

## 臺北市政府有關都市更新法規解釋彙編

<b>北- 1</b>	臺北市政府工務局 89.9.25 北市工建字第 8932469800 號函
<b>主旨</b>	有關 貴局為本市大安區仁愛段四小段 54、55、55-1 地號等 3 筆土地上原有建築物 ( 原財神酒店 )，函囑提供「原建築容積」核度乙案
<b>說明</b>	<p>一、復貴局 89 年 9 月 13 日北市都四字第 8922084000 號函。</p> <p>二、旨揭「原建築容積」之認定標準及計算方式，本局業於 89 年 8 月 28 日北市工建字第 8932198000 號函復說明「原建築容積之認定，應包含地面以上之建築量體及地面以下之樓地板面積，其計算方式係以原核准之地面以上及地面下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第 162 條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。但基於都市發展使用強度總量管制之精神，核計出之地面以下建築容積，僅得復建於地面以下，不得移置地面以上興建。」在案。至提供原建築容積額度乙節，因屬建築師簽證項目，建請由申請人委託本次設計建築師依上述認定標準及計算方式依法簽證負責。</p>
<b>北- 2</b>	臺北市政府法規委員會 89.10.24 簽見
<b>主旨</b>	有關遺產管理人如欲參與都市更新時，仍應經由親屬會議或法院之同意始得為之
<b>說明</b>	<p>有關臺北市議會第八屆第四次定期大會○○議員書面質詢：「管理人參與都市更新案」乙案，本會僅就權責業務部分提供意見如下：</p> <p>一、查民法第七百五十九條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取符不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」又「繼承，因被繼承人死亡而開始」復為民法第一千一百四十七條所明定。故因繼承原因於登記前已取得不動產物權者，若未經登記，僅生不得處分之效果，先予敘明。</p> <p>二、次查民法第一千一百七十七條係規定：「繼承開始時，繼承人有無不明者，由親屬會議於一個月內選定遺產管理人...。」又民法第一千一百七十八條第二項規定：「無親屬會議或親屬會議未於前條所定期限內選定遺產管理人者，利害關係人或檢察官，得聲請法院選任遺產管理人，並由法院依前項規定應為公示催告。」揆其規定均以繼承人有無不明時，才</p>

	<p>需由親屬會議或法院選任遺產管理人。另民法第一千一百七十九條對於遺產管理人之職務規定為：「遺產管理人之職務如左：一、編制遺產清冊。</p> <p>二、為保存遺產必要之處置。.....前項第一款所定之遺產清冊，管理人應於就職後三個月內編製之。第四款所定債權之清償，應先於遺贈物之交付，為清償債權或交付遺贈物之必要，管理人經親屬會議之同意得變賣遺產。」故遺產管理人，如欲對遺產為處分行為時，則需親屬會議之同意，始符為之。</p> <p>三、依都市更新條例第二十二條規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲：：四分之三以上之同意。」又依都市更新條例施行細則第十五條第一項第二款規定：「應檢附私有土地及合法建築物所有權人出具之同意書。」揆諸上開規定，有關參與都市更新需經土地所有人出具土地使用同意書，因係使土地所有人之權利行使受到限制，故為一負擔行為，亦為廣義之處分行為。</p> <p>四、綜上，就此所為之處分行為，是否需經過親屬會議之同意，考量因遺產管理人有保存財產之權利及義務，並得為有利遺產之利用或改良行為，故其利用改良致變更財產之性質者，如非經法院同意應不得為之。(參照史尚寬「繼承法論」三三二頁。)故遺產管理人如欲參與都市更新時，仍應經由親屬會議或法院之同意始得為之。</p>
<b>北-3</b>	臺北市政府都發局 90.4.2 北市都四第 9020764000 號函
<b>主旨</b>	檢送「辦理都市更新原建築容積之核算、查核確認事宜」乙案奉市長九十年三月二十八日核定簽影本乙份，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，中央業於八十七年十一月十一日頒布都市更新條例。依該條例第四十四條第一項第一款規定「實施容積管制前已興建完成之合法建築物高於法定容積者，得依原建築容積建築」(附件三)；內政部並於八十八年八月十二日台內營字第 8807455 號函釋「有關原建築容積之認定，應係指更新地區實施容積管制前已興建完成之合法建築物申請建築當</p>

	<p>時，主管機關核准之建築容積」(附件四)。本局爰依上述規定於臺北市都市更新自治條例(草案)第十四條第一項第二款第一目訂定「原建築容積係指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，以建築主管機關所認定為準」(附件五)，以作為都市更新原建築容積部分獎勵之審議依據。</p> <p>二、復經本局函請工務局協助認定大安區仁愛段四小段五四等三筆土地之建築物原建築容積，經該局以八十九年八月二十八日北市工建字第 8932198000 及八十九年九月二十五日北市工建字第 893246900 函(附件六及附件七)覆其認定及計算方式如下：</p> <p>(一)有關「原建築容積」之認定，應包含「地面以上之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。</p> <p>(二)「核計出之地面以下建築容積」，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。</p> <p>(三)至於原建築容積額度之認定，因屬建築師簽證項目，建請由申請人委託建築師依上述認定標準及計算方式依法簽證負責。</p> <p>三、有關都市更新原建築容積額度之核算、查核確認事宜，復依林副秘書長九十年二月二十二日簽示，經本局與工務局先行協調完竣，達成共識如下：鑑於更新案原建築容積之建築，均屬民國八十五年十二月二十七日前內政部函頒訂「建築執照及雜項執照規定項目審查及簽證項目抽查作業要點」以前之建築，其原建築容積之認定由實施者委託設計建築師，依據說明二規定備妥相關書件並核算原建築容積，再由工務局(建管處)依個案協助查核確認。</p>
<b>北-4</b>	臺北市府工務局 91.1.31 北市工建字第 0910081318 號函
<b>主旨</b>	輻射污染建築物事件防範及處理辦法第 14 條有關輻射污染建築物得依原規定容積或原地總樓地板面積百分之三十比率內適度放寬其

	限制之執行疑議案
說明	<p>一、復貴局 90 年 11 月 12 日北市工建字號第 9044737800 號函。</p> <p>二、案經本部邀集本部建築技術審議委員會部分委員、行政院原子能委員會、台北市政府都市發展局、台北縣政府、中華民國建築師公會全國聯合會及貴局等共同研商，獲致以下結論：</p> <p>(一)原建築物在實施容積管制地區或未實施容積管制地區之輻射污染建築物，其拆除重建依輻射污染建築物事件防範及處理辦法第 14 條第 2 項規定，經專案核准得依原建蔽率重建，並得於原規定容積率或原總樓地板面積百分之三十比率內，適度放寬其限制者，均得由申請人依原規定容積率或原總樓地板面積擇一適用。</p> <p>(二)前開「原規定容積率」之容積樓地板面積，在實施容積管制地區者，係指原法定容積率乘以建築基地面積；在未實施容積管制地區者，係指依當時之法規允建之地面上各層樓地板面積及原核准之地面下各層樓地板面積之和，但不包括地面上之屋頂突出物及不計入建築面積之部分與地面下之防空避難設備、裝卸、停車、機電設備空間及梯廳等。</p> <p>(三)輻射污染建築物原在未實施容積管制前建築，依前開規定，如選擇其「原規定容積率」計算時，其重建總樓地板面積之最大值應依下列公式計算：</p> $\Sigma A = ( A 1 + B 1 ) \times 130\% + C 1$ <p><math>\Sigma A</math>：重建總樓地板面積之最大值</p> <p>A 1：依當時之法規允建之地面上各樓層地板面積之和，其樓層數之計算，每層以三公尺計，餘數達兩公尺者，以一層計。但不包括屋頂突出物及不計入建築面積之部分。</p> <p>B 1：原核准之地面下各層樓地板面積之和。但不包括防空避難設備、裝卸、停車、機電設備空間及梯廳等。其重建時，B 1 樓地板面積不得移置於地面以上之樓層。</p> <p>C 1：依現行建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定不計入總樓地板面積部分。</p>

<b>北- 5</b>	臺北市政府法規委員會 92.12.30 北市法工字第 09231379500 號函
<b>主旨</b>	有關貴局審查○○股份有限公司申請「臺北市文山區景美段五小段 158 地號土地更新單元都市更新事業計畫」乙案其中涉及△F 6 之容積獎勵疑義案
<b>說明</b>	<p>一、復貴局 92 年 12 月 8 日北市都四字號第 09233149902 號函。</p> <p>二、有關本案係○○股份有限公司於 92 年 10 月 20 日依都市更新條例等相關規定於本府劃定之景美國小北側更新地區申請辦理都市更新，目前業已進行更新審議作業。因本案於申請更新前地上建物已拆除，更新基地目前為空地，部分建物由自然人之第三者支付補償金予原住民，○○股份有限公司可否申請安置舊建戶△F 6 容積獎勵案。</p> <p>三、至本案情形，其主要爭點可否由自然人支付補償金於住戶，繼以有償移轉之方式，由金環股份有限公司承受前揭支付人所取得之權利，並進而申請安置舊建戶容積獎勵？即是否必須由實施者安置舊建戶、支付補償金，並依法申請都市更新事業後，使得申請相關之容積獎勵？按都市更新條例第 3 條第 4 款規定：「本條例用語定義如下：四 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。」；另依臺北市都市更新自治條例第 2 條規定：「依都市更新條例實施都市更新事業之機關、機構或團體（以下簡稱實施者）於都市更新事業計畫擬定前，應進行詳細調查，其調查結果並應於都市更新事業計畫內述明之。」依上開規定，實施都市更新事業之主體僅限於機關、機構或團體，自然人並不包括在內。又依臺北市都市更新自治條例第 16 條第 2 款第 6 目△F 6 規定為「實施者為現地安置基地內舊違章建築戶所須樓地板面積及協議以現金補償或異地安置方式核算之樓地板面積（每戶不得超過當地樓地板面積平均水準）...。舊違章建築戶經實施者妥善處理後，...。」由上開各規定視之，依文義解釋之觀點，似可推論出須由實施者進行安置及處理舊住戶後，始得申請相關獎勵。本件自然人先行以買賣方式受讓舊占用戶之權利或利益後，再轉讓金環股份有限公司買受，如係為都市更新之目的為之，並符合其他法定要件（如下述），應尚符合獎勵規定。</p> <p>四、惟上開△F 6 規定之實施者得以申請獎勵之時點認定究應以劃定更新地區之時或提出都市更新計畫之時或其他時點為認定基</p>

	<p>準？相關條文似未明定。如考量都市更新目的，自應於劃定都市更新地區後，始有為實施都市更新而需安置現住戶之問題，故似應以劃定都市更新地區之時點為準，於該時點後所為安置或補償，始得納入相關獎勵範圍。而本案更新事業計畫範圍位於 89 年 9 月 26 日本府所劃定「景美國小北側更新地區」，故貴局如以劃定更新地區之時為認定時點，則本案因部分建物係由第三人先行支付補償金額予拆遷戶，嗣後復於 86 年 12 月 31 日由第三人有償讓與金環股份有限公司，金環股份有限公司受讓權利之時間，均係於劃定更新地區之前，即與臺北市都市更新自治條例第 16 條第 2 款第 6 目△F 6 之目的解釋意旨似有未合。</p>
<b>北- 6</b>	臺北市府法規委員會 93.1.29 北市法二字號第 09330008900 號
<b>主旨</b>	有關臺北市內湖區東湖段一小段 18 地號（聯邦合家歡社區富貴區）土地都市更新事業概要涉及都市更新條例及臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法容積之補助及獎勵事宜乙案
<b>說明</b>	<p>一、復貴局 93 年 1 月 5 日北市都四字號第 09233487700 號函。</p> <p>二、有關臺北市內湖區東湖段一小段 18 地號（聯邦合家歡社區富貴區）土地上之建築物，如依都市更新條例（以下簡稱本條例）規定辦法都市更新市也計畫時，除適用都市更新建築容積獎勵外，得否再依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法規定，依原建蔽率重建或二者係屬擇一適用關係及高氯離子混凝土建築物之放寬容積率是否屬都市更新建築都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條所稱「獎勵」疑義案。</p> <p>三、查本條例第 1 條明定：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。本條例未規定者，適用其他法律之規定」；本條例第 44 條第 1 項各款並有都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適當之建築容積獎勵之原則規定。故本案如係依都市更新條例所定程序辦理之都市更新事業，自得依本條例及相關子法規定給予建築容積獎勵，在上開法規所定獎勵額度內，應是都市更新審議委員會審決之獎勵數額為準，此有內政部 88 年 8 月 12 日台內營字第 8807455 號函可資查照。</p>

	<p>四、復查都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條第 1 項規定：「依本條例第 44 條第 1 項第 1 款、第 2 款、第 4 款及第 5 款規定給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。」此為給予建築容積獎勵之法定上限規定。另本府為處理臺北市高氯離子混凝土建築物，以維公共安全，並訂有臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法以供執行，此辦法為臺北市議會審議通過之法規，其性質上相當於自治條例，其與上開都市更新建築容積獎勵辦法，無論二者之法規性質、主管機關、申請與審核程序及規範目的，尚非完全相同，故應不生牴觸或排除適用之問題，亦即個案之建築如同時符合臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法規定適用之要件，自仍得依該辦法第 7 條第 2 項之規定申請專案核准補助。惟就都市更建築容積獎勵辦法與臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法之獎勵或補助而言，前者有容積獎勵之上限限制；後者則有酌減補助之規定，故倘申請人同時申請獎勵與補助，其重複之部分（如容積率部分），自得依各別之規定予以調整或酌減。</p> <p>五、末就臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法所定重建放寬容積率之規定，是否屬都市更新建築容積辦法第 3 條所稱「獎勵」乙節，經查上開條文目的當係在容積獎勵之總量管制，以符合都市景觀及發展需要。而上開善後處理辦法第 7 條第 2 項較能貫徹該條規定之立法目的。故應屬都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條所稱「獎勵」，給予容積放寬優惠應兼具有損失補助及獎勵重建之雙重功能，併予說明。</p>
<b>北- 7</b>	臺北市都市更新處 93.4.15 北市都新事字第 09330042700 號函
<b>主旨</b>	有關貴公司函詢臺北市都市更新自治條例第 8 條規定最小建築單元面積如何規劃事宜乙案
<b>說明</b>	<p>一、復貴公司 93 年 3 月 23 日申請書。</p> <p>二、查都市更新條例第 30 條及第 31 條有關權利變換最小分配面積單元規定意旨，係針對原土地所有權人因辦理權利變換應分配之土地及建築物，為維持一定居住水準品質，而予以限制；至於更新實施者應予分配之土地及建築物尚不受最小分配面積單元限制，本處尊重市場機制做適當之規劃。</p>

<b>北- 8</b>	臺北市政府法規委員會 94.05.12.北市法二字第 09430825700 號
<b>主旨</b>	有關臺北市士林區社子街 10 號更新地區都市更新會部分會員表示中止授權委託書內容疑義乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 94 年 5 月 10 日北市都新字第 09432167000 號函。</p> <p>二、查本案係旨揭都市更新會會員大會中之七十九名會員委託同一人代為出席，並行使表決權，今會員以存證信函終止委任契約是否生效疑義案。</p> <p>三、按本件都市更新會會員大會中之七十九名會員委託同一人代為出席，並行使表決權是否適法乙案，前經本會於 93 年 12 月 27 日以北市法二字第 09331876800 號函表示意見在案。今貴局來函所詢疑義，涉及委任契約之效力與消滅問題，茲就相關規定分別說明之：查都市更新團體設立管理及解散辦法第九條明定：「會員不能親自出席會員大會時，得以書面委託他人代理；政府機關或法人，由其代表人或指派代表出席。」故基於民法上契約自由原則，會員自得授予受託人處理一定事務之權限，並按上開規定就委任契約以書面為之，會員與受託人之關係應為民法上之委任關係。由於委任契約乃基於當事人之信任關係，若當事人之信任感已有所動搖，原則上自得允其隨時終止契約關係（民法第五百四十九條第一項參照）；至於終止權之行使，應適用民法第兩百六十三條準用第兩百五十八條之規定，於終止之意思表示生效時（民法第九十四條、第九十五條參照），契約即為終止。易言之，在對話而為意思表示者，其意思表示，以相對人了解時發生效力；在非對話而為意思表示時，則以通知置於相對人了解時發生效力；在非對話而為意思表示時，則以通知置於相對人可瞭解之地位時，即發生效力（最高法院 54 年臺上字第 952 號判例參照）。至於以存證信函之寄送為意思表示之方式，其目的多為增強舉證之作用，並非意味為意思表示，均必須以存證信函之方法不可，先予說明。</p> <p>四、基上說明，本件 貴局來函說明三（一）（二）（三）之部分，其認定重點應著重在原委任人終止意思表示係採對話或非對話而為不同認定，故在非對話之情形，如以存證信函正本寄</p>



	<p>送，甚或副知相對人之情形，請 貴局本諸前揭意見，就各別案例事實，逕行認定之；至於說明三（四）部分，雖以該會員於自救會召開時作成會議結論表示簽到會員均同意終止委任關係，惟委任人終止權之行使與契約時點，仍應以上開規定為據，當不以會議紀錄之作為原委任契約之終止時點。</p> <p>五、未關於有會員原委任○君處理委任事項，後又委任他人代理時，究該當事人之真意究屬受任人之追加，而可由受任人共同代理（民法第一百六十八條參照），或有以後受任人取代謝君之意思，似宜探求當事人之真意，再行認定之。</p>
<b>北-9</b>	臺北市府法規委員會 94.6.20 北市法二字第 09431067300 號函
<b>主旨</b>	關都市更新行政處分之受處分人之認定等相關疑義乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 94 年 6 月 15 日北市都新字第 09432750100 號函。</p> <p>二、查「經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者實施之。」，為都市更新條例第十條第一項所明定，其旨為土地及合法建築物所有權人依上開規定擬具事業概要申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准實施都市更新事業前，應舉辦公聽會，以廣為周知並彙集民眾意見，作為研（修）訂事業概要及直轄市、縣（市）主管機關是否核准上開概要之重要參據。</p> <p>三、上開條例所稱核准，應為行政處分。按行政程序法九十二條第一項就行政處分之定義為：「本法所稱行政處分，係指行政機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」經核該項規定，深具有公權力色彩，其中所指之單方，即意指行政機關得片面決定某種公法上權利義務，並進而導致權利義務發生、變更、消滅或確認之外部法律效果，倘僅為「認知表示」，如觀念通知、準備行為等，通常即不屬於行政處分。本案貴局來函二（一）所詢之都市更新條例第十條第一項之「核准」，係行政機關對申請實</p>

	<p>施都市更新事業之一定範圍內之一定比例土地及合法建築物所有權人，所為具有公法上法律效果之決定，依上開說明，該條例所稱核准，當為行政處分無疑。至有關行政處分應記載之事項，自應依行政程序法第九十六條之規定，詳予載明，自不待言。</p> <p>四、另都市更新地區一定範圍內之一定比例土地及合法建築物所有權人申請實施都市更新事業，其申請人可否由部分土地及合法建築物所有權人充當申請人乙節，經核該條例第十條之條文文義與立法說明（立法院公報第八十七卷第四十二期院會紀錄第308至312頁），似僅指土地及合法建築物所有權人申請實施都市更新事業之申請案，以一定人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積之一定比例之同意為申請之前提要件，但非必由所同意之人全體權充申請人為必要，故僅部份土地及合法建築所有權人列名為當事人，其當事人適格即無欠缺。又行政機關之核准處分，既由當事人提出申請，自應以申請人為處分相對人；至代理人係指，除法規或性質上不得授權代理之行政程序外，凡由當事人授權第三人，由其代表本人並以本人名義進行行政程序之人，其申請效力並直接對本人生效，故處分相對人當以申請人而非代理人為是。</p> <p>五、末有關所具之切結書，其性質多以準負擔之附款待之，於類此申請個案而言，既具擔保之作用與功能，故當以向行政機關提出申請書面之申請人擔保其所提出之文件為真實之人出具切結書，始有實益可言。</p>
<b>北-10</b>	建管處 94.7.8 北市工建照字第 09464085000 號函
<b>主旨</b>	有關都市更新單元土地包含指定建築線有案之既成巷道土地倘一併開發申請建築執照疑義
<b>說明</b>	<p>都市更新單元土地包含指定建築線有案之既成巷道土地倘一併開發申請建築執照，且建築線仍依指定建築線方式留設通行，並由申請人切結建築完成後無償提供公眾永久使用，按臺北市面臨現有巷道申請建築原則第7項規定，該巷道土地得計入空地，即上開土地可計入建蔽率及容積率，有關巷道對側土地未來申請改建時，得逕依建築線申請建築。</p>

<b>北- 11</b>	臺北市政府法規委員會 94.9.29 北市法二字第 09431764100 號函
<b>主旨</b>	有關中山區榮星段六小段○○地號等十六筆土地更新案涉及△F6 舊違章建築戶獎勵容積疑義乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 94 年 9 月 21 日北市都新字第 09434311400 號函。</p> <p>二、緣本案爭點似為原實施者依臺北市都市更新實施辦法辦理更新，後因法規變更後改依都市更新條例辦理更新，現其後之實施者得否享有△F6 之處理舊違章建築戶獎勵容積？及可否由新實施者出具切結書擔保檢附申請書件真實疑義案。</p> <p>三、查關於 90 年 4 月 20 日修正之臺北市都市更新自治條例第十六條第二款第六目之△F6 之獎勵要件及申請獎勵之時點，前經本會於 92 年 12 月 30 日北市法第 09231379500 號函表示意見在案，亦即實施者應於進行安置及處理舊住戶後，始得申請獎勵，另申請獎勵時點則以劃定都市更新地區之時點後所為之異地安置或現金補償，始得納入相關獎勵範圍，經再探求其立法之原旨，如此之確定應屬合宜。</p> <p>四、今 貴局於來函說明中所示之個案，前後似有二次由本府劃定惟獎勵都市更新實施地區之行動（83 年 9 月 27 日、89 年 6 月 26 日），如採之前或之後公告劃定獎勵都市更新實施地區時點，即可能對新實施者得否給予容積獎勵，而有相異之結果，惟如考量原臺北市都市更新實施辦法第三十三條第二款之△F4 與 90 年 4 月 20 日修正之臺北市都市更新自治條例第十六條第二款第六目之△F6 關於因處理或安置舊違建戶而得享有之容積獎勵優惠，均在鼓勵實施者處理拆遷違建戶，以加速都市更新之目的以觀，似可認為如確由實施者處理或安置違章建築戶，似不因嗣後重新公告都市更新地區而剝奪其獎勵容積之權益。惟倘如此認定，是否衍生其他問題，而造成處理都市更新業務之困擾，仍請 貴局全盤衡酌之。</p> <p>五、又實施者當應擔保其申請書及其他附件所載之文件、證明惟真實無訛，故貴局擬令其出具切結書擔保之，應屬可行，惟為善盡主管機關之職責，建請進行抽查以查明其完成補償之真實性，另建議貴局於本案許可處分中，附以附款，附款內容並應明確記載如所檢附之資料有不實者，將撤銷或變更許可之意旨。</p>

<b>北- 12</b>	臺北市府法規委員會 94.10.26 北市法二字第 09431921700 號
<b>主旨</b>	有關臺北市都市更新自治條例第二十條與臺北市土地使用分區管制規則中綜合設計放寬與容積獎勵規定疑義乙案，復如說明，請查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 94 年 10 月 12 日北市都新字第 09434587600 號函。</p> <p>二、本件依 貴局來函說明應係臺北市都市更新自治條例第二十條與臺北市土地使用分區管制中綜合設計放寬與容積獎勵之適用有關疑義案。</p> <p>三、查臺北市都市更新自治條例（下稱本自治條例）第一條第二項規定：「有關都市更新，除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外，適用本自治條例之規定。」故除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外，關於本市都市更新之事務，當依本自治條例之規定辦理。又本自治條例第二十條規定：「整宅更新單元經主管機關核定後得依原建蔽率及都市更新建築容積獎勵辦法規定隻建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條獎勵項目及評定基準規定。」，本條規定顯有不論第十九條獎勵項目及評定基準規定，而逕依都市更新建築容積獎勵辦法規定之建築容積上限認定之意旨，其意甚明。</p> <p>四、又都市更新建築容積獎勵辦法第四條所規定獎勵後建築容積上限之內容，依內政部函釋之見解，該條之容積獎勵上限，並未包含都市更新條例第四十五條、同辦法第三條及容積移轉相關規定所增加之建築容積額度（89 年 9 月 18 日臺內營字第 8909397 號函說名二參照）。另本市土地使用分區管制之制度規則，係由主管機關依各使用分區，並視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制（都市計畫法第三十二條第二項），土地使用分區管制之管制規定與本自治條例之立法目的、規範對象及適用要件均非相同，應無抵觸或排除適用及重複獎勵之疑慮，且應屬上開都市更新建築容積獎勵辦法第三條所規定之「其他法令規定」，自不受都市更新建築容積獎勵辦法第四條建築容積獎勵上限之限制，惟依都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定都市更新事業計畫範圍內建築基地另依其他法令規定申請建築容積獎勵者程序上應將該等相關計畫納入都</p>

	市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得重複（本自治條例第二十一條第一項），應當一併注意。
<b>北- 13</b>	臺北市政府法規委員會 94.11.23 北市法二字第 09432251300 號
<b>主旨</b>	關於臺北市都市更新自治條例第十八條規定與臺北市土地使用分區管制規則有關後院深度比規定案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 94 年 11 月 21 日北市都新字第 09435195600 號函。</p> <p>二、查臺北市都市更新自治條例（下稱本自治條例）第一條第二項規定：「有關都市更新，除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外，適用本自治條例之規定。」，依本項規定，關於本市都市更新，再無都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定之情形，其法規適用順序當依本自治條例之規定辦理，應甚明確。</p> <p>三、第查，本自治條例第十八條規定：「都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍，且其後院深度比不得小於零點二五。」，本條規定之適用，並無土地使用分區區位之差別，大凡符合本條規定受有核准建築容積獎勵者，即應依但書規定有高度之限制及檢討後院深度比，就此部分，初與臺北市土地使用分區管制規則之適用，無所牽涉。</p> <p>四、至貴局認為本自治條例第十八條但書規定，涉及商業區更新基地檢討後院深度比之困難與有為鼓勵更新之意旨部分，應請貴局檢討，並作為下次修法之參考。</p>
<b>北- 14</b>	臺北市政府法規委員會 94.12.30 北市法二字第 09432486400 號
<b>主旨</b>	有關○○育樂實業有限公司（以下簡稱○○育樂公司）原登記建築物經重建更新後，是否得繼續為娛樂服務業（電動玩具店）使用乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴處 94 年 12 月 19 日北市商三字第 09435257400 號函。</p> <p>二、查電子遊戲場申請設立、遷址時，其營業場所應符合都市計畫法、都市土地使用分區管制及建築法令之規定，電子遊戲場業管理條例第 8 條及第 10 條定有明文。本件○○育樂公司原登記建築物，依貴處來文所述係屬 921 震災受損建物，該建物</p>

重建更新後是否得繼續為娛樂服務業（電動玩具店）使用，依上開電子遊戲場業管理條例第 8 條及第 10 條規定，應視其是否符合都市計畫法、都市土地使用分區管制及建築法令規定而定。查九二一震災重建暫行條例第 13 條規定，合法建築物因震災毀損者，得在不超過原建築基地面積及樓地板面積原則下申請重建，惟對該重建後之建物得否為原來之使用而不受現行土地使用分區管限制未明，合先敘明。

三、又查「一、按合法建築物因震災毀損者，得由原建築物所有權人檢具合法建築之證明文件，在不超過原基地面積及樓地板面積原則下，向直轄市、縣（市）主管機關提出重建之申請，為九二一震災重建暫行條例第 13 條第 1 項所明定。上開規定，對於因實施土地使用管制，維持原有之使用致不符土地使用分區規定之合法建築物，是否得申請重建，尚乏明確規定。為使是類合法建築物均有依首揭規定申請重建之適用，似應排除其重建基地之現行土地使用分區之建築限制，使其得繼續原來之使用。爰擬同意是類合法建築物，依首揭規定申請重建，得不受現行土地使用分區之建築限制。」內政部 89 年 4 月 5 日臺（89）內營字第 8982958 號函參照。該函釋所謂「似應排除其重建基地之現行土地使用分區之建築限制，使其得繼續原來之使用」，其意涵或為（1）該等建築物重新建築時，不受現行相關法令關於建築物之建築限制，如容積率、建蔽率等；或為（2）重建後建築物除不受現行相關法令關於建築物之建築限制外，其使用仍得延續原來之使用，亦不受現行法令限制；抑或為（3）該等建築物重新建築時，不受現行相關法令關於建築物之建築限制，惟其使用須受現行法令之限制。今因震災係屬不可歸責於當事人之天災事由致建築物毀損滅失，若基於重建及回復原狀之精神，該函釋之意涵似應以重建後建築物除不受現行相關法令關於建築物之建築限制外，其使用仍得延續原來之使用，亦不受現行法令限制為宜。於此意涵下，○○育樂公司如繼續為娛樂服務業（電動玩具店）使用，應屬符合土地使用分區管制之規定。惟其得否繼續經營該行業，仍應視其是否符合建築法令之規定，併予敘明。另○○育樂公司原營利事業登記證所附加之限制及條件仍屬有效存在，該公司仍應受其限制。

<b>北- 15</b>	臺北市府法規委員會 95.1.5 北市法二字第 095300145600 號函
<b>主旨</b>	關於臺北市信義區虎林段四小段○○號地號等一百一十八筆土地都市更新案內部分土地及合法建築物所有權人得否聲請撤銷原同意參與都市更新事業之同意書並據以終止更新事業計畫等疑議案，復如說明，請查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 95 年 1 月 2 日北市都新字第 09530011000 號函。</p> <p>二、查都市更新條例第二十二條第一項規定：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積即合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三以上之同意。」，稽核本條例法理由，當係基於強制參與之做法，以消除衰敗頹舊，改善居住環境，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，以增進公共利益（立法院公報第八十七卷第四十二期院會紀錄參照）。</p> <p>三、依前揭條文規定之設計，係依不同之都市更新情況，採多數同意之方式，已達成都市更新之目的，倘原實施者於擬定或變更都市更新事業計畫報核時，已有法令推動都市更新之門檻，惟嗣後更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人在主管機關核定都市更新事業計畫之前，撤回其同意，以致於未達法定比例時，實施者所擬定或提出之都市更新事業計畫，即無由繼續進行，自俟實施者再度取得超過法定比例之土地及合法建築物所有權同意，使得更始進行都市更新事業。</p> <p>四、至土地及合法建築物所有權人與實施者間乃係基於民法上委任之法律關係，如委任人對受任人之信任感已有所動搖，原則上自得允許其隨時終止契約關係（民法第九十四條、第九十五條參照），契約即為終止。易言之，在對話而為意思表示者，其</p>

	<p>意思表示，以相對人了解時發生效力；在非對話而為意思表示時，則以通知置於相對人可了解之地為時，即發生效力（最高法院 54 年臺上自第 952 號判例參照）。本案依 貴局檢附之郵局存證信函及連署書以觀，如連署人卻為更新單元範圍內土地及合法建築物所有權之委託人，且已將撤回同意書送達至原實施者時，則應可推知其撤回都市更新事業之意思表示已生效力，如經 貴局計算都市更新條例第二十二條第一項之推動更新之門檻已有所不足，則在核定都市更新事業計畫之前，原都市更新事業自亦隨之中止。</p>
<b>北- 16</b>	臺北市政府法規委員會 95.6.6 北市法二字第 09531225700 號函
<b>主旨</b>	關於 貴局都市更新處協助處理都市更新實施者向轄管戶政事務所查詢更新單元內違章建築物門牌編訂、戶籍等相關資料得否提供予實施者案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 95 年 6 月 1 日北市都新字第 09532137400 號函。</p> <p>二、查臺北市都市更新自治條例第十七條明定主管機關得協助實施者之事項，其中該條第一款規定：「實施者獲准實施都市更新事業，得申請主管機關配合協助下列事項：一協助蒐集或閱覽土地及其改良物等相關資料。」，其中實施者申請或請求主管機關協助事項，倘係提供電腦處理個人資料保護法（以下簡稱個資法）所保護之個人資料時，是否得與提供疑義案。</p> <p>三、按戶籍地址內設籍戶數及人數，如與自然人姓名相結合，並可以此方式直接或間接之方式識別該個人者，即屬個資法所保護之個人資料（此觀 貴局來函檢附之內政部 94 年 11 月 8 日臺內戶字第 0940016658 號函即可索解）。換言之，其如在事業上可認定為個資法所保護之個人資料，其如何利用，當應依該法之規定；反之，即不涉及個資法之適用問題。</p> <p>四、本案如暫先認定主管機關之協助蒐集土地及其改良物等相關資料係包括更新單元內違章建築物門牌編訂、戶籍等資料，且以更新單元內違章建築物門牌編訂、戶籍等相關資料為個資法保護之資料為論述前提時，經查個資法第八條本文規定：「公務機關對個人資料之利用，應於法令職掌必要範圍內為之，並與蒐集之特定目的相符。」，同法所稱「利用」，指公務機關或非公務機關將其保有之個人資料檔案無內部使用或提供當事人以</p>



	<p>外之第三人（個資法第三條第五款參照）。從上開規定似可推知，在主管機關於法令職掌必要範圍內，基於促進實施者進行更新之目的，並本於上開自治條例為依據，該實施者應係法律上利害關係人，參照行政程序法第四十六條規定，似可將更新單元內違章建築物門牌編訂、戶籍等資料協助、提供實施者取得。惟戶籍資料中之出生年月日籍身分證字號如非實施都市更新所必要，應隱匿不予提供，並建請該實施者於取得資料後，仍應負保密義務，不得轉供實施都市更新用途以外之目的使用，以維護該第三人之隱私權。</p>
<b>北- 17</b>	臺北市府法規委員會 95.6.8 北市法二字第 09531225600 號函
<b>主旨</b>	有關「臺北市信義區逸仙段三小段○○等 2 筆地號都市更新地區（○○大廈）都市更新事業計畫及權利變換計畫」核定發布實施後之調解及訴願等程序處理方式乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 95 年 6 月 1 日北市都新字第 09532110500 號。</p> <p>二、訴願法第 1 條規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。『但法律另有規定者，從其規定』。」所謂法律另有規定者，諸如訴願先行政程序、替代程序及並行政程序等。個別行政法規所定之異議制度（如復查、申訴、調處等）性質為何，原則上固以法律（規）文義為準，惟此類異議制度與訴願制度或行政訴訟制度之關聯性為何？未必均可依其法律文義直接推知，個案上仍須分別探求其規範目的（包括人民權利保障、專業行政效能之提升及減輕救濟機關審理負擔等）予以認定。而判斷此類先行政程序之實益，主要在於決定其後之救濟程序（訴願、行政訴訟）是否合法，合先敘明。</p> <p>三、都市更新條例第 32 條明定土地所有權人對於經主管機關核定發布權利變換計畫有異議者，得以申請調解、調處或訴願、行政訴訟之方式提起救濟。依本條第 1 項規定：「……土地所有權人對其權利價值有異議時，『應』申請當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會調解；調解不成立者，由直轄市、縣（市）主管機關調處之。」以文義解釋言，似帶有「強制性」（而非訓示性）要求土地所有權人必須先依異議制度尋求救濟之規範意旨，即以調解、調處機制作為訴願前之先行政程序。就</p>

	<p>此，倘考量權利變換機制之專業性、複雜性及公平性問題，要求調解及調處程序作為訴願前置程序，應有其正當性。復依內政部 91 年 8 月 8 日臺內營字第 0910085366 號函釋所示（詳附件），「上開條文規定之『調解』、『調處』為解決異議或爭議之程序；『調解』係特設委員會就爭議解決所為之建議（非行政處分），『調處』則為主管機關衡量爭議適法所為之行政裁定，屬行政處分之一種，調解不成立者，方由主管機關實施調處。」依循此項異議制度聲明不服之案件，在組織上均先經由委員會之組成，而作成具有行政指導性質之調解建議，至經調處程序所作成之行政裁定，業已就案件本身再為合法性、妥當性、合目的性及專業性之自我審查，乃對外直接發生法律效果之行政處分，倘申請人認其違法或不當，致損害其權利或利益者，自得依法提起訴願或行政訴訟（撤銷之訴）以資救濟。申請人對此依法享有之訴訟權及得自由選擇之層（審）級救濟，非依法律，似不宜由行政機關逕自透過解釋予以剝奪或限制。至就實務上申請人「同時」或「先後分別」申請調解、調處及提起訴願救濟之情形，勢將造成審理程序之重複，且一案兩判亦易生裁判矛盾。</p> <p>四、就此，本會認為申請人之行政救濟程序流程似應為：核定處分—調解—調處處分—訴願—行政訴訟。故如案件尚在調解中，即同時提起訴願，應認訴願不合法，應予程序上駁回。惟上開見解是否妥適，仍應由訴願管轄機關或行政法院予以確認。</p> <p>五、為符訴願前置原則之制度本旨，處理上似宜透過行政協調之方式，將此調處案件繫屬之事實通知訴願管轄機關，以作妥適之處理。</p>
<b>北-18</b>	臺北市政府 95.6.15 府都新字第 09530457300 號函
<b>主旨</b>	公告本府 89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號、91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號及 91 年 11 月 19 日府都四字第 09123330700 號公告劃定之都市更新地區申請實施更新容積獎勵之「一定時程」延長為自公告日起算 6 年
<b>說明</b>	<p>一、公告期限:民國 95 年 6 月 16 日起 30 日。</p> <p>二、張貼處:本府公告欄、本市各區所公所公告欄、臺北市政府都市發展局公告欄、臺北市都市更新處公告欄、刊登本府公報。</p>

<b>北- 19</b>	臺北市府法規委員會 95.6.19 北市法二字第 09531617300 號函
<b>主旨</b>	關於法規定有實施期限，於法規有效期間內發生之法律事實，在處理程序終結前據以准許之法規因期滿當然廢止，得否適用該法規所定之要件疑義乙案，復如說明，請查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 95 年 6 月 9 日北市都新自第 09530455900 號函。</p> <p>二、本件案例係適用九二一震災重建暫行條例（以下簡稱暫行條例）之申請個案，如再暫行條例廢止（95 年 2 月 4 日）前提出申請之個案，在暫行條例廢止後得否再進行適用案。</p> <p>三、查中央法規標準法第三十三條規定：「法規定有施行期限者，期滿當然廢止，不適用前條之規定。但應由主管機關公告之。」又法務部 83 法律字第 00527 號函釋亦闡明：「法規廢止後或因施行期滿當然廢止者，則喪失效力，不得再行適用，是為原則，惟依其性質應適用行為時之法規，或在處理程序終結前，據以准許之法規有變更，而舊法規有利於當事人而新法規未廢止或禁止所申請之事項者，則屬例外（中央法規標準法第十八條.....）」，本案於暫行條例廢止失效前，提出申請訴除重建，應有中央法規標準法第十八條之適用。有疑義者，本件暫行條例所定容積獎勵是否屬中央法規標準法第十八條但書所定「廢止或禁止所申請事項」。</p> <p>四、本會基於暫行條例之立法本旨，當在有效推動災害重建工作為目的，具有天然災害損失補償性質，似應以申請時之法律狀態為準，而非以核准時之法律狀態為準。否則如以行政機關核准時間不同，若有延遲核准，勢將剝奪人民損失補償權利，有違公平原則。故就暫行條例所適用之申請個案，依該行為之性質，似可認為暫行條例廢止前所提出申請之個案，於暫行條例廢止後，應仍可加以援用為宜。但類此個案所得適用之期限，不能永無適用期限，如其未能於期限內開工或展延後仍未能開工者，其建造執照如已失其效力（建築法第五十四條參照），後續之重新申請案，已屬另一案件，如於廢止後提出，當無再行適用暫行條例之餘地。</p>
<b>北- 20</b>	臺北市府法規委員會 95.8.1 北市法一字第 09531891100 號函
<b>主旨</b>	有關本市內湖區石潭里（都市計畫 R7 街廓）自辦市地重劃會擬出售該自辦重劃區石潭段三小段○○、○○地號 2 筆抵費地，向本

	府申請核備之法規修正適用及都市更新容積獎勵疑義乙案，復請查照
說明	<p>一、復 貴處 95 年 7 月 17 日北市地授發字第 09502463910 號函。</p> <p>二、卷查本案係由土地所有權人先行成立重劃會申辦自辦市地重劃業務後，續辦都市更新。該自辦市地重劃業務業已完成權利變更登記，重劃後留設石潭段三小段○○、○○地號 2 筆抵費地。重劃會於 95 年 2 月間地上物拆遷完竣但重劃工程尚未施作，即向本府申請出售移轉該等抵費地，本府不予准許。今重劃會於地上物拆遷補償費及差額地價與現金補償發放完成後，於 95 年 6 月 13 日再度檢附相關證明文件及抵費地出售清冊 2 份，向本府申請核備，惟因法令修正致生核備疑義。</p> <p>三、查 95 年 6 月 22 日修法前之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 41 條規定：「抵費地出售后，應由重劃會造具出售清冊 2 份，送請該管直轄市或縣（市）主管機關核備，並由直轄市或縣（市）主管機關於核備同時，檢附清冊 1 份通知該管登記機關作為當事人申請移轉登記時之審查依據。」按自辦市地重劃區抵費地出售移轉登記之程序，依前揭法條規定，應由重劃會於抵費地出售后，造具出售清冊，送請本府核備即可，惟本府如不予核備，該出售之土地係不得辦理移轉登記。本案重劃會雖於 95 年 2 月間報請出售抵費地，惟本府以重劃工程尚未施作為由，不予准許，按係本府對抵費地之出售，本於監督權責，所為之審認，是該條文所稱「核備」，與備查係屬有別。</p> <p>四、至有關內政部營建署就本案所為個別輔導決議之效力乙節：  （一）卷查本案都市更新實施者因本府不予核備，遂向內政部營建署申請都市更新事業計畫個別輔導，案經內政部營建署於 95 年 2 月 24 日召集會議決議：「本市地重劃案係為實施都市更新事業而舉辦本案都市更新事業實施者及自辦重劃會敘明需儘速將抵費地移轉登記之理由，並完成自行施工工程項目之驗收接管，取得代辦工程主管機關承諾施作且完成繳費之證明文件，以及完成地上物拆遷補償費、差額地價與現金發放之相關證明等，向重劃主管機關申請同意先行出售抵費地及辦理移轉登</p>

記，俾速實施都市更新事業。」有關該會議決議本府當予以尊重。

- (二) 是該重劃會於 95 年 3 月 23 日向本府申請核備時，本府以其尚未完全依照內政部營建署會議決議事項辦理完竣，而於 95 年 4 月 3 日核復應行補正之事項，而未予核備。嗣重劃會依內政部營建署前揭會議決議事項，辦竣自行施工之整地、道路、側溝及污水工程，完成驗收接管；路燈工程、電力工程、天然氣工程及自來水工程等亦完成繳費在案；地上物拆遷補償費及差額地價與現金補償亦已完成清償後，於 95 年 6 月 13 日再度向本府申請核備。
- (三) 案經 貴處審核有關證明文件，尚符合內政部營建署前開會議紀錄之決議事項；經查該會議記錄，以本案是否出售抵費地及辦理移轉登記，仍應「向重劃主管機關申請同意」，是本府於不妨礙都市更新事業之情形下，仍得依職權審酌是否核備。於審酌時，應斟酌行政目的能否達成，並兼顧公益與私益之維護。

五、再查 95 年 6 月 22 日新修正之「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 41 條規定：「自辦市地重劃區內土地，其應繳納差額地價逾期末繳清者，得由重劃會訴請法院裁判，並得依保全程序聲請司法機關限制其土地移轉登記。」及第 42 條第 1 項本文規定：「自辦市地重劃區內抵費地之出售，應於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意後為之。」

- (一) 查中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」此為實體從舊程序從新，與從新從輕原則不同，不宜援用。
- (二) 本件上開法令修正，對於當事人似較為不利，依上開中央法規標準法第 18 條規定從新從優原則，應得適用申請時之修正前之法令。
- (三) 再查本案抵費地併同自辦重劃區內其他私有土地，向本府申辦都市更新事業，其涉及都市更新容積獎勵等疑

	<p>義，業由本府函請內政部釋示。又本件既係市地重劃在先，都市更新在後，則市地重劃似應優先完成，而毋庸考量將來對於都市更新業務有何影響。蓋市地重劃業務依法完成後，倘因已無更新獎勵之標的，而不符都市更新獎勵之規定，亦係依法行政之當然結果，自無須特別另為不同考量。</p>
<b>北- 21</b>	臺北市府法規委員會 95.12.14 北市法二字第 095331702000 號
<b>主旨</b>	有關本市士林區小西街南側街廓內光華段四小段○○、○○號市有土地承租戶，擬配合本府辦理都市更新並申購更新後房地乙案，復請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 95 年 12 月 8 日北市財開字第 09533539200 號函。</p> <p>二、按本市市有房地參與都市更新處理原則九、規定：「本府主導辦理之都市更新案，經專案報府核定後，於公開評選更新實施者之招標文件內，載明市有眷舍合法現住人及市有土地承租戶（限民國 82 年 7 月 21 日前占建房屋經與本府簽訂租賃或使用契約者），得申購更新實施者更新後取得之房地。前項市有土地承租戶及市有眷舍合法現住人，每戶申購之面積及價格，於原居住之樓地板面積內（不得超過當地居住樓地板面積平均水準）依更新成本計算，超過之面積，則依實施者推案時之市價計算。」本件市有土地承租戶陳情建請本府除將前開規定列入公開徵求實施者之招標文件外，另要求實施者將原街道 1 樓規劃 10 坪店面供其承購，其餘承購面積分配於地上其他樓層乙節，經查都市更新條例及本市都市更新自治條例均無陳情人所主張事項之依據，本府除得基於主辦機關立場協調實施者與陳情人外，並無法令依據可將陳情人請求事項列於招標文件，如將其請求事項列於招標文件，亦恐有意參與投標之實施者有所質疑，故本件仍請依上開處理原則規定，本於職權卓處。</p>
<b>北- 22</b>	臺北市府法規委員會 95.12.21.北市法二字第 09533235300 號
<b>主旨</b>	關於建築基地先以申請建造執照，於建照未核發前復申請以都市更新方式辦理重建之建築管理法規適用疑義案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	一、復 貴局 95 年 12 月 18 日北市都授新字第 09530934401 號

	<p>函。</p> <p>二、查臺北市都市更新自治條例第 22 條規定：「實施者應於都市更新事業計畫核定後申請建築執照，其法規適用以都市更新事業計畫公開展覽日為準，並應於都市更新事業計畫公開展覽日起二年內通過發照審查，否則應按重新申請建築執照當時之法令規定辦理。以權利變換方式實施且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，應俟權利變換計畫核定後核發建築執照。但第一項通過建築執照發照審查時程得延長為三年。變更都市更新事業計畫者，第一項申請建築執照適用法規以變更都市更新事業計畫公開展覽日為準。」此為本市都市更新法規中針對法規有變動時其建築執照法規適用基準時之規定，本條第 1 項條文內之「其」字，應係指建築執照而言，此由本條第 2 項、第 3 項所規範建築執照法規適用基準時之意旨，即可明瞭。</p> <p>三、本件 貴局來函所詢，依上開自治條例第 22 條所設之標準類型，係自該條修正公布施行後（按：94 年 7 月 28 日），始予以核定都市更新計畫，並申請建築執照，其建築執照法規適用基準時當以都市更新事業計畫公開展覽日為準，當無疑義，其他類型可整理如下：</p> <p>（一）申請建築執照在 94 年 7 月 28 日之前，核定都市更新計畫在 94 年 7 月 28 日之後，建築執照法規適用基準時為申請建築執照之時，並有中央法規標準法第 18 條及臺北市法規標準自治條例第 20 條規定之適用。</p> <p>（二）申請建築執照及核定都市更新計畫均在 94 年 7 月 28 日之前，無論何者先後，其建築執照法規適用基準時有中央法規標準法第 18 條及臺北市法規標準自治條例第 20 條規定之適用。</p>
<p><b>北- 23</b></p>	<p>臺北市都市更新處 96.1.18 府都新事字第 09531138300 號函</p>
<p><b>主旨</b></p>	<p>貴公司函為「臺北市都市更新自治條例第 12 條所示街廓之定義得否以都市計畫法第 42 條所列之其他公共設施比照視為街廓邊界」案，復如說明，請 查照</p>
<p><b>說明</b></p>	<p>一、復 貴公司 95 年 12 月 22 日○字第○○○○○○號函。</p> <p>二、有關臺北市都市更新自治條例（以下簡稱自治條例）第 12 條</p>

	<p>所稱街廓業已明定，其立法旨意主要以永久性空地或開放空間之邊界視為街廓邊界，至於都市計畫法第 42 條所列之其他公共設施用地，因性質不同，故其邊界不可視為更新單元之街廓邊界。</p> <p>三、另依 貴公司所提供擬申請更新案之街廓資料，由於該基地街廓已鄰接 3 條計畫道路，在申請自行劃定都市更新單元之基地條件上應無實質困難。倘爾後在執行都市更新有困難時，請就更新個案情況提出說明，以供本處研議。</p>
<b>北- 24</b>	臺北市都市更新處 96.3.30 北市都新事字第 09630232200 號函
<b>主旨</b>	單元內若有地主擬單獨改建已獲建照者，僅修正同意書，不需重辦事業概要與事業計畫程序
<b>說明</b>	更新案因建築管理處已核發建照致單元名稱與單元範圍變更，原已核准之更新事業概要無須重新辦理。但原擬具更新事業計畫報核時，檢附之「事業計畫同意書」如予援用，變更後單元名稱及更新單元範圍，應由實施者告知原簽署人，並由原簽署人就原「事業計畫同意書」變更部分修正用印，否則應重新出具同意書。
<b>北- 25</b>	新建工程處 96.4.16 北市工新設字第 09630831200 號函
<b>主旨</b>	有關貴處 96 年 3 月 15 日研商臺北市萬華區直○○段○小段○○○地號等○○筆土地更新事業計畫涉及計畫道路用地，第四種商業變更等事宜會議結論涉及本處業務，辦理情形如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴處 96 年 3 月 28 日北市都新事字第 09630087300 號函。</p> <p>二、旨揭會議結論四涉及地下停車道連通跨越計畫道路之適法性一節，按本局 95 年 5 月 25 日研商「臺北市陸橋、架空走廊及地下通道等連通申請權責」會議結論（詳附件），略以：（一）依建築法第 51 條規定可突出建築線之建築物，包括地面下之建築物、對公益上有必要之地下貫穿道等，但以不妨害地下公共設施之發展為限。（二）本市市民自費申請地下連通道案件，其出入口聯接建築物或座落於建築基地內之案件，由建管處負責辦理。（三）本局將草擬之「臺北市陸橋、架空走廊及地下通道等連通申請辦法（草案）」及申請作業流程圖提供建管處訂定「臺北市不同街廓間之基地及兩建築物間陸橋、架空走廊及地下通道等連通申請辦法」及審查流程。</p>



	三、依前項說明內容，本地下連通案應由建管處主政，建請貴處向建管處洽詢相關審查程序。
<b>北- 26</b>	臺北市都市更新處 96.7.25 府都新事字第 09630628300 號函
<b>主旨</b>	貴公司函為「臺北市都市更新自治條例內規定之權利變換最小建築面積及其對應之土地所有權面積之規定疑義」案，復如說明，請查照
<b>說明</b>	<p>一、復貴公司 96 年 7 月 4 日○總字第 07187 號函。</p> <p>二、查臺北市都市更新自治條例（以下簡稱自治條例）第 11 條規定權利變換最小分配面積單元基準，係僅就最小建築單元面積規定，有關其對應之土地所有權面積之最小面積，該自治條例並未規定。</p> <p>三、另有關土地所有權人持有土地面積未達上開對應之土地所有權面積標準，是否於權利變換時僅得以領取現金之方式辦理乙節，由於上開條文未規定土地所有權人持有土地面積對應之最小土地面積，實施權利變換後，土地所有權人仍可依更新後權利變換計畫所估定應分配之權利價值，自行選擇分配之土地及建築物，並依分配結果繳納或領取差額價金，或土地所有權人不願參與分配者，得以現金補償之。</p>
<b>北- 27</b>	臺北市政府法規委員會 96.8.2.北市法二字第 09631276600 號函
<b>主旨</b>	為○○建築師事務所函詢都市更新事業範圍內之住宅區面臨永久性空地時，其都市更新事業經核准建築容積獎勵後之高度檢討規定適用疑義乙案，復如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、復貴局 96 年 7 月 31 日北市都授新字第 09630679811 號函。</p> <p>二、本案依貴局來函內文說明暨附件○○建築師事務所之陳情書內容，可以得知本案疑義係都市更新事業計畫面臨永久性空地時，其建築物高度之檢討所應適用法規之問題。</p> <p>三、按臺北市都市更新自治條例(下稱本自治條例)第 1 條第 1 項開宗明義本自治條例之立法目的，同條第 2 項復規定:「有關都市更新，除都市更新條例及其授權訂定之法規另有規定外，適用本自治條例之規定。」是有關本市都市更新事業所應適用之法規，除都市更新條例及其授權訂定之法規命令外，其法規之適用應以本自治條例為優先，僅在本自治條例未明文規定時，</p>

	<p>始有本市其他自治法規之補充適用。</p> <p>四、本案所涉都市更新事業計畫面臨永久性空地時，其建築物高度之檢討已於本自治條例第 18 條明定，要無擇優適用臺北市土地使用分區管制規則之餘地，且本案亦無新舊法規過渡適用上之問題，故更無討論中央法規標準法第 18 條從新從優原則之必要。</p> <p>五、以上意見，謹請卓參。</p>
<b>北- 28</b>	臺北市府法規委員會 96.9.29.北市法二字第 09632025600 號函
<b>主旨</b>	有關本市內湖區○○里地區第二種住宅區建築基地擬申請都市更新事業，其樓層與高度規定可否放寬疑義，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、本案依 貴局來函及王○○建築師事務所 96 年 8 月 29 日九六建字第 006 號陳情書內容，可得知本案疑義係第二種住宅區建築基地擬申請都市更新事業，其樓層與高度規定可否放寬之問題。而關於類此問題所涉及之臺北市土地使用分區管制規則（下稱管制規則）與臺北市都市更新自治條例（下稱本自治條例）之競合問題，前經本會 9 年 8 月 2 日北市法二字第 09631576600 號函函釋有案。</p> <p>二、查本自治條例第 18 條前段規定：「都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之 5 倍。」經核該條規定，已就都市更新後之核准建築容積獎勵建築物為高度之上限規定，並應一體適用本市各種分區之都市更新事業，亦無適用本市其他自治法規之餘地。</p> <p>三、本案所涉第二種住宅區建築基地擬申請都市更新事業，其樓層與高度規定可否放寬疑義，就其中之高度部分，因本自治條例已有明確規定，無另行適用他自治法規之可能；惟樓層部分，因本自治條例就此並無明文，故得依管制規則之規定辦理。</p> <p>四、以上意見，謹請卓參。</p>
<b>北- 29</b>	臺北市府都市發展局 96.10.12 北市都新字第 09607390100 號
<b>主旨</b>	實施容積管制前已興建完成之合法建築物辦理都市更新申請案原建築容積之核算認定原則
<b>說明</b>	一、有關原建築容積之認定，應包含「地面以上之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原核准之地面以

	<p>上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第 162 條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。</p> <p>二、核計出之地面以下建築容積，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。</p> <p>三、原建築容積額度之認定，屬建築師簽證項目，應由建築師依上述認定標準及計算方式依法簽證負責。</p>
<b>北- 30</b>	本府都市發展局 96.11.28 北市都新字第 09631184900 號函
<b>主旨</b>	本局 96 年 11 月 22 日召開「研商研擬臺北市府依都市更新條例第 25 條之 1 受理都市更新協議合建實施者申請徵收、讓售執行應注意事項補充規定 ( 草案 )」會議紀錄
<b>說明</b>	<p>一、實施者依都市更新條例第 25 條之 1 以協議合建方式實施都市更新事業，經會中討論結果，對不願參與協議合建之土地及合法建築物所有權人，以權利變換方式實施之，而其都市更新事業計畫之報核門檻應依該條規定辦理。</p> <p>二、有關實施者依都市更新條例第 25 條之 1 以權利變換方式實施時，應以整體更新單元進行估價作業。至於選配作業，為顧及所有權人之公平性，參與協議合建者視為一選配單元，由實施者代表與其他權利變換關係人一併辦理選配作業。另申請建築執照部分，則依都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理。惟是否適用都市更新第 46 條規定減免稅捐規定，再另案研議。</p> <p>三、實施者依都市更新條例第 25 條之 1 向本府申請徵收、讓售之部分，經會中討論後，對不同意協議合建者，應依都市更新條例第 25 條規定之精神，優先以權利變換方式辦理。至於徵收、讓售作業部分，咸認經討論仍有執行疑義，宜擇期再研議，俟完成後再予受理。</p>
<b>北- 31</b>	臺北市都市更新處 97.1.7 北市都新事字第 09608276920 號函
<b>主旨</b>	本處 96 年 12 月 27 日召開研商「有關依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款變更之都市計畫案劃定之都市更新地區，後續辦理更新之相關適用法令疑義」會議紀錄
<b>說明</b>	一、有關本府 92 年 11 月 5 日府都二字第 09224840700 號核定公告「變更臺北市南港區中南段二小段 383 等地號第三種住宅區、公園用地為道路用地及第三種住宅區計畫案」係依都市

	<p>計畫法第 27 條第 1 項第 4 款所稱「為配合直轄市或縣（市）興建之重大建設」辦理，依內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函釋結論（一）第 3 項，係指該都市計畫變更符合第 4 點所提「其他符合都市計畫相關法令或審議規範規定，得依都市計畫法第 27 條規定辦理都市計畫變更者」。</p> <p>二、經查該計畫書所敘劃定更新地區之原因係因居住環境惡劣，建物年代久遠，有傾頹妨害公共安全之虞，應屬依都市更新條例第 6 條第 2 款及第 6 款劃定都市更新地區，非屬都市更新條例第 7 條所稱迅行劃定更新地區之規定。</p> <p>三、由於本案劃定之更新地區非屬依都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款劃定更新地區之規定，故不適用依都市更新條例第 19 條第 4 項有關免舉辦公開展覽及公聽會之規定。</p>
<b>北- 32</b>	臺北市府法規委員會 97.3.28.北市法二字第 09730764100 號函
<b>主旨</b>	關於「臺北市○○區○○段○小段○○○地號等○○○筆土地都市更新事業計畫案」實施者在未通過都市更新審議經本府核定實施情況下，逕為申請建造執照興建，擬駁回事業計畫申請及撤銷本府更新概要核准之適法性疑義乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴處 97 年 3 月 24 日北市都新事字第 09730285900 號函。</p> <p>二、經查 貴處來函說明可以簡化本案爭點在具體建築個案如其都市更新事業計畫尚未審議通過核定實施，即已為申請建築執照並興建建築物，可否受理其都市更新事業計畫申請並撤銷更新概要核准疑義案。</p> <p>三、按都市更新條例第 19 條第 1 項前段規定：「都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施...。」；又同條例第 61 之 1 條第 1 項前段亦明定：「都市更新案實施者申請建造執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬定都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。」又臺北市都市更新自治條例第 22 條第 1 項規定：「實施者應於都市更新事業計畫核定後申請建築執照，其法規適用以都市更新事業計畫公开展覽日為準...。」</p> <p>四、綜合上開規定可以推知，實施者所提出之都市更新事業計畫須</p>

	<p>經本市主管機關審議通過並核定後，續之為建築執照之申請後始得建築，其先為都市更新之申請、審查程序，繼以後續為建築行為之申請，其間存有先後順序關係，並非無意義，如具體個案不依此順序，先行申請建築執照後，始踐行都市更新程序，除與上開規定之程序有違外，主管機關就執行都市更新條例立法目的之達成，亦有所減損，故本案情形，實施者在未通過都市更新審議並經本府核定實施情況下，逕為申請建造執照興建建築物，其所申請之事業計畫予以駁回，並撤銷更新概要核准，似無不合。</p> <p>五、惟撤銷更新概要核准之部分，如原核准之概要處分經認定為違法之行政處分，其經撤銷後，應注意行政程序法第 120 條及第 121 條之規定，謹併予說明。</p> <p>六、以上意見，敬請卓參。</p>
<b>北- 33</b>	北市政府法規委員會 97.4.2 北市法二字第 09730810400 號
<b>主旨</b>	為都市更新條例施行細則第 5 條修正後，本市都市更新自治條例第 15 條自行劃定更新單元程序之執行疑義乙案，復如說明，請查照
<b>說明</b>	<p>一、復貴局 97 年 3 月 27 日北市授新字第 09730301400 號函。</p> <p>二、本案經核貴局來函說明及相關資料得以簡化其爭點為本市現行自行申請劃定更新單元之法令依據及程序(臺北市都市更新自治條例第 15 條第 2 項規定參照)，於都市更新條例第 8 條及其施行細則第 5 條第 2 項、第 3 項修正後，是否有牴觸法律及中央法規命令之疑義，並其後續處理自行劃定更新單元之程序應如何辦理案。</p> <p>三、按地方自治團體在受憲法及法律規範之前提下，享有自主組織權及對自治事項制定規章並執行之權限(司法院大法官解釋第 527 號參照)。又同解釋文闡明地方制度法第 30 第 1 項至第 4 項規定之自治法規，與憲法、法律、中央法規或上級自治團體自治法規牴觸者無效；其有無牴觸發生疑義得聲請司法院解釋之規定，係指就相關業務有監督自治團體權限之各級主管機關對決議事項或自治法規是否牴觸憲法、法律或其他上位規範尚有疑義，而未依各該條第 4 項逕予函告無效，向該院大法官聲請解釋而言。是參照上開司法院大法官解釋文之意旨，關於地方自治團體之自治法規與法律、中央法規命令是否發生牴觸及</p>

	<p>是否無效，當由法定機關依法定程序予以函告或聲請司法院大法官解釋為之，在未依上開程序辦理前，地方自治團體之自治法規仍為有效之法規，尚不得遽以論定其為無效，而得逕以排除適用。</p> <p>四、又法律、中央法規命令對特定自治事項之規範，係側重公共利益與秩序之基本保障，若地方自治團體認為其有因地制宜之需要，尚得制(訂)定相關自治法規而為更高密度之規範，仍非該法所不許。準此，自治法規若未牴觸法律、中央法規命令所定上、下限之規制範圍，於此範圍內，則不生牴觸中央法律、法規命令之疑義，此有內政部 92 年 5 月 16 日台內民字第 092004984 號函函示有案。</p> <p>五、而關於臺北市都市更新自治條例(下稱本自治條例)第 15 條第 2 項所規定之本市現行自行申請劃定更新單元之程序，於都市更新條例第 8 條及其施行細則第 5 條第 2 項、第 3 項修正後，是否即生有牴觸法律及中央法規命令乙節，核查本自治條例並非原自都市更新條例及其施行細則為制定之母法，而係出於本市就自治事項制定規章並執行之權限，且本市如認基於因地制宜之須要，並考量公共利益與秩序之維護，制定或保有更高密度之規範，如不涉及法律、中央法規命令之上、下規制範圍，亦非地方制度法所不許。基此，都市更新條例第 8 條及其施行細則第 5 條第 2 項、第 3 項修正後，固然簡化民間自行劃定更新單元之程序，惟本自治條例如仍存有提送本市都市計畫委員會審議通過後，辦理公告劃定更新單元之程序，似無牴觸及無效之問題。</p> <p>六、未查本自治條例就此部分之規定，是否有參酌前開都市更新條例及其施行細則之修正規定，進而配合修正本市都市更新自治法規之必要，敬請審酌都市更新目的之達成、人民簡化程序利益之維護及行政實務面執行之困難與否等因素衡量為之。</p> <p>七、以上意見，敬請參酌。</p>
<b>北- 34</b>	臺北市都市更新處 97.6.18 府都新事字第 09730550300 號函
<b>主旨</b>	本處召開之「研商都市更新案範圍內建築物領有建造執照或使用執照但未辦理建築物登記謄本者之認定與執行疑義」會議紀錄，請查照

<p><b>說明</b></p>	<p>一、有關更新事業範圍內舊有建築物，已領有建造執照或使用執照，建築物合法與否之認定，請洽本市建築管理處；倘為違章建築物且符合都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條所稱「處理占有他人土地之舊違章建築戶」規定時，則可申請該項容積獎勵。</p> <p>二、有關更新事業範圍內之建築物領有使用執照未辦理建物所有權第一次登記之同意比例計算，請申請人（或實施者）於提送更新事業案前向本市地政處申請確認事宜，俾利核計案內所有權人。</p>
<p><b>北- 35</b></p>	<p>臺北市府法規委員會 97.7.10 北市法二字第 09731701300 號</p>
<p><b>主旨</b></p>	<p>關於本府受理都市更新事業案涉及同意書重複出具情形處置之適宜性疑義，復如說明，請 查照</p>
<p><b>說明</b></p>	<p>一、復 貴局 97 年 6 月 27 日北市都授新字第 09704467100 號函。</p> <p>二、本案 貴局來函所詢問題係本府受理都市更新事業概要或都市更新事業計畫報核時，迭有同一更新單元範圍有 2 家以上實施者檢附之相關文件中有同意書重複出具之情形，且經核算同意比例皆達法定門檻，致有同意書可否重複出具之疑義。</p> <p>三、查都市更新條例(下稱本條例)第 10 條第 2 項：「前項之申請(按:都市更新事業概要)，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意.....。」；又本條例第 22 條第 1 項：「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有</p>

合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。」此為現行本條例關於申請都市更新事業概要核准及都市更新事業計畫報核時，應有私有土地及私有合法建築物所有權人之數與產權比例之一定門檻比例之規定。又現行行政實務關於上開本條例之同意，係採出具同意書之方式，並以符合一定門檻之比例為申請核准或報核之前提要件。

- 四、本案爭議，前經內政部參採法務部 97 年 5 月 21 日法律字第 0970016365 號函釋意見，認為以本條例第 10 條之文義觀之，尚無限制同一所有權人不得重複出具同意書之規定云云(內政部 97 年 6 月 3 日台內營字第 0970804501 號函參照)，換言之，該部係認為同一更新單元範圍得有 2 家以上實施者同時實施都市更新事業。惟此一解釋對現行行政實務上運作之衝擊及參與都市更新事業之相關權利人之權益造成之影響為何？經本會研議後之法律分析如下：(一)優點分析：1、賦予出具同意書之人有選擇其他實施者之機會，使實施者形成競爭關係，不致造成先搶先贏之獨占現象，有利於確保參與更新之私有土地及私有合法建築物所有權人之權益。2、在已逾撤銷同意時點或無民法上之意思表示不健全之情形或出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同而無法撤銷同意時(本條例第 22 條第 3 項規定參照)之其他選擇或替換實施者之補救方法。(二)缺點分析：1、造成都市更新事業案不安定，增加行政作業負擔，可能延宕更新時程。2、無法排除實施者惡性競爭，競相出價爭取同意書，導致更新利潤降低後而不願或無法繼續實施更新事業計畫，或將競相出價之成本轉嫁為降低更新標的之品質，而不符本條例第 1 條所示之追求公共利益之鵠的。3、在有 2 家以上實施者同時進行都市更新事業案審議時，反形成由本府代替私有土地及私有合法建築物所有權人擇定實施者所提都市更新事業案之奇異狀況，憑添行政決定上之困難與無謂外力干涉之滋擾。4、又如 2 家以上實施者先後進行都市更新事業案時，本府如先核定並發布其中 1 家實施者之都市更新事業案，進度較後之其他實施者所提之都市更新事業案是否當然脫離行政程序而失其效力，不免涉及信賴保護之問題，徒增法律關係之複雜化。5、於優點分析(一)2 之各種無法撤銷同意情形，在出現其他實施者亦有意願投入同一更新範圍之都市更新



	<p>事業時，從另一角度觀察，不免架空本條例第 22 條第 3 項規定之適用。</p> <p>五、綜上說明，關於本府受理都市更新事業案涉及同意書可否重複出具疑義，實有一體二面之利弊得失，且涉及現行制度面之重要變革，其後續處理方向，本會建議再行就上開利弊分析之研究意見，說明行政實務運作上窒礙難行之處，敦請內政部再行研議後，再辦理後續事宜。</p> <p>六、以上意見，敬請卓參。</p>
<b>北- 36</b>	臺北市都市更新處 97.7.23 北市都授新字第 09733552100 號函
<b>主旨</b>	貴○○函詢都市更新條例第 33 條第 2 項相關法令疑義，復如說明，請查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴○○97 年 7 月 9 日 97○○字第 000020 號函。</p> <p>二、有關依都市更新條例（以下簡稱條例）第 33 條第 2 項規定禁止期限屆滿後，尚未辦理塗銷限制登記之執行疑義，由於涉及「土地登記規則」中辦理塗銷登記及消滅登記規定，副請本府地政處卓處逕復。</p> <p>三、另有關申請權利變換時，各權利人同意上開規定將禁止期限逾 2 年以上設定之疑義，依條例第 33 條及內政部 92 年 3 月 17 日台內營字第 0920085072 號函示略以，業已明定「實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止土地及建築物之移轉、分割或設定負擔，與建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形等事項，其禁止期限最長不得超過 2 年，如原訂禁止期限已屆滿，即不得再行延長」。</p>
<b>北- 37</b>	臺北市政府地政處 97.7.30 北市地一字第 09731839600 號
<b>主旨</b>	貴公司函詢依都市更新條例第 33 條第 2 項規定禁止期限屆滿後，尚未辦理塗銷限制登記之執行疑義一案，復請查照
<b>說明</b>	<p>一、依本府都市發展局 97 年 7 月 23 日北市都授新字第 09733552100 號函副本辦理。</p> <p>二、按都市更新條例第 33 條第 2 項已明定禁止土地及建物移轉、分割或設定負擔之期限最長不得超過 2 年。又內政部並以 92 年 3 月 17 日台內營字第 0920085072 號函釋，如原訂禁止期限已屆滿，即不得再行延長。惟依土地登記規則第 147 條規</p>

	<p>定：「查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。．．．。」，故該限制登記應由原囑託登記機關依上開規定囑託地政事務所辦理塗銷登記。至於禁止期限屆滿後，限制登記未塗銷前，依都市更新條例第 33 條規定所為禁止事項之效力如何乙節，建議向該條例之法規主管機關洽詢。</p>
<b>北- 38</b>	臺北市都市更新處 97.9.2 府都新事字第 09730867900 號函
<b>主旨</b>	有關 貴公司函詢「辦理都市更新案並涉及應實施環境影響評估之申請審議程序疑義」，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴公司 97 年 8 月 14 日○字 (○) 第○○○○○○○○○號函。</p> <p>二、有關都市更新事業案涉及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」應實施環境影響評估時，得否都市更新審議作業與環境影響評估審查採聯席審查乙節，由於兩者辦理審議作業之法源依據、審議組織、審議重點及程序皆不相同，不宜聯席審查。</p> <p>三、為避免環境影響評估審查結果致都市更新案須依都市更新條例第 19 條之 1 或 29 條之 1 規定辦理變更程序，建議可於都市更新事業計畫案經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，再向目的事業主管機關提出環境影響說明書或環境影響評估報告書，經環境影響評估審查委員會審議通過後，再檢具修正後計畫書圖送本府辦理報府核定事宜。</p>
<b>北- 39</b>	臺北市都市更新處 97.9.4 府都新事字第 09730920300 號函
<b>主旨</b>	有關 ○○詢及「都市更新於同一更新單元可否適用不同容積計算方式」乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>(都市更新容積計算方式及申請「臺北好好看」與都市更新併用疑義)</p> <p>一、復 ○○年○月○日申請書。</p> <p>二、依內政部 94 年 5 月 12 日內授營部字第 0940083192 號函釋，按都市更新條例第 44 條規定，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵，如更新前含有數宗建築基地，都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條第 1 項並未限定應予合併為一宗建築基地後計算。是</p>

	<p>以，都市更新建築容積獎勵上限，自得以更新前之各該建築基地擇優計算後加總。</p> <p>三、另符合「臺北好好看」之獎勵條件之地區，得否與都市更新併用乙節，如申請獎勵容積項目與都市更新建築容積獎勵項目有重複者，該更新獎勵項目則不予重複獎勵。</p>
<b>北- 40</b>	臺北市府地政處 97.9.9 北市地一字第 09732221800 號函
<b>主旨</b>	有關貴局函詢都市更新實施者依都市更新條例第 25 條之 1 規定，以部分協議合建及部分權利變換方式實施都市更新事業計畫，其後續辦理土地及建築物登記疑義一案，請查照
<b>說明</b>	<p>一、復貴局 97 年 9 月 1 日北市都授新字第 09730926300 號函</p> <p>二、按「經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。」、「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」、「土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。前項代理人或複代理人，代理申請登記時，除法律另有規定外，應親自到場，並由登記機關核對其身分。」分為都市更新條例第 43 條、土地登記規則第 26 條、第 37 條所明定，故有關實施者以權利變換方式實施都市更新事業計畫，自應依都市更新條例第 43 條規定辦理相關登記事宜，至以協議合建方式辦理者，如需與該權利變換囑託登記案併案辦理者，建議貴局於囑託登記機關辦理權利變更等相關事宜時，同時副知申請人至地政事務所依上開土地登記規則規定辦理收件，以利併同該權利變換囑託登記案辦理；惟因貴局來函並未敘明本案詳細情形，原則答覆如上，請卓參。</p>
<b>北- 41</b>	臺北市府都市發展局 97.9.30 北市都授建字第 0977063500 號
<b>主旨</b>	有關海砂屋之房舍與鄰房合併辦理都市更新案，是否仍適用海砂屋放寬容積之規定，復請查照
<b>說明</b>	<p>一、依林議員瑞圖 97 年 8 月 19 日囑辦事項辦理 ( 列管編號：097081819210 )。</p> <p>二、本府法規委員會 93 年 1 月 29 日北市法二第 09330008900</p>

	<p>號函說明四另略以：「...就都市更新建築容積獎勵辦法與臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法之獎勵或補助之規定，倘若申請人同時申請獎勵與補助」，其重複之部分（如容積率部分），自得依個別之規定予以調整或酌減。」，故旨揭案件如欲同時援引臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法申請放寬容積率，並將該放寬容積應用於都市更新事業計畫，因涉及建築物之規劃配置、造型及都市景觀之整體考量，仍應依都市更新建築容積獎勵辦法等相關法令循序提出申請，一併納入審議，俟審議通過確認建築物之開發量體規模後，本局再依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理辦法第七條審查原則」依程序簽報本府核定。</p>
<b>北- 42</b>	臺北市都市更新處 97.10.28 北市都新事字第 09731058600 號函
<b>主旨</b>	有關○○函詢位於本府 91 年 12 月 7 日府都四字第 09108206700 號公告「擬（修）訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」都市計畫範圍內之「特定專用區（一）」，於辦理都市更新時之更新建築容積上限疑義乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 ○○97 年 10 月 6 日函。</p> <p>二、考量本地區劃為都市更新地區時點（89 年 6 月 26 日公告）早於旨揭擬（修）訂細部計畫案，且於該都市計畫擬定及審議過程業充分考量更新獎勵及地區環境承載，故本地區之更新獎勵上限仍宜維持 400%。另查旨揭細部計畫說明書（四）推動更新獎勵措施之 4 其他規定事項「（4）有關更新計畫容積獎勵審議規定，或執行過程之窒礙爭議，悉以臺北市都市更新審議委員會決議為依據。」</p> <p>三、如○○針對「擬（修）訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」內相關規定仍有疑義，請洽都市發展局（都市規劃科），倘就都市更新有任何疑義，請逕洽本處，當盡力予協助</p>
<b>北- 43</b>	臺北市都市更新處 97.10.31 府都新字第 09731093200 號函
<b>主旨</b>	有關本局 97 年 10 月 24 日召開「都市更新事業計畫案未經本府核定實施前逕為申請建造執照興建之適法性疑義」之會議紀錄
<b>說明</b>	一、有關都市更新事業計畫案未經本府核定實施前，範圍內部份或全部土地逕為申請建築執照，倘為該更新案範圍內之所有權人申請時，實施者應協調該所有權人申請撤銷該建築執照；倘實

	<p>施者擔任起造人時，實施者應主動撤銷該建築執照。倘經實施者協調後，建築執照之申請者仍不願撤銷建築執照時，實施者應視實際情況調整事業計畫範圍與內容，以符都市更新相關法令意旨。</p> <p>二、為避免影響都市更新事業之進行，倘實施者業取得都市更新條例第 22 條規定私有土地及私有合法建築物所有權人之同意門檻並擬具都市更新事業計畫向本府申請報核時，實施者得視實際需要依都市更新條例第 24 條規定，向本府申請公告禁止該更新單元範圍內建築物之改建、增建或新建等事宜。</p>
<b>北- 44</b>	臺北市政府都市發展局 97.11.18 北市都規字第 09735629700 號
<b>主旨</b>	有關函詢本市萬華區莒光段○小段○○○地號等○○筆土地辦理都市更新之容積獎勵疑義 1 案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 ○○98 年 10 月 28 日(98)○○字第○○○○○○○○號函。</p> <p>二、經查旨揭土地係屬第 3 種住宅區，依本府 86 年 9 月 3 日府都三字第 8606522404 號公告「擬(修)訂萬華車站附近地區細部計畫案」內「參、土地使用分區管制」規定(摘略):「二、推動優先發展獎勵措施:(一)...放寬後(含得免予計入容積率之樓地板面積值)之總容積率按以...原屬住宅區不得超過 400%。...」，該等土地以都市更新所獲取之獎勵容積加上免予計入容積率之樓地板面積後，總容積率不得超過 400%。</p> <p>三、另前開土地是否適用「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定之策略性再開發地區，查本府並未依都市更新條例指定該等土地為策略性再開發地區，故其容積率計算應依前開都市計畫規定辦理。</p>
<b>北- 45</b>	臺北市都市更新處 97.12.19 北市都新事字第 09731346300 號函
<b>主旨</b>	貴公司擬擔任實施者為擬定都市更新事業計畫派員進入更新地區範圍內(萬華區○○段○小段○等○筆地號土地)之公私有土地或建築物實施調查或測量乙案
<b>說明</b>	有關貴公司來函表示已取得私有土地及私有合法建築物所有權人數及其產權面積達都市更新條例第 22 條規定同意比例，擬依都市更新條例第 23 條規定辦理旨揭事宜，請檢具已達都市更新條例第 22 條規定比例之證明文件後，再依前開規定向本處提出申請。

<b>北- 46</b>	臺北市都市更新處 97.12.29 北市都新事字第 09731424100 號函
<b>主旨</b>	有關本處 97 年 12 月 29 日召開「研商更新事業實施完竣後之更新後地價稅及房屋稅減免起算日認定」之會議紀錄。
<b>說明</b>	更新期間截止日及更新後稅捐減免之起算日，以「使用執照核發日」為認定基準。
<b>北- 47</b>	臺北市政府都市發展局 98.1.12 北市都規字第 09735814000 號函
<b>主旨</b>	有關貴事務所函詢本市大安區仁愛段六小段 ○○ 地號土地，其都市計畫容積適用使用強度疑義
<b>說明</b>	旨接地號土地坐落於敦化南北路特定專用區 ( A 區 )，依本府 91 年 7 月 18 日府都二字第 09115304500 號公告「臺北市擬定敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點條文案」都市計畫書中規定，本計畫區之建築基地開發時得依容積移轉及其他相關規定提高容積，但其提高額度總量不得超過法定容積的百分之五十。其中「其他相關規定」是否涵括都市更新獎勵一節，考量都市更新條例係都市計畫法之特別法及本市相關案例，其前開計畫書所載「提高額度總量不得超過法定容積的百分之五十」之規定，應不包含都市更新獎勵容積。
<b>北- 48</b>	臺北市政府法規委員會 98.2.18 北市法二字第 09833382900 號函
<b>主旨</b>	關於臺北市議會第 10 屆 ○ 議員 ○○ 就都市更新條例規定提出質詢乙案，惠請綜整本會議建後答覆臺北市議會，請查照
<b>說明</b>	一、依臺北市議會 98 年 2 月 11 日議詢工字第 09808201200 號函辦理。 二、查臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第 36 條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定(以下簡稱補充規定)第 2 點(二)規定：「檢具與不願參與權利變換之土地或合法建築物所有權人至少召開二次協調會之協商過程相關證明文件 ( 包含會議紀錄、出席簽到表、會議照片、郵局掛號收執聯等 )，及後續拆除或遷移之安置計畫。」其立法用意即為希冀實施者請求本府代為拆除或遷移土地改良物前，能經由二次以上之協調程序自行進行協議，如仍不可得時，再由本府動用公權力排除更新計畫之障礙，以符公共利益。 三、前揭協調會議之召開，原則上應有實施者及不願參與權利變換之土地或合法建築物所有權人到場協調為當，如有經正當合理

	<p>方法送達而無法送達或送達後土地或合法建築物所有權人不願出席、出席不簽名，均可由送達回執聯或以照相、錄影方式證明曾有送達通知或土地或合法建築物所有權人確有到場但拒絕協調之事實，以符合本補充規定所要求之至少已召開二次協調會之協商過程證明文件之規定。</p> <p>四、又本補充規定並未明確規定協調會應由何人主辦，解釋上，都市更新條例第 36 條規定由實施者辦理公告通知土地或合法建築物所有權人，基於實施者為整體更新案件之主導地位，自宜由實施者主辦協調會之通知，召開與紀錄為洽。惟如由第三人(如民意代表、調解委員會等)召開協調會，倘其程序已踐行合法通知之手續，並具備本補充規定所要求之文件，似亦不宜逕予否認會議召開之效力。至本府相關機關應否出席會議，並非本補充規定之要件，宜由 貴處視個案情形而定。</p> <p>五、以上意見，敬請卓參。</p>
<b>北- 49</b>	臺北市稅捐稽徵處 98.3.31 北市稽機甲字第 09834212700 號函
<b>主旨</b>	鈞局函詢市有土地參與都市更新案是否有涉及印花稅乙案，謹提供意見如說明，另實施者持憑都市更新事業權利變換計畫說明書等資料，向地政機關辦理物權登記部分，是否屬印花稅法第 5 條第 5 款規定之憑證，爰另案報請財政部賦稅署核示
<b>說明</b>	<p>一、查印花稅法第 5 條及第 7 條規定，銀錢收據與承攬契約均屬印花稅課徵範圍，銀錢收據每件按金額千分之四，由立據人貼印花稅票；承攬契約每件均按金額千分之一，由立約或立據人貼印花稅票；次查同法第 6 條第 1 項規定，政府機關書立之各種憑證免納印花稅。</p> <p>二、市有土地參與都市更新案，實施者依案附「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」提列費用時，該費用項目中如有涉及銀錢收據（如建築設計費、鑑界費、不動產估價費等費用之給付）或承攬契約（如建築物拆除、營建工程、建築設計、都市更新規劃、不動產估價等合約）之書立，應依規定由立約人或立據人，分別按收據金額千分之四、合約金額千分之一貼用印花稅票。另外，政府機關持有之契約得免繳印花稅。</p>
<b>北- 50</b>	臺北市府民政局 98.6.5 北市民字第 09831581900 號函
<b>主旨</b>	都市更新之實施者，得否以「利害關係人」之身分，申請個案相關

	人員戶籍資料案
<b>說明</b>	都市更新案實施者，如為辦理都市更新事業有關補償金提存名冊事宜，得持憑台北市都市更新處個案核准函及個案名冊資料，以利害關係人身分申請案內相關人員戶籍資料。
<b>北- 51</b>	臺北市建築管理處 98.10.19 北市都建照字第 09863712000 號函
<b>主旨</b>	檢送本市適用都市更新審議案件併同申請高氯離子混凝土建築物重建放寬容積申請案之作業程序，98 年 9 月 25 日奉本局核准比照都審案併同申請綜合設計獎勵案之簡化作業程序及配套措施辦理之准簽影本 1 份，請 查照
<b>說明</b>	一、依本處 98 年 9 月 25 日簽奉本局核定案續辦。 二、為本市內湖區東湖段一小段十七-二地號（聯邦合家歡社區吉祥區）都市更新會於本市內湖區東湖段一小段十七-二地號土地建造執照申請案，其適用高氯離子混凝土建築物申請放寬原總樓地板面積 30%規定辦理重建，業於 98 年 9 月 25 日簽奉本局核定。其案內並就爾後類此適用都市更新審議案件併同申請高氯離子混凝土建築物重建放寬容積申請案件之作業程序，奉核准予比照都審案併同申請綜合設計獎勵案之簡化作業程序及配套措施辦理在案，本案請貴處依示配合辦理後續相關事宜。
<b>北- 52</b>	臺北市政府 98.11.25 府都新字第 09831132400 號函
<b>主旨</b>	有關「本市都市更新整建維護實施辦法第 3 條第 2 項規定，依有關法規規定設立之專業機構」解釋令，業經本府 98 年 11 月 25 日以府都新字第 09831132401 號令訂定發布，茲檢附發布令 1 份，請查照並轉知所屬知照
<b>說明</b>	臺北市都市更新整建維護實施辦法第 3 條第 2 項規定之專業機構，係指： 一、依公司法設立之無限公司、有限公司、兩合公司，其公司變更登記表中之營業項目應為綜合營造業、土木包工業、都市更新整建維護業、建築經理業、管理顧問業、公寓大廈管理服務業或工程技術顧問業，並應檢附相關專門職業及技術人員(結構技師、土木技師、建築師)合格證書及該人員受雇於公司之證明文件。 二、依建築師法設立之建築師事務所或依技師法設立之結構技師及



	土木技師事務所，並檢附建築師開業證書或技師執業執照及建築師公會或技師公會會員證。
<b>北- 53</b>	臺北市都市更新處 99.2.3 北市都新事字第 09930187200 號函
<b>主旨</b>	本市都市更新自治條例第 19 條規定有關 $\Delta F4$ 之建築容積獎勵「公共設施用地捐贈同意書出具時點」
<b>說明</b>	<p>一、依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定略以，協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，其產權登記為公有者，得申請容積獎勵。</p> <p>二、另都市更新之實施者依本市都市更新自治條例第 19 條第 2 款第 4 目申請<math>\Delta F4</math> 之建築容積獎勵，依本處 98 年 9 月 14 日公告「臺北市都市更新審議委員會歷次會議通案重要審議原則」有關「<math>\Delta F4</math> 協助開闢計畫道路獎勵容積審議原則」第 2 點業載明「申請單位應妥善處理更新地區範圍外周邊之計畫道路，確實與地主達成協議並取得捐贈同意書後始得適用獎勵。」故該公共設施用地捐贈同意書應於都市更新事業計畫報府核定前檢具完備，始得核定實施。</p>
<b>北- 54</b>	臺北市政府法規委員會 99.2.8 北市法二字第 09930409300 號函
<b>主旨</b>	有關都市更新單元範圍內部分土地所有權人在參加都市更新之前，另與他人簽有合建契約，其後雙方為合建契約關係是否仍存在有爭執而進行訴訟，在該訴訟未經判決確定前，其都市更新案之審議程序應否停止之疑義乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 99 年 2 月 4 日北市都新字第 09815771000 號函。</p> <p>二、查都市更新條例暨相關法規並無關於私權訴訟停止都市更新審議程序效力之規定；況旨揭函詢案件之訴訟標的亦非爭執貴局所為之都市更新相關處分，是縱該案件判決確定者，亦無影響於都市更新案件之審議；另權利關係人倘於確定判決前任其權利有暫時保護之必要者，應循保全程序之規定辦理。是旨揭乙案似應以不停止都市更新案件之審議程序為宜。</p> <p>三、以上意見，敬請卓參。</p>
<b>北- 55</b>	臺北市政府都市發展局 99.3.8 北市都綜字第 09931008300 號函
<b>主旨</b>	有關 貴公司函詢同時申請辦理都市更新及私有公共設施保留地容積移轉乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	一、復 貴公司 99 年 1 月 4 日公字第 01 號函副本。

	<p>二、有關「建議容積移轉之申請比照都市更新條例第 22 條之規定」乙節，查內政部 98 年 11 月 6 日台內營字第 0980810829 號函釋略以：「……惟接受基地申請移轉容積，依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定應由接受基地『全部』所有權人申請許可。……」( 諒悉 )，故有關同時申請辦理都市更新及私有公共設施保留地容積移轉，應依內政部上開函示辦理。</p> <p>三、另有關「同時申請私有公共設施保留地容積移轉及都市更新審議之辦理方式」乙節，查「都市更新建築容積獎勵辦法」第 3 條規定：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。」，故擬辦理都市更新事業計畫並同時依「都市計畫容積移轉實施辦法」及「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」申請辦理私有公共設施保留地容積移轉時，應先依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 3 條規定向本府申請辦理容積移轉，將接受基地及都市更新事業之建築計畫合併申請本市都市設計審議及土地使用開發許可審議委員會審議，並同時向本市都市更新處依「都市更新條例」相關規定申請都市更新事業計畫；俟前開建築計畫內容審議完竣後，再將都市更新事業計畫提請本市都市更新及爭議處理審議會審議；俟都市更新事業計畫審議完竣後洽本局辦理建築計畫之都市設計審議內容核備，並完成送出基地贈與登記為本府所有等相關程序後即可申領容積移轉許可證明，並將容積移轉許可證明內容納入都市更新事業計畫洽本市都市更新處辦理核定，相關办理流程如附圖。</p>
<b>北- 56</b>	臺北市府都市發展局 99.3.9 北市都授建字第 09975537200 號函
<b>主旨</b>	有關 都市更新案實施容積管制前已興建完成合法建築物「原建築容積」認定應備書件項目，如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、依臺北市都市更新處 99 年 2 月 1 日北市都新事字第 09930668800 號函辦理。</p> <p>二、有關「原建築容積」認定申請人應備齊下列書件經本市建築管理處查核確認：</p> <p>(一) 申請書。</p> <p>(二) 申請人非都市更新實施者，應檢附實施者委託書及</p>

	<p>切結書。</p> <p>(三) 建築師簽證表及會員證影本。</p> <p>(四) 申請人委託建築師之委託書。</p> <p>(五) 都市更新單元公告函。</p> <p>(六) 建築師按現行建築技術規則建築設計施工編第 162 條規定檢討之簽證圖說。</p> <p>(七) 原使用執照存根。</p> <p>(八) 原使用執照圖說 ( 竣工圖 )。</p> <p>(九) 地籍圖騰本。</p> <p>(十) 土地登記謄本 ( 第一類謄本、三個月內有效 )。</p> <p>(十一) 建築物登記謄本 ( 第一類謄本、三個月內有效 )。</p> <p>三、按都市更新條例第 34 條規定：「依權利變換計畫中申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及其權利證明文件。」准此，以都市更新實施者名義提出「原建築容積」認定者，免檢具土地、建物等權利證明文件，惟非以都市更新實施者名義提出申請者，仍應檢附土地及建築物權利證明文件佐證申請人具有合法之權利。</p> <p>四、另按土地法第 34 條之 1 執行要點對共有土地及共有建物拆除等處分另有規定，如已取得上開執行要點同意之比例，於申請原容積認定時免檢附全部之土地或建物同意文件。</p> <p>五、本案納入本局 99 年臺北市建管法令函釋彙編第 015 號，目錄第一組編號第 007 號。</p> <p>六、網路網址：<a href="http://www.dba2.tcg.gov.tw">www.dba2.tcg.gov.tw</a></p>
<b>北- 57</b>	臺北市政府都市發展局 99.3.15 北市都規字第 09931332900 號函
<b>主旨</b>	有關 台端函詢「擬定臺北市中山區正義段三小段○地號等 9 筆土地都市更新概要案」後院深度比得否放寬疑義 1 案，復如說明，請查照
<b>說明</b>	<p>一、依本局 99 年 2 月 5 日北市都規字第 09839324200 號函暨本市都市更新處 98 年 12 月 23 日北市都新事字第 09831739600 號函副本續辦。</p> <p>二、有關旨揭基地後院深度比是否應檢討 1 節，查旨揭基地所在街廓位屬商業區範圍內，依「臺北市土地使用分區管制規則」規定，商業區內建築基地後院深度比未規範，惟案屬更新計畫應</p>

	<p>依本市都市更新自治條例第 18 條規定檢討，先予說明。</p> <p>三、至有關旨揭基地後院深度比擬比照本市建築管理案例抬高 H 值 1 節，查本市都市更新自治條例就建築基地計算後院深度比得抬高 H 值並無規定，自回歸本市土地使用分區管制規則及建管法令相關規定，本府 73 年 11 月 20 日府工建字第 521163 號函就後院深度比已訂有補充規定，本案就基地自得准用之，並請逕依前開函示檢討辦理。</p>
<b>北- 58</b>	臺北市政府法規委員會 99.4.1 北市法二字第 09930774800 號函
<b>主旨</b>	有關都市更新事業計畫申請報核，未經本府核定公告實施時，實施者再依同更新案範圍擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫時之執行疑義乙案，復如說明，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、復 貴局 99 年 3 月 15 日北市都授新字第 09910709300 號函。</p> <p>二、旨揭乙案，依 貴局來函所示，主管機關刻正審查實施者擬具之都市更新事業計畫案，嗣實施者在未予撤回前開報核之都市更新事業計畫情況下，即再召開更新案範圍之都市更新事業計畫暨權利變換計畫自辦公聽會，而經 貴局考量後，審認倘實施者再改採都市更新事業計畫與權利變換計畫併同報核，則生公聽會效力及同意書得否沿用之問題，是本案相關問題尚未發生，合先敘明。</p> <p>三、至本案倘如 貴局所設，實施者再改採都市更新事業計畫與權利變換計畫併同報核時，似可以相關法律尚無明文禁止規定為由，而探究實施者之意思是否在於更正或轉換其先前所提之單獨陳報都市更新事業計畫案為都市更新事業計畫與權利變換計畫併同報核，至於其併同報核之申請是否符合規定，仍請 貴局依都市更新條例等相關法令規定審查。倘經 貴局審認該申請案符合都市更新條例等相關法令規定，則本案似無同意書得否沿用之問題，蓋其係同一程序之更正與轉換問題；另關於公聽會之舉辦乃事實行為，實施者如依法舉辦即符合法定程序，本無效力問題。</p> <p>四、以上意見，敬請卓參。</p>
<b>北- 59</b>	臺北市都市更新處 99.4.30 北市都新事字第 09930668300 號函
<b>主旨</b>	有關「權利變換計畫報核後，申請分配更新後房地之權利人擬改分

	配其他更新後單元」疑義
<b>說明</b>	來函所詢事項有關都市更新權利變換計畫報核後，核定前，參與分配之權利人，經雙方同意互換選配後之更新房地乙節，倘經雙方與實施者同意並出具已經合意之證明文件，且不影響其他土地所有權人或權利變換關係人權益之情況下，尚得互換原選配之更新後房地，並重新計算差額找補金額。
<b>北- 60</b>	臺北市府 99.8.20 府交治字第 09930746401 號令
<b>主旨</b>	有關本市建築物交通影響評估作業程序適用標準案，復請查照
<b>說明</b>	一、依據「停車場法第 20 條」辦理。 二、本市新建或改建之建築物，其設置可供 150 以上小型汽車停放使用之停車空間者，均應實施建築物交通影響評估，該評估併同「臺北市都市設計審議及土地開發許可審議」、「臺北市都市更新及爭議處理審議」及建築執照協審等程序審查。
<b>北- 61</b>	臺北市府都市發展局 99.8.20 北市都授建字第 09964322600 號
<b>主旨</b>	有關 台端所有本市內湖區康樂街○巷○弄○號○樓建築物，業經鑑定為高氯離子混凝土建築物，且現況使用屬「臺北市消費廠所強制投保公共意外責任保險實施辦法」所規定應投保公共意外保險之消費場所「私立明聲兒童托育中心」，應於 100 年 1 月 29 日前停止使用，並於 102 年 7 月 29 日前自行拆除，請 查照
<b>說明</b>	一、依據「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」(以下簡稱本自治條例)及「臺北市府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則」(以下簡稱本準則)規定及本府 99 年 7 月 30 日府都建字 09964214600 號公告處理原則辦理。 二、查首揭建築物領有 77 使字第 039 號、76 使字第 919 號使用執照，經臺北市土木技師公會鑑定為高氯離子混凝土建築物，鑑定危險程度已達「具潛在危險性，建議拆除重建」，屬須拆除重建之建築物，且現況使用屬「臺北市消費廠所強制投保公共意外責任保險實施辦法」所規定應投保公共意外責任保險之消費場所(以下簡稱消費場所)，故爰依本自治條例第 7 條及上開公告規定，應於旨述期限前停止使用並自行拆除；其建築物現況若改供消費場所以外使用者，則亦應於 101 年 7 月 29 日前停止使用，102 年 7 月 29 日前自行拆除，以維護台端等生命財產安全。

- 三、建築物拆除後，請檢具建築物所有權狀及拆除完竣後等相關證明文件向本局申請補助費用，每戶新臺幣 20 萬元整。
- 四、如屆期未停止使用，本局將依本自治條例第 7 條第 1 項規定，處建築物所有權人新臺幣 5,000 元以上 6 萬元以下罰鍰，必要時得按月處罰。逾期未拆除者，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。
- 五、若無法整合進行拆除重建者，仍得依本府認可之鑑定機構辦理之鑑定報告內容加勁補強，工程完竣後由原鑑定機構複核簽證者，得向本局申請補助費用，每戶最高新臺幣 10 萬元。
- 六、本案建築物拆除後或修繕補強後申請核撥補助款之戶數，以 99 年 7 月 30 日之地政機關登記產權戶數計算。
- 七、為維護民眾安全，本府公告列管之高氯離子混凝土建築物，如申請作為「臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法」規定應投保公共意外責任保險之消費場所，於 99 年 7 月 30 日後均不予核准設立登記。
- 八、本案建築物所有權人儘速協調研商，依法委託本市開業建築師檢討辦理拆除重建事宜，以維居住安全。
- (一) 建築物之拆除，應委請專業營造廠商及人員負責監管拆除事宜，以維安全。
- (二) 依本自治條例第 7 條第 2 項規定，經拆除之建築物經主管機關專案核准者，得依原建蔽率、原容積率 ( 或原總樓地板面積 ) 重建。於一定期限內申請重建者，得放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三十，未於一定期限內申請重建者，放寬比率酌減之。
- (三) 依本準則第 5 條規定，本自治條例第 7 條第 2 項所稱一定期限，指依第三條規定之公告日起五年內依建築法申請建造執照掛號日或依都市更新條例規定申請都市更新事業計畫報核日期認定。( 第 2 項 ) 逾前項所定期限未申請重建者，原容積率 ( 或原總樓地板面積 ) 放寬比率每年減少百分之五，折減後之放寬總額以不低於百分之十為原則。
- (四) 另依「臺北市都市更新自治條例」第 13 條規定本市高氯離子混凝土建築物，經主管機關認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強者，經土地及合法建築物所有權人及其土地面積與建築物總樓地板面積均超過十分之八同意者，得不受

都市更新單元劃定基準之限制，在取得大多數住戶共識下，劃定更新單元辦理重建。

- (五) 建築法第 77 條：「建築物所有權人使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」、第 91 條：「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。」、第 94 條：「依本法規定停止使用或封閉之建築物，非經許可不得擅自使用；未經許可擅自使用經制止不從者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣三十萬元以下罰金。」。

九、建築法第 2 條規定，主管建築機關在直轄市為市政府，本府業於 95 年 7 月 5 日以府工建字第 09560103901 號公告委任本局辦理建築法相關事宜，原本府工務局建築管理業務由本局承受。如對本行政處分不服，請依訴願法第 14 條及第 58 條規定，自本件行政處分到達之次日起 30 日內，繕具訴願書，向本局遞送（以實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），並將副本抄送臺北市政府訴願審議委員會（地址：臺北市市府路 1 號 8 樓東北區）。

十、副本抄送本市稅捐稽徵處，請依本自治條例第 9 條第 1 項規定，依法減免房屋稅捐。

十一、相關諮詢服務：

(一) 有關申請拆除、重建等相關法令疑問，可洽：

1. 本市建築管理處使用管理科：洪崇巖，聯絡電話為 1999（外縣市 02-27208889）轉 8400。
2. 本市社區建築師免費諮詢，社區建築師名冊資料或服務工作項目，請於本市建築管理處網站（<http://dba.tcg.gov.tw/mp.html>）之「社區建築師」專區查詢。
3. 有關都市更新法令相關疑義，請逕向本市都市更新處洽詢，電話（02）2321-5696。

(二) 如有訴願相關疑問，請撥 1999 轉訴願會（外縣市請撥 02-

	27208889 )，或於該會網站查詢 ( <a href="http://www.appeal.taipei.gov.tw">http : //www.appeal.taipei.gov.tw</a> )。
<b>北- 62</b>	臺北市政府都市發展局 99.9.24 北市都綜字第 09937114600 號函
<b>主旨</b>	有關 台端函詢都市更新單元辦理道路用地容積移轉乙案，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、依臺北市都市更新處 99 年 9 月 13 日北市都新事字第 09936815000 號函副本辦理。</p> <p>二、按依內政部 98 年 11 月 6 日台內營字第 0980810829 號函釋 ( 略以 ):「...接受基地申請容積移轉，依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條規定應由接受基地全部所有權人申請許可...」，另臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件第 5 點規定「接受基地範圍內之土地所有權人須提出建築計畫，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過，並經市政府核定後，始得申請核發容積移轉許可證明...」，合先敘明。</p> <p>三、故都市更新事業計畫如依上開規定申請道路用地容積移轉，應提出接受基地範圍之建築計畫，並由接受基地全部所有權人申請容積移轉許可。</p>
<b>北- 63</b>	臺北市政府 99.11.19 府授都綜字第 09937782800 號函
<b>主旨</b>	有關「以市有土地為接受基地辦理私有公共設施保留地容積移轉」本府處理原則乙案，請依說明辦理，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、旨揭案業於 99 年 11 月 12 日簽奉 核可，請自即日起配合辦理。</p> <p>二、以市有土地為接受基地辦理私有公共設施保留地容積移轉之本府處理原則：</p> <p>( 一 ) 參照相關法令規定、內政部 98 年 11 月 6 日台內營字第 0980810829 號函及 99 年 9 月 14 日內授營都字第 0990183546 號函釋，雖無規定權屬全為市有之土地不得為私有公共設施保留地容積移轉接受基地，惟作業程序仍無法踐行該辦法第 17 條規定程序要件，該類土地應無法依相關規定辦理容積移轉。</p> <p>( 二 ) 市有土地依都市更新條例第 27 條規定參加都市更新事業時：</p> <p>1. 如係採都市更新權利變換實施重建者，依內政部 99 年 11 月 5 日修正發布之「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理。</p>



	<p>2.如係採其他方式參予都市更新者(如協議合建):</p> <p>(1)依都市計畫容積移轉實施辦法第16條規定及內政部98年11月6日台內營字第0980810829號函釋,容積移轉應由接受基地「全部」所有權人申請許可。故市有土地依都市更新條例第27條規定參加都市更新事業時,如該都市更新事業實施者檢具接受基地範圍內其他私有地所有權人同意文件及擬移入容積之價值、需支付之費用及相關效益分析等資料,向該市有土地管理機關洽辦。</p> <p>(2)管理機關得參考民法第799條第4項但書規定與實施者進行協調,並參照本府受理私人申請容積移轉時檢附之同意書內容,考量接受容積移入之合理性、市有土地開發後面積減損之評估(權利價值增減、土地面積減少,或實施者承諾由其都市更新分回權益部份,補足因容積增加、建物所有權人增加而稀釋原有之市有土地持分),簽報市府核可後以府函覆實施者同意作為容積移轉接受基地。</p> <p>(3)接受基地範圍有二管理機關以上者,以管理面積較大者為主政機關。</p> <p>(三)本作業原則供本府各機關於爾後市有土地參加都市更新事業並辦理私有公共設施保留容積移轉作業時參考依循。</p>
<b>北-64</b>	臺北市政府都市發展局 99.11.29 北市都新字 09932198600 號函
<b>主旨</b>	有關本市都市更新事業計畫申請案件涉及建管審查項目,請轉知所屬會員於申請都市更新事業計畫案時,確實依說明事項辦理,請查照
<b>說明</b>	<p>一、鑒於近年都市更新事業計畫申請案件增加,有關建築量體因涉及都市更新容積獎勵,時有設計建築師因都市計畫、都市更新及建築法令等相關法令解讀差異、建築量體設計及檢討容積有誤等情事,致實施者需辦理變更都市更新事業計畫,亦造成民眾對本府有所誤會。</p> <p>二、為避免前開情事一再發生,針對爾後都市更新事業計畫,請實施者委託之建築師於申請都市更新事業計畫案時針對以下項目確實檢討,以圖說或製表方式逐一說明,詳載於報告書內:</p>

	<p>(一) 開放空間申請容積是否審議通過。</p> <p>(二) 是否併案辦理廢巷或改道。</p> <p>(三) 是否申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查。</p> <p>(四) 是否符合禁限建規定(含航高及軍事禁限建)。</p> <p>(五) 是否符合畸零地使用規則之規定。</p> <p>(六) 是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討(3.6:1)</p> <p>(七) 是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。</p> <p>(八) 是否符合冬至日一小時北向日照之檢討。</p> <p>(九) 是否符合建築技術規則建除設計施工編高層建築物專章之檢討。</p> <p>(十) 是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討。</p> <p>(十一) 是否符合臺北市山坡地地形申請建築之整地原則之檢討。</p> <p>(十二) 是否符合臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之檢討。</p> <p>三、前揭事項將列入本市都市更新及爭議處理審議會幹事會議審議重點項目。</p>
<b>北- 65</b>	臺北市府都市發展局 99.12.7 北市都新字第 09938710100 號函
<b>主旨</b>	「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案得否適用內政部 99 年 9 月 30 日台內營字第 0990807669 號令」疑義
<b>說明</b>	<p>旨揭令文業明訂「都市計畫取得容積獎勵係依相關法律(如都市更新條例、大眾捷運法)所定之程序,由各該目的事業主管機關審核給予獎勵容積,有關都市計畫主要計畫中有基準容積及各項獎勵容積加總後之總容積上限規定者,仍不得以該主要計畫規定內容,逕予限縮各該目的事業主管機關基於相關法律授權審核給予獎勵容積之權力,各直轄市、縣(市)政府仍應依照都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法相關規定進行實質審核,自即日起生效」,先予敘明。</p> <p>本局後續將依前述令文,就「擬(修)訂臺北市萬華區大理街附近地區細部計畫案」循地區通盤檢討方式通案處理。</p>
<b>北- 66</b>	臺北市府 100.01.27 府授都綜字第 10030043700 號函
<b>主旨</b>	有關依都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條第 3 項規定以實施者申請容積移轉之作業程序乙案,惠請轉知所屬會員,請查照
<b>說明</b>	一、內政部業以 99 年 11 月 5 日台內營字第 0990808892 號令修

正發布都市計畫容積移轉實施辦法第 6、16、17 條條文，其中第 16 條第 3 項規定（略以）：「接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，…」，本府受理申請程序分述如下：

- （一）申請容積移轉書面審查：申請人（實施者）應依都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條規定，先向本府都市發展局提出容積移轉之申請。
- （二）都市更新事業計畫報核及公開展覽：俟容積移轉書面審查通過後由實施者依都市更新條例相關規定向本市都市更新處申請都市更新事業計畫報核。
- （三）辦理都市設計審議：申請人（實施者）應於都市更新事業計畫辦理公開展覽期滿後再行申請辦理接受基地建築計畫之都市設計及土地使用開發許可審議。
- （四）辦理都市更新審議：俟接受基地建築計畫之都市設計及土地使用開發許可爭議完竣後，將都市更新事業計畫提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。
- （五）都市設計審議結果核備：俟都市更新事業計畫審議完竣後洽本府都市發展局辦理接受基地建築計畫之都市設計審議內容核備。
- （六）送出基地土地移轉登記：申請人（實施者）依都市計畫容積移轉實施辦法第 17 條規定取得送出基地所有權，並辦理贈與登記為本市所有。
- （七）核發容積移轉許可證明：申請人（實施者）洽本府都市發展局核發容積移轉許可證明。
- （八）都市更新事業計畫核定；申請人（實施者）洽本市都市更新處辦理都市更新事業計畫核定。

二、都市更新事業計畫已報核但尚未核定者，若該計畫內容原未載明容積移轉事宜，而擬依新修正之都市計畫容積移轉實施辦法第 16 條第 3 項規定，於事業計畫內納入容積移轉事宜，該事業計畫應循「臺北市政府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新事業計畫案件作業處理要點」辦理。

三、隨函檢送上開說明內容之流程圖及流程說明各乙份（相關內容亦登載於本府都市發展局全球資訊網頁，網址：<http://udd.taipei.gov.tw>），請 貴會轉知所屬會員參依上開說明

	辦理。
<b>北- 67</b>	臺北市政府法規委員會 100.2.10 北市法二字第 10030399100 號
<b>主旨</b>	有關都市更新事業範圍內之住宅面臨永久性空地時，其都市更新事業經核准建築容積獎勵後之高度檢討規定適用疑義一案，復如說明，請查照
<b>說明</b>	<p>一、復貴局 100 年 2 月 1 日北市都授新字第 10030135900 號函。</p> <p>二、查本案前經本會 96 年 8 月 2 日北市法二字第 09631576600 號函、99 年 8 月 17 日便箋及「本市都市更新自治條例與土地使用分區管制規則就商業區後院深度比規定」執行疑義研商會議表示意見在案，本市都市更新事業所應適用之法規，除都市更新條例及其授權訂定之法規命令外，其法規之適用應以本市都市更新自治條例為優先，僅在本自治條例未明文規定時，始有本市其他自治法規之補充適用。故有關都市更新事業範圍內之住宅區面臨永久性空地時，其建築物高度之檢討已於臺北市都市更新自治條例第 18 條明定，要無擇優適用臺北市土地使用分區管制規則之餘地。</p> <p>三、爾後類此案件，建請勿重三疊四，反覆詢問，以免虛耗行政資源。</p>
<b>北- 68</b>	臺北市建築管理處 100.8.3 北市都建照字第 10070212700 號函
<b>主旨</b>	有關函詢有關認定合法建築物乙案，請查照
<b>說明</b>	<p>一、依本市都市更新處 100 年 7 月 26 日北市都新事字第 10031354800 號函辦理。</p> <p>二、有關 臺端來函所詢現行合法建築物之認定，依台北市建築管理自治條例第 35 條規定係指都市計畫發布實施前之舊有房屋其所有權人可申請認定合法建築物，本市各區都市計畫發布實施期日期如下：</p> <p>(一)舊市區:民國 34 年 10 月 25 日。</p> <p>(二)景美、木柵區:民國 54 年 4 月 28 日。</p> <p>(三)南港、內湖區:民國 58 年 8 月 22 日。</p> <p>(四)士林、北投區:民國 59 年 7 月 4 日。</p>
<b>北- 69</b>	臺北市政府 100.8.25 府都新字第 10031323401 號令
<b>主旨</b>	有關「臺北市都市更新自治條例第 18 條疑義」解釋令，業經本府

	100 年 8 月 25 日以府都新字第 10031323401 號訂定發布，茲檢附發布令 1 份，請 查照並轉知所屬知照
說明	臺北市都市更新自治條例第 18 條規定之適用，係指都市更新事業經核准建築容積獎勵者，「不」申請放寬高度限制時，即「不受」該條文前段(其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍)或後段(商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五)但書規定之高度檢討限制。
<b>北- 70</b>	臺北市府法規委員會 100.10.11 日北市法二字第 10033305100
主旨	為都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定是否應依行政程序法第 15 條規定辦理委任及刊登政府公報之疑義，請查照
說明	<p>一、復 貴局 100 年 9 月 15 日北市捷聯字第 10033883400 號函辦理。</p> <p>二、都市更新條例施行細則第 5 條之 1 第 1 項規定「各級主管機關依本條例第九條所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關、委託其他機關或公營事業機構辦理」後段所稱之「得委任所屬機關」是否應依行政程序法第 15 條規定辦理委任公告及刊登政府公報一節，應依前引規定所稱「公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者」之性質而定，評選實施者屬私經濟行政，而後將評選實施者之行為「得委任所屬機關」可能屬機關內部協助並無涉及公權力之委託，似無庸適用行政程序法。</p> <p>三、另本府各機關適用法令有疑義，認須法規會提供法律意見，或有統一解釋法令必要時，應依臺北市府所屬各機關法制作業應注意事項第 12 點規定辦理。</p> <p>四、以上意見，敬請卓參。</p>
<b>北- 71</b>	臺北市府 100.11.8 府授都綜字第 10036498700 號函
主旨	有關依都市計畫容積移轉實施辦法地 16 條第 3 項規定以實施者申請容積移轉之作業程序乙案，惠請轉知所屬會員，請 查照
說明	一、內政部業以 99 年 11 月 5 日台內營字第 0990808892 號令修正發布都市計畫容積移轉實施辦法第 6、16、17 條條文，其中第 16 條第 3 項規定(略以):「接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，...」，本府前已 100 年

1月27日府都綜字第10030043700號函週知所屬會員有關辦理流程及說明，惟依前開流程申請都市計畫容積移轉書面審查尚無法確認該實施者身分適格及實施方式是否採權利變換，為利作業程序完善，有關「以都市更新權利變換實施重建者，由實施者提出申請容積移轉作業程序」本府受理申請程序如下：

- (一)都市更新事業計畫報核：實施者依都市更新條例相關規定向更新處申請都市更新事業計畫報核。
- (二)申請容積移轉書面審查：申請人（實施者）或依都市更新條例第25條之1實施方式辦理都市更新者，應依都市更新建築容積獎勵辦法第3條規定，向都市發展局提出容積移轉之申請，並由都市發展局與更新處確認實施者身分及更新實施方式。
- (三)實施者身份及更新實施方式確認：更新處配合都市計畫容積移轉實施辦法第16條第3項檢核該實施者身分適格及採權利變換方式實施都市更新。
- (四)都市更新事業計畫公開展覽：俟容積移轉書面審查通過後始得辦理都市更新事業計畫之公開展覽。
- (五)辦理都市設計審議：申請人（實施者）應於都市更新事業計畫辦理公開展覽期滿後再行申請辦理接受基地建築計畫之都市設計及土地使用開發許可審議。
- (六)辦理都市更新審議：俟接受基地建築計畫之都市設計及土地使用開發許可審議完竣後，將都市更新事業計畫提請本市都市更新及爭議處理審議會審議。
- (七)都市設計審議結果核備：俟都市更新事業計畫審議完竣後洽都市發展局辦理接受基地建築計畫之都市設計審議內容核備。
- (八)送出基地土地移轉登記：申請人（實施者）依該辦法第17條規定取得送出基地所有權，並辦理贈與登記為本市所有。
- (九)核發容積移轉許可證明：申請人（實施者）洽都市發展局核發容積移轉許可證明。
- (十)都市更新事業計畫核定：申請人（實施者）洽更新處辦理都市更新事業計畫核定。

二、隨函檢送上開說明內容之流程圖及流程說明各乙份(相關內容

	亦登載於本府都市發展局全球資訊網頁，網址： <a href="http://udd.taipei.gov.tw/">http://udd.taipei.gov.tw/</a> ，請 貴會轉知所屬會員參依上開說明辦理。
<b>北- 72</b>	臺北市稅捐稽徵處 100.12.9 北市稽財丙字第 10036206800 號函
<b>主旨</b>	為權利變換都市更新單元與鄰地整體開發時，更新後土地及建築物有無減免稅捐規定之適用
<b>說明</b>	以權利變換方式實施都市更新事業之都市更新單元，併同鄰地(非更新單元)整體開發之案件，屬權利變換更新單元內土地所有權人，符合都市更新條例第 46 條各款規定者，應有稅捐減免之適用，至非更新單元內之鄰地土地所有權人，則無法適用。
<b>北- 73</b>	臺北市政府 101.3.23 府授財產字第 10130520200 號函
<b>主旨</b>	重申本府各機關接受民間辦理都市計畫變更或都市更新事業回饋捐贈公益(共)設施辦理原則，請轉知所屬遵照辦理，請 查照
<b>說明</b>	<p>一、查本府前以 95 年 7 月 11 日府財產字第 09584413700 號函示，本府各機關依都市計畫法第 27 條之 1、都市更新條例第 44 條、臺北市都市更新自治條例第 23 條及臺北市土地使用分區管制規則(已修訂為自治條例)等法令規定，接受民間辦理都市計畫變更或都市更新事業回饋捐贈之公益&lt;共&gt;設施，因用途已於都市計畫載明或未計入容積，故無法變更其使用用途後予以處分，為廣續提供優質更多元化的公共服務及挹注市庫收入，提高回饋設施使用效益，避免閒置，並減輕行政負擔，請依下列原則辦理：</p> <p>(一)民間回饋捐贈公益&lt;共&gt;設施模式，除有特殊需求覓妥維護經費並報經本府核定者外，應以現金回饋方式辦理為優先，以挹注市庫收入。</p> <p>(二)規劃機關與受贈單位決定受贈公益&lt;共&gt;設施之前，均須事先詳為評估，確認是否有需求，並於建造前依使用需求妥為規劃，以免造成管理機關財政負擔及後續使用之困擾。</p> <p>(三)回饋捐贈公益&lt;共&gt;設施所需之後續管理維護費用，應於本府 94 年 8 月 16 日第 1334 次市政會議指示，循預算程序辦理，或由管理機關自行另覓財源。</p> <p>(四)各機關經管回饋捐贈公益&lt;共&gt;設施，如有閒置或使用效益不彰情形，應儘速檢討改善或變更為其他符合地區使用之</p>

	<p>公益&lt;共&gt;設施。</p> <p>二、又本府 97 年 5 月 6 日召開「本市市有資產評核委員會」亦針對前揭回饋捐贈之公益&lt;共&gt;設施，補充以下結論：</p> <p>(一)如確有接受捐贈回饋公益&lt;共&gt;設施之必要，應優先接受公共開放空間、提供公共通行及不特定對象使用的標的(如道路、公園、停車場等)，並避免接受捐贈僅有使用權而無所有權或僅特定對象才能使用之公益&lt;共&gt;設施。</p> <p>(二)嗣後接受回饋設置區民活動中心，應考慮後續維護管理，並依下列原則辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.須通過民政局的區民活動中心初評及複評機制。</li> <li>2.對於里內有區民活動中心回饋，就不再發放每個月 3 萬元的固定里鄰活動場所租金補助費。</li> <li>3.回饋區民活動中心設置，須有獨立出入口，避免大樓住戶已影響居家安全及生活品質為由，進行抗爭。</li> <li>4.為提升使用率，回饋區民活動中心應設置於 1 樓，併絕對避免設置於地下室。</li> </ol> <p>三、頃因審計部臺北市審計處查核本市都市更新處管理臺北市都市更新基金 100 年度 1-9 月份財務收支案，核有「未就受贈之公益設施進行接管評估，致無使用需求變更新用途作為機關檔案庫房，有違都市更新全民共享之目的」、「部分受贈公益社施已變更原需求做其他用途，且未開放供公眾使用，核與都市更新獎勵容積換取公益設施係供公眾使用之意旨未合」、「部分受贈之「區(里)民活動中心」使用率偏低」、「公益設施間有未與使用或低度利用情事，應全面檢討妥處」、「受贈設施附屬停車位之使用，尚欠一致管理機制」等查核意見。為使受贈之市有財產有效運用，各機關接受本案說明依各項回饋捐贈公益&lt;共&gt;設施前，應就公務使用需求及相關財務規劃(含後續維護管理費用)等問題依說明一、二確實評估，並務必於簽報本府核定後始得納入規劃。</p> <p>四、另請本府都市發展局(及轉知所屬本市都市更新處)於審核類此案件時，應將本府核准文件納入審核應備文件。</p>
<b>北- 74</b>	臺北市府地政局 101.9.18 北市地籍字第 10132529400 號函
<b>主旨</b>	貴處函詢民眾可否申請指定日期之地籍圖騰本、土地騰本或合法建物騰本等相關事宜一案，復請 查照



<p style="text-align: center;"><b>說明</b></p>	<p>一、復貴處 101 年 9 月 10 日北市都新事字第 10131360000 號函。</p> <p>二、查地政事務所受理申請發給土地、建物登記謄本及地籍圖謄本，係依內政部訂頒「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」所定格式列印，均以列印當時之最新有效資料列印。民眾如需指定日期之地籍圖謄本者，須於該日向地政事務所申請，並請預留地政事務所之作業時間。如民眾所檢附之地籍圖謄本之列印日期與「指定日期」非同一日時，貴處可請民眾另提出地籍異動索引及土地建物異動清冊併同參考，以了解登記資料之異動情形，貴處對於民眾檢附之地籍謄本、異動索引及異動清冊如有不明了之處，亦可函詢轄區地政事務所。</p> <p>三、另謄本核發係屬登記機關（各地政事務所）業務範圍，民眾可臨櫃向全國登記機關申請核發謄本，或於網路申請電子謄本，而非向本局申請，併予敘明。</p>
<p><b>北- 75</b></p>	<p>臺北市政府地政局 102.5.21 北市地價字第 10211739300 號函</p>
<p style="text-align: center;"><b>主旨</b></p>	<p>有關內政部函為不動產估價報告揭示比較標的明確地段地號門牌地址等資料，是否符合「個人資料保護法」相關規定 1 案，轉請查照</p>
<p style="text-align: center;"><b>說明</b></p>	<p>依奉交下內政部 102 年 5 月 16 日台內字第 1020186015 號函辦理，並檢送該函及其附件影本各 1 份。</p> <p><u>內政部 102 年 5 月 16 日台內字第 1020186015 號函</u></p> <p>一、依法務部 102 年 4 月 19 日法律字第 10203503730 號函辦理，隨文檢附上開函供參。</p> <p>二、有關各比較標的之明確地段地號或門牌地址是否屬於個人資料，不動產估價師後續蒐集、處理及利用該資料，是否符合個人資料保護法(以下簡稱個資法)相關規定等節，請依法務部前開函意當辦理。</p> <p>三、查不動產估價師法第 19 條規定：「...不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。不動產估價師對於委託估價案件之委託書及估價工作記錄資料應至少保存十五年。」第 21 條規定：「主管機關得檢查不動產估價師之業務或令其報告，必要時，得查閱其業務記錄簿...」不動產估價師於估價作業所需進行之個別因素調整，仍須依個案性質確實進行個別因素分析，各比較標的明確標示資訊即使未於估價報告書中呈現，仍屬估</p>

	<p>價工作記錄之一部分，不動產估價師自應依不動產估價技術規則暨上開規定踐行估價程序及資料保存作業，並配合主管機關執行不動產估價師業務檢查作業。</p> <p>四、至若政府機關或公會內部審查估價報告書時，確有對個別因素調整加以審查、需了解明確標示資訊者，如不涉及對外，且能注意遵守個資法，請各單位本於職權處理之。</p>
<b>北- 76</b>	台北市建築管理工程處 102.7.19 北市都建照字第 1028209200 號
<b>主旨</b>	有關以協議合建方式實施都市更新事業，得否由實施者與他人共同擔任建築執照起造人乙案
<b>說明</b>	<p>依內政部營建署 100 年 3 月 9 日營署更字第 1000012398 號函內容略以：「經取得所有權全體同意，並以協議合建方式辦理，其有關建築執照申請或變更主體，尚無上開條文之適用，仍應依建築法第 30 條規定辦理。」，依上開函示，以「協議合建」方式實施都市更新事業，得由實施者與他人共同擔任建築執照起造人，併應依建築法第 30 條規定，備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書申請建築執照。</p>
<b>北- 77</b>	臺北市政府法務局 103.12.23 北市法二字第 10334418500 號函
<b>主旨</b>	有關經本府核准自劃更新單元與本府公告之更新地區合併為一個更新單元範圍申請實施都市更新事業涉及跨街廓情形之相關疑義乙案，復如說明，請查照
<b>說明</b>	<p>一、復貴局 103 年 12 月 15 日北市都授新字第 10332445600 號函。</p> <p>二、按「經核准之自劃更新單元得與本府公告之更新地區合併為一個更新單元範圍申請實施都市更新事業。」臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知(以下簡稱作業須知)第 21 點第 1 項定有明文，是經核准之自劃更新單元與本府公告之更新地區合併申請實施都市更新事業，依上開規定意旨，似視為一更新單元，合先敘明。次查臺北市都市更新自治條例第 12 條及第 15 條分就公告更新地區之更新單元及自行劃定更新單元明訂劃定基準，就旨揭合併為一更新單元且涉及跨街廓者之劃定基準則未有明文，有作業須知亦未為相關規定，故其似應得類推適用第 12 條第 1 項第 5 款規定之劃定基準。至相關個案是否符合劃定基準之規定，請貴局依職權審查。</p>

<b>北- 78</b>	臺北市府都市發展局 105.6.24 北市都授建字第 10580441800 號函
<b>主旨</b>	為本府工務局新建工程處協審建照列管開闢計畫道路案件，若涉及都市更新事業計畫由實施者辦理捐贈開闢計畫道路部分，其送審資料是否須檢附土地權力證明文件及土地永久使用同意書等相關事宜一案，自即日起適用，請查照轉知貴會會員
<b>說明</b>	<p>一、依本府工務局新建工程處 105 年 6 月 4 日北市工新設字第 10564995200 號函會議紀錄辦理。</p> <p>二、有關旨揭一案，請起造人配合辦理以下事項：</p> <p>(一)若建照列管開闢道路範圍係位於更新單元外者之送審文件，其屬私地部分仍應依規定檢附相關土地權利證明文件及土地永久使用同意書，另屬公有地部分則應由本府工務局新建工程處錄案辦理土地撥用事宜。反之若建照列管開闢道路範圍係位於更新單元內者之送審文件，因私地和公有地均參與權利變換原則可免檢附相關土地權利證明文件及土地永久使用同意書，惟仍應檢附：1.都市更新事業計畫書中有關列管開闢道路範圍相關道路用地將捐贈于本市之證明文件。2.都市更新權利變換計畫書中相關道路用地於更新前後之權屬變動情形等證明文件。3.都市更新事業計畫書及都市更新權利變換計畫書經本府准予核定核定實施之核准函。4.前揭事業計畫及權利變換計畫書之完整版光碟片等以供佐證及核備。</p> <p>(二)另有關建照列管開闢道路範圍係位於更新單元內者於建管處核發使用執照前辦理竣工會勘時，雖土地產權尚未完成登記作業，後續權利變換過程中相關道路用地將囑託登記為本市及新建工程處，故於竣工會勘時道路施工若符合設計圖說施工品質無虞時，本府工務局新建工程處原則同意先行接管維護。</p> <p>三、本案納入本局 105 年臺北布建築管理法規彙編第 038 號，目錄第一組編號第 021 號。</p> <p>四、網絡網址：<a href="http://www.dba.tcg.gov.tw">http://www.dba.tcg.gov.tw</a>。</p>
<b>北- 79</b>	臺北市府都市發展局 105.11.17 北市都授新字第 10532099200 號函
<b>主旨</b>	有關都市更新分回之本市一房型公共住宅及公有公用宿舍，涉及依

	本市都市更新自治條例第 11 條規定最小建築單元面積不得小於 46 平方公尺 (約 14 坪) 之限制乙案如說明，請查照。
說明	<p>一、依本市都市更新自治條例第 11 條規定辦理。</p> <p>二、本市都市更新自治條例第 11 條規定最小建築單元面積不得小於 46 平方公尺 (約 14 坪) 規定意旨，係針對原土地所有權人因辦理權利變換應分配之土地及建築物，為維持一定居住水準品質，而予以限制；至於市府分回作公營住宅及公有公用宿舍實際使用需求具備公有、照顧廣大弱勢族群之特性，與原土地所有權人因權利變換應分配之土地及建築物，為維持一定居住水準品質而予以限制有所不同，故本府如循都市更新權利變換分回住宅單元部分，倘供作公營住宅及公有公用宿舍使用，就分配單元小於本市都市更新自治條例第 11 條有關最小建築單元規定者，提請本市都市更新審議會議審議通過後核定實施，得不受本市自治條例第 11 條最小建築單元面積之規範。</p>
<b>北- 80</b>	臺北市政府 106.04.24 府授都新字第 10630681900 號函
主旨	有關依都市更新條例第 19 條之 1 第 1 款及 29 條之 1 第 1 款辦理屬免審議之簡易變更都市更新案件，召開聽證無意見或發言內容無涉案件重大爭議之意見可免提審議會逕為申請核定乙案，如說明，請查照。
說明	<p>一、依都市更新條例第 19 條之 1 第 1 款、第 29 條之 1 第 1 款及都市更新條例施行細則第 11 條之 1 規定辦理。</p> <p>二、查內政部辦理聽證作業要點前於 105 年 11 月 23 日台內營字第 1050815771 號令廢止，本府目前係依都市更新條例施行細則第 11 條之 1 及臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項委託辦理更新案聽證，先予敘明。</p> <p>三、按都市更新條例施行細則第 11 條之 1 規定：「各級主管機關依本條例第十九條、第十九條之一、第二十九條及第二十九條之一規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」為簡化審議程序並提升審議效率，針對都市更新條例第 19 條之 1 條第 1 款及第 29 條之 1 第 1 款屬免審議之簡易變更案件，倘聽證上無人登記發言或發言無涉案件重大爭議，即無須提請審議會斟酌相關意見，此類案件辦理聽證後，得逕為申請核定。</p>

<b>北- 81</b>	臺北市府 106.06.19 府授都新字第 10631009000 號函
<b>主旨</b>	有關依都市更新條例第 46 條第 1 項第 1 款免徵地價稅更新期間認定之方式，如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、依都市更新條例第 46 條第 1 項第 1 款、都市更新條例施行細則第 21 條規定辦理。</p> <p>二、按都市更新條例施行細則第 21 條規定(略)：「本條例第 46 條第 1 款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；……」，上述內政部 95 年 9 月 7 日台內營字第 0950805417 號函釋(略)：「……更新地區內土地免徵地價稅之認定要件有二，其一為『施工期間』；其二為『無法使用』。上開施工期間，……，以開工之日起算至發給使用執照止。」另內政部 105 年 9 月 7 日台內營字第 1050812082 號函釋略以：「……都市更新事業計畫先申請拆除執照再申請建造執照者，以實際拆除之日認定為更新期間之起始日一節，尚無違都市更新條例第 46 條第 1 款及其施行細則第 21 條規定立法目的。」</p> <p>三、綜上所述，有關本府地價稅更新期間免徵地價稅之認定方原則說明如下：</p> <p>(一)更新期間「開工之日」認定時點</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.有關認定稅捐免徵地價稅之期間仍以開工備查章所載日期作為起始點認定依據。另實施者如未向本府申報開工，後續向本府申請免徵地價稅之期間，後續須以實際發生事實做認定，且實施者應舉證，由更新處函詢建管處確認，再函送稅捐稽徵機關作為免徵地價稅期間之依據。</li> <li>2.事業計畫核定前之合法拆除作業行為，依規定皆不予以認定為更新期間，須待核定後認定為可免徵之更新期間，並以核定日為起始點。另未取得拆照而先行拆除者，皆以取得補照之日起認定。</li> </ol> <p>(二)對於更新期間認定方式不同時，是否應退還實施者多繳納之地價稅，本府就「都市更新事業計畫先申請拆除執照再申請建造執照者，以實際拆除之日認定為更新期間之起始日」，係依內政部 105 年 9 月 7 日台內營字第 1050812082 號函認定，參照司法院大法官釋字第 287 號解釋意旨，已確定之課稅處分，應不因法今見解之變更而受影</p>

	<p>響。</p> <p>(三)如實施者擬以部分拆除之方式申請地價稅減免，仍可以實際狀況予以認定是否符合更新推動意旨。</p> <p>(四)如遇申請案件複雜且現況難以判別之個案，將由都市更新主管機關函邀稅捐稽徵機關等及建管處相關單位採會勘方式辦理認定其土地無法使用之情形。</p>
<b>北- 82</b>	臺北市 106.06.22 北市都授新字第 10606580500 號函
<b>主旨</b>	關於都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條規定執行疑義案，詳如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、奉交下內政部 106 年 5 月 26 日內授營更字第 1060807868 號函及本處 106 年 4 月 7 日北市都新事字第 10630391300 號函檢送「東區門戶計畫南港調車場基地進度控管及法令研商會議」會議紀錄辦理。</p> <p>二、有關本市南港調車場 ( BR1 ) 都市更新案申請捐贈公益設施建築容積獎勵一節，依內政部前揭函說明三 ( 略以 ) :「...至該公益設施之產權應無償登記予何種層級之公法人所有，查本條例並無限制，應由本條例地方主管機關依其地方自治法規規定辦理，或視該公益設施之種類、性質、使用及管理等相关事項，協調有關機關決定之。」，爰貴公司捐贈中央政府機關公益設施之種類、性質、使用及管理等相关事項，應優先配合本府政策需要並提請本市都市更新及爭議處理審議會審議，以達地區發展之效。</p>
<b>北- 83</b>	臺北市政府 106.09.25 府授都新字第 10631626400 號函
<b>主旨</b>	有關本市都市更新自治條例第 15 條規定所稱之山坡地一案，詳如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、按本府 100 年 11 月 10 日修正公布本市都市更新自治條例第 15 條第 3 項，其意旨係考量保護區、農業區、山坡地等係屬不適宜辦理都市更新之環境敏感地區，亦不符合都市更新精神，不受理申請劃定為更新單元，先予敘明。</p> <p>二、查本市山坡地範圍係依「臺北市山坡地範圍檢討劃定及變更作業要點」檢討修正，前開要點第 2 點規定「山坡地範圍劃定係依照水土保持法第 3 條第 3 款及山坡地保育利用條例第 3 條...劃定範圍」，「山坡地保育利用條例」及「水土保持法」劃定之</p>

	<p>山坡地皆為主管機關基於地形條件、公共安全及環境開發權衡下考量予以劃定之附條件開發地區，且前開二法令第 3 條規定山坡地劃定地形條件標準一致皆為「標高在一百公尺以上者」或「標高未滿一百公尺，而其平均坡度在百分之五以上者」；復查本市都市更新自治條例第 15 條是考量保護區、農業區、山坡地等係屬不適宜辦理都市更新之環境敏感地區，而不受理申請劃定為更新單元，故本市都市更新自治條例第 15 條第 3 項所指之山坡地，應依「臺北市山坡地範圍檢討劃定及變更作業要點」劃定範圍執行，不受理更新單元之申請。</p>													
<p><b>北- 84</b></p>	<p>臺北市政府都市發展局 107.4.10 北市都設字第 10730078800 號函</p>													
<p><b>主旨</b></p>	<p>檢送本局 107 年 3 月 23 日召開「都審變更設計案涉及環評審查程序之辦理原則及目的事業主管機關疑義研商會議」會議紀錄 1 份，請查照。</p>													
<p><b>說明</b></p>	<p>一、有關都審變更設計案涉及環評程序部分，請申設單位依「環境影響評估法施行細則」第 36、37、38 規定自行檢核，倘其變更設計容符合免重新辦理「環境影響評估」及「環境影響差異分析」者，請檢附上開檢核文件逕向都發局辦理變更設計，並由都發局復知環保局及建管處。</p> <p>二、有關前述都審變更設計核定函文，請加註「本案經申設單位檢核免辦理環境影響評估及環境影響差異分析，後續請另向本府環境保護局辦理相關程序。」，以維程序之完備。</p> <p>三、有關開發案涉及都發局為「目的事業主管機關」認定如下：</p> <table border="1" data-bbox="357 1293 1292 1685"> <thead> <tr> <th>案件性質</th> <th>目的事業主管機關</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一般案件</td> <td>依「開發行為類型」表列內容</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">需辦理都市設計審議案件</td> <td>都發局 ( 未申請建照 )</td> </tr> <tr> <td>建管處 ( 已申請建照 )</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">需辦理都市更新審議案件</td> <td>都更處 ( 未申請建照 )</td> </tr> <tr> <td>建管處 ( 已申請建照 )</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">需辦理都市設計審議及都市更新審議案件</td> <td>都更處 ( 未申請建照 )</td> </tr> <tr> <td>建管處 ( 已申請建照 )</td> </tr> </tbody> </table>	案件性質	目的事業主管機關	一般案件	依「開發行為類型」表列內容	需辦理都市設計審議案件	都發局 ( 未申請建照 )	建管處 ( 已申請建照 )	需辦理都市更新審議案件	都更處 ( 未申請建照 )	建管處 ( 已申請建照 )	需辦理都市設計審議及都市更新審議案件	都更處 ( 未申請建照 )	建管處 ( 已申請建照 )
案件性質	目的事業主管機關													
一般案件	依「開發行為類型」表列內容													
需辦理都市設計審議案件	都發局 ( 未申請建照 )													
	建管處 ( 已申請建照 )													
需辦理都市更新審議案件	都更處 ( 未申請建照 )													
	建管處 ( 已申請建照 )													
需辦理都市設計審議及都市更新審議案件	都更處 ( 未申請建照 )													
	建管處 ( 已申請建照 )													
<p><b>北- 85</b></p>	<p>臺北市政府都市發展局 107.10.12 北市都授新字第 1076009225 號函</p>													

<b>主旨</b>	有關本市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法第 6 條規定，申請補助項目、額度上限撥款方式及應檢具之文件疑義，詳如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、按本府 107 年 5 月 18 日修正公布臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法（下稱補助辦法）第 5 條第 1 項規定，補助辦法係針對「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所指「都市更新規劃費用」受理補助申請。</p> <p>二、倘申請人未依補助辦法第 6 條第 1 項第 1 款第 1 目於「籌組階段」提出申請補助額度 50%，逕於「核准立案」階段始提出申請者，即屬一次請領「設立都市更新會」經費補助，申請人應依本府公告之書表格式，檢具第 6 條第 1 項第 1 款第 2 目所定文件，並依第 6 條第 2 項提出申請。</p> <p>三、申請人擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫，並依補助辦法第 6 條第 1 項第 2 款，配合進度達成各期撥款條件並檢具申請文件，即可分階段依補助額度比例提出申請，惟依補助辦法第 5 條第 1 項規定，本辦法係針對「都市更新規劃費用」核撥補助，故申請人於申請各期補助經費時，皆應依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」試算都市更新規劃費用，一併檢具計算公式及合格原始憑證提出申請。另依補助辦法第 5 條第 1 項第 2 款及第 6 條第 1 項第 2 款規定，第一期、第二期及第三期款之補助上限為新臺幣 50 萬元、125 萬元及 75 萬元，若於第三期一次請領全額者補助上限為新臺幣 250 萬元，且各次請領補助經費皆不得逾申請補助總經費二分之一（詳試算表）。</p> <p>四、本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為 1071301K0001，惠請臺北市政府法務局協助刊登臺北市法規查詢系統。</p>
<b>北- 86</b>	臺北市政府都市發展局 108.01.04 北市都授建字第 1083160795 號函
<b>主旨</b>	有關本市都市更新權利變換案件，涉及鄰地畸零地須辦理畸零地調處時，得否以都市更新事業計畫實施者名義提出申請 1 案，請查照。
<b>說明</b>	一、依貴公會 107 年 10 月 18 日(107)北市不動產開發竹字第 0364 號函及內政部 107 年 10 月 4 日內授營史字第



	<p>1070815918 號函辦理。</p> <p>二、依內政部上開號函會議結論二：「至涉有臺北市畸零地使用規則第 7 條及第 8 條有關鄰地為畸零地，使用土地人須辦理調處之規定，是否屬申請建築執照之範疇而得依都市更新條例第 34 條規定由實施者名義申請 1 節，事涉臺北市自治法規，由臺北市府依權責釐清核處。」旨揭調處事宜前經本市建築管理工程處 107 年 3 月 22 日北市都建照字第 10736384400 號函復係屬申請建造執照程序之一環，爰本市都市更新權利變換計畫如經本府核定實施後，得依都市更新條例第 34 條規定以實施者名義提出申請。</p>
<b>北- 87</b>	臺北市府都市發展局 108.04.23 北市都授建字第 1083189345 號函
<b>主旨</b>	查「高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」應屬都市計畫法規範事項，並得適用建築技術規則建築設計施工編第 162 條第 2 款，請查照並轉知會員。
<b>說明</b>	<p>一、依內政部營建署 108 年 3 月 15 日營署建管字第 1080017033 號函續辦。</p> <p>二、本局 99 年 1 月 20 日北市都建字第 09839442700 號函自即日起停止適用。</p> <p>三、本案納入本局 108 年內政部建管法令函釋彙編第 030 號，目錄第一組編號第 020 號。</p>
<b>北- 88</b>	臺北市府都市發展局 108.07.25 北市都規字第 1083063746 號函
<b>主旨</b>	有關貴公司函詢「都市更新條例」(以下簡稱都更條例)申請重建之建築容積與「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內規定各項容積獎勵上限競合疑義一案，復如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、復貴公司 108 年 7 月 10 日(108)中專字第 446 號函。</p> <p>二、有關貴公司所提都更條例第 65 條第 1 項規定與本府 108 年 4 月 25 日府都規字第 10830178021 號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」內就「敦化南北路特定專用區」範圍訂定容積上限規定競合疑義一節，依內政部 99 年 9 月 30 日台內營字第 0990807669 號令，及本局 108 年 6 月 10 日北市都規字第 1080125725 號函之意旨，於本市敦化</p>

	<p>南北路特定專用區之建築基地依都更條例規定申請重建時，該基地依都更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。但依都更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。</p> <p>三、另副知各公（協）會，請轉予會員知悉。</p>
<b>北- 89</b>	臺北市府地政局 108.11.01 北市地登字第 1086027982 號函
<b>主旨</b>	有關本市區分所有建物之共有部分停車空間登記方式一案，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、奉交下內政部 108 年 8 月 2 日台內地字第 1080264211 號開會通知單及 108 年 8 月 23 日台內地字第 1080264498 號函辦理，並檢送上開內政部開會通知單及會議資料（含會議說明及其附件法務部 107 年 8 月 30 日法律字第 10703512720 號函）各 1 份。</p> <p>二、按法務部 107 年 8 月 30 日法律字第 10703512720 號函釋略以，區分所有建物之停車位，倘係於共有部分約定取得專用權者，由於專用權人並未額外取得區分所有建物之專有部分，無從主張依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。爰貴所受理本函下達之日起領得建造執照或都市更新事業計畫報核之建物第一次測量登記案件，應切實依法務部上開函釋意旨辦理；又依土地登記規則第 83 條第 2 項規定辦理登記時，應切實依內政部訂頒土地登記複丈地價地用電腦作業系統登記作業手冊規定，於建物標示部其他登記事項欄以代碼：「DC(建築基地權利(種類)範圍：)、登錄內容：「OO 段 OO 小段 OO 地號(OO 權)OOO 分之 OOO」辦理。</p>
<b>北- 90</b>	臺北市府 108.11.06 府授都建字第 1080153860 號函
<b>主旨</b>	有關貴會第 13 屆第 2 次定期大會邱議員○傑書面質詢：「現行綠建築制度有諸多缺失，包含未能精準落實碳排放管控、針對使用期間之管理及出售第三方之配套措施，應立即改善。」一案，復如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、復貴會 108 年 10 月 22 日議詢工字第 10809001720 號函辦理。</p> <p>二、非公有建築物綠建築標章延續認可部分：</p>

(一)本市所訂定之臺北市綠建築自治條例屬強制、義務性規定，並無給予容積獎勵，而內政部所訂定之都市更新容積獎勵辦法則具容積獎勵性質，惟並無要求綠建築標章延續認可，茲說明如下：

- 1.有關依「都市更新容積獎勵辦法」及「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」採綠建築設計取得容積獎勵案件，其應取得之綠建築標章屆期是否應申請延續認可疑義，本市於 107 年間函詢內政部營建署，獲「無強制規定綠建築標章於有效期限屆滿時應申請延續認可。」之回復。
- 2.為維護綠建築相關設施設備，確保節能減碳效益，臺北市綠建築自治條例規定應由起造人提列綠建築維護費用，作為維護、汰換設備及申請綠建築標章延續認可之用，且第五條規定之非公有新建建築物及申請都市更新綠建築設計容積獎勵之新建建築物「皆要求起造人繳納綠建築維護費用」。
- 3.另建築物之使用及維護責任，依臺北市綠建築自治條例規定，起造人應製作綠建築維護計畫，並移交給管委會或管理負責人，綠建築維護費用亦提供管委會申請綠建築標章費用及設施維護。

### 三、綠建築標章屆期後之綠建築效用部分：

(一)綠建築效益：建築物依按建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築基準規劃設計即為綠建築，包含建築基地綠化、建築基地保水、建築物節約能源、建築物雨水或生活雜排水回收再利用、綠建材。其中建築物節約能源部分為首重，設計建築師必須因應基地條件及建築物用途做規劃設計，以達到節約用電，減少因耗能造成的二氧化碳排放；其次為建築基地綠化，利用植栽綠化達到減碳效果；綠建材實施更是減少環境資源損耗。滿足以上綠建築基準，在新建築物完工後，因為在設計階段就考量建築物耗能，其綠建築效益將持續存在。

(二)綠建築標章：綠建築標章係內政部為推廣綠建築而核發之榮譽獎章，代表更高等級的綠建築標準，而內政部為標章設定期限為五年，屆期得申請延續認可。

	<p>四、為加強推動本市綠建築，本市綠建築自治條例刻正修法中：</p> <p>(一)臺北市綠建築自治條例刻正著手修正，將都市危險及老舊建築物案件納入本自治條例管理，並修正相關條文共計 9 條。</p> <p>(二)為提升綠建築效益，適用「都市更新容積獎勵辦法」及「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」之案件，經邀請內政部建築研究所、內政部營建署、財團法人台灣建築中心、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市都市更新處等相關單位共同研議後，擬修法規定此類案件雖非屬公有建築物，其綠建築標章屆期前仍應申請延續認可一次。</p> <p>(三)屬促進民間參與公共建設或公有土地設定地上權案件，比照公有建築物管理，規定其應取得綠建築標章，且綠建築標章屆期前應申請延續認可，直到合約期滿移交公部門管理，並訂有維護計畫移交規定。</p>
<b>北- 91</b>	臺北市建築管理工程處 108.12.03 北市都建照字第 1083260623 號函
<b>主旨</b>	有關函詢公共設施用地(市場用地)與商業用地(商業區)實施都市更新為同宗建築基地，其商業用地空地及建築樓地板面積配置得否自由調配一案，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、復貴事務所 108 年 11 月 15 日 108 蕭太字第 108111501 號函。</p> <p>二、查建築技術規則設計施工編第 165 條：「建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算。」，是本案商業用地(商業區)如屬都市計畫法第三十二條所稱之使用分區，尚得適用前開規定；惟如涉及市場用地空地及建築物樓地板面積配置之調配應依內政部 78 年 6 月 1 日台內營字第 698451 號函(詳附件)辦理。</p>
<b>北- 92</b>	臺北市政府 108.12.06 府授都新字第 1083017111 號函
<b>主旨</b>	有關已核定之都市更新案範圍內涉及都市危險及老舊建築物加速重建計畫(下稱危老重建計畫)案疑義，如說明，鑒請釋示惠復。
<b>說明</b>	一、倘有都市更新事業計畫業已核定在案，其更新單元範圍內全部

	<p>或部分所有權人依法檢具相關文件申請本市危老重建計畫或建築執照，在未有公告禁止建築物改建、增建或新建等情形下，主管機關得否再予受理申請並進而作成核准行政處分？另考量原行政處分有存續力及同一宗基地上無法併存相牴觸之建築計畫，主管機關得否不受理或逕為駁回該危老重建計畫申請案，其法令依據為何。</p> <p>二、此外，倘都市更新案實施者自願撤回已核定發布實施之事業計畫並以切結方式函知本府，本府得否無須再依都市更新條例第 76 條規定函請實施者限期令其改善，並逕為撤銷原行政處分，惠請大部釋示後憑辦。</p>
<b>北- 93</b>	臺北市政府捷運工程局 109.01.06 北市捷規字第 1083029285 號函
<b>主旨</b>	有關中華郵政股份有限公司位於捷運新莊線隧道穿越之建築基地上方，對於都市危險及老舊建築物加速重建條例容積獎勵與大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法容積補償可否合計申請 1 案，復如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、依貴司 108 年 12 月 27 日路臺鐵字第 1085017539 號書函辦理。</p> <p>二、查旨揭中華郵政股份有限公司於捷運新莊線隧道穿越之建築基地係位於本府 91 年 11 月 19 日府都四字第 09123330700 號公告「劃定捷運系統新莊線（北市段）地下穿越街廓都市更新地區案」之範圍內，依該案辦理緣起三敘明：「捷運系統新莊線（北市段）地下穿越街廓，都劃為都市更新地區的原則下，同意不適用交通部訂頒之大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法第 19 條第 1 項」（詳附件）。</p> <p>三、次查大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法（下稱審核辦法）第 19 條第 3 項規定：「第一項被大眾捷運系統地下穿越之建築基地，如符合其他法令之容積獎勵者，得同時適用之，但各地區之都市計畫對建築基地被捷運系統地下穿越之土地另訂有容積增加規定者，從其規定，不適用本條之規定。」爰本案基地依上開公告已劃為都市更新地區，不適用審核辦法第 19 條第 1 項之規定。</p>
<b>北- 94</b>	臺北市政府都市發展局 109.03.05 北市都規字第 1093006162 號函

<b>主旨</b>	有關建築基地併同申請本市土地使用分區管制自治條例第八十條之二及都市更新獎勵容積之容積上限疑義一案，復如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、復貴中心 108 年 12 月 30 日都更中心業字第 1081219090 號函（本局收文日：109 年 1 月 13 日）。</p> <p>二、查都市更新條例第六十五條第一項規定（略以）：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，...且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。但各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上者，...不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。」都市更新建築基地獎勵後之建築容積，除符合前開規定之但書者外，不得超過依都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定，先予敘明。</p> <p>三、次查本市建築基地開發許可回饋辦法（下稱回饋辦法）係依旨揭自治條例第八十條之二第四項規定授權訂定，其第五條容積上限規定立法原意為：「本市建築開發基地依法得申請各項容積獎勵（包含都市更新、停車獎勵、綜合設計等），惟為避免個案基地總容積獎勵超過基地容積承載，影響外部環境承受力，進而降低地區環境品質，故申請前述相關獎勵之個案基地，擬同時申請適用本辦法優惠容積者，其總獎勵容積以原基準容積之百分之五十為上限...」爰建築基地併同申請土管自治條例第八十條之二及都市更新獎勵容積，其總獎勵容積應以原基準容積之百分之五十為上限。惟為持續推動與加速都市更新作業，本局將於近期檢討修正回饋辦法有關容積上限之規定。</p>
<b>北-95</b>	臺北市政府 109.03.23.北市都規字第 1093008562 號函
<b>主旨</b>	有關貴公司函詢本市南港產業生活特定專用區內同一都市更新單元之老舊聚落與非屬老舊聚落地主得否依照權值或協議選配單元內住宅使用空間一案，復如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、復貴公司 109 年 1 月 20 日○○字第 0000000011 號函。</p> <p>二、查本府 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」規定，暫予保留地區（一）得以都市更新方式開發變更為特定專用區（產業生活特定專用區），而有關都市更新選配部分，依都市</p>

	計畫原意，都市更新後之住宅使用面積建議由原屬第一類老舊聚落之所有權人及經回饋得作住宅使用之第二類非老舊聚落所有權人優先選配，其餘第二類非老舊聚落及實施者則逕依都市更新權利變換實施辦法及協議內容辦理。但其更新後得作住宅之面積，仍請依都市計畫書核實檢討。
<b>北- 96</b>	臺北市政府都市發展局 109.03.25 北市都授新字第 1097000273 號函
<b>主旨</b>	有關都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條第 1 項第 1 款獎勵與本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 2 項獎勵得同時申請，未涉獎勵重複之情事，請查照並轉知會員。
<b>說明</b>	<p>一、依內政部營建署 108 年 10 月 24 日營署更字第 1080080033 號函及本市都市更新處 108 年 9 月 25 日北市都新事字第 1083022178 號函（諒達）辦理。</p> <p>二、本市都市更新處前於 108 年 9 月 12 日邀集相關單位召開研商會議研議有關都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條第 1 項第 1 款獎勵及本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 2 項獎勵，是否涉及前項獎勵辦法第 4 條規定重複申請，應予以扣除疑義，先予敘明。</p> <p>三、有鑑於本府 99 年 5 月 25 日訂頒臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則第 4 條說明專案核准容積放寬係屬補償性質，及 108 年 4 月 23 日北市都授建字第 1083189345 號函說明本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例係屬都市計畫法系，併予敘明。</p> <p>四、後續經內政部營建署 108 年 10 月 24 日營署更字第 1080080033 號函復（略以）：「...貴市海砂屋獎勵規定，高氯離子混凝土建築物確屬結構堪慮建築...，查與容獎辦法第 6 條第 1 項第 1 款經建築主管機關依建築法規通知限期拆除之規定尚無不合，惟如涉有獎勵重複之情事，則應依容獎辦法第 4 條但書規定予以扣除。」，爰本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第 7 條第 2 項與都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條第 1 項第 1 款獎勵皆屬經建築主管機關依建築法規通知限期拆除，且該獎勵（補償性質且都市計畫法系），與都市更新建築容積獎勵辦法（獎勵性質且都市更新法系）性質不同，爰該二項獎勵得同時申請，未涉獎勵重複之情事。</p>

<b>北- 97</b>	臺北市府 109.08.26 府授都綜字第 1093078063 號函
<b>主旨</b>	有關都市更新案涉及容積移轉繳納代金作業程序事宜，復如說明，請查照。
<b>說明</b>	<p>一、復貴處 109 年 7 月 13 日北市都新事字第 1097013134 號函。</p> <p>二、有關都市更新案如以權利變換方式實施之案件，其容積移轉程序得否比照本局 108 年 10 月 7 日北市都綜字第 10830869391 號函「臺北市容積代金預先繳納作業說明」之規定一節，查本市自 107 年 10 月 1 日起實施容積代金預繳作業，係為提升容積代金案件審議效能，使容積代金估價階段與建造執照審查階段得以併行，其規範原意並未排除都市更新權利變換案件之適用，合先敘明。</p> <p>三、另按「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，主管機關受理容積移轉申請案件，經審查符合規定者，應於申請人辦畢該辦法第 17 條第 1 項規定事項後即核發容積移轉許可證明，與後續都市更新審議程序無涉，故有關接受基地以都市更新權利變換實施重建實施者申請容積移轉之作業程序，應回歸容積移轉、都市更新審議及都市設計審議等各該法令規定及作業流程辦理。同函廢止本府 100 年 11 月 8 日府都綜字第 10036498700 號函。</p> <p>四、惟都市更新權利變換案由實施者申請容積移轉者，依內政部 103 年 7 月 9 日台內營字第 1030199338 號函釋規定，實施者應先依都市更新條例第 19 條第 1 項及第 22 條第 1 項規定擬定都市更新事業計畫報核，表明以權利變換方式實施重建，並取得更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人數及其面積一定比例之同意後，始為前開辦法第 16 條第 3 項所定適格之申請人。</p>



北- 1.....	1
北- 2.....	1
北- 3.....	2
北- 4.....	3
北- 5.....	5
北- 6.....	6
北- 7.....	7
北- 8.....	8
北- 9.....	9
北- 10.....	10
北- 11.....	11
北- 12.....	12
北- 13.....	13
北- 14.....	13
北- 15.....	15
北- 16.....	16
北- 17.....	17
北- 18.....	18
北- 19.....	19
北- 20.....	19
北- 21.....	22
北- 22.....	22
北- 23.....	23
北- 24.....	24
北- 25.....	24
北- 26.....	25
北- 27.....	25
北- 28.....	26
北- 29.....	26
北- 30.....	27
北- 31.....	27
北- 32.....	28

北- 33.....	29
北- 34.....	30
北- 35.....	31
北- 36.....	33
北- 37.....	33
北- 38.....	34
北- 39.....	34
北- 40.....	35
北- 41.....	35
北- 42.....	36
北- 43.....	36
北- 44.....	37
北- 45.....	37
北- 46.....	38
北- 47.....	38
北- 48.....	38
北- 49.....	39
北- 50.....	39
北- 51.....	40
北- 52.....	40
北- 53.....	41
北- 54.....	41
北- 55.....	41
北- 56.....	42
北- 57.....	43
北- 58.....	44
北- 59.....	44
北- 60.....	45
北- 61.....	45
北- 62.....	48
北- 63.....	48
北- 64.....	49

---

北- 65.....	50
北- 66.....	50
北- 67.....	52
北- 68.....	52
北- 69.....	52
北- 70.....	53
北- 71.....	53
北- 72.....	55
北- 73.....	55
北- 74.....	56
北- 75.....	57
北- 76.....	58
北- 77.....	58
北- 78.....	59
北- 79.....	59
北- 80.....	60
北- 81.....	61
北- 82.....	62
北- 83.....	62
北- 85.....	63
北- 86.....	64
北- 87.....	65
北- 88.....	65
北- 89.....	66
北- 90.....	66
北- 91.....	68
北- 92.....	68
北- 93.....	69
北- 94.....	69
北- 95.....	70
北- 96.....	71
北- 97.....	72

