

正本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

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：如行文單位

發文日期：中華民國109年5月28日

發文字號：北市都授建字第10931736342號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：109年5月28日北市都建字第10931736341號令及臺北市危老重建推動師培訓執行計畫ATTCH1

主旨：「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」業經本局以109年5月28日北市都建字第10931736341號令修正發布，並自109年6月1日起生效，請查照。

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第37條第1項第1款、第42條第2項及第44條規定辦理。
- 二、本案業完成臺北市府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1091302J0012，提請法務局刊登臺北市法規查詢系統。
- 三、本案納入本局109年度臺北市建管法令函釋彙編第109044號，目錄編號第016號。
- 四、網 路 網 址：
http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。
- 五、本案刊登109年6月1日第101期市府公報。

正本：臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處

副本：臺北市議會（含附件）、臺北市政府法務局（含附件）、臺北市建築管理工程處公寓大廈科（含附件）、臺北市建築師公會（含附件）、台北市不動產仲介經紀人員教育協會（含附件）、財團法人中國地政研究所（含附件）、台灣不動產物業人力資源協會（含附件）、社團法人中華都市更新全國總會（含附件）、臺北市自行實施都市更新發展協會（含附件）、財團法人台灣建築中心（含附件）、中國房地產研究發展協會（含附件）、社團法人中華民國不動產教育訓練發展協會（含附件）、全國都市危險及老舊建築物加速重建協會（含附件）、中華城鄉更新發展研究教育學會（含附件）、中華不動產知識交流協會（含附件）、社團法人新北市都市更新推動協會（含附件）、社團法人台北市地政士公會（含附件）、社團法人台北市不動產教育



發展協會（含附件）、中華民國危老重建協會（含附件）、台灣公寓大廈品質管理協會（含附件）、臺北市不動產聯協會（含附件）、致理學校財團法人致理科技大學（含附件）、臺北市老屋改建發展協會（含附件）、臺北市危老重建推動師公會（含附件）

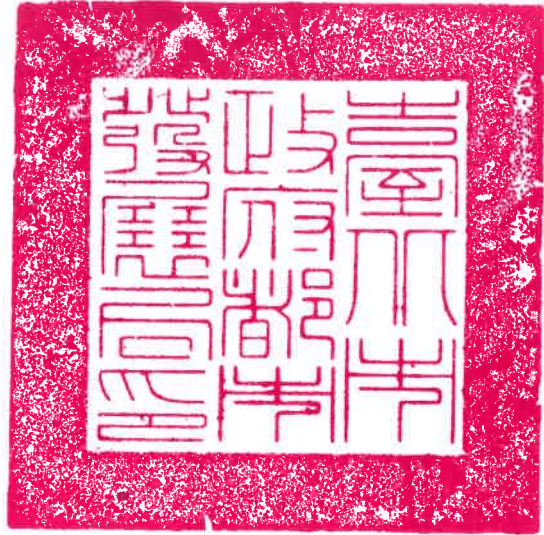
檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 令

發文日期：中華民國109年5月28日

發文字號：北市都建字第10931736341號



修正「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」，並自109年6月1日起生效。

附「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」。

局長黃景茂

壹、計畫目的

鑒於本市老舊建築物更新重建之需求殷切，為協助市民瞭解「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之內涵，爰培訓有志於推動老屋重建的專業人士，經集訓整軍後成為「危老重建推動師(以下簡稱推動師)」，免費為市民提供法令解說、協助社區住戶整合意願、輔導申請耐震能力評估，凡經評估可適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」重建者，即協助提具重建計畫申請重建。另對於結構快篩判認有潛在危險疑慮的建築物，輔導辦理耐震能力評估及階段性補強；對未成立管理組織的老舊公寓，輔導成立管理委員會或推舉管理負責人；六層以下的老舊集合住宅，亦可輔導增設昇降設備或辦理修繕。主管機關並視推動師各階段輔導成效，衡酌個案戶數多寡，核予適度之輔導推動費，藉以激勵推動師擔綱社區重建或修繕改良的總顧問角色，提供宣導、諮詢、輔導、整合等有關事務，全程服務，俾加速本市老舊建築物之更新、補強修繕，改善市容觀瞻，並達到都市防災之目的。

貳、主管機關：本計畫之主管機關為臺北市政府都市發展局，執行機關為臺北市建築管理工程處。

參、計畫期程：本計畫自發布日起至民國 116 年 5 月 31 日止。但推動師之培訓講習，至 109 年 12 月 31 日截止；公寓大廈進階課程之講習，至 110 年 12 月 31 日截止。

肆、推動師招募對象與培訓講習

一、推動師招募對象

(一) **A 組：**開業建築師。

(二) **B 組：**領有建築師、土木技師、結構技師、都市計畫技師、不動產估價師、律師、不動產經紀人、地政士、會計師等國家考試及格證書者。

(三) **C 組：**

1、任職或從事都市更新、建築設計、都市計畫、都市設計、室內設計、景

觀設計、建築經理、土地開發、營建土木、不動產估價、地政、不動產經紀、房屋仲介、不動產法務、金融機構、信託機構等相關領域之工作者。

- 2、大專院校相關科系所畢業者：包含都市計畫、建築、營建、市政、地政、不動產估價、城鄉、室內設計、景觀、土地管理、土木、土地資源等。

(四) D 組：

- 1、現任或曾任里長、鄰長。
- 2、現任或曾任公寓大廈管理委員會主任委員、公寓大廈管理服務人員（須領有認可證並實際從事社區服務者）等熱衷社區服務人士。
- 3、本市轄區內屋齡達 30 年以上建築物之所有權人或其「配偶」及直系親屬。

二、推動師之消極資格：

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。

三、推動師之培訓講習

- (一) **報名方式**：參訓學員逕向執行機關公開遴選辦理之培訓機構報名。詳細之培訓方式與內容等，另於培訓機構及執行機關網站公告。
- (二) **課程規劃**：培訓機構應辦理培訓之課程內容及時數，分組規定如下：

A 組：

項次	課程名稱
1	都市及危險老舊建築物加速重建條例相關法規
2	危險老舊建築物改建之效益評估要領
3	危老建築物拆除重建成本分析與財務規劃
4	危險及老舊建築物重建之融資與信託申辦實務
5	危老推動師社區溝通技巧與意見整合實務
6	其他（由專業機構依課程需求彈性調整）
備註：培訓課程不得少於 12 小時，各課程研習時數由培訓機構依實際需求分配。（換證回訓不得少於 7 小時，課程內容由培訓機構擇選表列 3 項，或另訂與都市更新或危老重建相關課程提送主管機關核備）	

B、C 組：

項次	課程名稱
1	臺北市危老重建推動師之任務與展望
2	都市及危險老舊建築物加速重建條例及相關法規
3	臺北市建築物耐震能力評估申辦程序及費用補助
4	臺北市危險及老舊建築物重建計畫研擬及費用補助
5	臺北市老舊建築物重建規劃設計相關法令疑義解說
6	危險及老舊建築物重建相關稅捐實務
7	危險老舊建築物改建之效益評估要領
8	危老建築物拆除重建成本分析與財務規劃
9	危險及老舊建築物重建之融資與信託申辦實務
10	危老推動師社區溝通技巧與意見整合實務
11	危老重建服務契約宜載明內容與注意事項
12	老舊公寓大廈成立管理組織申請報備實務
13	其他（由專業機構依課程需求彈性調整）
備註：培訓課程 21 小時，各課程研習時數由培訓機構逕予分配，惟編號 7、10 課程之授課時數各不得少於 3 小時。（換證回訓不得少於 12 小時，課程內容由培訓機構擇選表列 6 項，或另訂與都市更新或危老重建相關課程提送主管機關核備）	

D組：

項次	課程名稱
1	臺北市危老重建推動師之任務與展望
2	都市及危險老舊建築物加速重建條例及相關法規
3	臺北市都市計畫及土地使用分區管制概要
4	新建住宅性能評估與容積獎勵相關標章概要
5	土地及建物產權登記相關書表文件判讀
6	危老重建基地相關圖說之調閱及判讀
7	臺北市建築物耐震能力評估申辦程序及費用補助
8	臺北市危險及老舊建築物重建計畫研擬及費用補助
9	危險及老舊建築物重建相關稅捐實務
10	危險老舊建築物改建之效益評估要領
11	危老建築物拆除重建成本分析與財務規劃
12	危險及老舊建築物重建之融資與信託申辦實務
13	危老推動師社區溝通技巧與意見整合實務
14	危老重建服務契約宜載明內容與注意事項
15	老舊公寓大廈成立管理組織申請報備實務
16	其他（由專業機構依課程需求彈性調整）
備註：培訓課程 36 小時，各課程研習時數由培訓機構逕予分配，惟編號 10、13 課程之授課時數各不得少於 3 小時。（換證回訓不得少於 21 小時，課程內容由培訓機構擇選表列 10 項，或另訂與都市更新或危老重建相關課程提送主管機關核備）	

- (三) **結訓門檻**：參訓學員於修滿培訓課程後，得參與結訓測驗，測驗成績達 80 分以上者，由培訓機構發給「臺北市危老重建推動師課程（換證回訓）講習合格證明」。

四、推動師之聘任

- (一) **推動師證件之核發**：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，由主管機關授予「臺北市危老重建推動師聘書」及識別證，聘書及識別證有效期限為 2 年，逾期失其效力。
- (二) **推動師證件之補發**：推動師之聘書或識別證如因故遺失或污損，得向原培訓機構申請補發，由培訓機構依原證號製作補證，並送主管機關用印後轉送申請人收執。

- (三) **推動師證件之換發**：推動師得於聘書及識別證有效期限屆滿前 4 個月內，提具累計達 30 分以上之輔導服務積分證明，並參加換證回訓課程，取得測驗合格證明，填具換證申請書，向培訓機構申請換發，由培訓機構依當年度號序製作新證，並送主管機關用印後轉送申請人收執。
- (四) **推動師之資訊公告**：有關推動師之相關資訊(姓名、性別、專業證照、服務專線、服務單位及職稱、電子信箱或 Line 帳號等)，經當事人同意後，執行機關得置於網站公開宣導，俾利媒合本市具有重建需求之社區住戶逕為洽訪。

伍、公寓大廈進階課程之培訓講習

- (一) **報名方式**：參訓學員逕向培訓機構報名。詳細之培訓方式與內容等，另於培訓機構及執行機關網站公告。
- (二) **課程規劃**：培訓機構應辦理培訓之課程內容及時數，規定如下：

項次	課程名稱	主要內容	課程時數
1	公寓大廈管理條例概要	<ul style="list-style-type: none"> •住戶之權利及義務 •管理組織與管理服務人 •起造人與建築業者之相關規範 	4 小時
2	公寓大廈成立管理組織之目的與效益	<ul style="list-style-type: none"> •公寓大廈成立管理組織之目的 •公寓大廈成立管理組織的好處 •管理組織報備的適用範圍 	3 小時
3	區分所有權人會議之籌備及相關規範	<ul style="list-style-type: none"> •區權會議之召集與籌備工作 •區分所有權人會議之相關規範 •會議簽到、主持與決議紀錄 	3 小時
4	公寓大廈管理委員會之籌組及運作	<ul style="list-style-type: none"> •管理委員會之籌組程序 •管理委員之選任、解任與權責 •管理委員會之會議規範 	2 小時
5	社區自治與規約範本之應用	<ul style="list-style-type: none"> •規約之訂定及效力 •規約之記載事項 •規約範本之應用 	3 小時
6	公寓大廈管理組織報備申辦作業實務	<ul style="list-style-type: none"> •管理組織之籌組及報備流程 •公寓大廈管理組織報備系統 •管理組織報備相關書表文件 	2 小時
7	公寓大廈相關獎勵或補助申辦實務	<ul style="list-style-type: none"> •老舊公寓增設昇降設備 •結構安全快篩及階段性補強 •外牆安全診斷申報及修繕補助 •老舊建築物外牆整新 	4 小時

- (三) **結訓門檻**：參訓學員於修滿培訓課程後，得參與結訓測驗，測驗成績達 80 分以上者，由培訓機構發給結業證書。

陸、培訓機構之作業規範

一、培訓機構之遴選

推動師培訓機構採公開遴選，凡有意願之專業機構、學校或團體，得提具計畫書向執行機關申請評選為培訓機構，執行機關得成立評選小組，就申請資格、計畫書進行審查及評選，經獲選後允其辦理推動師之課程講習訓練事宜。

二、授課講師資格

培訓課程之講師應檢附授課同意書，並應符合下列資格條件之一：

- (一) 現任或曾任大學校院講師以上職務，並就講授課程具相關科系教學經驗者。
- (二) 從事都市更新、老屋重建、社區溝通等相關專題研究，並有專案報告書 / 著作，或大學校院與課程相關之課題研究，取得碩士以上學位，且具三年以上工作年資者。
- (三) 大專以上相關科系畢業，現任或曾任營建（繕）主管機關之相關業務人員或相關專業團體主管職位達三年以上者。
- (四) 其他具有專業實務背景送交主管機關認可者。

三、課程教材與教學場地

- (一) 培訓機構應依本計畫揭示之課程內容詳予規劃、編寫教材內容，並送執行機關備查後，責由培訓機構自行印製。
- (二) 培訓講習之教學場地應符合都市計畫、建築與消防法規之教學、講習、會議或集會之空間。

四、公告開班報名資訊

培訓機構應將講習訓練之課程內容、上課時數、報名及收費方式等相關事項，於講習前 20 日刊登於機構網站公告周知，並與執行機關網站建立資訊連結。每梯次參訓人員上限不得超過 150 名；報名人數達 50 名以上者，應即開課。

五、推動師培訓講習及證件換(補)發收費基準

- (一) **推動師培訓講習收費基準**：培訓機構應就教材編撰、結業證明書、學員手冊之印製、教學場地租用、代辦午餐、行政事務、交通、宣導、講師鐘點費、講習資訊公告、相關行政事務等費用，覈實編製經費預算表，向報名參訓之學員收費，但每梯次 36 小時每人之收費最高額度以新臺幣 5,500 元為限；21 小時以新臺幣 3,500 元為限；12 小時以新臺幣 2,500 元為限；7 小時以新臺幣 2,000 元為限。
- (二) **推動師證件換(補)發收費基準**：培訓機構受理推動師申請聘書或識別證之換發或補發，得酌收行政作業費，但每件收費最高額度以新臺幣 200 元為限。

六、培訓課程品質管考

- (一) 培訓機構應成立教學工作小組，設置班主任並具備專責服務人員，以利教學督導及輔導、服務等事宜，並隨時巡視參訓學員上課簽到(退)等情形。
- (二) 參訓學員必須全程參與，不得請假，如有遲到或早退超過 15 分鐘者，該節視同曠課，應不允參加結訓測驗；如發現委由他人代理上課或簽到(退)情事者，撤銷其參訓資格。
- (三) 結訓測驗由各培訓機構自行命題，測驗過程應嚴格執行考場秩序，不得舞弊，舞弊者以零分計算。測驗成績達 80 分以上者，由培訓機構發給講習合格證明，並於當梯次講習結束後 20 日內造冊，送主管機關備查。測驗成績未達 80 分之學員，培訓機構得安排補考，但補考以一次為限。
- (四) 結訓合格學員清冊，應註明學員之姓名、國民身分證統一編號、出生年月日、學經歷、通訊處、聯絡電話、相關專業證照號碼、講習合格證明字號等基本資料，併同推動師聲明書、上課簽到(退)紀錄等資料彙整建立電子檔，函送主管機關備查。紙本資料責由培訓機構自行保管至少 3 年。
- (五) 培訓機構應協助主管機關製作、補發或換發推動師之聘書及識別證(均附相片)，並經主管機關用印後轉送各推動師收執。

柒、推動師之輔導

一、推動師之輔導積分

- (一) 按重建階段核給輔導服務積分：為協助本市危險及老舊建築物加速重建，推動師得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（完成耐震初評者 10 分、完成耐震詳評者 10 分、重建計畫報核者 30 分）。
- (二) 輪值工作站核給服務積分：
- 1、為便利老舊社區住戶就近諮詢需求，有服務熱誠之推動師或民間單位，得籌組跨領域團隊，向本局申請設置「危老重建工作站」，由 A、B、C 組之推動師進駐輪值，免費提供諮詢服務（輪值時間以每班 3 小時計算，核給輔導服務積分 2 分）。
 - 2、推動師若未依既定的服務時段進駐工作站，或有遲到、早退等情事者，除當次不予核給積分外，並倒扣 2 分。
- (三) 參加進階課程核給輔導服務積分：
- 1、推動師於聘書有效期限內參加公寓大廈進階課程培訓，經測驗合格，領得培訓機構核發之結業證書者，核給輔導服務積分 10 分。
 - 2、推動師於聘書有效期限內另行參加培訓機構函送建管處核備之「危老推動師進階課程」，並領得培訓機構核發之參訓證明，其參訓時數每達 4 小時者，核給輔導服務積分 2 分。惟聘書有效期限內參訓進階課程合計之輔導服務積分，最多核予 10 分為限。
- (四) 輔導公寓大廈整建維護核給輔導服務積分：
- 1、完成輔導九十二年以前興建完成，且七層樓以上之公寓大廈成立管理組織者，核給輔導服務積分 10 分。
 - 2、輔導經執行機關依「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」判定屬 D 級或 E 級且公告列管之建築物完成修繕解除列管者，核給輔導服務積分 10 分。
 - 3、輔導私有建築物完成階段性補強者，核給輔導服務積分 20 分。

- 4、輔導屋齡二十年以上且六層樓以下之集合住宅完成增設昇降設備者，核給輔導服務積分 30 分。
- 5、輔導公寓大廈依「臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範」完成外牆整新者，核給輔導服務積分 30 分。

二、績優推動師之表揚

推動師對本市危險老舊建築物重建工作之推動，績效優良或貢獻卓著者，得由主管機關發給獎狀並公開表揚。獲頒績優推動師獎狀者，得憑狀申請換證，免參加回訓講習。

三、輔導推動費之核發

推動師報備輔導案件，必須提具「臺北市危老重建推動師全程輔導重建說明書」(如附件)，於輔導完成下列各款事項之一者，得依「臺北市危老重建推動師輔導推動費核發要點」規定申請輔導推動費。但推動師為現任里長或具公職人員身分者，不予核發。

- (一) 輔導適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之建築物辦理耐震能力初步評估、詳細評估或提具重建計畫報核。
- (二) 輔導民國九十二年以前興建完成，且七層樓以上未曾報備管理組織之公寓大廈，成立管理委員會或推選管理負責人。
- (三) 輔導屋齡二十年以上且六層樓以下之集合住宅增設昇降設備。
- (四) 輔導集合住宅依「臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範」辦理外牆整新。
- (五) 輔導經執行機關依「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」判定屬 D 級或 E 級且公告列管之建築物辦理修繕。
- (六) 輔導經結構安全快篩判認有潛在危險疑慮之建築物辦理耐震能力初步評估或申請階段性補強。

捌、本計畫經費來源：執行機關推動本計畫所需經費，由中央補助款或執行機關年度預算相關業務費用支應。

玖、本計畫之督導及考核

一、推動師資格之撤銷或廢止

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，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；經通知限期繳回而逾期未繳回者，依法移送強制執行。

二、業務違失之書面警告

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、告知民眾錯誤資訊或法令規定、提供錯誤資料等違失，致生民眾權益損害或重大爭執者，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。

三、培訓機構之解任

培訓機構及其工作人員應本於誠實信用原則，並遵依「個人資料保護法」之規定，妥善保護參訓人員之個人資料。如有詐欺、虛偽不實或違法侵權行為，除應自行依法負責外，主管機關並得解除培訓機構之委任。

拾、相關書表：本計畫所需相關書表格式，由主管機關訂之。

臺北市危老重建推動師全程輔導重建說明書

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，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"> <input checked="" type="checkbox"/> 建築師（附開業證書，必附） <input type="checkbox"/> 土木或結構技師（附執業證書） <input type="checkbox"/> 不動產估價師（附開業證書） <input type="checkbox"/> 會計師（附開業證書） <input type="checkbox"/> 地政士（附開業執照） <input type="checkbox"/> 不動產開發從業者（附在職證明） <input type="checkbox"/> 建築經理與資產管理業者（附在職證明） <input type="checkbox"/> 金融或信託機構從業者（附在職證明） <input type="checkbox"/> 不動產代銷與仲介業者（附在職證明） <input type="checkbox"/> 營造與工程顧問業者（附在職證明）