

「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點」 修正草案總說明

- 一、臺北市政府為利更新地區或更新單元範圍內之建築物得於都市更新事業計畫核定發布實施前先行拆除，於一百零四年十二月十四日訂定「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點（以下簡稱本作業要點）」，以維護公共安全、改善居住環境及保障所有權人參與都市更新之權益。
- 二、配合行政規則法制體例及「都市更新條例施行細則」、「臺北市都市更新自治條例」、「都市更新建築容積獎勵辦法」修正情形，本作業要點援引條次及文字酌為修正。
- 三、本次修正重點說明如下：
 - （一）修正第一點：本作業要點立法意旨亦保障先行拆除建築物所有權人參與都市更新權益，爰修正相關文字及標點符號。
 - （二）刪除現行規定第二點：考量現行行政規則體例已無訂定主管機關，爰予以刪除，其後點次依序遞移。
 - （三）修正第二點、第三點：酌予修正文字、執行機關簡稱。
 - （四）修正第五點：第一項配合「都市更新條例施行細則」、「臺北市都市更新自治條例」及「都市更新建築容積獎勵辦法」修正情形，修正引用條次及相關文字；第二項刪除有關拆除費用及拆遷補償費文字，以杜爭議。
 - （五）修正第六點：配合「都市更新建築容積獎勵辦法」修正情形，修正相關文字。

臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）為利更新地區或更新單元範圍內之建築物得於都市更新事業計畫核定發布實施前先行拆除，以維護<u>公共安全、改善居住環境及保障所有權人參與都市更新之權益</u>，特訂定本作業要點。</p>	<p>一、臺北市政府（以下簡稱本府）為利更新地區或更新單元範圍內之建築物得於都市更新事業計畫核定發布實施前先行拆除，以維護<u>公共安全及改善居住環境</u>，特訂定本作業要點。</p>	<p>本作業要點亦兼具保障先行拆除建築物所有權人參與都市更新權益，爰文字及標點符號酌予修正。</p>
	<p><u>二、本作業要點之主管機關為本府，執行機關為臺北市都市更新處（以下簡稱更新處）。</u></p>	<p>一、本點刪除。 二、配合現行行政規則法制體例毋庸另定主管機關或執行機關，爰刪除本點，其後點次遞移。</p>
<p><u>二、本府公告劃定更新地區或自行劃定更新單元經本府核准後，得由下列申請人向本府申請核發建築物先行拆除證明書（以下簡稱本證明書）。但涉及文化資產保存法、法院爭訟案件及爭議案件之建築物不在此限。</u> （一）合法建築物所有權人。 （二）違章建築物以拆除執照所檢附之拆除同意書切結人為限。</p>	<p><u>三、本府公告劃定更新地區或自行劃定更新單元經本府核准後，得由下列申請人向本府申請核發建築物先行拆除證明書（以下簡稱本證明書）。但涉及文化資產保存法、法院爭訟案件及爭議案件之建築物不在此限。</u> （一）合法建築物所有權人。 （二）違章建築物以拆除執照所檢附之拆除同意書切結人為限。</p>	<p>一、點次變更。 二、本點規範得申請核發建築物先行拆除證明書之申請人資格，爰現行規定第三款規定文字酌予修正，以期語意明確。</p>

<p>(三) 依建築法第七十八條第一款或第三款規定拆除之建築物，<u>出具切結書</u>切結其為建築物所有權人者。</p>	<p>(三) 依建築法第七十八條第一款或第三款規定拆除之建築物，<u>申請人切結</u>其為建築物所有權人者。</p>	
<p><u>三、申請本證明書，應檢附下列文件，送臺北市都市更新處（以下簡稱更新處）審查：</u></p> <p>(一) 第一階段</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書。 2. 申請人之身分證明文件及切結書。 3. 代理人之身分證明文件及委任書。 4. 土地所有權人同意申請人依第八點規定辦理之證明文件。 5. 已劃定更新地區或更新單元之公告或核准函。 6. 拆除執照（以非先行拆除且於本作業要點實施後核發者為限）或主管建築機關依建築法第七十八條第一款或第三款規定核發之文件。 7. 其他相關證明文件。 <p>(二) 第二階段：合法建築物滅失證明文件或違章建築物拆除後現況照片。</p>	<p><u>四、申請本證明書，應檢附下列文件，送更新處審查：</u></p> <p>(一) 第一階段</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請書。 2. 申請人之身分證明文件及切結書。 3. 代理人之身分證明文件及委任書。 4. 土地所有權人同意申請人依第九點規定辦理之證明文件。 5. 已劃定更新地區或更新單元之公告或核准函。 6. 拆除執照（以非先行拆除且於本作業要點實施後核發者為限）或主管建築機關依建築法第七十八條第一款或第三款規定核發之文件。 7. 其他相關證明文件。 <p>(二) 第二階段：合法建築物滅失證明文件或違章建築物拆除後現況照片。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、配合現行規定第二點刪除，修正序言執行機關簡稱文字。</p> <p>三、配合現行規定第九點遞移為第八點，修正第一款第四目所引點次。</p>

四、申請人依前點規定檢附之第一階段申請文件，經審核不合規定但屬得補正者，應以書面敘明補正事項通知申請人於十五日內依審查意見補正，補正次數以一次為限，屆期不補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

申請人依前點規定檢附之第一階段申請文件，經審核合於規定者，應以書面通知申請人。申請人應於拆除執照所載拆除竣工日或主管建築機關通知限期拆除日後四十日內檢具合法建築物滅失證明文件或違章建築物拆除後現況照片申請第二階段審查。逾期未申請者，駁回其申請；經審核不合規定者，依前項規定辦理；經審核合於規定者，發給本證明書。

有下列情事之一者，屬不得補正事項，駁回其申請：

- (一) 尚未公告或核准劃定更新地區或更新單元。
- (二) 拆除執照為本作業要點實施前核發或建築物已先行拆除。

五、申請人依前點規定檢附之第一階段申請文件，經審核不合規定但屬得補正者，應以書面敘明補正事項通知申請人於十五日內依審查意見補正，補正次數以一次為限，屆期不補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

申請人依前點規定檢附之第一階段申請文件，經審核合於規定者，應以書面通知申請人。申請人應於拆除執照所載拆除竣工日或主管建築機關通知限期拆除日後四十日內檢具合法建築物滅失證明文件或違章建築物拆除後現況照片申請第二階段審查。逾期未申請者，駁回其申請；經審核不合規定者，依前項規定辦理；經審核合於規定者，發給本證明書。

有下列情事之一者，屬不得補正事項，駁回其申請：

- (一) 尚未公告或核准劃定更新地區或更新單元。
- (二) 拆除執照為本作業要點實施前核發或建築物已先行拆除。

點次變更。

<p>(三) 申請人非合法建築物所有權人或違章建築物申請人與拆除執照所檢附之拆除同意書切結人不同。</p> <p>(四) 涉及文化資產保存法、法院爭訟案件及爭議案件之建築物。</p>	<p>(三) 申請人非合法建築物所有權人或違章建築物申請人與拆除執照所檢附之拆除同意書切結人不同。</p> <p>(四) 涉及文化資產保存法、法院爭訟案件及爭議案件之建築物。</p>	
<p><u>五</u>、本證明書除得為都市更新條例施行細則第十二條第三項規定之合法建築物證明外，亦得以未拆除或遷移前之狀態作為下列證明文件：</p> <p>(一) 自行劃定更新單元核准後未於<u>臺北市都市更新自治條例第十五條第二項</u>規定期限擬具事業概要或<u>都市更新事業計畫報核</u>，而重新申請劃定之基準及合法建築物所有權人資格認定。</p> <p>(二) <u>都市更新建築容積獎勵辦法第十七條</u>規定占有他人土地之舊違章建築戶實測面積。依前項規定作為證明文件者，以本證明書所載之申請人為限。本證明書有下列情形之一者，失其效力：</p> <p>(一) 申請土地範圍業依建築法領得使用執照。</p>	<p><u>六</u>、本證明書除得為都市更新條例施行細則第十五條第三項規定之合法建築物證明外，亦得以未拆除或遷移前之狀態作為下列證明文件：</p> <p>(一) 未於自行劃定更新單元核准後六個月內擬具事業概要或事業計畫報核，而重新申請劃定之基準及合法建築物所有權人資格認定。</p> <p>(二) <u>臺北市都市更新自治條例第十九條第二款第六目</u>(以下簡稱△F6)規定占有他人土地之舊違章建築戶樓地板面積。依前項規定作為證明文件者，以本證明書所載之申請人為限。<u>申請人取得本證明書者，視為拋棄拆除費用及拆遷補償費之請求權。</u>本證明書有下列情形之一者，失其效力：</p> <p>(一) 申請土地範圍業依建築法領</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、因應都市更新條例施行細則修正條次變更，修正第一項序言所引條次。</p> <p>三、依臺北市都市更新自治條例(下稱本自治條例)一百零九年七月八日修正第十五條第二項規定，自行劃定更新單元核准後，事業概要報核期限維持六個月不變，都市更新事業計畫報核期限則修正為一年，且新增但書「但已向市政府申請籌組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長六個月，延長次數並以二次為限。」爰配合修正第一項第一款前段文字，使法條適用更為周全。</p> <p>四、因應都市更新容積獎勵辦法一百零八年五月十五日修正情形，本自治條例一百零九年七月八日配合刪除原第十九條容積獎勵項目規定，有關該條△F6項目業於修正後都市更新建築容積獎勵辦法第十七條訂</p>

<p>(二) 申請人死亡或解散清算。</p>	<p>得使用執照。 (二) 申請人死亡或解散清算。</p>	<p>定，爰第一項第二款援引依據及文字酌予修正。 五、考量拆除費用為所有權人負擔項目，無請求權，且拆遷補償費為都市更新條例賦予權利，是否得以先行拆除證明書視為拋棄請求權，恐有爭議，爰刪除第二項序言中段涉及拆除費用及拆遷補償費文字。</p>
<p>六、因違章建築物先行拆除而核發之本證明書，僅得作為該違章建築物實測面積之證明文件。申請人除本證明書，應妥善保存申請都市更新建築容積獎勵辦法第十七條規定容積獎勵所需之證明文件，以供申請容積獎勵審議之依據。</p>	<p>七、因違章建築物先行拆除而核發之本證明書，僅得作為該違章建築物實測面積之證明文件。申請人除本證明書，應自行保存申請△F6所需之證明文件，以供申請容積獎勵審議之依據。</p>	<p>一、點次變更。 二、參照前點說明四，有關本自治條例修正前第十九條△F6項目業於修正後都市更新建築容積獎勵辦法第十七條訂定，爰本點援引依據及文字酌予修正。 三、文字微調。</p>
<p>七、建築物拆除工程應依建築法等相關規定自行辦理。本證明書核發時應副知臺北市建築管理工程處套繪登錄及管理。</p>	<p>八、建築物拆除工程應依建築法等相關規定自行辦理。本證明書核發時應副知臺北市建築管理工程處套繪登錄及管理。</p>	<p>點次變更。</p>

<p><u>八</u>、建築物拆除後，其土地除法令另有規定外，由申請人自行辦理簡易綠美化，或以開放性、穿透性及安全性使用為原則。 前項簡易綠美化工程得作為都市更新審議之參考，惟其工程相關費用，不得提列為共同負擔及申請容積獎勵。</p>	<p><u>九</u>、建築物拆除後，其土地除法令另有規定外，由申請人自行辦理簡易綠美化，或以開放性、穿透性及安全性使用為原則。 前項簡易綠美化工程得作為都市更新審議之參考，惟其工程相關費用，不得提列為共同負擔及申請容積獎勵。</p>	<p>點次變更。</p>
<p><u>九</u>、本作業要點所定書表格式，由更新處定之。</p>	<p><u>十</u>、本作業要點所定書表格式，由更新處定之。</p>	<p>點次變更。</p>