



## 【老屋認定篇】



## 01 什麼是「合法建築物」？如何判定建築物的屋齡達 30 年以上，相關證明文件為何？

為鼓勵老舊建築物得依「危老條例」申請重建，本市合法建築物之認定方式如下：

- 一、領有使用執照之建築物。
- 二、領有合法房屋證明
- 三、檢送臺北市申請危老合法建築物書件及開業建築師簽證檢核表。



依「危老條例」施行細則第 2 條規定，建築物之屋齡認定方式如下：

- 一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣(市)主管機關申請重建之日止。(補領使用執照者，依其執照附表註記事項所載建物完工日期認定)
- 二、直轄市、縣(市)主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：
  - (一) 建物所有權第一次登記謄本。
  - (二) 合法建築物證明文件。
  - (三) 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、水費收據或電費收據。
  - (四) 其他證明文件。

## 02 本市未領有使用執照之危老建築物申請重建，須補領使用執照或合法房屋證明嗎？

民國 60 年 12 月 22 日建築法修正發布前已建築完成，未領有使用執照之建築物，擬依「危老條例」申請重建者，基於簡政便民考量，都市發展局業於 107 年 7 月 4 日以北市都建字第

1076095602 號函訂定依「臺北市建築管理自治條例」第 32 條、第 33 條及第 35 條規定申請適用「危老條例」之合法建築物書件及建築師簽證檢核表，放寬免檢附結構安全鑑定報告、免檢討防火避難設施及消防設備、免改善無障礙設施。

本市符合「合法建築物」之簡化認定條件，概述如下表：

適用對象	類別	適用書件表單
<input type="checkbox"/> 實施都市計畫前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 舊市區 34.10.25 前 <input type="checkbox"/> 景美、木柵 58.04.28 前 <input type="checkbox"/> 南港、內湖 58.08.22 前 <input type="checkbox"/> 士林、北投 59.07.04 前	須檢討符合表四(D4)所列規定
<input type="checkbox"/> 都市計畫發布後至 60.12.22. 建築法修正前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 已領有營造執照或建造執照者	須檢討符合表三(D3)所列規定
	<input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	須檢討符合表一(D1)及表二(D2)所列規定
<p>● 註 1：相關表單格式，可於建管處網站首頁「危老重建專區」下載。</p> <p>● 註 2：民國 60 年 12 月 23 日建築法修正發布後興建之建築物，均須依建築法之規定申請使用執照，故未領有使用執照之建築物，礙難適用危老條例申請重建。</p>		

此外，為便利類此建築物之所有權人能及早申請耐震能力評估，允由開業建築師先行簽署「臺北市未領有使用執照之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估開業建築師簽證說明書」，具結案址建築物符合危老重建之簡化認定條件，即可逕向評估機構申請耐震能力評估。至於合法建築物之相關書圖文件，允俟申請重建計畫時，再一併檢附報核。



**臺北市未領有使用執照之「合法建築物」適用  
「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估  
開業建築師簽證說明書(A7)**

本人審視下表所列案址建築物相關事證，經檢討符合臺北市政府都市發展局 107 年 7 月 4 日北市都建字第 1076095602 號函規定本市危險及老舊建築物申請重建「合法建築物」之簡化認定條件，得逕向評估機構申請耐震能力評估。至「合法建築物」相關書圖文件，待後續申請重建計畫時，一併檢附報核。本案如有研判錯誤或訛詐不實，願無條件廢止原結構安全性能評估報告書，致申請人之權益蒙受損害，當由本人依法負其責任。

立書人：\_\_\_\_\_ (簽章)

壹、開業建築師基本資料			
姓名		身分證字號	
開業證書字號		連絡電話 (含手機)	簽章(簽證章)
通訊地址			
貳、申請耐震能力評估標的物基本資料			
申請人姓名	建物權利證明文件 (擇一勾選)	<input type="checkbox"/> 所有權狀 <input type="checkbox"/> 建物登記謄本  <input type="checkbox"/> 臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估切結書(表 A8)。	
申請標的建物地址	區                      里	號等	
申請標的地段地號	區                      段                      小段	號等	
參、符合「合法建築物」簡化認定條件			
適用對象	類 別	備 註	
<input type="checkbox"/> 實施都市計畫前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 舊市區 34.10.25 前	須檢討符合簡化書件表四(D4)所列規定	
	<input type="checkbox"/> 景美、木柵 58.04.28 前		
	<input type="checkbox"/> 南港、內湖 58.08.22 前		
	<input type="checkbox"/> 士林、北投 59.07.04 前		
<input type="checkbox"/> 都市計畫發布後至 60.12.22. 建築法修正前已興建完成之建築物	<input type="checkbox"/> 已領有營造執照或建造執照者	須檢討符合簡化書件表三(D3)所列規定	
	<input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	須檢討符合簡化書件表一(D1)及表二(D2)所列規定	

\*檢具此文件者，必須俟重建計畫核准後，始得申請建築物結構安全性能評估、危老推動師之推動費等相關補助費用。

**03 未領有使用執照之建築物，若建造當時都市計畫或建築法令並無建築物高度、院落（防火巷）等規定，開業建築師檢討簽證之表單如何填載「檢討依據」？**

有關合法建築物開業建築師簽證檢核表，檢討都市計畫法或建築法規事項，原則上係依建築興建當時的都市計畫及建築法令檢討。但若建造當時無規定者，開業建築師簽證表之檢討依據可註記「無規定」，設計檢討可勾選「免檢討」。

法令依據/檢討項目		簽證內容		檢討依據	設計檢討	
					符合	免檢討
都市計畫法	建築物高度					
	建蔽率					
	院落 (防火巷)					
建築技術規則	建築基地應臨接建築線(現有巷)或出入通路					
	建築面積					
	建築物高度					
	違章建築	本案建築物無違章建築，本項次免檢討。 應於圖示中明確標明其違建範圍。				

**04 危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「房屋稅籍資料」所指為何？**

稅捐單位所核發的「房屋稅籍證明書」，載有稅籍號碼，證明該房屋之構造別、面積、起課年月、折舊年數等資訊，可供作佐證房屋產權及建造完成日期之文件。

**05 危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「門牌編釘證明」所指為何？**

戶政單位所核發的門牌證明書，略可分為門牌初編證明、門牌增編證明、門牌合併證明、門牌整編證明、門牌證明（呈現該

門牌所有之歷史紀錄)，危老屋申請重建，須能提具現址門牌最初編釘時間之證明，用以佐證建築物之屋齡。

## 06 何謂「建物所有權第一次登記謄本」？要如何辨識？

所謂「建物所有權第一次登記」，指新建或「舊有合法」之建物，為確保其權屬而向登記機關申請辦理所有權之登記。依行政院57年6月5日台(57)內字第4423號令核示，建築改良物必須為合法房屋始能辦理所有權第一次登記。建物所有權第一次登記為首次登錄於登記簿並建立完整資料之登記，故又俗稱「保存登記」，其建物登記謄本之建物標示簿登記原因載為「第一次登記」。

台北市建物登記謄本（個人全部）	
文山區木柵段二小段 00660-000建號	
列印時間：民國088年08月04日10時49分	頁次：1
***** 建物標示部 *****	
登記日期：民國084年12月29日	登記原因：第一次登記
建物門牌：木新路2段14號九樓	
基地坐落地號：木柵段二小段 0631-0000	
主要用途：住家用	
主要建材：鋼筋混凝土造	
層數：016層	總面積：*****54.21平方公尺
層次：九層	層次面積：*****54.21平方公尺
建築完成日期：民國084年10月24日	面積：*****7.22平方公尺
附屬建物用途：陽台	*****2.46平方公尺
花台	
共同使用部分：木柵段二小段00675-000建號**1,117.55平方公尺	
權利範圍：*****10000分之127*****	
木柵段二小段00676-000建號**1,922.95平方公尺	
權利範圍：****100000分之530*****	
其他登記事項：使用執照字號：84使字508號	



**07** 有使用執照但未登記產權的建築物，擬依「危老條例」申請重建，能否以房屋稅的納稅義務人當作所有權人？

領有使用執照但未登記產權的建築物，可依「土地登記規則」第 79 條及「建築物所有權第一次登記法令補充規定」檢附相關資料，向地政事務所提出申請辦理建物所有權第一次登記（申請人非起造人時，並應檢具移轉契約書或其他證明文件）。故本案當俟地政機關完成建物所有權第一次登記程序後，再據以申辦危老重建事宜。



**08** 無產權登記、無使用執照的老舊房屋，可適用「危老條例」申請重建嗎？

基於簡政便民考量，都市發展局頒「臺北市無產權登記合法建築物參與危老重建計畫同意文件出具及審查原則」，放寬無產權登記合法建築物參與危老重建計畫，免先辦理建築物產權登記，得參照內政部營建署 108 年 8 月 13 日營署字第 1081157521 號函規定，出具合法建築物所有權之相關證明文件送請審查。【詳 I 篇附錄十】。



### 09 某 4 層老舊建物，其 2 樓餐廳內設有昇降機，能否適用「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置昇降設備者」？

由於為數眾多的 5 層以下老屋並無昇降設備，現行「危老條例」規定，凡屋齡 30 年以上且初步評估結果為乙級，「未設置昇降設備者」，即符合重建資格，無須再辦理詳細評估，只要全體土地及建物所有權人同意，就可提送重建計畫申請重建，旨在建構樂齡友善的無障礙環境，鼓勵無電梯的老舊建築物加速重建。本案 4 層老舊建物，僅其中 2 樓餐廳內部設有昇降機，專供特定場所或空間使用，並非服務整棟建築物之各樓層。類此情形，當可視為「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置昇降設備者」。

### 10 危老重建基地範圍內有長期遭人竊佔的既存違建，能否報請市政府優先執行查報拆除？

依「危老條例」申請重建，必須取得重建計畫範圍內 100% 土地及建物所有權人之同意。再者，「臺北市違章建築處理規則」第 25 條第 1 項規定，「**既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。前項危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之認定原則如下。**」

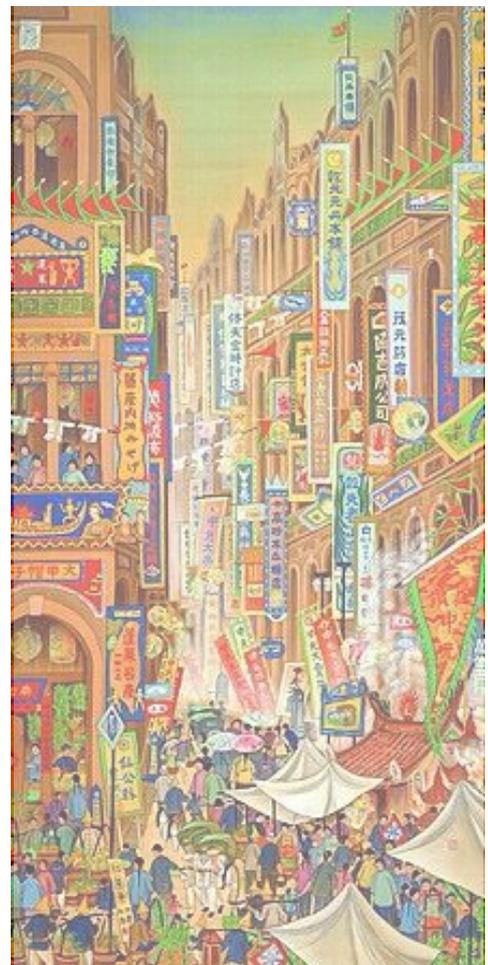
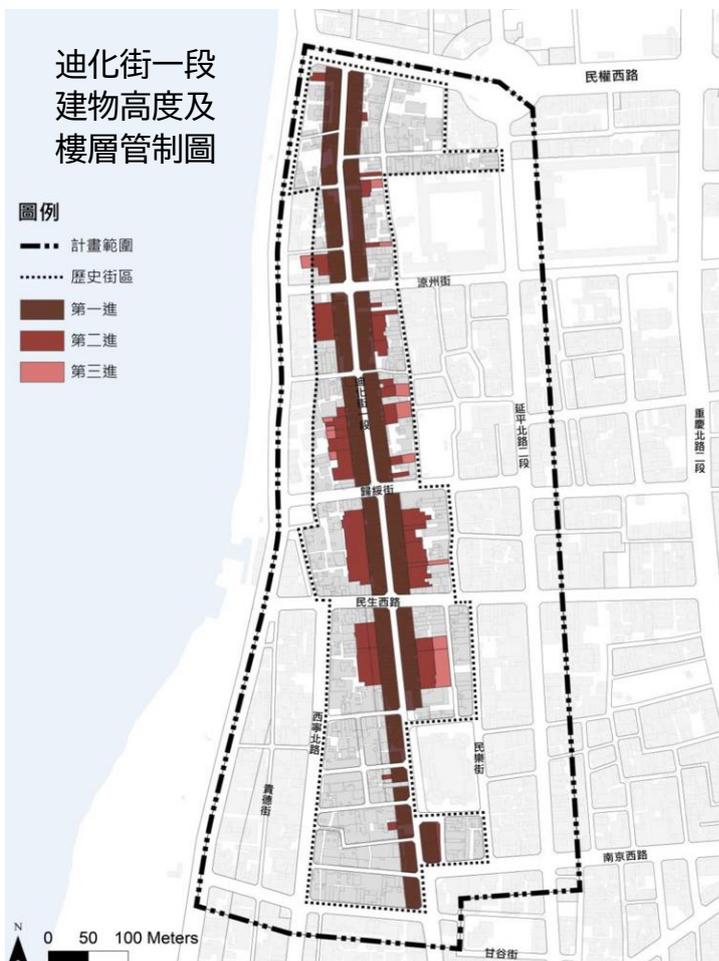
據此，危老重建計畫範圍內如有長期遭人占用之既存違建，起造人於領得建造執照後，得提請建管處列入專案處理，簽報市府核定後優先拆除。



## 11 如何查明危老建築物係「非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物」？須檢具什麼證明文件？

為查明危老重建基地內的合法建築物是否經指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物，建築物所有權人可行文向臺北市政府文化局查詢（檢附建築物現況照片，並敘明建物地址門牌、土地之地段地號），並依文化局之回復公函憑辦。

另為維護迪化街歷史街道之傳統風貌，保存歷史性建築物及強化街區特有之空間型態、韻律，臺北市政府 107 年 12 月 18 日府都規字第 10760567391 號公告發布實施「**修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案**」併同增訂：「建築基地直接臨接迪化街一段（暨其第一進至第三進範圍內）不得適用都市危險及老舊建築物加速重建條例，餘得依該條例及相關規定辦理。」



## 12 無使用執照的老舊合法建築物，依「危老條例」申請重建時，要如何認定建築基地之範圍？

無使用執照的合法建築物，參見都市發展局 108 年 6 月 5 日北市都授建字第 1083209174 號函(略以)：依「**臺北市建築管理自治條例**」第 32 條申請核發使用執照之案件，基地範圍認定方式，以興建時初始坐落地號土地為使照基地範圍，但有如下情形，得扣除該部分土地作為申請基地範圍：

- 一、因都市計畫發布或變更無法納入基地範圍者，例如經劃定為計畫道路使用等。
- 二、民國 90 年 12 月 11 日「**臺北市建築管理自治條例**」修正公布前，土地已分割產權移轉，無法納入基地範圍者。



## 13 申請認定舊有合法建築物，必須檢附哪些文件？主管機關審查認定原則為何？

都市發展局訂定「**臺北市受理舊有合法建築物審查原則**」，明定依「**臺北市建築管理自治條例**」第 35 條申請認定舊有合法建築物者，其文件檢附原則如下：

- 一、**舊有合法建築物及坐落土地所有權證明文件**：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 2 款或第 3 款規定文件及建築物及土地使用同意書，並由申請人切結負責。檢附土地及建築物登記謄本者，應以 3 個月內第一類謄本為限。

- 二、**舊有合法建築物建造完成證明**：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 4 款規定文件之一，並由申請人及建築師簽證切結負責。
- 三、**舊有合法建築物現實存在證明**：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 4 款規定文件之一、足以佐證迄今仍現實存在證明文件及 3 個月內現況照片，並由申請人及建築師簽證切結負責。
- 四、**舊有合法建築書圖文件**，應分別標明舊有合法建築物及違建部分，依建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定檢討面積，並由建築師簽證切結負責。
- 五、**其餘文件**，依自治條例第 35 條規定檢附，並由建築師簽證切結負責。

至於認定舊有合法建築物之審查，都發局不派員勘查現場，僅就申請案件查核「圖說文件有無檢附」，相關文件之內容，分別由申請人及建築師依權責部分簽證負責。另舊有合法建築物坐落土地範圍及門牌位置，由建築師簽證負責，都發局不另審查。

#### **14 無使用執照之合法建築物，其補領使用執照後之「屋齡」如何認定？**

依內政部營建署 108 年 2 月 27 日營署更字第 1081029288 號函釋（略以），關於建築物屋齡認定疑義 1 節，按「危老條例」施行細則第 2 條，業明定該條例第 3 條第 1 項第 3 款所定屋齡認定方式，得依領得使用執照之日或該條文第 2 款所定文件認定興建完工之日起算。