



## 【輔導推動篇】



## 01 臺北市政府配合中央政策推動「危老條例」，有何輔導獎勵與配套措施？

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

類別	項次	項目	說明
三大獎勵	一	容積獎勵	<ul style="list-style-type: none"> <li>●最高可達建築基地 1.3 倍之基準容積或 1.15 倍之原建築容積。</li> <li>●時程獎勵 + 規模獎勵 ≤ 基準容積 10%。</li> </ul>
	二	放寬高度及建蔽率	<ul style="list-style-type: none"> <li>●授權地方主管機關得放寬建築物高度及住宅區之建蔽率。</li> </ul>
	三	稅賦優惠	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本條例施行後 10 年內申請重建者，享有重建期間免徵地價稅、重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年、重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收得再延長 10 年。</li> </ul>
五項經費補助	一	初步評估費用補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>●總樓地板未達 3000 m<sup>2</sup>者，每棟 12000 元。</li> <li>●總樓地板面積 3000 m<sup>2</sup>以上者，每棟 15000 元</li> <li>●評估機構審查費，每棟 1000 元</li> </ul>
	二	詳細評估費用補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>●每棟不超過評估費用 30%或 40 萬元</li> </ul>
	三	審查機構審查費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●詳細評估補助每棟評估費用 15%，但每案補助上限不得超過 20 萬元。</li> </ul>
	四	重建計畫費用補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>●提具重建計畫並經報核者，每案補助 5 萬 5000 元。</li> </ul>
	五	結構補強費用補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>●經耐震初評未達一定等級，或有軟弱層潛在倒塌風險之建築物，在整合重建前進行局部性結構補強者，補助工程款 85%，每棟上限 450 萬元。</li> </ul>

類別	項次	項目	說明
六大配套	一	培訓危老重建推動師	● 招募有志推動老屋重建的專業人士，經講習培訓後建置「危老重建推動師」，為社區民眾提供法令諮詢服務，協助整合居民意見、輔導申請耐震評估、提具重建計畫，提供「一條龍」的全程服務。
	一一	廣設危老重建工作站	● 自 107 年 10 月起，全市廣設「危老重建工作站」，並安排有服務熱誠的推動師輪值進駐，為市民提供免費的在地化諮詢服務。
	三三	危老重建法令宣導	● 建置「危老重建專區」宣導網頁。 ● 舉辦多場危老重建法令說明會。
	四四	提供重建工程融資貸款信用保證	● 依「都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點」，重建前建築物用途供住宅使用，以自然人為起造人者，每戶信用貸款額度 300 萬元，5 年內攤還。
	五五	補助重建工程貸款利息補貼	● 提供每戶最高優惠貸款額度 350 萬元之重建工程貸款利息補貼，年限最長 20 年，寬限期最長 5 年，針對不同家庭年所得之原住戶，給予不同補貼期間。
	六六	危險老屋輔導善後	● 委託專業團體成立「危老輔導團」，針對本市震災受損屋、海砂屋、結構安全快篩結果須耐震評估之建物、劃設都更地區輔導重建或補強事宜。
三項便民程序	一一	簡化合法建物認定程序	● 對於已登記產權，但未領得使用執照或合法房屋證明之老舊建築物，簡化適用「危老條例」申請重建之認定程序。
	一一	免除畸零地調處程序	● 為鼓勵危險及老舊建築物加速重建，「臺北市畸零地使用自治條例」明定「依都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定原地重建者，非屬畸零地。
	三三	容積保證金免現金繳納	● 依「危老條例」申請重建涉及容積獎勵，須繳納容積保證金者，除以現金方式繳納外，允以金融機構書面連帶保證或金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票等方式替代，以降低起造人重建成本負荷。

## 02 如何申請危老重建工程融資貸款信用保證，有何限制條件？

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

項 目	說 明
信用保證貸款對象	<ul style="list-style-type: none"> <li>●經主管機關認定符合下列各款情形之一，得提供重建工程必要融資貸款信用保證，且重建前建築物用途供住宅使用者：               <ol style="list-style-type: none"> <li>一、由都市發展局依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除之合法建築物，並經輔導協助，評估其必要資金取得困難者。</li> <li>二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經都市發展局認定者。</li> <li>三、經都市發展局評估應優先推動重建之地區。</li> </ol> </li> </ul>
貸款額度	●每戶以新臺幣 300 萬元為限。
貸款利率	●依各承貸金融機構規定辦理。
貸款期限	●以承貸金融機構核定之貸款攤還期限為準，最長不得超過 5 年。貸放後，承貸金融機構得視個案實際需要調整期限及償還方式。
信用保證條件	●保證成數 9 成、保證手續費年費率為 0.3%，由申貸者負擔。
移送信用保證程序	<ul style="list-style-type: none"> <li>●申請信用保證者，應向承貸金融機構申辦，金融機構按其信用保證之案件可貸金額提送信保基金審查。</li> <li>●承貸金融機構免徵提連帶保證人。</li> </ul>



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

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



### 04 承上，若申貸者使用票據及債信往來異常，得否辦理該項貸款保證？

承貸金融機構於授信時，如知悉申貸者有下列情形之一者，不得移送信用保證：

- (一) 經向票據交換所查詢其所使用票據受拒絕往來處分中，或知悉其退票尚未辦妥清償註記之張數已達應受拒絕往來處分之標準者。
- (二) 經向財團法人金融聯合徵信中心查詢或徵授信過程中，知悉其有債務本金逾期未清償、未依約定分期攤還已超過 1 個月、應繳利息未繳付已超過 3 個月者。



## 05 目前國內金融機構提供的危老重建融資貸款條件為何？

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

項次	項目	融資條件
一	貸款對象	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 重建計畫範圍內之土地、合法建築物所有權人。</li> <li>● 重建計畫範圍內參與重建之自然人或法人。</li> </ul>
二	抵押權設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 個別私地主持有土地提供抵押權設定。如有押值不足，得視個案風險評估情形徵提承貸銀行認可之擔保品或移送信用保證。</li> <li>● 承諾建案基地及建物全部設定第一順位最高限額抵押權予承貸銀行。</li> </ul>
三	融資成數	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 重建費用原則上全部融資（包括建築設計、營建工程、信託費用、利息、稅捐、銷售管理等）。</li> <li>● 重建前的既有房屋如有房貸需先轉貸。</li> </ul>
四	產權及資金信託	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建案基地及建物全部信託登記。</li> <li>● 融資動撥金額全數入信託帳戶，專款專用。</li> </ul>
五	建案起造人	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由貸款銀行認可的建經公司擔任起造人。</li> </ul>
六	憑證及工程進度查核	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 由承貸銀行認可的建經公司進行支出憑證審查及工程進度查核，審核無誤後撥付費用。</li> </ul>
七	具結放棄法定抵押權	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 承攬廠商須具結放棄民法第 513 條因承攬工程而取得之法定抵押權。</li> </ul>
八	投保營造工程綜合險	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 投保金額應與建築物價值相當或不低於承貸銀行營建融資。</li> </ul>



## 06 什麼是都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼？

臺北市政府為配合中央政策，協助危險及老舊建築物住戶加速重建，減低其重建所需資金貸款負擔，針對僅持有 1 戶住宅之家庭，領有都市發展局核准重建計畫函之重建戶，其家庭年所得低於本市 **50%** 分位點家庭之平均所得(即家庭成員 **111** 年度綜合所得稅各類所得合計低於新臺幣 **163** 萬元者，提供「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼」。

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



## 07 危老重建住宅貸款的優惠貸款額度、償還年限、優惠利率及補貼期間為何？

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

- 一、優惠貸款的額度由承貸金融機構勘驗後覈實決定，最高為新臺幣 350 萬元。
- 二、償還年限：最長 20 年，含付息不還本之寬限期，寬限期合計最長以 5 年為限。
- 三、優惠利率為承貸金融機構撥付第 1 筆貸款或轉貸為本貸款開始利息補貼之日起 3 年內按中華郵政股份有限公司 2 年期存款未達新臺幣 500 萬元定期儲金機動利率減 0.533% 計算，郵儲利



率調整時，應即隨同機動調整，第4年起停止優惠利率及利息補貼，由受補貼者與承貸金融機構重新議定利率。

四、本貸款核貸與否、貸款額度及償還方式，依承貸金融機構規定辦理。

## 08 申請危老重建住宅貸款利息補貼者應具備哪些條件？

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

一、中華民國國民。

二、已成年。

三、申請人僅持有一戶住宅，該住宅位於直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫範圍內，或位於花蓮縣



或臺東縣九一八震災區，依災害後危險建築物緊急評估辦法張貼紅色危險標誌、黃色危險標誌，且重建前住宅之建物所有權狀影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，應符合下列各款情形之一：

(一) 主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。

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

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

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

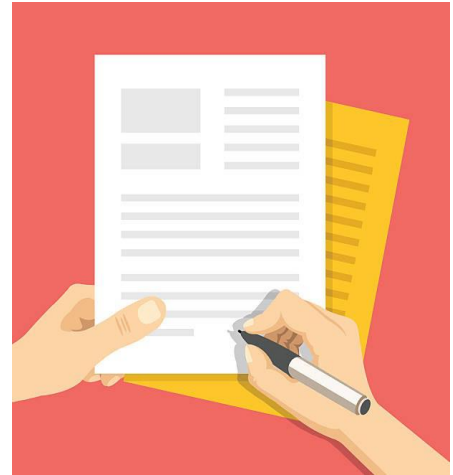
六、本補貼所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人之戶籍內直系親屬、申請人配偶之戶籍內直系親屬。

## 09 申請危老重建住宅貸款利息補貼應檢附哪些文件？

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

一、申請書。

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



三、直轄市、縣(市)主管機關依都市危險

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

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

五、申請日前一個月內請領之家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得資料清單正本。

六、申請日前一個月內請領之家庭成員財產歸屬資料清單正本。

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

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

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

- 一、採書面申請方式，欲申請重建住宅貸款利息補貼之重建戶，可填妥申請書及檢附相關文件以掛號郵寄或親至都市發展局中區辦公室申請( 地址：臺北市中山區南京東路三段 168 號 18 樓 ) 辦理。相關申請資訊及書表可在內政部國土管理署網站首頁( 網址：<https://twur.cpami.gov.tw/> ) 主題專區「危老重建專區」>「住宅貸款利息補貼專區」下載或向都市發展局索取。如有疑問可撥打諮詢專線：(02)2777-2186 轉 0 再轉 1。
- 二、申請人提出申請案後，經審查合格，都市發展局會在受理申請案及補正資料完成後發給「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼證明」( 審查結果或補件通知公文寄送地址，戶籍地及通訊地皆可能寄送，請務必留意上開地址，避免錯失重要文件 )，並請於貸款前預留至少 3 個月以上申請時間，避免影響自行洽辦貸款之時程。

## 危老重建住宅貸款利息補貼



## 11 危老重建基地如有經濟或社會弱勢者，如何申請社會住宅及租金補貼？

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

## 12 我家老屋想拆除重建，市政府是否設有專人提供協助？

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

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

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



### 13 臺北市「危老重建推動師」的招募對象與聘任資格為何？

依「臺北市危老都更推動師培訓執行計畫」規定，推動師組別區分為A、B、C、D(已停招)四組，符合資格者必須參加培訓講習，且經測驗成績達80分以上者，由培訓機構發給「講習合格證明」。領得講習合格證明，並簽署「臺北市危老重建推動師聲明書」者，由都市發展局授予「臺北市危老重建推動師認可證」及識別證。

#### 臺北市危老重建推動師之招募對象

A組	B組	C組		D組
開業建築師	相關證照專業人員	不動產界從業人員	相關科系畢業人士	社區服務熱心人士
				
開業建築師	建築師 土木技師 結構技師 不動產估價師 都市計畫技師 不動產經紀人 地政士 會計師 律師	建築規劃 都市計畫 營建土木 土地開發 地政景觀 建築經理 不動產經紀 不動產法務 金融信託	建築、土木 營建、城鄉 市政、地政 都市計畫 室內設計 景觀設計 土地資源 土地管理 不動產估價	現任或曾任 里長、鄰長 、公寓大廈 管理委員會 主任委員、 總幹事。

### 14 如何報名參加臺北市「危老重建推動師」的培訓講習？

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

## 15 「危老重建推動師」的聘任有期限嗎？屆期如何換證？

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

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



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

## 16 主管機關是否有補助「危老重建推動師」輔導推動費用？

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



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

附表一、危老重建輔導推動費核發項目及額度

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

附表二、階段性補強輔導推動費核發項目及額度

類別	輔導項目	請領上限
階段性補強	階段性補強 A 施作層面積 未滿 500 m <sup>2</sup>	按都發局核定之補助金額(含設計、監造及施工)10%核發，並以不超過 <u>7.5</u> 萬元為限。
	階段性補強 A 施作層面積 500 m <sup>2</sup> 以上	按都發局核定之補助金額(含設計、監造及施工)10%核發，並以不超過 <u>10.0</u> 萬元為限。
	階段性補強 B	按都發局核定之補助金額(含設計、監造及施工)10%核發，並以不超過 <u>15.0</u> 萬元為限。
備註	<p>一、<u>輔導「階段性補強」，應取得公寓大廈進階課程講習結業證書。</u></p> <p>二、<u>推動師應先向建管處完成輔導備查程序，始得自備查函文之日起 6 個月內協助社區住戶向建管處申請第一階段變更項目審查，俟補強完竣領得都市發展局核備函後，再依該要點第五點規定申請核發輔導推動費。</u></p> <p>三、<u>本表所定核定補助金額指依中央及市府之相關補助規定，向市府各機關申請補助經核准者。</u></p>	

附表三、公寓大廈組織報備輔導推動費核發項目及額度

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

附表四、修繕改良輔導推動費核發項目及額度

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

## 17 危老重建推動師申請「輔導推動費」的核發程序為何？

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

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

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

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

## 臺北市危老重建推動師輔導案件報備單

填報日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

一、推動師基本資料			
姓名	(簽章)	身分證 字號	
推動師 證書字號		連絡電話 (含手機)	
通訊地址			
二、輔導標的			
社區建物 名稱	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	有無成立 管理組織	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
門牌地址	區	里	號等
地段地號	區	段	小段
使用執照	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有，	使字第_____號	層棟戶數
三、報備輔導項目(以下擇一勾選)			
<input type="checkbox"/> 耐震能力初步評估	<input type="checkbox"/> 公寓大廈管理組織報備		
<input type="checkbox"/> 耐震能力詳細評估	<input type="checkbox"/> 集合住宅增設昇降設備		
<input type="checkbox"/> 重建計畫報核	<input type="checkbox"/> 建築物外牆局部修繕		
<input type="checkbox"/> 建築物階段性補強	<input type="checkbox"/> 建築物外牆安全整新		
四、附註事項			
<p>1、輔導報備項目，申請「重建計畫」者，應檢附耐震能力評估報告書，但震損屋或海砂屋須取得總戶數過半數以上區分所有權人簽署同意暨委任書。其餘各項目，須先取得2戶且1/10以上區分所有權人簽署同意輔導報備書，並檢附同意戶之建物所有權狀或建物登記謄本(第一類或第三類)，影本請加註「與正本相符」字樣。</p> <p>2、本件報備單得採親送或郵寄方式送達建管處秘書室總收文。 地址：臺北市信義區市府路1號南區2樓。</p> <p>3、表列報備輔導事項，必須於6個月內完成掛件，逾期失其效力，且同一案件同一推動師不得再重複掛件。</p> <p>4、重複申報不予備查，受理報備資訊請向建管處網站「危老重建專區」查詢。</p> <p>5、無使用執照之建物，得依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之合法建築物簡化認定規定辦理。</p> <p>6、須提具「臺北市危老重建推動師全程輔導(都更)推動師認可證影本。</p>			

報備輔導項目擇一勾選，不同輔導項目必須「分別報備」。

報備輔導案件限6個月內向建管處送件，逾期失其效力且不得申請展期。



## 區分所有權人同意輔導報備書

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

此致 臺北市政府都市發展局

一、區分所有權比例				
※建物為單一所有權人，不符報備資格。 ※區分所有權總戶數共_____戶，同意輔導戶數計_____戶。 (須經2戶且1/10以上區分所有權人簽署同意)				
二、區分所有權人同意輔導名冊				
編號	姓名	所有權門牌	簽名或蓋章 (同意者簽名或蓋章)	是否知悉危老 重建推動師非 政府機關人員
1				<input type="checkbox"/> 知道 <input type="checkbox"/> 不知道
2				<input type="checkbox"/> 知道 <input type="checkbox"/> 不知道
3				<input type="checkbox"/> 知道 <input type="checkbox"/> 不知道
4				<input type="checkbox"/> 知道 <input type="checkbox"/> 不知道
5				<input type="checkbox"/> 知道 <input type="checkbox"/> 不知道
6				<input type="checkbox"/> 知道 <input type="checkbox"/> 不知道
7				<input type="checkbox"/> 知道 <input type="checkbox"/> 不知道
8				<input type="checkbox"/> 知道 <input type="checkbox"/> 不知道
9				<input type="checkbox"/> 知道 <input type="checkbox"/> 不知道

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

【如數量不夠請自行延伸】

112/12ver.



## 臺北市危老重建推動師全程輔導服務說明書

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

危老重建推動師\_\_\_\_\_（簽章）

有關參與跨領域服務團隊之類型及證明文件，擇一說明如下：

擇一勾選	服務團隊類型	應附文件
<input type="checkbox"/> 1	建管處網站已登錄輔導案件	列印建管處網站「危老重建推動師輔導案件查詢」頁面（備註已失效者除外）。
<input type="checkbox"/> 2	已參與危老重建工作站	檢具最近 6 個月內經站長簽名之「危老重建工作站值勤統計表」，表列有本人姓名及服務積分。
<input type="checkbox"/> 3	任職於不動產開發、建築經理或工程顧問公司	檢具任職於該公司之在職證明。
<input type="checkbox"/> 4	結合跨領域之專業人員組成服務團隊	檢具下列至少五項服務團隊成員之證明文件，並請當事人於文件簽章： <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> 建築師（附開業證書，<b>必附</b>）</li> <li><input type="checkbox"/> 土木或結構技師（附執業證書）</li> <li><input type="checkbox"/> 不動產估價師（附開業證書）</li> <li><input type="checkbox"/> 會計師（附開業證書）</li> <li><input type="checkbox"/> 地政士（附開業執照）</li> <li><input type="checkbox"/> 不動產開發從業者（附在職證明）</li> <li><input type="checkbox"/> 建築經理與資產管理業者（附在職證明）</li> <li><input type="checkbox"/> 金融或信託機構從業者（附在職證明）</li> <li><input type="checkbox"/> 不動產代銷與仲介業者（附在職證明）</li> <li><input type="checkbox"/> 營造與工程顧問業者（附在職證明）</li> </ul>

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

## 18 危老重建推動師如何取得「輔導服務積分」？

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

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

## 19 危老推動師輔導老舊公寓整維之對象及法令依據為何？

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

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

## 20 同一建築物可否由 2 名以上危老重建推動師申報輔導？

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

## 21 危老重建推動師申報輔導案件有無完成期限？

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

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

類此情形，若危老建築物產權登記非政府機關、公營事業機構或公立學校所有者，危老重建推動師仍可報備輔導案件，但建築物僅有 1 戶時，應檢附該戶全體所有權人之同意書。

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

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

## 24 主管機關對「危老重建推動師」有何督導及考核機制？



### 書面警告

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



### 撤廢證照

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

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

- 一、曾犯組織犯罪防制條例、肅清煙毒條例、麻醉藥品管制條例、毒品危害防制條例、槍砲彈藥刀械管制條例、貪污治罪條例、人口販運防制法、洗錢防制法之罪者。
- 二、曾犯刑法之竊盜、搶奪、強盜、詐欺、背信、重利、侵占、妨害自由、恐嚇及擄人勒贖或贓物罪章，受有期徒刑之宣告者。
- 三、因故意犯前二款以外之罪，受有期徒刑逾 6 個月以上之宣告確定，尚未執行或執行未畢或執行完畢未滿 1 年者。
- 四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾 2 年者。

## 25 申請設立「危老重建工作站」的設置條件為何？

臺北市「危老重建工作站」的設置及管理要項表列如下：

項次	項目	管理及查核事項
一	設置處所	<ul style="list-style-type: none"> <li>●為便利社區居民就近洽詢，設置處所宜面臨 6 公尺以上道路，並位於合法建築物之地面 1 層（但具明顯引導標示，出入無門禁管制，且有昇降設備可通達之樓層，經建管處審認具開放性者，得不受此限）</li> <li>●工作站之室內面積不得小於 10 m<sup>2</sup>，所在建築物並設有可供外人使用之廁所。</li> <li>●設置處所之使用，應經建築物所有權人同意（出具同意書或租賃契約），設於公寓大廈共用部分者，應經管理組織書面同意。</li> </ul>
二	設施設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●置有供 4 人以上洽談事務之桌椅。</li> <li>●設有電腦及網路設備可供查詢相關圖資。</li> <li>●置有服務專線（市內電話）。</li> </ul>
三	駐點人數 服務時段	<ul style="list-style-type: none"> <li>●每一工作站至少應有 4 名推動師，其中至少 A 組、B 組推動師各 1 名。</li> <li>●定期每週至少服務 3 日，且每日早（9 至 12 時）、午（14 至 17 時）、晚（18 至 21 時）三個時段，每週合計至少服務 5 個時段；每一時段應有 2 名以上推動師駐點服務，其中至少應有一個時段由 A 組或 B 組推動師進駐，其餘時段得由 C 組推動師參與輪值。</li> <li>●工作站之服務時段，應於出入口明顯處掛設「危老重建工作站」告示。</li> </ul>
四	資訊公開 異動報備	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工作站之設置地點、服務時段、駐點推動師名冊等資訊，於建管處網站公告。如有異動，申請人應主動向建管處報備。</li> </ul>
五	違失處置	<ul style="list-style-type: none"> <li>●工作站之相關資訊如有虛偽不實、異動未報備或推動師無正當理由未駐點服務者，建管處得撤銷或廢止設置。推動師如有違失，並依規定抵扣服務積分。</li> </ul>



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

危老工作站服務時段表 (例舉)				
(每週至少服務3日，且合計至少服務5個時段)				
星期	上午 09~12	下午 14~17	晚間 18~21	輪值推動師代號 (至少一個時段由A B組駐點)
一		●		下午 C1、C2
二				
三		●	●	下午 B1、C2 晚上 C1、C4
四				
五				
六				
日		●	●	下午 A1、C2、C3 晚上 C1、C2

危老推動師名冊		
組別	序號	姓名
A	1	黃○○
B	1	蕭○○
C	1	廖○○
	2	鄭○○
	3	林○○
	4	游○○



## 26 危老重建工作站駐點人員的差勤及服務積分如何管理？

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



## 27 房仲業的服務據點可以申請設置「危老重建工作站」嗎？

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



## 28 危老重建工作站是否有律定統一的識別標誌？

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



### 29 危老重建推動師可否一人登記服務於二個以上的「危老重建工作站」？

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

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

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

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

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

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

依都市發展局 108 年 7 月 5 日北市都建字第 1083214495 1 號函規定 ( 略以 ) : 自即日起，依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」申請耐震能力評估，未經過半數建築物所有權人同意或非經公寓大廈管理組織依法申請者，不予核發危老重建推動師輔導推動費。

### 33 危老重建推動師如何晉級成為「危老都更推動師」？

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





### 34 危老重建工作站如何晉級為「危老都更工作站」？

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

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

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

