

## 臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法訂定草案

訂定條文	說明
名稱：臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法	明定本辦法名稱。
<p>第一條 臺北市政府為執行都市危險及老舊建築物加速重建之建築物<b>結構安全評估結果異議案件鑑定及重建計畫核准</b>，並依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第四條第一項及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱獎勵辦法）第十一條第二項規定，訂定本辦法。</p>	<p>一、明定本辦法之立法目的與授權依據。因本辦法係部分依職權訂定(例如本辦法第三條、第四條至第七條、第十一條、第十五條至第十八條、第二十條等規定)，部分依授權訂定(例如本辦法第八條至第十條、第十二條至第十四條等規定)，爰依現行立法體例明定。</p> <p>二、都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第四條規定：「主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。對於前條第一項第二款、第三款評估結果有異議者，該管直轄市、縣（市）政府應組成鑑定小組，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。鑑定小組之組成、執行、運作及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」第五條規定：「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫</p>

	<p>，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。」都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱獎勵辦法）第十一條規定：「起造人申請第六條至第九條之容積獎勵，應依下列規定辦理：一、與直轄市、縣（市）政府簽訂協議書。二、於領得使用執照前繳納保證金。三、於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。前項第二款之保證金，直轄市、縣（市）主管機關得依實際需要訂定；未訂定者，依下列公式計算：應繳納之保證金額＝重建計畫範圍內土地當期公告現值×零點四五×申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。」</p>
<p>第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府都市</p>	<p>明定本辦法之主管機關。</p>

<p>發展局（以下簡稱都發局）。</p>	
<p>第三條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>一 審查機構：指於臺北市轄區內設有樓地板面積逾二百平方公尺之固定辦公處所，且置有二十名以上符合都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法（以下簡稱評估辦法）所稱評估人員規定之審查人員，並經都發局認可公告之評估機構。</p> <p>二 金融機構：指經中央目的事業主管機關核准，在中華民國境內登記營業，得辦理本票、支票或定期存款單業務之銀行、信用合作社、農會信用部、漁會信用部及中華郵政股份有限公司。</p>	<p>一、明定審查機構及金融機構等之用詞定義。</p> <p>二、為提升耐震能力評估之品質及正確性，避免浮濫不實之評估結果，造成不良之影響，明定審查機構應於本市設有辦公處所及置有二十名審查人員。為確認本市建築物耐震能力初步評估報告書、詳細評估報告之真實性，且便利本市轄區內建築物所有權人就近委託審查，及製作建築物耐震能力初步評估報告書、詳細評估報告書，依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第四條規定，均有派員至現場勘查之規定，考量日後有要求出席異議鑑定小組說明之必要，故明定審查機構需在本市設有辦公處所。</p> <p>三、金融機構定義，參照臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法訂定第四條第五項規定。</p>
<p>第四條 依本條例第五條第一項規定申請重建，新建建築物之起造人(以下簡稱起造人)應檢附下列文件，向都發局提出申請：</p> <p>一 申請書。</p> <p>二 符合本條例第三條第一項所定合法建</p>	<p>一、第一項明定申請重建應檢附之文件。依本條例第三條第一項、第三項及都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第四條規定，予以明定。</p> <p>二、第二項明定重建計畫涉及本條例建蔽率放寬</p>

<p>建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。</p> <p>三 重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。</p> <p>四 重建計畫。</p> <p>重建計畫涉及本條例建蔽率放寬、依建築基地一點一五倍之原建築容積為獎勵後建築容積上限或獎勵辦法第三條之容積獎勵者，除前項文件外，並應檢附下列原建築容積及原建蔽率之證明文件：</p> <p>一 原使用執照存根及圖說。</p> <p>二 由開業建築師按建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定檢討之簽證圖說。</p> <p>初步評估報告書所載初步評估結果未達最低等級，或詳細評估報告書所載評估結果屬改善不具效益者，除第一項文件外，並應檢附審查機構審查通過之證明文件。</p>	<p>、依建築基地一點一五倍之原建築容積為獎勵後建築容積上限或獎勵辦法第三條之容積獎勵，因涉及原合法建築物建蔽率及容積之認定，需檢附原使用執照存根、圖說，且須依建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定檢討，因涉及建築專業，明定應由建築師依建築技術規則建築設計施工編第一百六十二條規定檢討及簽證，併於重建計畫書審查。</p> <p>三、第三項明定初步評估報告書所載評估結果未達最低等級，或詳細評估報告書所載評估結果屬改善不具效益者，需檢附經審查機構審查通過之文件。按都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第四條規定，申請重建應檢附之文件，包括「五、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定之文件。」為避免結構安全性能評估結果，浮誇認定為「未達最低等級」致影響建築物所有權人權益致鉅，徒增爾後重建過程之爭議，爰予明定。</p>
<p>第五條 都發局應自受理前條申請案件之日起三十日內完成審核。但情況特殊者，得延</p>	<p>一、明定重建之審核期限及駁回之規定。</p> <p>二、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第六條規定，重建計畫之審核期限及駁回屬</p>

<p>長一次，延長期間以三十日為限。</p> <p>前項申請案件應予補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。</p> <p>前二項申請案件經都發局審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。</p>	<p>重要事項，考量實務需求將該條規定內容納入本辦法予以明定。</p>
<p>第六條 起造人應自都發局核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經都發局同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。</p>	<p>一、明定核准重建後未於一定期間內申請建造執照者，原核准失其效力。</p> <p>二、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第七條規定，重建計畫失其效力之規定屬重要事項，考量實務需求將該條規定內容納入本辦法予以明定。</p>
<p>第七條 已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准：</p> <p>一 重建計畫之建築基地範圍。</p> <p>二 容積獎勵項目或額度。</p>	<p>一、考量本條例第五條第二項規定同條第一項重建計畫之申請，施行期限僅至一百十六年五月三十一日止，以及本條例第六條第二項規定，本條例施行後三年內申請之重建計畫，可再給予額外之容積獎勵，是重建計畫之申請日對民眾之權益有重大之影響，而核准後</p>

	<p>之重建計畫若涉有重建計畫基地範圍或容積獎勵項目及額度變更者，因基地範圍變更會對建造執照、拆除執照核准範圍及建築線之核定有重大之影響，容積獎勵項目及額度變更則影響起造人依獎勵辦法第十一條規定計算之保證金額度，均屬重大之變更，起造人應擬具重建計畫依本條例第五條第一項規定重新申請核准，故明定核准後重建計畫涉有本條第一款或第二款之變更情事者，應重新申請重建計畫核准。該二款情事以外之變更者，例如起造人變更、開業建築師變更等，因非屬重大影響之事項，即毋須就重建計畫重新申請核准。</p> <p>二、有關應申請重建計畫變更設計之項目，經函詢中央建築主管機關內政部意見，該部業以一〇六年十月二十日內授營更字第一〇六〇八一五三七三號函表示同意，並提供重建計畫申請變更設計後，都發局重新審核時應注意之法令適用日相關規定。</p> <p>三、有關已核准之重建計畫應於核准新重建計畫時予以廢止。</p>
第八條 申請補助結構安全性能評估費用者，	明定建築物所有權人申請結構安全性能評估費用

<p>建築物所有權人應檢具下列文件，向都發局提出申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 申請書。</li> <li>二 初步評估報告書或詳細評估報告書。</li> <li>三 符合第四條第三項規定者，應檢附審查機構審查通過之證明文件。</li> <li>四 評估機構及審查機構開立予申請人之統一發票或收據正本。</li> </ol>	<p>補助應備文件。</p>
<p>第九條 結構安全性能評估費用之補助，包含初步評估費用、詳細評估費用及審查機構審查費用。</p> <p>前項補助額度規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 耐震能力初步評估： <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)總樓地板面積未達三千平方公尺者：每棟新臺幣(以下同)六千元。</li> <li>(二)總樓地板面積三千平方公尺以上者：每棟八千元。</li> <li>(三)評估機構審查費：每棟一千元。</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、明定建築物所有權人申請結構安全性能評估費用之補助額度。</li> <li>二、初步評估報告書所載評估結果未達最低等級者，需檢附審查機構審查通過之證明文件，經邀集專家學者開會研商，決議有關審查機構初步評估報告書之審查費用，每棟補助新臺幣六千元，爰予明定。其餘評估費用及審查費用之補助額度，參照「中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法」之規定。</li> </ol>

<p>二 耐震能力詳細評估:每棟不超過評估費用之百分之三十或四十萬元。</p> <p>三 審查機構審查費用:</p> <p>(一)耐震能力初步評估報告書所載初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟六千元。</p> <p>(二)耐震能力詳細評估，以每棟評估費用百分之十五估算，但不得超過二十萬元。</p>	
<p>第十條 前條申請案件，經都發局審核符合規定者，應通知申請人並將補助款撥付申請人指定之金融機構帳戶。</p> <p>前條申請案件應予補正者，都發局應將補正事項一次通知申請人限期三十日內補正。屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請。</p> <p>中央主管機關補助結構安全性能評估</p>	<p>一、第一項明定申請案件審核通過時，應通知申請人及撥付補助款之規定。</p> <p>二、第二項明定申請案件應予補正，未補正或補正不完全時之規定。</p> <p>三、第三項明定不予補助之案件。建築技術規則建築構造編授權訂定之建築物耐震設計規範及解說於民國八十八年十二月二十九日修正有關「震區水平加速度係數」、「各類地盤水平向正規化加速度反應譜係數與週期之關係</p>



<p>費用辦法第六條所列各款案件，及建造執照法規適用日為中華民國八十八年十二月二十九日後之建築物，均不予補助。</p>	<p>」、及「垂直地震力」等規定與解說，故中華民國八十八年十二月二十九日以後掛件申請建造執照之建築物應以修正後之建築技術規則設計之，因此建築物適用該規定取得建築執照者，其耐震設計應有相當品質，是排除補助之列。爰明定建造執照法規適用日為該日期以後之建築物，均不予補助。</p>
<p>第十一條 建築物所有權人對建築物結構安全性能評估結果或審查結果有異議者，應於建築物拆除前向都發局提出鑑定申請，逾期不予受理。</p> <p>都發局為受理前項鑑定申請，應依本條例第四條第二項規定組成臺北市合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組（以下簡稱異議鑑定小組）。</p>	<p>一、第一項明定對於建築物結構安全性能評估結果有異議者，得提出鑑定申請；另有本辦法第四條第三項規定情形者，應檢附審查機構審查通過之證明文件，如對該審查結果有異議者，亦屬對安全性能評估結果有異議，應賦予其提出異議申請之權利，爰併明定其得提出鑑定申請。</p> <p>二、依直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法第十一條第二款規定，委員認有實地履勘必要者，應通知申請人及相關人員配合現場履勘，並作成紀錄供異議鑑定小組會議審查。惟建築物若拆除即無法履勘，故明定建築物所有權人提出異議時機至遲應於建物拆除前提出。</p>

	<p>三、第二項明定為辦理鑑定申請，得組成臺北市合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組。</p>
<p>第十二條 申請獎勵辦法第六條至第九條之容積獎勵者，其應繳納之各項保證金額度，應由開業建築師依獎勵辦法第十一條第二項之計算公式核算。但獎勵辦法第六條至第九條規定之各項容積獎勵額度未超過基準容積百分之六者，各該項保證金額度得減半計算。</p>	<p>考量容積獎勵額度未超過基準容積百分之六者，其取得標章或通過評估相較容易，是為鼓勵老舊建築物加速重建，降低起造人重建成本負荷，爰明定保證金得減半計算。</p>
<p>第十三條 起造人應於申請使用執照前繳納保證金。保證金繳納後，由都發局存入專戶存款。</p> <p>起造人得選擇下列任一方式繳納保證金，但繳納後不得轉換：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一 現金。</li> <li>二 金融機構簽發之本票、支票、保付支票或郵政匯票。</li> <li>三 設定質權之金融機構定期存款單。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、明定保證金應於申請使用執照前繳納，繳納後，都發局應設置專戶存放。</li> <li>二、有關保證金之繳納方式，參照臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法第四條第一項至第四項規定訂定。</li> </ol>

<p>四 金融機構書面連帶保證。但以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限。</p> <p>保證金以前項第二款方式繳納者，應為即期，並以都發局為受款人。未填寫受款人者，以執票之都發局為受款人。</p> <p>保證金以第二項第三款或第四款方式繳納者，應依其性質記載都發局為質權人或被保證人，並加註拋棄行使抵銷權及先訴抗辯權。</p> <p>保證金以第二項第四款方式繳納者，其保證期限應至使用執照核發日起加計二年六個月以上。</p>	
<p>第十四條 起造人於領得使用執照後二年內，取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估者，得檢具相關證明文件向都發局申請退</p>	<p>一、明定保證金之返還方式及不予退還之規定。依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第十一條第一項第三款規定，起造人領得使用執照後兩年內取得耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章、通</p>

<p>還該項保證金。經都發局查核符合規定者，保證金無息退還。</p> <p>前項相關標章或評估逾期未取得或未通過者，該項保證金不予退還，並繳入市庫。</p> <p>都發局為辦理第一項查核，得邀集相關機關(構)辦理現場會勘查核使用狀況。</p>	<p>過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估者，得申請退還該項之保證金。</p> <p>二、第三項明定為辦理保證金退還之查核事宜，得現場會勘之規定。</p>
<p>第十五條 審查機構應依下列規定執行業務：</p> <p>一 建置結構安全性能評估業務管理網路平臺，提供申請案件相關資訊查詢服務。</p> <p>二 不得審查由其擔任評估機構之結構安全性能評估報告書。並應注意審查人員利害關係之迴避。</p> <p>三 審查結構安全性能評估報告書時，除應審核本條例及評估辦法規定之相關事項外，並應查核評估人員須符合評估辦法第八條規定及於相關文件簽署</p>	<p>一、明定審查機構執行業務之方式。</p> <p>二、為確保建築物耐震能力初步評估、詳細評估結果之正確性與正當性，避免球員兼裁判，爰明定審查機構應迴避其擔任評估機構之結構安全性能評估報告書。</p>

負責。	
<p>第十六條 審查機構執行業務時應遵守下列規定：</p> <p>一 因應異議鑑定小組個案審查之需要，指派審查人員列席。</p> <p>二 應定期將受理案件之統計報表造冊送請都發局備查，並配合都發局之查察。</p> <p>三 審查之結構安全性能評估報告書、相關文件及圖說資料應保存五年以上。</p> <p>四 對結構安全性能評估結果，非經申請人同意，審查機構與審查人員均不得對外公開。</p> <p>五 不得有不正當行為或廢弛其業務等情事，並對所屬審查人員負監督管理之責。</p> <p>六 不得洩漏因業務知悉之他人秘密。</p>	<p>一、明定審查機構執行業務應遵守之規定。</p> <p>二、結構安全性能評估結果，影響建築物全體所有權人權益至鉅，屬爭議度較高之案件，爰參照台北市土木技師公會意見，明定結構安全性能評估報告書、相關文件及圖說資料，應保存五年以上。</p> <p>三、結構安全性能評估係建築物所有權人之自主委託辦理，其評估結果倘對外公開恐影響房價，攸關全體建築物所有權人權益，參照臺北市老屋健檢申請及補助實施計畫，結構安全性能評估結果不得對外公開。</p>
第十七條 審查人員應遵守下列規定：	一、明定審查人員執行業務時應遵守之規定。

<p>一 審查人員之迴避，準用行政程序法第三十二條及第三十三條規定辦理。</p> <p>二 不得有不正當之行為或廢弛其業務等情事。</p> <p>三 不得洩漏因業務知悉之他人秘密。</p>	<p>二、為確保建築物耐震能力初步評估、詳細評估結果之正確性與正當性，明定審查人員迴避規定。</p>
<p>第十八條 審查機構或審查人員未依前三條規定執行業務者，都發局得視情節輕重，命審查機構終止對該審查人員之派任二年，或廢止審查機構之認可。</p> <p>審查機構經廢止認可者，都發局於二年內不得再為認可。</p>	<p>為提升建築物耐震能力初步評估及詳細評估報告之正確性及確保品質，故明定審查機構及審查人員違反前三條規定之處置方式。又其性質乃行政管制措施，非不利益裁罰處分。</p>
<p>第十九條 評估機構及其人員違反本條例第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，都發局應依本條例第十一條規定處一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。</p>	<p>一、明定評估機構及其人員，若有本條例第十一條規定之情事時，應處罰鍰之規定。</p> <p>二、有關出具不實之簽證或評估報告書，致核准補助之處分、已核發之補助款、重建計畫或建造執照，有得撤銷或廢止情事時，回歸行政程序法之規定處理。</p>
<p>第二十條 異議鑑定小組置委員十五人，召集人由都發局局長或其指派之人員兼任，其餘</p>	<p>為執行本條例第四條第二項規定，且依直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法第三條規定，異議鑑定小組設委員</p>

<p>委員由都發局就下列人員聘（派）之：</p> <p>一 都發局代表一人。</p> <p>二 臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）代表三人。</p> <p>三 臺北市都市更新處代表一人。</p> <p>四 臺北市建築師公會代表二人。</p> <p>五 台北市土木技師公會代表二人。</p> <p>六 台北市結構工程工業技師公會代表二人。</p> <p>七 具土木、結構及建築專門學識之專家學者代表三人。</p> <p>異議鑑定小組置秘書及幹事各一人，由建管處指派專人兼任。</p>	<p>十一人至十五人，考量本市為全國首善之區，人才薈萃，爰明定異議鑑定小組之人數為十五人及組成人員。關於委員任期及性別比例之規定，因直轄市縣(市)合法建築物結構安全性能評估結果異議鑑定小組設置辦法第三條及第四條已明定，爰依該規定辦理。</p>
<p>第二十一條 本辦法所定書表格式，由都發局定之。</p>	<p>本辦法相關書表格式由都發局另定。</p>
<p>第二十二條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>明定本辦法之施行日期</p>