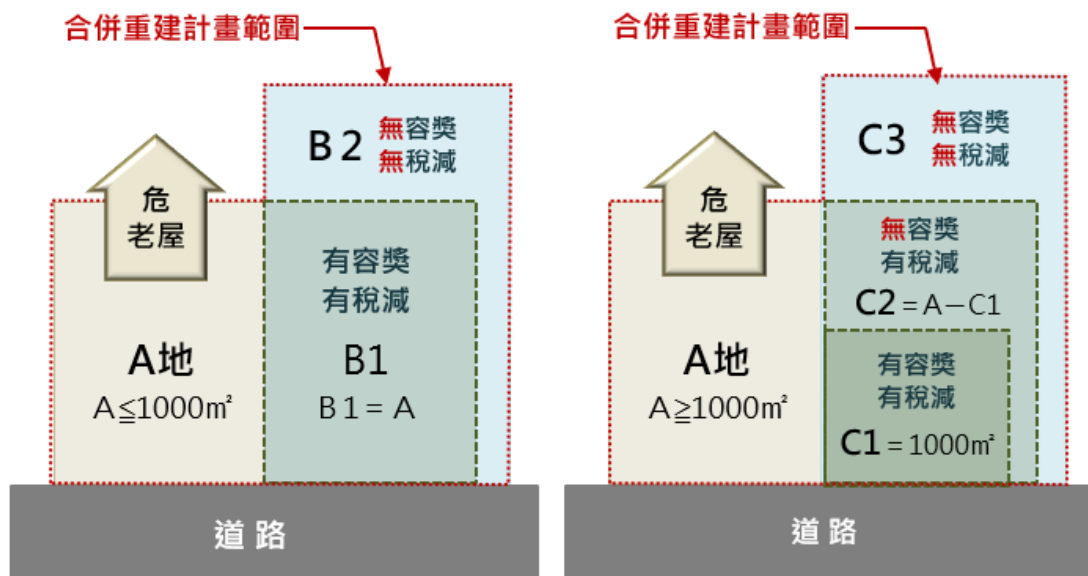
依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 6 條規定，起造人應自都市發展局核准重建之次日起 **180 日**內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經都市發展局同意者，得延長一次，延長期間以 **180 日**為限。惟建造執照申請案如經都市發展局依建築法令審查予以駁回，且已逾危老條例施行細則第 7 條所訂期限者，原核准之重建計畫失其效力。





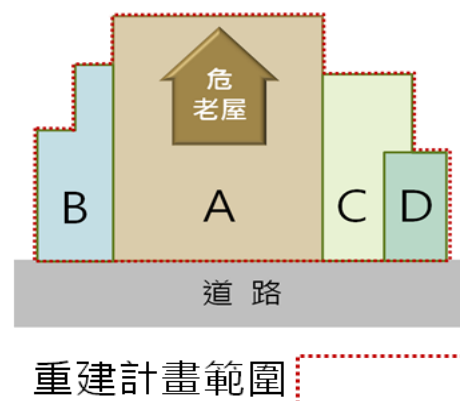
## 17 重建計畫範圍能否併同鄰地一起申請？有無面積規模限制？

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 m<sup>2</sup> 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。

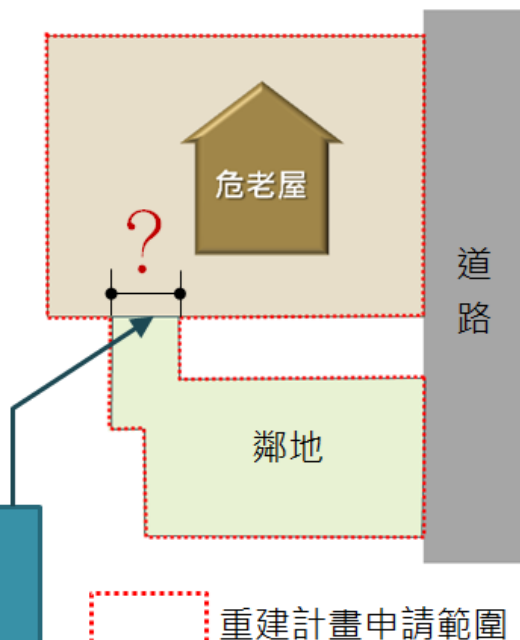


$$A \geq B + C + D$$

**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？

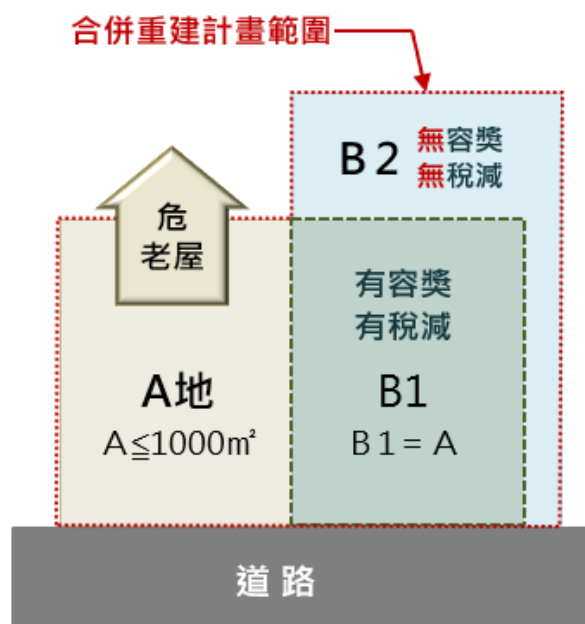
擬納入「重建計畫」範圍內之相鄰基地，有無最小相鄰寬度之限制一節，依內政部營建署 107 年 7 月 10 日營署更字第 1070033916 號函釋(略以)：「查危老條例僅規定合併鄰接之建築物基地或土地面積，並未規定最小相鄰寬度。」

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？

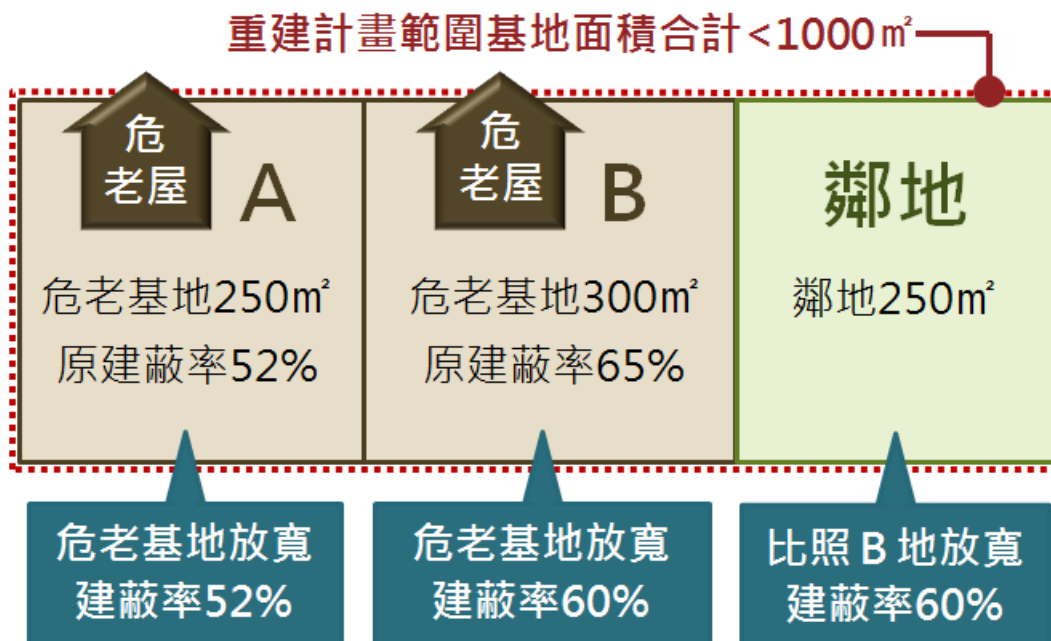
立法院於 109 年 4 月 17 日三讀通過「危老條例」第 3 條、第 6 條、第 8 條條文修正案，其中已刪除原條文第 3 條第 2 項後段「但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積」之限制。【詳 E 篇 17 問】



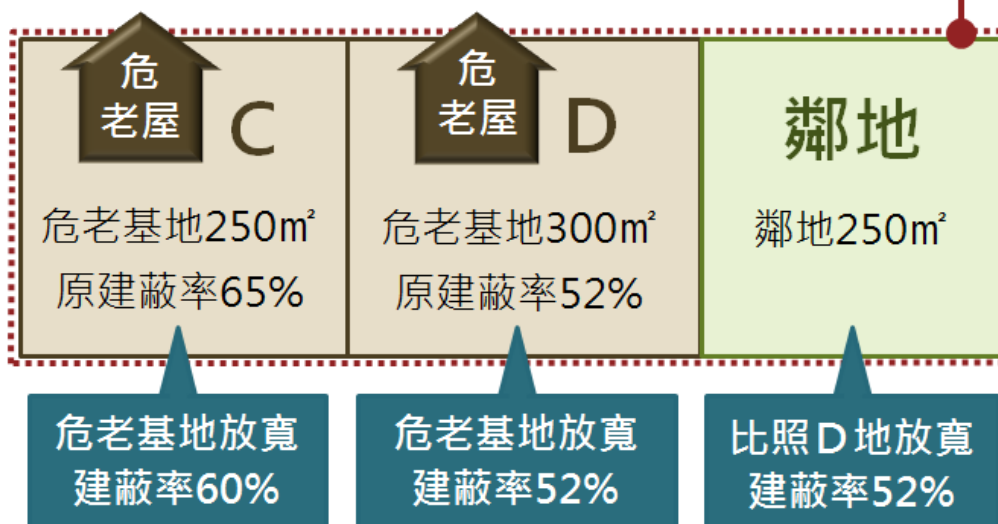
**21** 位於住四區申請危老重建的基地，若建蔽率放寬 60%，其合併的鄰地若為空地，是否也能合併享有 60%建蔽率？

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。

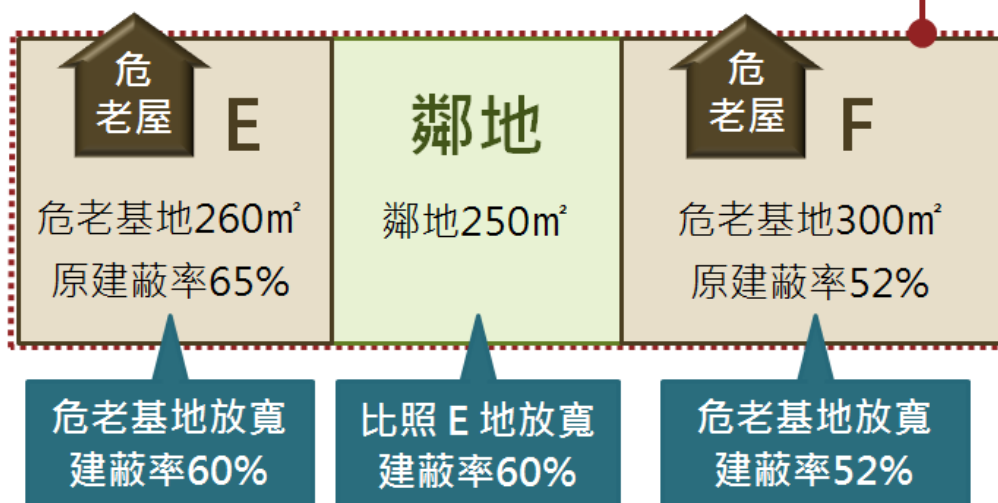
以**第三種住宅區**為例，法定建蔽率為 45%。惟放寬危老基地重建，得依原建蔽率重建，但建築基地面積在 1000 m<sup>2</sup>以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 1000 m<sup>2</sup>者，建蔽率不得超過 50%。圖例說明如下：



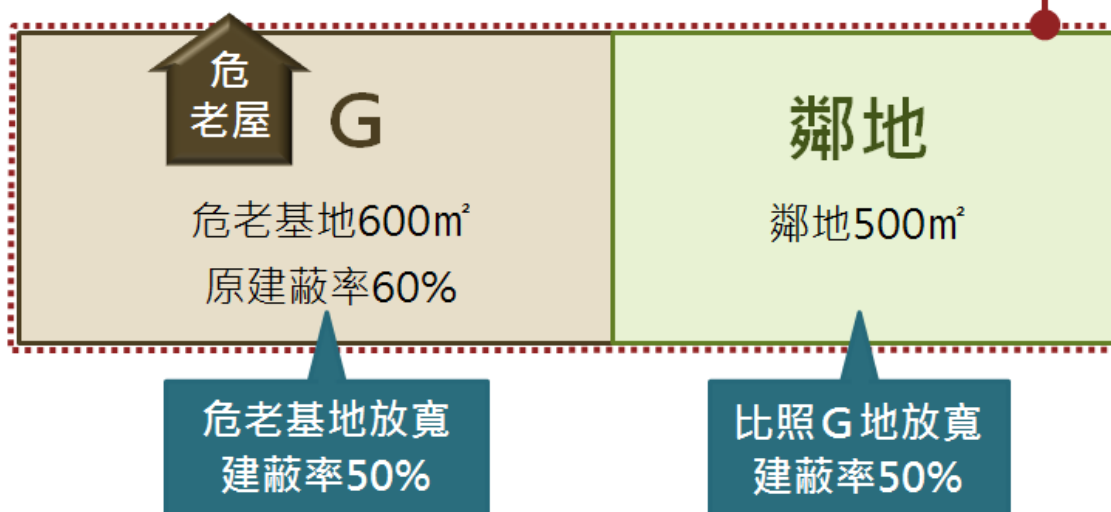
重建計畫範圍基地面積合計 < 1000 m<sup>2</sup>



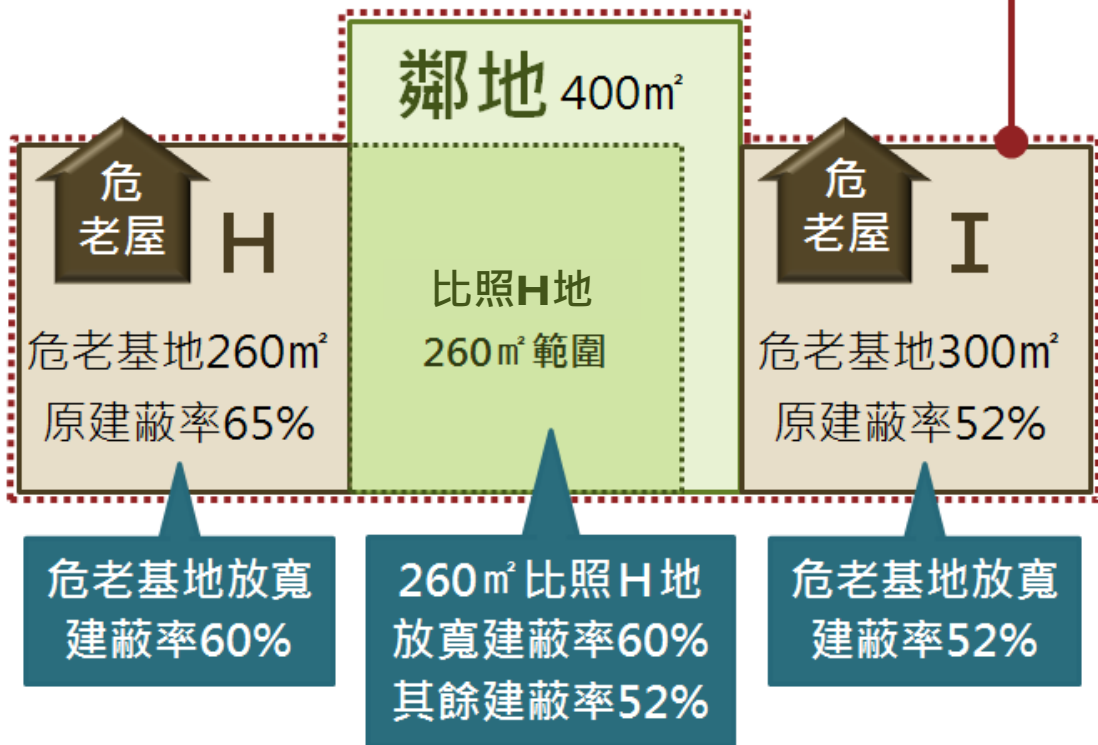
重建計畫範圍基地面積合計 < 1000 m<sup>2</sup>



重建計畫範圍基地面積合計 ≥ 1000 m<sup>2</sup>

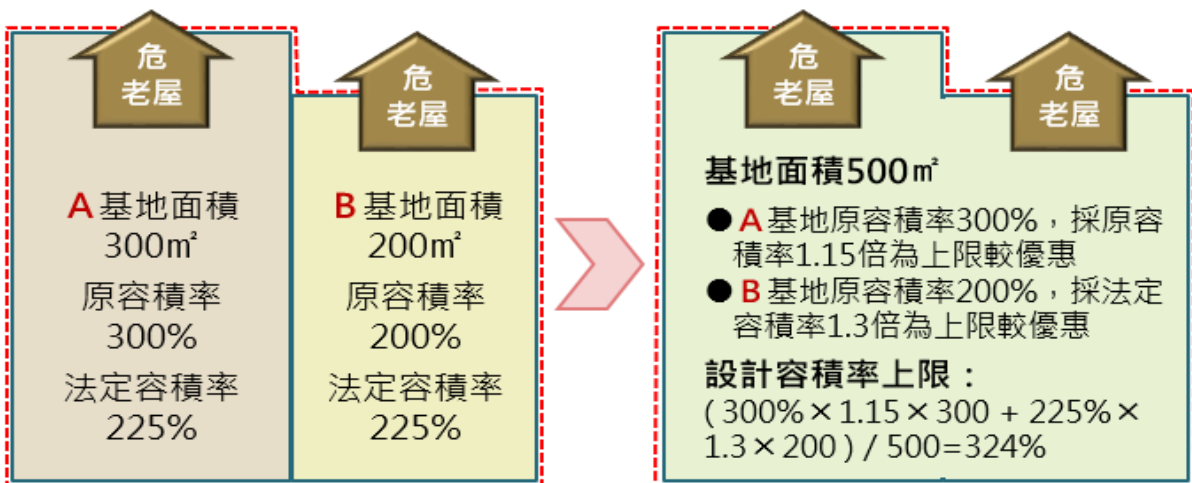


重建計畫範圍基地面積合計 <math>1000\text{m}^2</math>



**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。

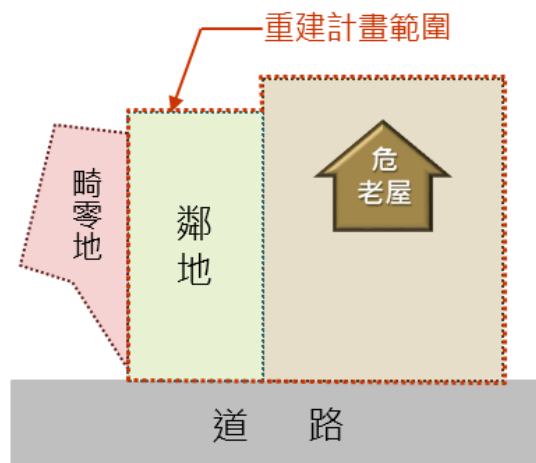
**24** 依「危老條例」申請重建的基地範圍，可否納入產權私有且未開闢的計畫道路或現有巷道用地？

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。



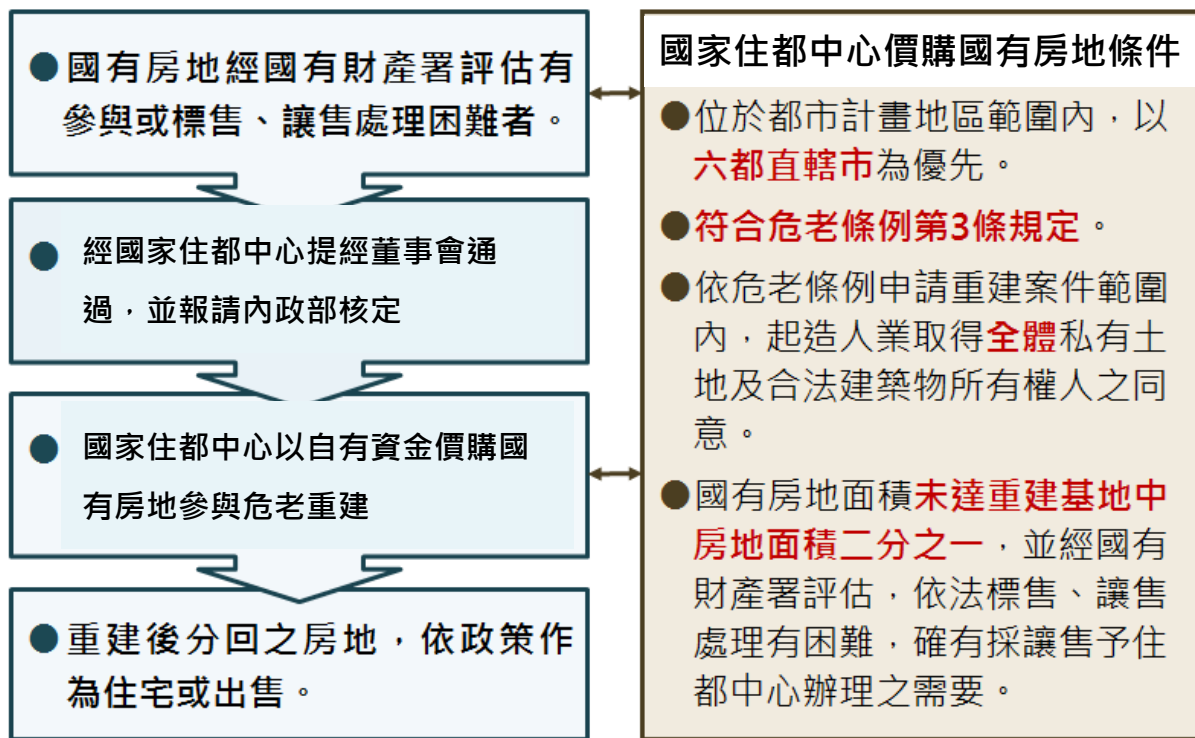


## 26 依「危老條例」申請重建，如有涉及公有非公用之土地，可否免經該土地管理機關之同意？

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

危老建築基地	地址	區 路(街)		
	地號	段	小段	號等共 筆
	土地面積	合計	m <sup>2</sup>	成立管理組織 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
危老重建申辦進度	<input type="checkbox"/> 已辦理建築物耐震能力評估 <input type="checkbox"/> 已整合全部私有土地及建築物所有權人同意重建 <input type="checkbox"/> 已報備成立管理委員會或推選管理負責人 <input type="checkbox"/> 危老基地屬公劃都市更新地區或已劃定都市更新單元 <input type="checkbox"/> 其他：			
市有房地	地址	區 路(街)		
	地號	段	小段	號等共 筆
	土地面積	合計	m <sup>2</sup>	管理單位
【市有房地類型】				
<input type="checkbox"/> 旁鄰市有房地 <input type="checkbox"/> 摻夾市有房地 <input type="checkbox"/> 私&市持分共有 <input type="checkbox"/> 其他				
期待本案市有房地處理方式	<input type="checkbox"/> 由市府委託不動產估價師查估市價後辦理讓受 <input type="checkbox"/> 由市府辦理公開標售 <input type="checkbox"/> 將私有土地與市府協議分割或交換 <input type="checkbox"/> 市府於不編列預算之前提下參與危老重建 <input type="checkbox"/> 建請市府主導都市更新 ( 市有土地佔重建基地 50%以上 ) <input type="checkbox"/> 其他：			
危老重建推動師	姓名		連絡電話	
	通訊地址			
	危老重建工作站名稱			

※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 <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積(m <sup>2</sup> )			

#### 二、合法建築物

建號				
建物門牌				
基地	地段			
	小段			
	地號			
樓地 板面	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
積 (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> ) (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：



(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，業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務時使用。



## 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。

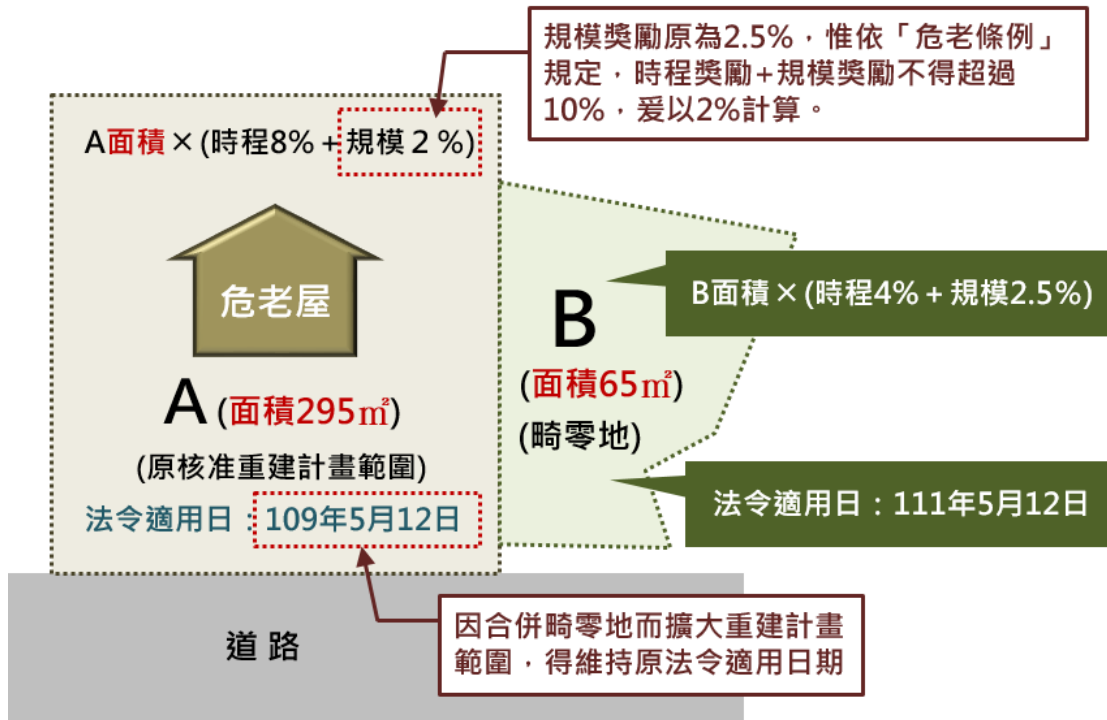
但若 B 基地若屬「**臺北市畸零地使用自治條例**」第 8 條規定合併使用所致的畸零地，則全案 A 範圍適用原重建計畫 A 基地申請當時的法令檢討，B 基地則適用變更重建計畫申請時的法令檢討，另有關時程及規模獎勵適用假設如下：

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%。

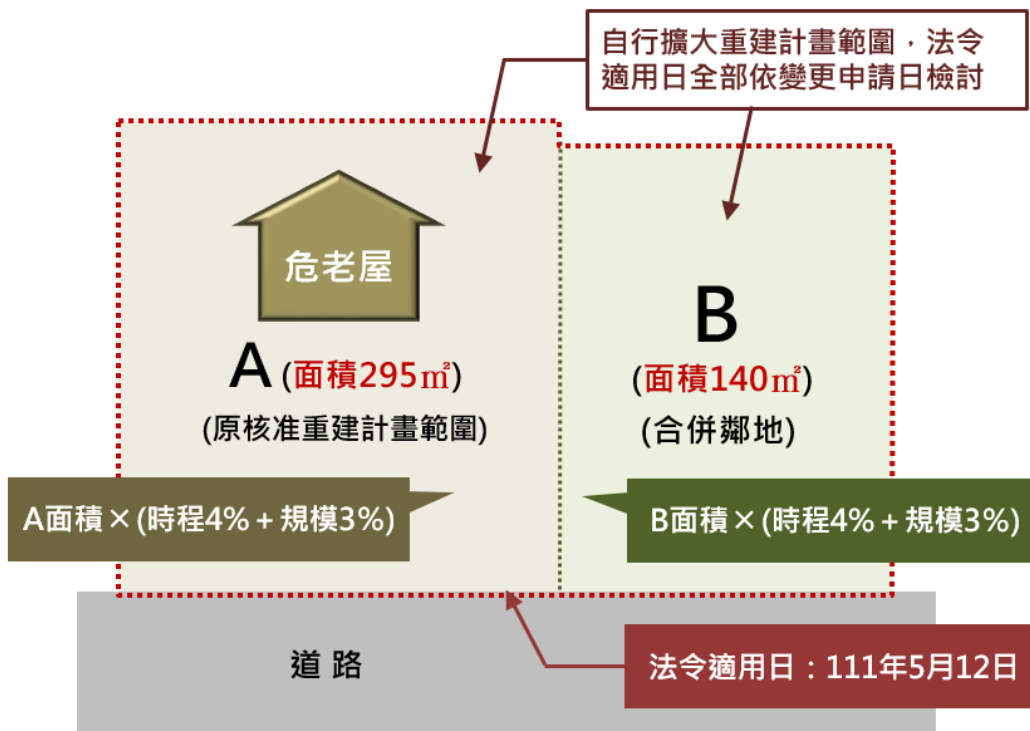
#### 【原核准重建計畫】



## 【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。
- 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。

○○○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達軌開，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達軌開期限 180 日。

此至臺北市府都市發展局

申請人：\_\_\_\_\_  
國民身分證統一編號：\_\_\_\_\_  
聯絡地址：\_\_\_\_\_  
聯絡電話：\_\_\_\_\_

簽證建築師：\_\_\_\_\_  
聯絡地址：\_\_\_\_\_  
聯絡電話：\_\_\_\_\_

中華民國○○年○○月○○日

### 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。