

臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點

臺北市政府中華民國 104 年 12 月 14 日府都新字第 10431704700 號令訂定發布全文十點，並自 105 年 1 月 4 日起實施

臺北市政府中華民國 109 年 9 月 26 日府都新字第 10970004791 號令修正發布，並自 109 年 9 月 28 日起實施

- 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，特訂定本作業要點。
- 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。
 - （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。
 - （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，申請人切結其為建築物所有權人者。
- 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：
 - （一）第一階段
 - 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。
 - （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。
- 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。逾期末申請者，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。
- (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。
- (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。

五、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：

- (一) 自行劃定更新單元核准後未於臺北市都市更新自治條例第十五條第二項規定期限擬具事業概要或都市更新事業計畫報核，而重新申請劃定之基準及合法建築物所有權人資格認定。
- (二) 都市更新建築容積獎勵辦法第十七條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：

- (一) 申請土地範圍業依建築法領得使用執照。
- (二) 申請人死亡或解散清算。

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容積獎勵所需之證明文件，以供申請容積獎勵審議之依據。

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。

八、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。

九、本作業要點所定書表格式，由更新處定之。

(第一階段申請填寫)

臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除 申請書

☐ 正本 ☐ 副本 (框線內各空格由申請人填寫)

※ 每一申請案應檢具申請書件正本1份副本2份

請檢查申請書應含資料並請依序裝訂，格式不符者將予退回。

- ☐ 1. 申請表 (附件1)
- ☐ 2. 申請人之證明文件
 - ☐ 2-1 身分證明文件，並簽名蓋章
 - ☐ 2-2 切結書 (合法建築物：附件2-1及2-3；違章建築物：附件2-2及2-4)
- ☐ 3. 代理人之證明文件 (無則免)
 - ☐ 3-1 身分證明文件，並簽名蓋章
 - ☐ 3-2 委任書 (附件3)
- ☐ 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。
 - ☐ 4-1. 身分證明文件，並簽名蓋章
 - ☐ 4-2. 土地所有權人同意書或其他相關證明文件 (附件4)
- ☐ 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核發之證明文件
- ☐ 7. 「建築物先行拆除證明書」圖冊 (請依序裝訂成冊)
 - ☐ 7-1. 土地登記謄本 (須為申請送件前3個月內)
 - ☐ 7-2. 建物登記謄本 (須為申請送件前3個月內)
 - ☐ 7-3. 地籍圖謄本 (請標示出申請範圍) (須為申請送件前3個月內)
 - ☐ 7-4. 建築物地籍套繪圖 (須為申請送件前3個月內)
 - ☐ 7-5. 建物各棟外觀、門牌及四周環境照片 (要有拍攝日期) 及棟別標示圖
 - ☐ 7-6. 土地清冊 (附件5)
 - ☐ 7-7. 合法建築物清冊 (附件6)
 - ☐ 7-8. 既存違章建築戶清冊 (附件7)
 - ☐ 7-9. 占有他人土地之舊違章建築戶清冊 (附件8)
 - ☐ 7-10. 合法建築物原建築容積認定證明文件
 - ☐ 7-11. 專業技師出具之建築物測量成果報告 (含測繪成果總圖) (不得小於1/200比例)
 - ☐ 7-12. 申請範圍之83年12月31日或77年8月1日以前出版之地形圖 (不得小於1/1000比例) (應標示出申請範圍)

申請人 (全銜) : _____

申請人通訊地址 : _____

聯絡電話 : _____ 傳真 : _____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件1：臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除 申請表

【拆除物地址】 所屬行政區： 地號：臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○筆土地（請以申請範圍 最小地號為案名） 地址：臺北市○○路／街○段○○巷○○弄○○號（等）○筆（請以申請範 圍最小門牌註記）			
申請人姓名		地址	
身分證字號		電話	
申請範圍面積	m ²	拆除總面積	m ²
劃定更新地區/ 單元之公告或核 准函	本案業於○○年○○月○○日_____號函 公告/核准劃定「臺北市○○區○○段○小段○○地號○筆 土地」為更新地區/單元		
拆除執照號碼	_____拆字第_____號 或主管建築機關_____建字第_____號函		
專案技師簽章	（無涉及者免填）		

※ 本人已充分了解申請案內容，並同意若涉及違建戶安置事宜，將自行妥適處理。

此致

臺北市政府

申請人：

（簽名及蓋章）

中 華 民 國

年

月

日

附件 2-1 (合法建築物填寫)

為辦理建築物參與都市更新先行拆除作業 切結書

茲有○○○等○人所有臺北市○○路／街○段○○巷○
○弄○○號○至○樓建築物（坐落於○○段○小段○○地號，建
號為○○段○小段○○建號），有產權登記，且確屬○○○等○
人所有，業經○○○等○人同意拆除重建，特立此同意書為憑，
爾後若有產權糾紛或損及他人權益之事情發生，願負一切法律責
任與貴府無涉，特立此切結書為憑。

此致

臺北市政府

建築物所有權人：○○○

蓋章

身分證字號：

中 華 民 國 年 月 日

視個案情形，得由申請人配合調整切結書內容

附件2-2（違章建築物填寫）

為辦理建築物參與都市更新先行拆除作業 切結書

茲有○○○等○人所有台北市○○路／街○段○○巷○○
弄○○號○至○樓建築物（坐落於○○段○小段○○地號），並
無產權登記，但確屬○○○等○人所有，且無抵押權（亦無水電
單或稅籍資料證明）等他項權利設定或假處分、假扣押等事項，
○○○等○人同意拆除重建，爾後若有產權糾紛或損及他人權益
之事情發生，願負一切法律責任與貴府無涉，特立此切結書為
憑。

此致

臺北市政府

建築物所有權人：○○○

身分證字號：

蓋章

中 華 民 國 年 月 日

視個案情形，得由申請人配合調整切結書內容

附件2-3 (合法建築物填寫)

為辦理建築物參與都市更新申請先行拆除作業 切結書

【地址】臺北市○○區○○路／街○段○○巷○○弄○○號○至○樓

【地號】○○段○小段○○地號

【建號】○○段○小段○○建號

茲切結所檢附之書件內容屬實且無遺漏記載，並已知悉相關更新權益，若有登載內容不實或缺漏，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償，另建築物拆除工程應依建築法等相關規定自行辦理。

本人確實知悉「建築物先行拆除證明書」僅供本人使用，不得移轉及繼承，特立此切結書為憑。

此致

臺北市政府

申請人：○○○

身分證字號：

簽章

中 華 民 國 年 月 日

附件2-4（違章建築物填寫）

為辦理建築物參與都市更新申請先行拆除作業 切結書

【地址】臺北市○○區○○路／街○段○○巷○○弄○○號○至○樓

【地號】○○段○小段○○地號

茲切結所檢附之書件內容屬實且無遺漏記載，並已知悉相關更新權益，若有登載內容不實或缺漏，同意由貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償，另建築物拆除工程應依建築法等相關規定自行辦理。

另本人確實知悉，若實施者欲依都市更新建築容積獎勵辦法第十七條規定申請占有他人土地之舊違章建築戶容積獎勵時，申請人應自行保管上開相關證明文件，且獎勵值以都更審議會審定為準。

本人確實知悉「建築物先行拆除證明書」僅供本人使用，不得移轉及繼承，及該證明書非屬產權證明文件，特立此切結書為憑。

此致

臺北市政府

申請人：○○○

身分證字號：

簽章

中 華 民 國

年

月

日

附件3

委任書

立委任書人_____茲委任_____為代理人，代為申辦下

列建築物參與都市更新先行拆除一切手續事宜，

【地址】臺北市○○區○○路／街○段○○巷○○弄○○號○至○樓

【地號】○○段○小段○○地號

【建號】○○段○小段○○建號

且案附申請書件均經委任人確認，如有虛假不實，願負法律責任，

特立此委任書。

此致

臺北市政府

委 任 人：_____（簽章）

身分證字號（統一編號）：_____

電 話：_____

地 址：_____

受 任 人：_____（簽章）

身分證字號（統一編號）：_____

電 話：_____

地 址：_____

中 華 民 國 年 月 日

附件 4

同意書

為辦理建築物參與都市更新申請先行拆除作業，茲同意臺北市○○區○○段○小段○○地號等○筆土地於建築物拆除後，申請人得自行辦理簡易綠美化，或以開放性、穿透性及安全性為原則，且維護管理至新建工程開工，以維持公共安全及公共衛生，特立此同意書為憑。

此致

臺北市政府

土地所有權人：○○○

簽章

身分證字號：

中 華 民 國

年

月

日

附件5：土地權屬清冊

序號	標示部		所有權部		備註
	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人/管理人	

■注意事項：

- 1. 請依地號編列所有權人資料，依土地登記謄本及相關證明文件登載，俾利核對。
- 2. 謄本中若有「其他登記事項」應登載於備註欄中，例如：查封、假扣押、假處分或破產登記等。

附件6：合法建築物權屬清冊

棟別	標示部		面積 (m ²)		所有權部			建築物 總樓層	建築物 構造	建築物 完成時間
	建段 建號	建物門牌號碼	面積 (m ²)	座落 地號	所有權人/管理人	權利 範圍	持分面積 (m ²)			
合計										

■注意事項：得依案情狀況修正表格。

附件7：占有他人土地舊違章建築戶清冊

棟別	建築物門牌編號	座落 地號	建築物所有 權人	總樓 層	各樓 層別	構造	測量面積		合計	備註
							占用之違章(不含棚或騎樓等)			
				3	1					
					2					
					3					

■注意事項：有關占有他人土地舊違章建築戶之認定，以民國77年8月1日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並請檢附本府77年8月1日以前出版之地形圖（不得小於1/1000比例）。

附件8：既存違章建築戶清冊

棟別	建築物門牌編號	座落地號	建築物所有權人	總樓層	各樓層別	構造	測量面積		建築物總面積	備註
							違章	棚或騎樓等		
				3	1					
					2					
					3					

■注意事項：有關既存違章建築戶於後續空地比計算之認定，以民國83年12月31日以前興建完成者為限，面積以實測面積為準，並請檢附本府83年12月31日以前出版之地形圖（不得小於1/1000比例）。

臺北市參與都市更新申請「建築物先行拆除證明書」

中華民國〇年〇月〇日
府都新字第〇〇〇號

申請臺北市〇〇區〇〇段〇小段〇〇地號等〇筆土地			
申請人		〇〇〇	
身分證字號或統一編號		住址	
申請範圍土地面積		平方公尺	拆除總面積
平方公尺			
申請範圍土地清冊			
地號		所有權人/管理機關	面積（平方公尺）
			備註
申請範圍建物清冊			
合法建物	棟別	門牌號碼	建號
	1		
占有他人土地之舊違章建築物	2		
既存違章建築物			
申請範圍建築物棟數		棟	
註：1、本案係依「臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點」辦理。 2、違章建築物僅證明拆除之樓地板面積，申請人除本證明書外，應自行保存都市更新建築容積獎勵辦法第十七條規定所需之證明文件，以供申請容積獎勵審議之依據。			
中		華	民
年		國	日