

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：黃冠華
聯絡電話：87712909
電子郵件：kuanhua@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：新竹市政府

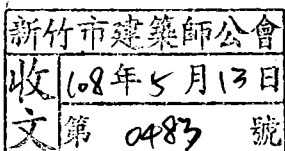
發文日期：中華民國108年5月3日
發文字號：營署更字第1081083389號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (1081089134_1081083389_108D2014838-01.pdf)

主旨：檢送本署108年4月22日召開研商「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估之建物權利證明文件認定方式暨都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第2項合併鄰地」執行疑義會議紀錄1份，請查照。

說明：依本署108年4月11日營署更字第1081060712號開會通知單續辦。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、連江縣政府、金門縣政府、本部法規委員會、地政司、本署建築管理組、管理組

副本：都市更新組



研商都市危險及老舊建築物結構安全性能評估之建物權利證明文件認定方式暨

都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第2項合併鄰地執行疑義會議紀錄

壹、會議時間：108年4月22日（星期一）下午2時30分

貳、會議地點：本署601會議室

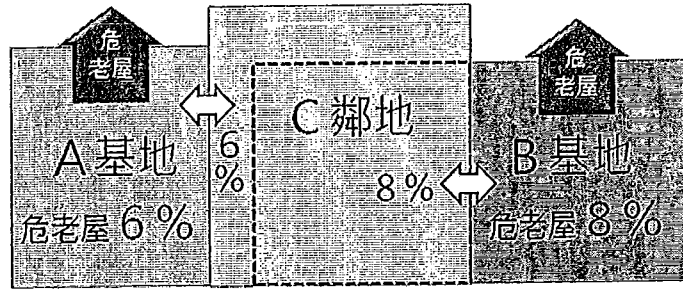
參、主持人：王主任秘書東永

記錄：黃冠華

肆、出席單位及人員：（詳簽到單）

伍、結論：

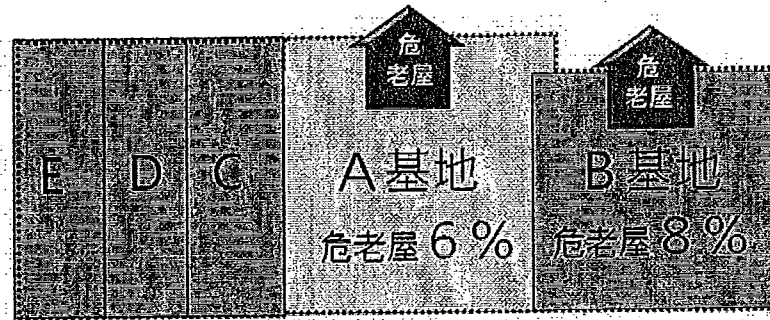
- 一、有關臺北市政府都市發展局函為「本市近來常有申請建築物結構安全性能評估因欠缺建築物權利證明文件故無法辦理之情事，考量建築物權利證明文件申請流程冗長繁複，基於作業簡化及便民原則，對於已領有建築執照因未辦保存登記之建築物，是否得以建物完納稅捐證明，繳納自來水費或電費證明、戶口遷入證明或其他足供佐證建築物所有權之證明文件代替」一案，得由申請人檢附依土地登記規則第79條、本部63年3月8日及89年4月24日函釋規定等文件，並佐附有申請人印鑑證明之切結書，由直轄市、縣(市)政府逕行認定。
- 二、有關臺北市政府函為危老重建計畫範圍內合併鄰地類型涉及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(以下簡稱危老獎勵辦法)結論如下：
 - (一) 類型一：兩危險及老舊建築基地同時臨接土地或建築基地，且其臨接土地或建築基地之面積分別大於各危老基地，但小於兩危老建築基地之合。考量簡化便民，申請人於申請危老重建計畫時，得由申請人依鄰接危老基地之結構安全性能評估結果分別檢討計算危老獎勵辦法第4條之獎勵容積(如圖1)，無需先行辦理土地分割作業。



1. $C > A \text{ 且 } C > B$
2. $C \leq A+B$; $C1 \leq A$; $C2 \leq B$
3. 獎勵容積率檢討: $C1:6\%$, $C2:8\%$

圖 1

(二) 類型二：有多筆相臨接土地或建築基地，但僅部分土地鄰接危險及老舊建築基地，且多筆相臨接土地或建築基地之合未大於鄰接之危險及老舊建築基地，考量簡化便民，申請人於申請危老重建計畫時，得由申請人依鄰接危老基地之結構安全性能評估結果檢討計算危老獎勵辦法第 4 條之獎勵容積（如圖 2），無需先行辦理土地合併作業。



1. $C+D+E \leq A$
2. 獎勵容積率檢討: $C+D+E:6\%$

圖 2

(三) 檢附臺北市政府都市發展局函詢本次會議議題文供參。

陸、散會(下午 4 時 20 分)

檔 號：

保存年限：

陳
制
送
考

臺北市政府都市發展局 函

機關地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：林惠娟
電話：02-27208889轉8392
電子信箱：bm1860@mail.taipei.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國108年1月30日
發文字號：北市都授建字第1083163960號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關未登記產權之合法建築物申請耐震能力評估「建物權利證明文件」認定方式，及五層以下增設昇降設備之建物能否免辦「詳細評估」疑義，惠請釋疑憑處，請鑒察。

說明：

- 一、依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第3條第1項規定：「申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表，檢附逾半數之建築物權利證明文件及建築物使用執照影本或經直轄市、縣(市)主管機關認定之合法建築物證明文件，委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理」。
- 二、承上，本市近來常有申請建築物結構安全性能評估因欠缺建築物權利證明文件致無法辦理之情事，考量建築物權利證明文件申請流程冗長繁複，基於作業簡化及便民原則，對於已領有建築執照因未辦保存登記之建築物，是否得以建物完納稅捐證明、繳納自來水費或電費證明、戶口遷入證明或其他足供佐證建築物所有權之證明文件代替。
- 三、另依建築技術規則建築設計施工編第55條第2項規定：本規則中華民國100年2月27日修正生效前領得使用執照之

科
22
22
22

內政部營建署 總收文

108. 1. 30



1080008550

第1頁，共2頁

內政部



1080104775

108/01/30

9

三
皓
宇

裝
訂
線

五層以下建築物增設升降機者，倘屬不計入建築面積及各層樓地板面積，是否可視同「危老條例」第3條第1項第3款規定「未設置升降設備者」；而無須再辦理詳細評估。尤其類此增設之升降設備，未必能通達整幢(棟)建築物之各樓層，或不具無障礙升降設備功能，是為鼓勵老舊建築物加速重建，似宜從寬認定，以創造優質的樂齡友善環境。

裝

正本：內政部

副本：



訂

線

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

機關地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：李御嘉
電話：02-27208889轉8367
電子信箱：bm1812@mail.tapei.gov.tw

都市更新

受文者：內政部

發文日期：中華民國108年3月18日

發文字號：北市都授建字第1083180244號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文(ATTCH1 4054742_1083180244_1_ATTACH1.pdf、ATTCH2 4054742_1083180244_1_ATTACH2.pdf)

主旨：有關「都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法」涉及同一重建計畫範圍內有多棟建築物結構安全評估結果不一之容積獎勵計算方式，及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（下稱本條例）第3條第2項合併鄰地面積超過或擬合併至原基地面積之分割或合併時間點等執行疑義，敬請大部釋示憑辦，請鑒核。

說明：

- 一、依大部107年12月21日營署更字第1070092583號函說明三續辦。
- 二、有關涉及同一重建計畫範圍內有多棟建築物結構安全評估結果不一之容積獎勵計算方式疑義一節，說明如下：
 - (一)若各別危老基地上各有結構安全評估結果不一之建築物，且無本條例第3條第2項合併鄰地之情形，其獎勵值是否應各別計算？（詳附圖1）
 - (二)若各別危老基地上各有結構安全評估結果不一之建築物，且危老基地其中之一依本條例第3條第2項有合併鄰地之情形，其合併鄰地之獎勵值是否應以其鄰接之危老基地獎勵值計算？（詳附圖2）
 - (三)若各別危老基地上各有結構安全評估結果不一之建築物，且依本條例第3條第2項有合併鄰地，該合併鄰地

108. 3. 19

內政部營建署 總收文

內政部



1080019809

第1頁，共5頁



1080111072

108/03/18

16

同時鄰接多個不同獎勵值之危老基地，且合併鄰地之面積大於鄰接多個危老基地之和，該合併鄰地之獎勵值是否得按面積擇優分別計算？（詳附圖3）

三、有關依本條例第3條第2項合併鄰地面積超過或擬合併至原基地面積之分割或合併時間點一節，說明如下：

(一)本條例第3條第2項（略以）「…但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。」。

(二)依前項說明，若面積大於鄰接危老基地之鄰地擬合併申請重建計畫，該鄰地是否須先行辦理土地分割，分割至符合前開規定之面積？又其分割時間點若為本條例施行之後，是否仍得適用本條例相關規定及獎勵規定。（詳附圖4）

(三)若危老基地擬合併鄰地一併申請重建計畫，危老基地得否合併相鄰之數筆地號土地至符合前開規定之面積？（詳附圖5問題1），承前，若無法連續合併筆地號土地，意即該數筆地號土地應先合併為一筆地號土地，方得與危老基地合併申請重建計畫，則該數筆地號鄰地合併為一筆地號土地之時間點是否有限制？

（詳附圖5問題2）

正本：內政部


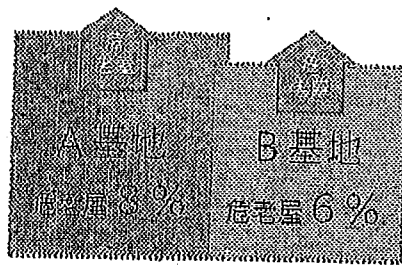
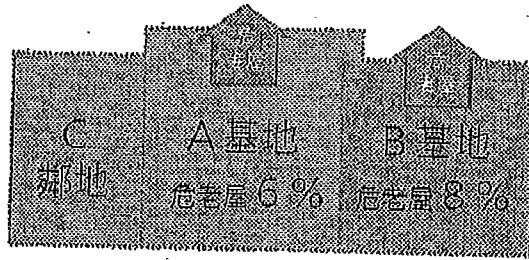
副本：

圖 1



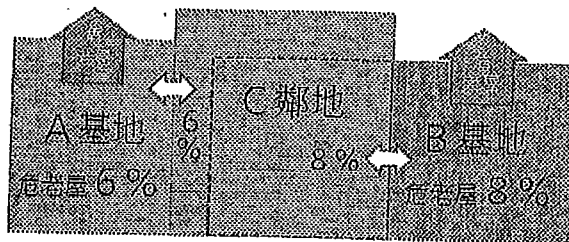
●本案重建計畫範圍內，並無「危老條例」第3條第2項規定之「合併鄰接之建築物基地或土地」，故A、B基地之容積獎勵值應分別檢討。

圖 2



●本案C基地係「相鄰」於A基地，故其容積獎勵值應適用A基地之6%。

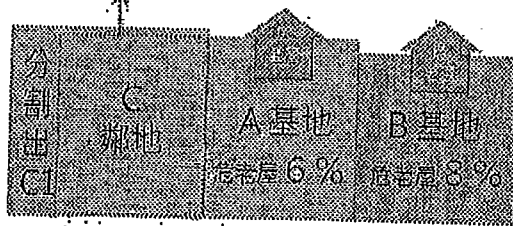
圖 3



●C基地同時「相鄰」於A及B基地，C基地之容積獎勵值，可先擇優按B基地面積8%檢討，剩餘部分依A基地獎勵值6%核算。

圖 4

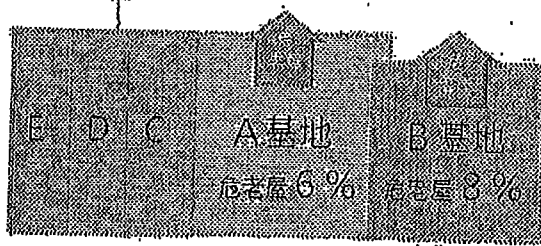
分割時間點在危老條例發布實施後



C基地分割出C1，使C-C1面積小於等於A且小於1000m²，惟分割時間點在本條例發布實施後，C基地是否仍得合併A、B辦理，並適用容積獎勵？

圖 5

合併時間點在危老條例發布實施後

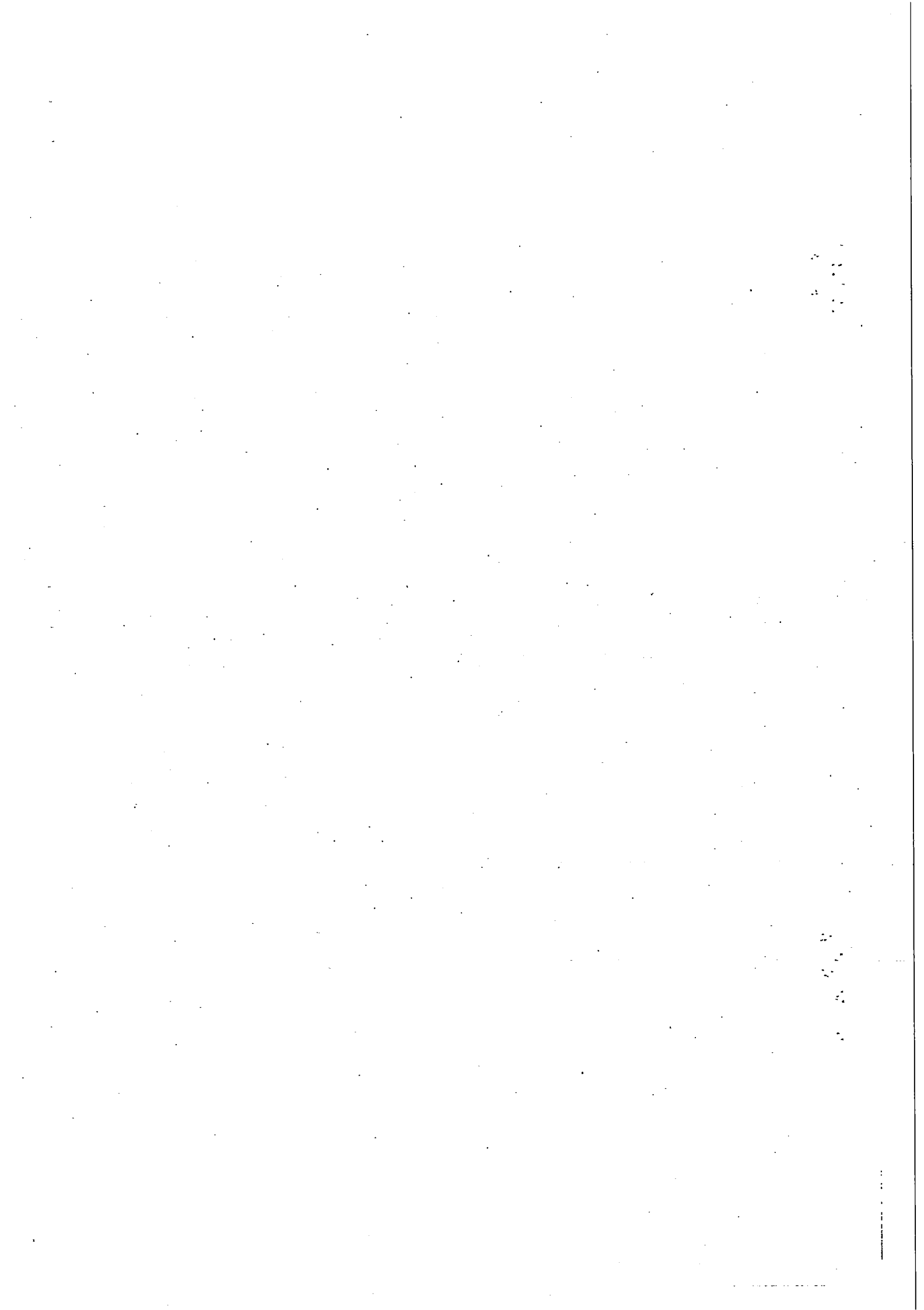


C基地擬合併D、E，使C+D+E面積小於等於A且小於1000m²，惟合併時間點在本條例發布實施後，C+D+E基地是否仍得合併A、B基地辦理，並適用容積獎勵？

條文內容

法規名稱：土地登記規則 [英]
修正日期：民國 107 年 11 月 16 日
法規類別：行政 > 內政部 > 地政目

- 第 79 條 申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：
- 一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件。
 - 二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。
 - 三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在地址證明。
 - 四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。
- 前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。
- 實施建築管理前建造之建物，無使用執照者，應提出主管建築機關或鄉（鎮、市、區）公所之證明文件或實施建築管理前有關該建物之下列文件之一：
- 一、曾於該建物設籍之戶籍證明文件。
 - 二、門牌編釘證明。
 - 三、繳納房屋稅憑證或稅籍證明。
 - 四、繳納水費憑證。
 - 五、繳納電費憑證。
 - 六、未實施建築管理地區建物完工證明書。
 - 七、地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖。
 - 八、其他足資證明之文件。
- 前項文件內已記載面積者，依其所載認定。未記載面積者，由登記機關會同直轄市、縣（市）政府主管建築、農業、稅務及鄉（鎮、市、區）公所等單位，組成專案小組並參考航照圖等有關資料實地會勘作成紀錄以為合





核釋貴廳請示都市計畫公布前建造之合法房屋申請接水接電應否補領使用執照，及非供公眾使用建築物申請營業登記應否辦理變更使用執照兩案，請依本部會商結論辦理，復請查照。

建築管理組

發布日期：1974-03-08

內政部函 63.03.08.台內營字第575150號

說明：

一、復62.12.17.建四字第165922號及62.12.13.建四字第165343號函。

二、本案經邀集司法行政部、經濟部及台北市政府等有關機關會商作成結論如次：「照敘會商結論」。

為商討（一）都市計畫公布前建造之合法房屋是否應一律補領使用執照接水接電等（二）非供公眾使用建築物應否辦理變更使用執照申請營業登記。

一、時間：63年2月21日（星期四）上午9時30分

二、地點：本部第四會議室

三、出席單位：（略）

四、會商結論：

（一）建築法修正公布前之合法房屋在省（市）建築管理規則未訂定前，如能提出下列證明文件之一者，准予接水、接電：1.房屋謄本建築執照或建物登記證明2.戶口遷入證明3.完納稅捐證明4.繳納自來水費或電費收據。

（二）非供公眾使用建築物申請營業登記，應否辦理變更使用執照乙節，本部已於63.02.01.邀集有關機關研議「營利事業登記營業用房屋建築物使用執照之審核原則」，俟該原則決定後再依照辦理。

最後更新日期：2018-10-08

內政部營建署版權所有 © 2019 All Rights Reserved.

法建物面積之認定證明。

第三項之建物與基地非屬同一人所有者，並另附使用基地之證明文件。

資料來源：全國法規資料庫

89年4月24日台89內營字第8904763號函

副本
內政部 函

機關地址：台北市敦化南路二段三三三號十四樓
電話：(02) 23770015

部長 黃主文

受文者：建築管理組

類別：

審察及解釋條件：

發文日期：中華民國八十九年四月廿四日

發文字號：台八九內營字第八九〇四七六三號

附件：

主旨：關於為輔導老人安養機構構立案，有關合法房屋認定所檢附文件乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府八十九年三月十四日八九府社福字第一五四一三號函。
- 二、按實施建築管理前已建造完成之合法建築物，前經本部六十二年三月八日台內營字第五七五一五〇號函規定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又本部八十九年三月二十九日台八九內營字第八九二八八九號函須「九二一震災重建暫行條例第十三條第二項第三款規定合法建築物重建時原建築基地面積及樓地板面積認定要點」

第一頁(共二頁)

第二點規定，實施建築管理前已建造完成之合法建築物依本條例重建時，起造人應檢附八種證明文件之一，據以認定之。準此，實施建築管理前已建造完成之合法建築物，可檢附下列證明文件之一：(一)建築執照、(二)建物登記證明、(三)未實施建築管理地區建築物完工證明書、(四)載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本、(五)完納稅捐證明、(六)繳納自來水費或電費證明、(七)戶口遷入證明、(八)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖，據以認定之。本案有關貴轄內臺臺安養中心之合法房屋認定，仍請當事人檢附上開規定文件之一，據以辦理。

正本：臺南市政府

副本：台北市建設工務局、高雄市政府工務局、各縣(市)政府(臺南市政府除外)、內政部地政司、社會司、國務院(刊登公報)、法規會、中研院公室(營建業務)、本館卷宗等(二份)

部長 黃主文