

A1
一一五五〇

函轉內政部釋示關於建築物騎樓、陽台之天花板是否適用建築物室內裝修管理辦法範圍疑義一案，請查照並轉知貴會所屬會員。

臺北市政府都市發展局 函

地址：110臺北市信義區市府路1號2樓
承辦人：張瑜娟
電話：02-27208889或1999轉2774
傳真：27595772
電子信箱：ac3931@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國113年10月23日
發文字號：北市都授建字第1130147149號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：內政部國土管理署113年10月15日國署建管字第1131165932號
(34107030_1130147149_1_ATTACH1.pdf)

主旨：函轉內政部釋示關於建築物騎樓、陽台之天花板是否適用建築物室內裝修管理辦法範圍疑義一案，請查照並轉知貴會所屬會員。

說明：

- 一、依內政部國土管理署113年10月15日國署建管字第1131165932號函辦理。
- 二、本案納入本局113年內政部建管法令函釋彙編第113066號，目錄第3組，編號第015號；網路網址：http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：臺北市建築師公會、中華民國室內裝修專業技術人員學會、台北市室內設計裝修商業同業公會

副本：電 2024/10/23 文
交 16:10:18 摸 章

A1
一一五五〇

會函轉內政部釋示關於建築物騎樓、陽台之天花板是否適用建築物室內裝修管理辦法範圍疑義一案，請查照並轉知貴

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：陳巧佳

聯絡電話：02-87712698

電子郵件：carachen@nlma.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國113年10月15日

發文字號：國署建管字第1131165932號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於建築物騎樓、陽台之天花板是否適用建築物室內裝修管理辦法範圍疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據臺北市政府都市發展局113年8月5日北市都授建字第1136151256號函辦理。
- 二、有關騎樓寬度及構造規定1節，建築技術規則建築設計施工編第57條已明定相關規定，應依規定辦理。
- 三、次依建築法(以下簡稱本法)第77條之2規定：「建築物室內裝修應遵守左列規定：一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。……」、建築物室內裝修管理辦法(以下簡稱本辦法)第3條規定：「本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。二、內部牆面裝修。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。四、分間牆變

A1—一五五〇

函轉內政部釋示關於建築物騎樓、陽台之天花板是否適用建築物室內裝修管理辦法範圍疑義一案，請查照並轉知貴會所屬會員。

更。」因建築物騎樓及陽台非屬室內空間，爰無本辦法之適用，合先敘明。

四、至建築物一樓騎樓或各樓層陽台等類似空間之天花板裝修是否須向建築物所在地主管建築機關申請許可1節，查現行建築相關法規尚無明定。惟據本法第77條第1項及第91條已分別規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」、「有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：.....二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。.....」故建築物所有權人、使用人自應維護建築物一樓騎樓或各樓層陽台等類似空間之天花板之構造及設備使用安全，如未維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，依本法第91條規定辦理。

正本：各直轄市及縣（市）政府、特設主管建築機關（15）

副本：臺北市政府都市發展局

電 2014/10/15 文
交 摸 63 章

A1
一
五
五
一知
貴
會
員
。國
內
政
部
土
管
理
署
釋
示
有
關「都
市
計
畫
公
共
設
施
保
留
地
臨
時
建
築
使
用
辦
法」第 5 條規
定疑
義一
案，
請查
照並
轉

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051 臺北市信義區市府路 1 號南區
二樓

承辦人：徐家楹

電話：02-27208889 轉 8515

電子信箱：ca2574@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 10 月 25 日

發文字號：北市都授建字第 1136175400 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二 (33983013_1136175400_1_ATTACH1.pdf、
33983013_1136175400_1_ATTACH2.pdf)

主旨：函轉內政部國土管理署釋示有關「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第 5 條規定疑義一案，請查照並轉知貴會會員。

說明：

一、依內政部國土管理署 113 年 9 月 26 日國署建管字第 1130098534 號函辦理。

二、按都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法，除停車場之臨時建築物得依據同辦法上開條文第 2 項規定不受「地面上一層建築物為限」之限制者外，依同條第 1 項後段但書規定簷高得為 10 公尺以下者，樓層數仍受第 5 條第 1 項前段限制，仍應以地面上一層建築物為限。

三、本案納入本局 113 年 內政部建管法令函釋彙編第 064 號，目錄第一組編號第 037 號。

四、網路網址：<https://www.dbaweb.tcg.gov.tw>。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：電 2024/10/25 文

交換章

A1
一一五五一

函轉內政部國土管理署解釋示有關「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第 5 條規定疑義一案，請查照並轉知貴會會員。○

臺北市政府都市發展局 移文單

地址：11008 臺北市信義區市府路 1 號南區 9 樓

承辦人：柯賢城

電話：02-27208889 或 1999 轉 6738

傳真：02-27205897

電子信箱：udd-10788@gov.taipei

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國 113 年 10 月 7 日

發文字號：北市都築字第 1130144542 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1130926_營建署函釋_（第 5 條規定疑義）（33865028_1130144542_1_ATTACH1.pdf）

主旨：函轉內政部國土管理署解釋有關「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第 5 條規定疑義一案（如附件），係屬貴管業務，移請卓處，請查照。

說明：依內政部國土管理署 113 年 9 月 26 日 國署建管字第 1130098534 號函辦理。

正本：臺北市建築管理工程處

副本：電 2023/10/29 文
交 11:22 搞 章

A1
一
五
五
一知
貴
會
會
員
。國
土
管
理
署
釋
示
有
關
都
市
計
畫
公
共
設
施
保
留
地
臨
時
建
築
使
用
辦
法

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號

聯絡人：孫立言

聯絡電話：(02)87712345#2693

電子郵件：gogo@nlma.gov.tw

傳真：(02)87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國113年9月26日

發文字號：國署建管字第1130098534號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第5條規定疑義1案，復請查照。

說明：

一、貴府113年9月20日府商都字第1130206041號函。

二、按都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第5條規定：

「公共設施保留地臨時建築之構造以木構造……等之地面上一層建築物為限，簷高不得超過三點五公尺。但前條第一項第二款、第三款及第六款之臨時建築以木構造、鋼構造及冷軋型鋼構造建造，且經直轄市、縣（市）政府依當地都市計畫發展情形及建築結構安全核可者，其簷高得為十公尺以下。（第2項）前條第一項第六款停車場之臨時建築以鋼構造或冷軋型鋼構造建造，經當地直轄市或縣（市）交通主管機關依其都市發展現況，鄰近地區停車需求、都市計畫、都市景觀、使用安全性及對環境影響等有關事項審查核可者，其樓層數不受前項之限制。」依上開規定，除停車場之臨時建築物得依據同辦法上開條文第2項

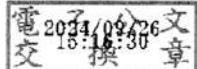
A1
一一五五一

函轉內政部國土管理署釋示有關「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」第 5 條規定疑義一案，請查照並轉知貴會會員。

規定不受「地面上一層建築物為限」之限制者外，依同條第 1 項後段但書規定簷高得為 10 公尺以下者，樓層數仍受第 5 條第 1 項前段限制，仍應以地面上一層建築物為限。

正本：苗栗縣政府

副本：各直轄市政府、新竹縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、臺東縣政府、花蓮縣政府、宜蘭縣政府、澎湖縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府、金門縣政府、連江縣政府、交通部高速公路局、經濟部產業園區管理局、經濟部水利署臺北水源特定區管理分署、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局、國家科學及技術委員會中部科學園區管理局、國家科學及技術委員會南部科學園區管理局、農業部農業科技園區管理中心、內政部國家公園署墾丁國家公園管理處、國家公園署玉山國家公園管理處、國家公園署陽明山國家公園管理處、國家公園署太魯閣國家公園管理處、國家公園署雪霸國家公園管理處、國家公園署金門國家公園管理處、國家公園署海洋國家公園管理處、國家公園署台江國家公園管理處、財團法人台灣建築中心、中華民國全國建築師公會、本署都市計畫組、資訊室（請刊登本署網頁）



A1
一
五
五
二知
函
貴
轉
內
政
部
國
土
管
理
署
釋
示
於
昇
降
機
出
入
口
裝
設
具
遮
煙
性
能
之
防
火
設
備
，
得
否
與
安
全
梯
共
用
梯
間
一
案
，
請
查
照
並
轉

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路1號南區1樓

承辦人：洪瑾妍

電話：02-2720-8889#8368

傳真：02-2759-5769

電子信箱：gj0188@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 10 月 28 日

發文字號：北市都授建字第 1130148653 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (34276796_1130148653_1_ATTACH1.pdf)

主旨：函轉內政部國土管理署釋示於升降機出入口裝設具遮煙性能之防火設備，得否與安全梯共用梯間一案，請查照並轉知貴會會員。

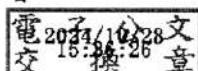
說明：

一、依內政部國土管理署 113 年 10 月 23 日國署建管字第 1131162720 號函辦理。

二、本案納入本局 113 年 內政部建管法令函釋彙編第 067 號，目錄第一組，編號第 038 號。

三、網路網址：www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：臺北市建築師公會、臺灣區綜合營造業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：

A1
一一五五二

函轉內政部國土管理署釋示於昇降機出入口裝設具遮煙性能之防火設備，得否與安全梯共用梯間一案，請查照並轉知貴會會員。

內政部國土管理署 函

地址：105404 臺北市松山區八德路 2 段 342 號

聯絡人：孫立言

聯絡電話：(02)87712345#2693

電子郵件：gogo@nlma.gov.tw

傳真：(02)87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國 113 年 10 月 23 日

發文字號：國署建管字第 1131162720 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：於昇降機出入口裝設具遮煙性能之防火設備，得否與安全梯共用梯間 1 案，復請查照。

說明：

一、復尋樸建築師事務所 113 年 8 月 13 日尋樸建（技規）字第 1130812 號函。

二、本署（前營建署）93 年 11 月 17 日營署建管字第 0930087729 號函釋「……為維持安全梯之樓梯間區劃之獨立性以確保逃生避難安全性，安全梯之樓梯間內不得設置昇降機。」係為規範安全梯與昇降機機道二者應分別區劃，不得將未形成防火區劃之昇降機設置於安全梯樓梯間之區劃內。又建築技術規則建築設計施工編第 79 條之 2 第 1 項業修正為「防火構造建築物內之……安全梯之樓梯間、昇降機道……，應以具有一小時以上防火時效之……防火設備……形成區劃分隔。昇降機道裝設之防火設備應具有遮煙性

A1
一五五二

能。……」其有關昇降機之區劃位置已由昇降機間修正為昇降機機道，並增加防火設備之遮煙性能規定，先予敘明。

三、有關昇降機機道鄰接安全梯之樓梯間，倘昇降機機道與樓梯間分別依第79條之2第1項區劃分隔，並以區劃昇降機機道之具一小時以上防火時效並具遮煙性能之防火設備作為二個防火區劃共用之區劃構件，應屬合於上開第79條之2第1項及本署93年11月17日前揭函釋。至該防火設備亦為安全梯之1處出入口，應受同編第97條第3項「應至少有一座於各樓層僅設一處出入口且不得直接連接居室」之限制。

正本：尋樸建築師事務所、各直轄市及縣(市)政府、交通部高速公路局、經濟部產業園區管理局、經濟部水利署臺北水源特定區管理分署、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局、國家科學及技術委員會中部科學園區管理局、國家科學及技術委員會南部科學園區管理局、農業部農業科技園區管理中心、內政部國家公園署墾丁國家公園管理處、玉山國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、金門國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處

副本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、財團法人消防安全中心基金會、財團法人台灣建築中心、本署資訊室（請刊登本署網

頁）電 2003/10/23 文
交 換 章

知貴會轉內政部國土管理署釋示於昇降機出入口裝設具遮煙性能之防火設備，得否與安全梯共用梯間一案，請查照並轉

A1
一
五
五
三

函轉內政部國土管理署釋示關於變更使用執照申請案樓梯寬度適用法令疑義一案，請查照並轉知貴會會員。

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051 臺北市信義區市府路 1 號南區
二樓
承辦人：王藝庭
電話：1999#2746
電子信箱：at3413@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 10 月 29 日
發文字號：北市都授建字第 1130146683 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：國署建管字第 1130090419 號函 (34067060_1130146683_1_ATTACH1.pdf)

主旨：函轉內政部國土管理署釋示關於變更使用執照申請案樓梯
寬度適用法令疑義一案，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依內政部國土管理署 113 年 10 月 11 日 國署建管字第 1130090419 號函辦理。
- 二、本案納入本局 113 年 內政部建管法令函釋彙編第 065 號，目錄第一組編號第 036 號。
- 三、網路網址：www.dba.tcg.gov.tw。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會
副本：

A1
一
五
五
三

函轉內政部國土管理署釋示關於變更使用執照申請案樓梯寬度適用法令疑義一案，請查照並轉知貴會會員。

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號

聯絡人：蘇廉能

聯絡電話：02-87712694

電子郵件：stevesu@nlma.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國113年10月11日

發文字號：國署建管字第1130090419號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於變更使用執照申請案樓梯寬度適用法令疑義1案，請
查照。

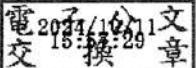
說明：

- 一、依據黃堯均建築師事務所113年9月4日黃建師字第1130904001號函辦理。
- 二、按建築法第73條第4項已明定：「第二項建築物之使用類組、變更使用之條件及程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」且建築技術規則總則編第3條之1亦規定：「建築物增建、改建或變更用途時，其設計、施工、構造及設備之檢討項目及標準，由中央主管建築機關另定之，未規定者依本規則各編規定。」本部爰依上開規定於建築物使用類組及變更使用辦法（以下簡稱本辦法）第3條及第4條分別訂定變更使用應符合之規定及檢討原則與變更使用類組檢討項目之檢討標準，故有關建築物辦理變更使用類組時，應依上開規定辦理，與新建時之標準已屬分軌，合先敘明。

A1
一
五
五
三
函轉內政部國土管理署釋示關於變更使用執照申請案樓梯寬度適用法令疑義一案，請查照並轉知貴會會員。

三、查本辦法第4條附表4（四）B-2 類組規定項目檢討標準表所載，項次6「樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸」之檢討標準為「符合建築設計施工編第三十三條第二欄規定」已有明定，仍請依上開規定辦理。如仍有疑義，涉屬個案事實認定，請檢具具體書圖文件，逕向所在地主管建築機關洽詢辦理。

正本：黃堯均建築師事務所、各直轄市及縣（市）政府、特設主管建築機關（15）

副本：本署資訊室  文
交 2024/12/29 檢

A1
一
五
五
四

屬會員，請部查照示。

「有關管理委員會反映前前屆管理委員未依公寓大廈管理條例第 20 條移交 1 案」，請協助轉知所

臺北市政府都市發展局 函

地址：110 臺北市信義區市府路 1 號南區 1 樓

承辦人：陳品村

電話：02-27208889-2713

傳真：02-27238933

電子信箱：pp1225@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 10 月 30 日

發文字號：北市都授建字第 1130148168 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (34202724_1130148168_1_ATTACH1.pdf)

主旨：函轉內政部釋示「有關管理委員會反映前前屆管理委員未依公寓大廈管理條例第 20 條移交 1 案」，請協助轉知所屬會員，請查照。

說明：

一、依內政部 113 年 10 月 21 日 國署建管字第 1130093599 號函辦理。

二、本案納入本局 113 年 內政部建管法令函釋彙編第 113068 號，
目錄第四組編號第 003 號。

正本：財團法人崔媽媽基金會、社團法人台灣物業管理學會、台灣公寓大廈品質管理協會、台灣公寓大廈與里鄰發展協會、社團法人台灣物業管理產業協會、中華民國物業管理經理人協會、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、台北市公寓大廈管理服務業職業工會、臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會、台北市公寓大廈暨社區服務協會、中華物業管理協會

副本：電 2024/10/30 文
交換章

A1
一一五五四

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號

聯絡人：鍾松庭

聯絡電話：02-87712345#2685

電子郵件：song@nlma.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國 113 年 10 月 21 日

發文字號：國署建管字第 1130093599 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關管理委員會反映前前屆管理委員未依公寓大廈管理條例第 20 條移交 1 案，請查照。

說明：

- 一、復貴局 113 年 9 月 5 日高市工務建字第 11338646000 號函。
- 二、按公寓大廈管理條例（以下稱條例）第 20 條：「管理負責人或管理委員會應定期將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形公告，並於解職、離職或管理委員會改組時，將公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額移交新管理負責人或新管理委員會。管理負責人或管理委員會拒絕前項公告或移交，經催告於七日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其公告或移交。」、第 49 條：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：……
- 七、管理負責人、主任委員或管理委員違反第二十條所定

函轉內政部釋示。「有關管理委員會反映前前屆管理委員未依公寓大廈管理條例第 20 條移交 1 案」，請協助轉知所屬會員，請查照。

A1
一五五四

函轉內政部釋示。有關管理委員會反映前屆管理委員未依公寓大廈管理條例第 20 條移交 1 案，請協助轉知所屬會員，請查照。

之公告或移交義務者。……」所明文，故負有移交義務且未履行之管理負責人或管理委員會即有該條文之適用，如經查明違反條例第 20 條所定移交義務之管理負責人或管理委員會，縱使非剛卸任者，亦得依條例第 20 條第 2 項及第 49 條規定辦理，令其移交新管理負責人或管理委員會。

三、至本案涉個案事實認定部分，請貴府本於職權逕為核處。

正本：高雄市政府工務局

副本：各直轄市及縣(市)政府(高雄市除外)、財團法人台灣建築中心、本署資訊室(請刊登本署網頁)電 2034/16/21 文
交 摘 章

A1
一一五五五

臺北市政府都市發展局 函

地址：110臺北市信義區市府路1號

承辦人：曾思敏

電話：02-27208889 或 1999 轉 8405

電子信箱：bu5674@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 4 日

發文字號：北市都授建字第 1130149404 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部建築研究所 113 年 10 月 25 日建研環字第 1137638820 號函

(34314794_1130149404_1_ATTACH1.pdf)

主旨：函轉內政部建築研究所 2024 年版「建築能效評估手冊（BERS）」，自中華民國 114 年 7 月 1 日起實施（如附件），請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依內政部建築研究所 113 年 10 月 25 日建研環字第 1137638820 號函辦理。
- 二、本案納入 113 年 內政部建築法令函釋彙編第 113069 號，目錄第 10 組編號第 004 號。
- 三、建管法規網址：<https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/>。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、台北市冷凍空調技師公會

副本：臺北市政府各機關（含附件）

電 2024/12/04 文
交 15:48 檢 章

如函轉內政部建築研究所 2024 年版「建築能效評估手冊（B E R S ）」，自中華民國 114 年 7 月 1 日起實施（
附件），請查照轉知貴會會員。

A1
一
五
五
五

內政部建築研究所 函

地址：231007 新北市新店區北新路三段 200
號 13 樓

聯絡人：陳麒任

聯絡電話：02-89127890#281

傳真：02-89127832

電子信箱：chiren@abri.gov.tw

如函附件（一）
，部請建築
照研究所
知貴會
會員。
年版「建
築能效評
估手冊（B
ERS）」，
自中華民
國一百四
年七月一
日起實施

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國 113 年 10 月 25 日

發文字號：建研環字第 1137638820 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本所 2024 年版「建築能效評估手冊（BERS）」，自中華民國一百四十年七月一日起實施，請查照轉知。

說明：

一、為提升我國建築物能源效率，以利達成 2050 年淨零建築願景目標，本部參酌國際間推動建築節能策略之新趨勢，及我國亞熱帶高濕高熱氣候條件與國情，業建構建築能效標示制度，自 111 年 1 月 1 日起實施；另為促進業界申請意願，本部業於 112 年 5 月 31 日函令修正發布「綠建築標章及建築能效標示申請審核認可及使用作業要點」，除於申請綠建築標章時併同申請建築能效標示外，增訂單獨申請建築能效標示之相關規定，自 112 年 5 月 31 日起生效在案。

二、旨掲手冊係於現行 2022 年版「綠建築評估手冊-建築能效評估系統（EEWH-BERS）」基礎上，修正新建建築能效評估系統 BERSn、既有建築能效評估系統 BERSe、既有建築能效專家評估系統 E-BERSe 及新建住宅能效評估系統 R-BERSn 相關規定，並增訂納入新建集合住宅共用部分能效評估系統 RP-

A1
一一五五五

如附件），請查照轉知貴會會員。2024 年版「建築能效評估手冊（B E R S ）」，自中華民國 114 年 7 月 1 日起實施（）

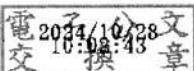
BERSn，彙輯成本手冊 2024 年版，以健全建築能效評估制度。

三、本所業完成旨掲手冊之出版及印製，提供各界於申請綠建築標章時併同辦理建築能效評估，或單獨申請建築能效評估時使用，以作為評定之方法。

四、為考量產業界有所因應時間，2024 年版「建築能效評估手冊（B E R S ）」自 114 年 7 月 1 日起實施。另因應申請需求，申請人得於旨掲實施日前，自願採本手冊之評定基準，申請建築能效標示或候選建築能效證書。

五、上開手冊之電子書請於 113 年 11 月 26 日起上本所官網（<http://www.abri.gov.tw/>）之資訊與服務\各類申請書表下載\手冊，及智慧綠建築資訊網（<https://smartgreen.abri.gov.tw/>）之專業人士\檔案下載\智慧綠建築出版品資訊下載。

正本：內政部、外交部、國防部、財政部、教育部、法務部、經濟部、交通部、勞動部、農業部、衛生福利部、環境部、文化部、數位發展部、國家發展委員會、國家科學及技術委員會、大陸委員會、金融監督管理委員會、海洋委員會、僑務委員會、國軍退除役官兵輔導委員會、原住民族委員會、客家委員會、行政院公共工程委員會、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市市政府、高雄市政府、全國 16 縣市政府、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會、中華民國冷凍空調技師公會全國聯合會、中華民國電機技師公會、中華民國土木技師公會全國聯合會、臺灣區綜合營造業同業公會、台灣建築學會、財團法人台灣建築中心

副本：

A1
一
五
五
六。轉知內政部建築研究所
2024 年版「綠建材解說與評估手冊」，自中華民國 114 年 7 月 1 日實施一案，請查照。

臺北市建築管理工程處 函

地址：110051 臺北市信義區市府路 1 號南區
二樓

承辦人：鄭仲翔

電話：02-27208889#2732

電子信箱：af6041@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 8 日

發文字號：北市都建施字第 1130150475 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部建築研究所 113 年 10 月 28 日建研環字第 1137638814 號函文。

(34396751_1130150475_1_ATTACH1.pdf)

主旨：轉知內政部建築研究所 2024 年版「綠建材解說與評估手冊」，自中華民國 114 年 7 月 1 日實施一案，請查照。

說明：依據內政部國土管理署 113 年 11 月 1 日國署建管字第 1130112111 號函辦理。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、臺北市建築師公會

副本：電 2024/11/08 文
交換章

A1
一
五
五
六

。轉知內政部建築研究所 2024 年版「綠建材解說與評估手冊」，自中華民國 114 年 7 月 1 日實施一案，請查照

內政部建築研究所 函

地址：231007 新北市新店區北新路三段 200
號 13 樓
聯絡人：黃苑豫
聯絡電話：02-89127890#279
電子信箱：jh23@abri.gov.tw

受文者：內政部國土管理署

發文日期：中華民國 113 年 10 月 28 日

發文字號：建研環字第 1137638814 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：()

附件：

主旨：本所 2024 年版「綠建材解說與評估手冊」，自中華民國一百一十四年七月一日實施，請查照轉知。

說明：

- 一、依內政部「綠建材標章申請審核認可及使用作業要點」第 8 點規定，綠建材標章之評定，係依據本所出版之綠建材解說與評估手冊所定基準辦理。
- 二、為鼓勵產業升級及創新，申請人得於前揭實施日期前自願採用 2024 年版手冊所定之評定基準，申請綠建材標章證書。
- 三、前開手冊全文電子檔請至本所全球資訊網([http:// www.abri.gov.tw/](http://www.abri.gov.tw/))之「資訊與服務」\「各類申請書表下載」\「10 技術手冊」網頁下載。

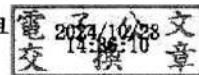
正本：行政院公共工程委員會、環境部、內政部國土管理署、中華民國全國建築師公會、中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台灣省建築材料商業同業公會聯合會、台灣綠建材產業發展協會、社團法人台灣永續綠營建聯盟、財團法人全國認證基金會、臺灣建築學會、財團法人台灣建築中心、台灣區石礦製品同業公會、台灣區合板製造輸出業同業公會、台灣區塗料工業同業公會、台灣區水泥製品工業同業公會、台灣陶瓷工業同業公會、台灣區磁磚發展協會、台北市石材商業同業公會、三普環境分析股份有限公司、上準環境科技股份有限公司、台旭環境科技中心、台灣檢驗科技

A1
一五五六

。轉知內政部建築研究所 2024 年版「綠建材解說與評估手冊」，自中華民國 114 年 7 月 1 日實施一案，請查照

股份有限公司(超微量工業安全實驗室)、台灣檢驗科技股份有限公司(化學實驗室-台北)、台灣檢驗科技股份有限公司台中分公司(材料暨工程實驗室-台中)、台灣檢驗科技股份有限公司高雄分公司(化學實驗室-高雄)、台灣檢驗科技股份有限公司高雄分公司(環境安全衛生事業群)、台灣電力股份有限公司(放射試驗室)、安美謙德環保股份有限公司(檢驗室)、國立臺灣大學(工程科學及海洋工程學系 聲學實驗室)、汎美檢驗科技有限公司、精湛檢驗科技股份有限公司、國立清華大學原子科學技術發展中心(放射性核種分析實驗室)、國立成功大學(建築音響實驗室)、財團法人台灣商品檢測驗證中心(綠色產品測試實驗室)、財團法人台灣商品檢測驗證中心(檢定/測試實驗室)、財團法人石材暨資源產業研究發展中心(材料試驗實驗室)、清華科技檢驗股份有限公司、崑山科技大學(綠建材檢測實驗室)、景泰順檢驗股份有限公司(景泰環境檢驗實驗室)、柏新科技股份有限公司、財團法人塑膠工業技術發展中心(驗證實驗室)、明道學校財團法人(明道大學聲學實驗室)、國立屏東科技大學(綠建材技術服務中心聲學實驗室)、本所性能實驗中心

副本：本所綜合規劃組(請刊登建築研究所網站)、環境控制組



臺北市政府都市發展局 函

地址：11008 台北市信義區市府路 1 號南區

營建科

承辦人：陳怡

電話：02-27208889 或 1999 轉 2724

電子信箱：uv1749@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 12 日

發文字號：北市都授建字第 1130149830 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：113 年 10 月 29 日 國署住字第 1130109891 號函 (34348635_1130149830_1_ATTACH1.pdf)

主旨：函轉內政部釋示有關住商混合建築物及社會住宅依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」申請新建無障礙住宅標章之住宅單元戶計算疑義一案，請查照。

說明：

- 依內政部 113 年 10 月 29 日 國署住字第 1130109891 號函辦理。
- 依案納入本局 113 年 內政部建管法令函釋彙編第 070 號，目錄第十組編號第 005 號。
- 本案收列於本市建管處網站網址：http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx 請參考。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、臺灣區綜合營造業同業公會、台北市不動產開發商業同業公會、財團法人台灣建築中心、臺北市政府都市發展局住宅工程科、臺北市建築管理工程處建照科

副本：電 2024/11/22 文
交 09:00:22 檢 章

A1
一一五五七

之住宅單元戶計算疑義一案，請查照。函轉內政部釋示有關住商混合建築物及社會住宅依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」申請新建無障礙住宅標章

A1
一
五
五
七

之函轉內政部釋示有關住商混合案，請查照。及社會住宅依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」申請新建無障礙住宅標章

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：黃一峯
聯絡電話：02-87712776
電子郵件：hyif112035@nlma.gov.tw
傳真：02-87712876

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國113年10月29日
發文字號：國署住字第1130109891號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」第5條有關取得無障礙住宅建築標章之住宅單元戶計算，是否可排除專有部分之非住宅單元戶數疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司113年10月23日（113）青字第1131023001號函。
二、有關「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」第5條第2項第2款：「無障礙住宅建築標章：應以公寓大廈單幢建築物為申請單位，並有專有部分百分之五以上及至少三個住宅單位（戶）符合第三條設計基準。」查上開條文105年9月19日內政部台內營字第1050812446號令修正條文對照表說明第3點：「……無障礙住宅建築標章之申請條件，係考量本辦法有效獎勵之目的，並參酌新北市社會住宅都市設計審議原則規定適合各年齡層居住之通用設計房型比率，爰明定『應有專有部分百分之五以上住宅單位（戶）』為申請條件……」依上述修法意旨，有關前開條文「專有部分百

A1
一一五五七

分之五以上」之計算，其分子及分母皆應以住宅單位（戶）為原則（即分子及分母得排除非住宅單位之戶數）。

正本：青見營造股份有限公司

副本：各直轄市及縣（市）政府

電 2024/10/29 文
交換章

函轉內政部釋示有關住商混合建築物及社會住宅依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」申請新建無障礙住宅標章之住宅單元戶計算疑義一案，請查照。

A1
一
五
五
八

檢送本署辦理都市危險及老舊建築物耐震能力初步評估案件檢查會議之檢查意見，請查照。

內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：朱哲偉
聯絡電話：02-87712434
電子郵件：jc@nlma.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國113年11月14日
發文字號：國署更字第1130110501號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四 (1131191045_11301105011_113D2038162-01.pdf)

主旨：檢送本署辦理都市危險及老舊建築物耐震能力初步評估案
件檢查會議之檢查意見，請查照。

說明：

- 一、依本署113年8月29日國署更字第1131142238號函續辦。
- 二、查都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第12條第1項規定：「中央主管機關得視實際需要，對共同供應契約機構之評估業務實施不定期檢查及現場勘查，並得要求其提供相關資料」。另都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第5項規定：「辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書」及第11條規定：「辦理結構安全性能評估機構及其人員違反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，處新臺幣100萬元以上500萬元以下罰鍰」，合先敘明。
- 三、為確保初步評估報告書之品質及正確性，本署前於113年9月10日至10月4日委託可町科技有限公司辦理旨揭檢查會議，檢查意見綜整如下，請貴機構轉知所屬全體評估人員

並詳加宣導，後續如有本條例第3條第5項規定不實情形，將依第11條及相關規定查處：

- (一)評估人員繕打前，應至耐震初評系統一下載專區查詢過往初評案件常見錯誤，以增進初評報告之正確性。
- (二)評估時建築用途係數(I值)須依建築法相關規定選填。
- (三)如有填列危險度額外增減分者，應檢附可佐證增減事實之照片或圖說，並於綜合評論敘明。
- (四)案件經封存並由評估機構標註為危老建築物安全性能評估，並作為循相關規定辦理重建之證明者，於重建計畫核可後不可解標註或解封存。

四、檢送檢查會議常見錯誤樣態(詳附件1)、各案檢查意見表及經檢查須另案評估案件表(詳附件2)，前開須另案評估案件，請所屬評估人員於113年12月13日前，以專用帳號登入評估系統，參酌檢查意見另案填列及封存，填列完成之評估報告電子檔請貴機構彙整後以電子郵件(jc@nlma.gov.tw)送本署。

正本：本次檢查會議受檢機構(含附件1、2)

副本：可町科技有限公司、危老共同供應契約機構(均含附件)

電 2024/12/14 文
交 10:34:59 檢
換 章

113年下半年初評案件檢查會議，案件錯誤樣態統計

項次	主要錯誤樣態	抽件錯誤件數	占比
1	輸入值與圖說不符，例如：未輸入或輸入錯誤。	25	34%
2	建築物構造、用途係數未依實際情況填列。	22	30%
3	輸入資料時未考慮屋突、加建、陽台或水塔(含水重)等重量。	6	8%
4	評估時未輸入標準層牆量。	5	7%
5	整體連續結構物切勿只評估其中一棟，應整體一起評估。	5	7%
6	評估時使用錯誤或不合理的靜、活載重、總樓地板面積。	3	4%
7	靜不定程度非取X向與Y向平均跨數之小者。	3	4%
8	箍繫筋數量有誤。	3	4%
9	重複輸入氣窗旁之短柱下的柱子；同時輸入窗台下的牆與其旁的柱。	1	1%
10	如在大、小梁下之牆體，皆須輸入斷面資料。	1	1%
	總計	74	

註：本次抽查案件計50件

A1
一
五
五
九

有關本市醫院辦理建築物公共安全檢查簽證及申報（以下稱公安申報）事宜案，請查照。

新北市政府工務局 函

地址：220242 新北市板橋區中山路 1 段 161

號 2 樓

承辦人：吳豐名

電話：(02)29603456 分機 8961

傳真：(02)89650646

電子信箱：AL8578@ntpc.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 22 日

發文字號：新北工使字第 1132318485 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一、二（請至附件下載區 https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/ 下載檔案，驗證碼：000PJKE6N）

主旨：有關本市醫院辦理建築物公共安全檢查簽證及申報（以下稱公安申報）事宜案，請查照。

說明：

- 一、依內政部 113 年 11 月 12 日內授國建管字第 1130813311 號函辦理（附件 1）。
- 二、為維護本市醫院公共安全，請貴公、學及協會轉知其所屬會員，於受託辦理本市醫療機構建築物公安申報業務，加強防火區劃、貫穿部防火填塞及防火門窗檢查簽證，另有關建築物公安申報涉及違章建築者，請依內政部 90 年 11 月 20 日台內營字第 9067311 號函示執行檢查簽證（附件 2），以提升公共安全。
- 三、另有關「醫院」公安申報及公安檢查不符合現行技術規則規定者，於本府尚未細訂本市適用之原有合法建築物公共安全改善辦法公告改善方式及改善期限前，應依中央公告之「原有合法建築物公共安全改善辦法」規定辦理。

A1
一五五九

正本：社團法人新北市建築師公會、臺北市建築師公會、台灣建築物公共安全檢查專業技術人員學會、新北市建築物公共安全檢查商業同業公會、新北市消防設備師公會、台灣建築物公共安全協會

副本：電 2024/11/22 文
交 10:45:58 摸 章

本案依分層負責規定授權業務主管決行

有關本市醫院辦理建築物公共安全檢查簽證及申報（以下稱公安申報）事宜案，請查照。

A1
一
五
五
九

內政部 函

地址：105404 臺北市松山區八德路 2 段 342
號（國土署）
聯絡人：蘇廉能
聯絡電話：02-87712694
電子郵件：stevesu@nlma.gov.tw
傳真：02-87712709

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國 113 年 11 月 12 日
發文字號：內授國建管字第 1130813311 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於醫院辦理建築物公共安全檢查簽證及申報事宜 1 案，
請查照。

說明：

- 一、按建築法第 77 條規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。……前項檢查簽證結果，主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關複查。……」請貴府（局、處、分署、中心）對於醫院場所加強抽複查比例，並將防火區劃、貫穿部防火填塞、防火門窗等納為抽查重點項目，以提升公共安全。另為強化供公眾使用建築物使用安全，對於建築物使用類組屬 F-1 組提供醫療照護之場所，以往辦理公共安全檢查申報有缺失者，請各當地主管建築機關應追蹤列管至改善完成為止。
- 二、次依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法（以下簡稱本辦法）第 6 條第 1 項規定：「標準檢查專業機構或專業人員應

有關本市醫院辦理建築物公共安全檢查簽證及申報（以下稱公安申報）事宜案，請查照。

A1
一五五九 有關本市醫院辦理建築物公共安全檢查簽證及申報（以下稱公安申報）事宜案，請查照。

依防火避難設施及設備安全標準檢查簽證項目表（如附表二）辦理檢查，並將標準檢查簽證結果製成標準檢查報告書。」且本部已於 100 年 11 月 17 日台內營字第 1000809947 號令訂有建築物防火避難設施及設備安全檢查報告書表（以下簡稱公安檢查報告書表）據以執行。檢查項目有不合規定者，應依本辦法第 13 條規定由申報人提具改善計畫申報，如於核定改善期限內仍未改善完畢，則應依建築法第 91 條規定辦理。

三、另有關建築物公共安全檢查申報涉及違章建築者，公安檢查報告書表已明示，除合法領得使用執照部分應依建築法第 77 條第 3 項規定辦理外，並備註附建之違章建築範圍及面積；另建築物依公安檢查報告書表規定辦理之各檢查項目，應就建築物及其附建之違章建築部分合併檢討。若整棟建築物均屬違建者，則不予受理其申報建築物公共安全檢查，由貴府（局、處、分署、中心）加強列管拆除，請確實依上開規定辦理。

正本：各直轄市及縣（市）政府、特設主管建築機關（15）

副本：財團法人台灣建築中心、本部國土管理署（資訊室）

電 2024/12/2 文
交 15:27 檢 章

中華民國
內政部國土管理署 National Land Management Agency,
Ministry of the Interior

關於辦理建築物公共安全檢查受理違章建築物申報疑義乙案，請查照辦理。

建築管理組

最後更新日期：2016-10-19

內政部函 90.11.20.台內營字第9067311號

說明：

- 一、依據本部營建署案陳嘉義縣政府工務局90年8月14日（90）局工使字第0014910號函辦理。
- 二、按建築法第77條規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。」另建築物公共安全檢查之檢查項目，依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法附表一，包含防火避難設施類11項及設備安全類6項。
- 三、關於違章建築物申報建築物公共安全檢查之受理及後續處理乙節，違章建築物概可分為兩種，一種為舊有合法建築物附建違建，另一種為整棟建築物均屬違建，前者係領得使用執照後方附建違建，按建築法第77條第1項規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，其原先合法領得使用執照部分，仍應依同法第77條第3項規定辦理，爰仍應受理其申報，受委託辦理檢查簽證之專業機構或人員於申報書備註該建築物之違建範圍，由縣市主管建築機關另依違章建築處理程序辦理。至上開建築物依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法之檢查項目，如有不合規定者，仍依本部86年9月8日台（86）內營字第8681627號函規定，由申報人提具改善計畫申報，如於核定改善期限內仍未改善完畢，則依建築法第91條規定辦理。
- 四、至整棟建築物均屬違建者，則不予受理其申報建築物公共安全檢查，由直轄市、縣（市）政府加強列管拆除。

發布日期：2001-11-20

A2
一
四
一
五
檢送本市騎樓、無遮簷人行道設計執行標準圖例1份，請查照並轉知所屬。

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051臺北市信義區市府路1號南區
二樓
承辦人：顏于雅
電話：02-2720-8889*8517
電子信箱：ae5100@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國113年10月28日
發文字號：北市都授建字第1136178660號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (34138415_1136178660_1_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本市騎樓、無遮簷人行道設計執行標準圖例1份，請
查照並轉知所屬。

說明：

- 一、查建築技術規則建築設計施工編第28 條及臺北市土地使用分區管制自治條例第九十二條已明定騎樓及無遮簷人行道等面積及設置規定在案，先予敘明。
- 二、為統一本市建築執照申請案有關騎樓、無遮簷人行道設計執行標準，故彙整騎樓及無遮簷人行道設計圖例如附件，本案納入本局113年度臺北市建築法令及函釋彙編第號，目錄第一組，編號第017號，網址：https://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、中華民國全國建築師公會
副本：電 2023/10/28 文
交 摸 章

為統一本市建築執照申請案有關騎樓、無遮簷人行道設計執行標準，綜整通案騎樓檢討方式說明（含圖例）如下：

一、查建築技術規則建築設計施工編第28 條：「商業區之法定騎樓或住宅區面臨十五公尺以上道路之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積。建築基地退縮騎樓地未建築部分計入法定空地。」次查臺北市土地使用分區管制自治條例第九十二條：「依第八十七條至第九一條規定應退縮建築或留設無遮簷人行道部分，不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物。」先予敘明。

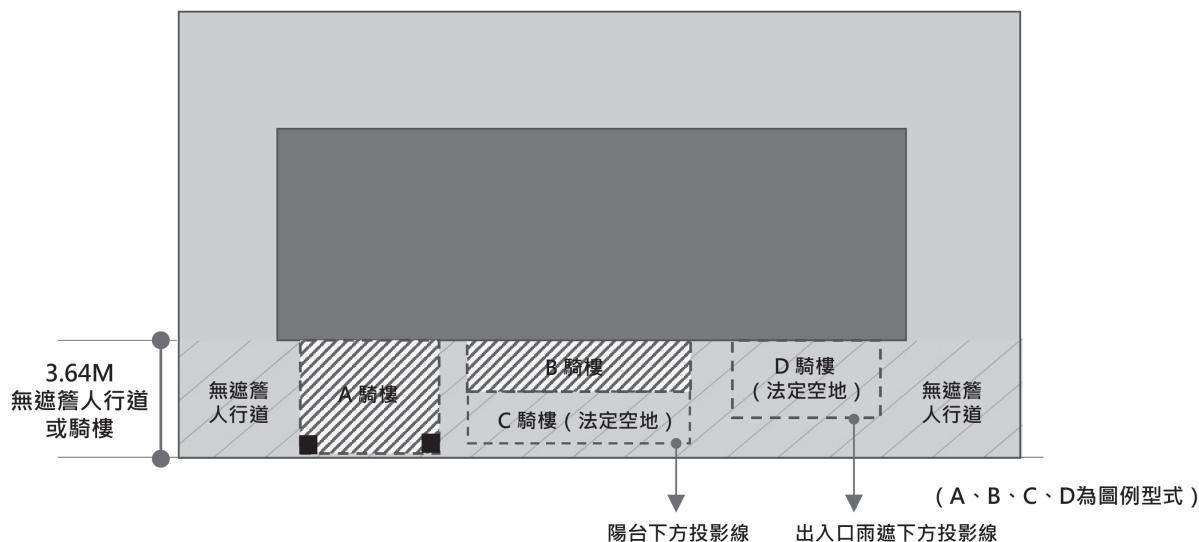
二、建築基地依本市土地使用分區管制自治條例或各細部計畫規定指定留設無遮簷人行道部分，按上開規定不得設置屋簷、雨遮、圍牆或其他障礙物，應為淨空（亦無樓板、頂蓋、陽臺、造型板等構造物）。

三、另依本市土地使用分區管制自治條例或各細部計畫規定得留設無遮簷人行道或騎樓之建築基地，地面上方為淨空者即無遮簷人行道，地面上方非淨空者即騎樓，依其範圍是否計入建築面積，分為以下兩種：

(一)騎樓地非淨空者即騎樓，依建築技術規則建築設計施工編第28 條所示該騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積，其範圍以黃底紅斜線標示。

(二)騎樓地非淨空，且超過二樓以上部分無建築面積者（如陽臺、露臺、屋簷、雨遮及出入入口雨遮等），其投影虛線應標註為「騎樓（陽臺／露臺／屋簷／雨遮／出入口雨遮下方投影線）（法定空地）」，其範圍「得」計入法定空地計算，並以黃底綠斜線標示。

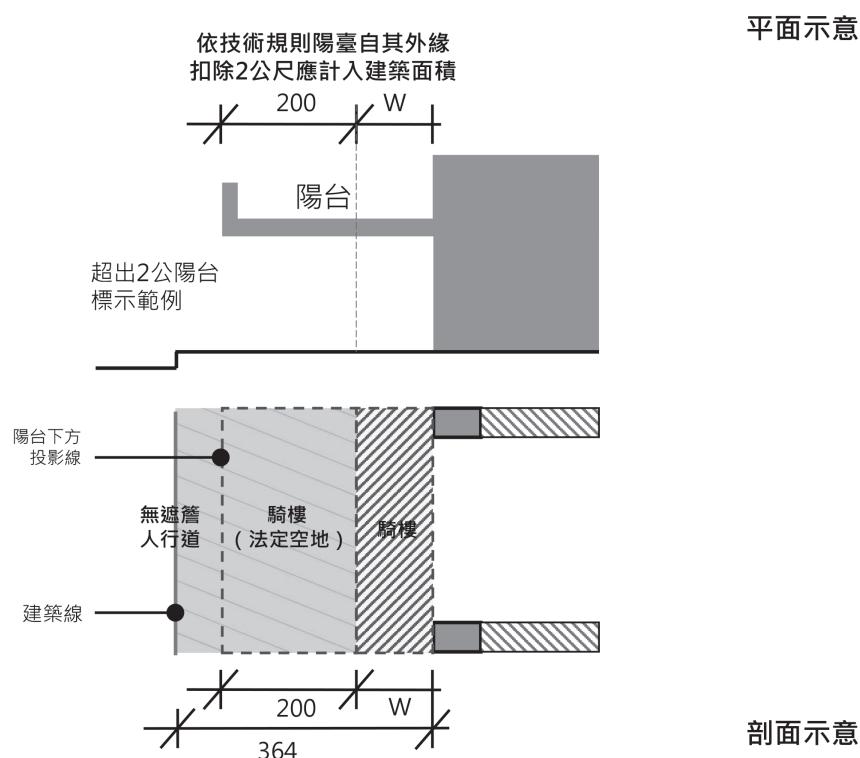
A2
一四一五 檢送本市騎樓、無遮簷人行道設計執行標準圖例 1 份，請查照並轉知所屬。



註一：如依都市計畫或土管第92條規定僅得設置無遮簷人行道，應為淨空

註二：型式A、B依計規28條計算，型式C、D得以法定空地計算

註三：如建築基地屬申請危老退縮獎勵者，其退縮部分應以淨空設計，即設置無遮簷人行步道



A2
一
四
一
六

檢送修正臺北市建築執照辦理報備相關流程（如附件），自 113 年 11 月 1 日生效，請查照轉知貴會會員。

臺北市政府都市發展局 函

地址：110051 臺北市信義區市府路 1 號南區

二樓

承辦人：顏于雅

電話：02-2720-8889*8517

電子信箱：ae5100@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 1 日

發文字號：北市都授建字第 11361740962 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (33930803_11361740962_1_ATTACH1.pdf、
33930803_11361740962_1_ATTACH2.odt)

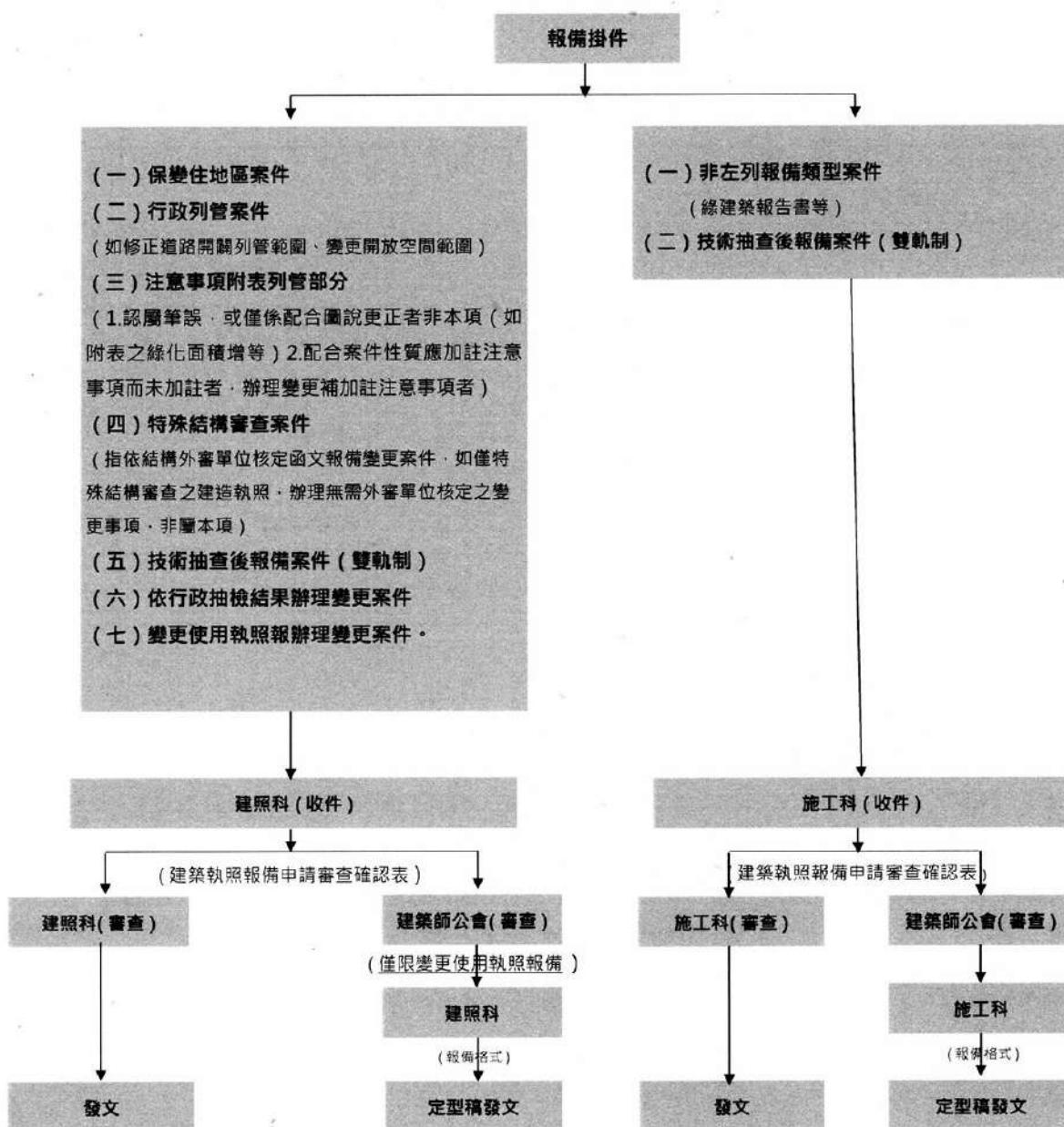
主旨：檢送修正臺北市建築執照辦理報備相關流程（如附件），
自 113 年 11 月 1 日生效，請查照轉知貴會會員。

說明：依本局 113 年 9 月 19 日研商「臺北市政府委託專業公會辦理
建築執照審查精進方案」會議決議辦理。

正本：臺北市建築師公會

副本：臺北市建築管理工程處施工科（含附件）、臺北市建築管理工程處使用科（含附
件）
電 2024/11/01 文
交 摘 章

A2
一四一六
檢送修正臺北市建築執照辦理報備相關流程（如附件），自 113 年 11 月 1 日生效，請查照轉知貴會會員。



註一：

2「行政列管案件」及5「依行政抽檢結果辦理變更案件」，如因該項列管或抽查結果辦理變更設計，應向建照科申請建造執照變更設計，不得由建築師公會收辦

註二：

如有建築師公會針對案件認定存有疑義，得會辦建照科釐清

A2
一
四
一
六
檢送修正臺北市建築執照辦理報備相關流程（如附件），自 113 年 11 月 1 日生效，請查照轉知貴會會員。

臺北市建築師公會 建築執照報備申請審查確認表

- 一、原核准執照：
 建字第 00000 號建造執照
 變使准字第 0000 號變更使用執照
 雜字第 0000 號雜項執照
 拆字第 0000 號拆除執照

二、申請審查程序確認：本人或本所案件為

建 照 科 收 文	<input type="checkbox"/> 保變住地區案件 <input type="checkbox"/> 特殊結構審查案件 <input type="checkbox"/> 行政列管事項 <input type="checkbox"/> 抽查後報備案件 <input type="checkbox"/> 注意事項附表列管部分（ <u>補加註及筆誤修正除外</u> ） <input type="checkbox"/> 行政抽檢報備案件	<input type="checkbox"/> 由建照科辦理
	<input type="checkbox"/> 變更使用執照報備	<input type="checkbox"/> 由建照科辦理 <input type="checkbox"/> 同意繳交審查費並由公會辦理報備審查
施 工 科 收 文	<input type="checkbox"/> 非屬上述案件 <input type="checkbox"/> 抽查後報備案件	<input type="checkbox"/> 由施工科辦理 <input type="checkbox"/> 同意繳交審查費並由公會辦理報備審查

註：本表未檢附或勾選不全者，視同報備申請書表文件不全。

起造人(或設計人)：

印(大小章)

三、會請建管處確認：

<input type="checkbox"/> 依委託審查契約可由公會辦理報備。 <input type="checkbox"/> 建照科自行審核報備。	股 長：
承辦人：	

四、應由臺北市建築師公會辦理案件：

公會簽收：

依臺北市政府 111 年 4 月 28 日北市都建字第 11161290441 號公告修正「委託臺北市建築師公會辦理臺北市建築執照行政審查作業」。

A2
一
四
一
七
有
關
「臺
北
市
市
有
不
動
產
參
與
危
險
及
老
舊
建
築
物
加
速
重
建
處
理
原
則
」，
一
案
，
請
查
照
並
轉
知
貴
會
會
員
。

臺北市政府都市發展局 函

地址：臺北市信義區市府路一樓南區

承辦人：鄭欣迪

電話：02-27208889 轉 8516

電子信箱：by9257@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 5 日

發文字號：北市都授建字第 1136178955 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

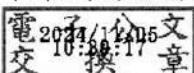
附件：

主旨：有關「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」，一案，請查照並轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本局 113 年 10 月 17 日 北市都企字第 1133076972 號函辦理。
- 二、本案納入本局 113 年 臺北市建築法令函釋彙編第 113050 號，
目錄編號第 019 號。
- 三、網路網址：http://www.dbaweb.tcg.gov.tw/taipeilaw/Law_Query.aspx。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：電文交換章

A2
一四一七 有關「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」，一案，請查照並轉知貴會會員。

臺北市政府 令

發文日期：中華民國 113 年 10 月 14 日
發文字號：府財開字第 11330258651 號



修正「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」，並自中華民國一百十三年十月十六日生效。

附修正「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」

市長 萬 安

A2
一
四
一
七
有
關
「
臺
北
市
市
有
不
動
產
參
與
危
險
及
老
舊
建
築
物
加
速
重
建
處
理
原
則
」
，
一
案
，
請
查
照
並
轉
知
貴
會
會
員
。

臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則修正總說明

本府為配合民間依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）申請市有不動產參與重建，於一百零八年八月十二日訂定發布臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則（以下簡稱本處理原則），並於一百十一年九月十二日修正在案。

按一百十二年十二月六日修正公布之危老條例第五條之一規定，公有財產者除有各款所定情形外，應參與重建，並排除相關公有財產管理法令限制，以鼓勵公有財產管理機關參與重建計畫，使公有財產獲得有效利用。為落實前開法令修正且配合實務作業需要，爰修正本處理原則修正重點如下：

- 一、修訂本處理原則相關名詞定義。（修正規定第二點）
- 二、修訂市有不動產參與危老重建方式應備申請文件規定。（修正規定第三點）
- 三、修訂市有不動產參與危老重建仍有公用需求時，管理機關應依臺北市市有資產供需整合審查原則辦理之規定。（修正規定第四點）
- 四、修訂市有不動產參與危老重建申請案時之處理方式。（修正規定第五點）
- 五、修訂市有不動產以合建方式參與危老重建時，由臺北市政府財政局市有財產審議委員會審查市有不動產重建前後之權利價值。（修正規定第八點）
- 六、修訂管理機關得出具同意申請重建文件及土地使用權同意書之時點規定。（修正規定第九點）

「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」修正對照表

修正規定	現行規定	說明
一、臺北市政府（以下簡稱本府）為配合民間依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）申請危險及老舊建築物之重建（以下簡稱危老重建），促進市有不動產之有效利用，維護市有財產權益，特訂定本處理原則。	一、臺北市政府（以下簡稱本府）為配合民間依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）申請危險及老舊建築物之重建（以下簡稱危老重建），促進市有不動產之有效利用，維護市有財產權益，特訂定本處理原則。	本點未修正。
二、本處理原則用詞，定義如下： (一)危老基地：指重建計畫範圍內之建築基地。 (二)重建計畫：指起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第五條規定擬具之計畫。 (三)同意申請重建文件：指市有不動產管理機關（以下簡稱管理機關）同意依危老條例第五條之一規定參與危老重建時，所出具起造人向危老重建主管機關申請。	二、本處理原則用詞，定義如下： (一)危老基地：指擬依危老基地申請重建之重建計畫範圍內建築基地。 (二)危老申請人：指擬依危老條例申請危老重建者，且係危老基地之預定起造人。 (三)重建計畫：指危老申請人依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第五條規定擬具之計畫。	一、按本處理原則第一點已明定，本處理原則係配合民間依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）申請危老重建（以下簡稱危老重建）而訂定，故第一款就危老基地之定義，應無需再特別規定係依危老條例申請重建之重建計畫範圍內建築基地，為求文字精簡，爰刪除部分文字。 二、依危老條例第五條第一項規定：「依本條例規定申請重建

。加註會並轉知有關北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則，案一，「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」修正對照表」請查照。

修正規定	現行規定	說明
<p><u>請危老重建之文件。</u></p> <p><u>(四) 土地使用權同意書：</u>指管理機關以協議合建方式參與危老重建時，所出具同意提供土地供起造人申請建築執照之文件。</p>	<p><u>(四) 申請重建同意書：</u>指市有不動產依<u>土地法第二十五條規定完成處分程序前</u>，管理機關同意危老申請人依<u>危老條例</u>向主管機關申請重建之文件。</p> <p><u>(五) 土地使用權同意書：</u>指市有不動產依<u>土地法第二十五條規定完成處分程序後</u>，管理機關同意提供土地供危老申請人依<u>建築法等相關規定申請建築執照</u>之文件。</p>	<p>時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，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機關照。」向市有不動產管理機關申請市有不動產參與重建建築者必為危老基地內之新建建築物起造人，另考量現行法規亦無使用「預定起造人」之用語，爰義刪除第二款危老申請人之定義規定，以下款次配合遞改。</p> <p>三、第三款規定修正移列至第二款。另依危老條例第五條第一項規定，申請重建時，應由新建築物之起造人擬具重建計畫，故將危老申請人修正為起造人。</p> <p>四、第四款規定修正移列至第三款。另依危老條例第五條之一規定，公有財產者除有該條第</p>

修正規定	現行規定	說明
		<p>一項各款所定情形外，應參與危老重建，且不受相關公有財產管理法令限制，爰刪除「依土地法第二十五條規定完成處分程序」之文字，並酌作文字修正。又本處理原則所稱危老重建主管機關依本市危老舊建築物加速重建辦法為本府都市發展局。</p> <p>五、第五款規定修正移列至第四款。依修正規定第五點第二專項，參與危老重建之方式有等方同意建案讓售、標售及協議合建等款式，本款所稱土地使用權同建書，係指管理機關以協議合建方式參與危老重建時，所出具同意提供土地供起造人申請建築執照之文件，為期明確，爰酌作文字修正。又依危老條例第五條之一第一款規定，公有財產者除有該項各款所定情形外，參與重建不受相關公有財</p>

修正規定	現行規定	說明
	<p>三、<u>危老申請人向管理機關申請同意市有不動產參與危老重建，應符合下列條件：</u></p> <p>(一) <u>危老申請人應取得危老基地內全體私有土地及合法建築物所有權人之委託文件。</u></p> <p>(二) <u>預定起造人二人以上時，應以其中一人為代表申請之，其餘預定起造人須併案檢附同意文件。</u></p>	<p>查現行規定第三點係就申請危老重建時應符合條件所為規定，與第四點申請危老重建時應備文件規定及第六點以協議合建方式參與危老重建時應備文件規定，具有相關性，宜合併於同點規範，爰將本點移列至修正規定第三點，並酌作文字修正。</p>
	<p>四、<u>危老申請人向管理機關申請同意市有不動產參與危老重建者，應檢附下列文件：</u></p> <p>(一) <u>申請書。</u></p> <p>(二) <u>全體預定起造人身分證明文件：自然人，應檢附國民身分證正反面、護照</u></p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、查現行法規並無使用「預定起造人」之用語，爰刪除第一項第二款「預定」之文字，另增訂起造人或起造人之負責人為外國人時，應檢附護照或居留證影本規定。</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>或居留證影本；團體或法人，應檢附登記證明文件或主管機關核准之立案證明，及負責人國民身分證正反面影本。</p> <p>(三)危老基地內之全體私有土地及合法建築物所有權人名冊，及經所有權人簽名或蓋章之同意書影本。</p> <p>(四)全體起造人之同意文件。</p> <p>(五)危老基地內土地與建築物清冊及地籍圖。</p> <p>(六)重建計畫草案。</p> <p>(七)切結書。</p> <p>市有不動產以協議合建方式參與危老重建，除前項文件外，起造人應併同檢附下列文件：</p> <p>(一)重建後本府得分回之土地、建築物與停車位清冊，及其價值計算說明與參考資料。</p>	<p>本；團體或法人，應檢附登記證明文件或主管機關核准之立案證明，及負責人國民身分證正反面影本。</p> <p>(三)危老基地內全體私有土地及合法建築物所有權人委託書影本。</p> <p>(四)前點第二款之預定起造人同意文件。但預定起造人僅有一人，免附。</p> <p>(五)危老基地內市有土地與建築物清冊及地籍圖。</p> <p>(六)重建計畫草案。</p> <p>(七)全體私有土地及合法建築物所有權人簽名或蓋章之申請重建同意書。</p> <p>(八)成本估算表。</p> <p>(九)切結書。</p> <p>前項申請文件不完備者，管理機關應通知老申請人限期補正；屆期未補正或補正</p>	<p>三、將現行規定第三點第一款、第四點第一項第三款及第七款移列至修正規定第三點第一項第三款，並參酌都市危險老舊建第條款規定，依危老條例第條款規定，依危老條例第五條第一項申請重建時，應檢附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，酌作文字修正。</p> <p>四、將現行規定第三點第二款及第四點第四款移列至修正規定第三點第一項第四款。另查現行規定考量預定起造人如僅有一人代表申請危老重建時，因該預定起造人本身即為危老重建產之申請人，故申請市有不動產參與重建時，應無再得其同意之必要，爰規定僅需檢附其他預定起造人之同意文件即可。惟如全體起造人均提供同意申請重建之文件，應更可避免爭議。</p>

A2

修正規定	現行規定	說明
<p>(二)合建契約書草案。</p> <p>(三)<u>重建前後價值及成本估算表</u>。</p>	<p><u>不全者，得不予同意參與危老重建。</u></p> <p>前二項檢附文件內各項成本及重建前、後權利價值之鑑價表，應具一致性。</p> <p>第一項之起造人有二人以上者，應推派一人代表申請。</p> <p>第一項及第二項申請文件不完備者，管理機關應通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，得駁回其中請。</p>	<p>議產生，爰修正申請重建時，應檢附含申請之起造人在內之全體起造人同意文件。</p> <p>五、為利市有不動產管理機關了解危老基地內全部土地與建築物之基本資料，刪除第一項第五款「市有」二字。</p> <p>六、第一項第六款內容未修正；另第一項第九款修正移列至第一項第七款，內容未修正。</p> <p>七、考量僅有以協議合建方式參與危老重建時，始有檢附成本估算表之必要，爰將現行規定第四點第一項第八款移列至修正規定第三點第二項第二款。</p> <p>為利管理機關依修正規定第五點委託不動產估價師查估重建前後之土地及建築物權利價值，於修正規定第二項第三款增訂，以協議合建方式參與危老重建時，應檢附重建前後價值相關資料。</p>

修正規定	現行規定	說明
		<p>八、現行規定第六點分別修正移列至第二項、第三項及第五項規定、現行規定第三點第二款修正移列至第四項，並酌作文字二修正。因修正規定第五點第二分項已依市有土地面積之大小分別規定參與老重建之方式，故起造人於申請時即可知悉議會有不動產管理機關是否以協議合建方式參與老重建，無待管理機關再行通知，爰刪除現行規定第六點第一項「依管理市有不動產如無危老條例第五條之一第一項所定除外情形者，雖即應參與老重建，惟申請人如未檢附完整申請資料，請管理機關無法評估是否參與老重建，爰將現行規定第六點第三項後段「屆期未補正或補正不全者，得不予同意參與老重建」修正為「屆期未補正</p>

A2

修正規定	現行規定	說明
<p>四、危老基地內之公用財產，管理機關如評估就重建後土地及建築物之分配標的物仍有公用需求，應依<u>臺北市市有資產供整合審查原則辦理，並於專案報府核定後，自行辦理參與危老重建事宜。</u></p>	<p>或補正不全者，得駁回其申請，待申請人補齊申請文件後，再重行提出申請。</p>	<p>一、點次變更，由現行規定第十一點移列至本點。</p> <p>二、依臺北市市有資產供整合審查原則第三點第一款第三目規定，本府所屬各機關學校對市有不動產參與危老重建分回之公務使用空間有需求，應提送臺北市市有資產供整合會議審查，爰於第一項增訂有公用需求之管理機關應依臺北市市有資產供整合審查原則辦理，並酌作文字修正。</p>
<p>五、市有不動產有危老條例第五條</p>	<p>五、除本府另有利用計畫外，管</p>	<p>一、增訂修正規定第一項，明定市有</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>一、第一項規定之例外情形者，管理機關應依其核定之開發利用計畫或優先採都市更新方式辦理。</p> <p>（一）倘符合臺北市市有財產管理自治條例（以下簡稱財管自治條例）規定，得辦理出售。</p> <p>（二）未能依前款規定辦理出售者，如危老基地面積達五百平方公尺以上，依都市更新條例及其相關法令規定，參與或由本府主導辦理都市更新。</p> <p>（三）未能依前二款規定辦理者，於不編列預算及危老基地內市有土地面積比例未達百分之五十前提下，依危老條例及其相關法令規定，得以合建方式參與危老重建。</p> <p>（四）市有土地面積超過五百平方公尺，於不編列預算原則下，以協議合建方式參與危老重建。</p> <p>前項第一款規定之出售價格及</p>	<p>理機關受理申請時，應依下列規定辦理：</p> <p>（一）倘符合臺北市市有財產管理自治條例（以下簡稱財管自治條例）規定，得辦理出售。</p> <p>（二）未能依前款規定辦理出售者，如危老基地面積達五百平方公尺以上，依都市更新條例及其相關法令規定，參與或由本府主導辦理都市更新。</p> <p>（三）未能依前二款規定辦理者，於不編列預算及危老基地內市有土地面積比例未達百分之五十前提下，依危老條例及其相關法令規定，得以合建方式參與危老重建。</p> <p>（四）市有土地面積超過五百平方公尺，於不編列預算原則下，以協議合建方式參與危老重建。</p> <p>前項第一款規定之出售價格及</p>	<p>不動產屬危老條例第五條之一第一項規定之除外情形者，管理機關應依其核定之開發利用計畫或優先採都市更新方式辦理。</p> <p>二、參酌臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第八點規定，於修正規定第二項明定市有土地依其面積大小，分別以專案讓售、標售或協議合建方式參與危老重建。其中協議合建係以不編列預算為原則，倘管理機關須編列預算參與危老重建，應建議先以都市更新方式辦理。另依危老條例第五條之一第一項規定，於第二款明定採標售方式參與時，起造人得以同樣條件優先承購。</p> <p>三、現行第二項規定移列至修正規定第三項，並酌作文字修正。</p> <p>四、按危老條例第五條之一規定，得有財產者除有各款所定情形，得不參與重建外，公有不動產應參</p>

A2

修正規定	現行規定	說明
<p>第二款規定之標售底價，評估時得適度加計容積獎勵及拆除改建效益。</p> <p>市有不動產有第一項情形時，管理機關應函復申請人。</p>	<p>獎勵及拆除改建效益。</p> <p>管理機關如不同意市有不動產參與老重建之申請，應函復<u>危老</u>申請人。</p>	<p>與重建，爰現行第三項規定酌文字修正並移列至修正規定第四項。</p> <p>本點與現行規定第三點及第四點移列至修正規定第三點，並酌作文字修正。</p> <p>六、經管理機關評估市有不動產依前點第一項第三款規定參與危老重建，除第四點第一項規定之文件外，危老申請人並應依管理機關通知檢附下列文件：</p> <p>(一)願提供本府分回之重建後土地、建築物及停車位清冊。</p> <p>(二)願提供本府分回之重建後土地、建築物及停車位價值計算說明及參考資料。</p> <p>(三)合建契約書草案。</p> <p>前項危老申請人檢附文件內各項成本及重建前、後權利</p>

修正規定	現行規定	說明
六、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，管理機關應委託不動產估價師估價，其估價原則如下：	七、市有不動產依第五點第一項第三款規定評估參與危老重建，應由管理機關委託不動產估價師查估權利價值，其估價原則如下：	<p>一、點次變更。</p> <p>二、依危老條例第五條之一規定及參考都市更新權利變換機制，酌修第一項序文及第三款文字。</p> <p>三、第二項酌作文字修正。</p>
第一項規定之申請文件不完整者，管理機關應通知危老申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，得不予同意參與危老重建。	<p>（一）重建前市有土地權利價值應以素地價值評估；市有土地有數筆時，應合併評估。</p> <p>（二）重建前市有土地估價價格日期應設定為向管理機關申請同意參與重建六個月內。</p> <p>（三）重建後市有土地權利價值應加計危老條例第六</p>	<p>（一）重建前市有土地權利價值應以素地價值評估；市有土地有數筆時，應合併評估。</p> <p>（二）重建前市有土地估價價格日期應設定為向管理機關申請同意參與重建六個月內。</p> <p>（三）重建後市有土地權利價值應加計危老條例第六</p>

修正規定	現行規定	說明
加計危老條例第六條規定 容積獎勵之重建後土地及 建築物總價值，扣減重建 合理成本費用後， 建前市有土地權利價值占 重建前危老基地土地權利 價值比例估算。 (四)市有土地上之市有建築 及土地改良物，應比照都 市更新相關法令規定辦理 查估補償，並計入重建前 市有土地權利價值。 前項委託費用由管理機關負 擔。	條規定容積獎勵總銷售 金額，扣減本府應負擔 重建合理成本費用後， 乘以重建前市有土地權 利價值比例估算。 (四)市有土地上之市有建築 物及土地改良物，應比 照都市更新相關法令規 定辦理查估補償，並計 入重建前市有土地權利 價值。 前項規定之委託費用由管 理機關負擔。	一、點次變更。 二、配合倘起造人有二人以上者，管 理機關應與全體起造人協議權利 金分配相關事宜，始得讓協議之 效力及於全體起造人，爰將管理 機關與危老申請人協議分配權利 金時間點修正為與全體起造人進 行協議。
七、市有不動產以協議合建方式參 與危老重建，重建後土地及建 築物之分配，準用臺北市市有不動 產參與都市更新申請分配更 新後房地注意事項第二點至 第四點之規定。但符合下列情 形之一者，管理機關得按重建 後分配權利價值領取權利金， 情形之一者，管理機關得按	八、市有不動產依第五點第一項 第三款規定評估參與危老重 建，重建後土地及建築物之 分配，準用臺北市市有不動 產參與都市更新申請分配更 新後房地注意事項第二點至 第四點之規定。但符合下列情 形之一者，管理機關得按重建 後分配權利價值領取權利金，	

修正規定	現行規定	說明
<u>並與全體起造人協議分配權利</u> <u>金時間點：</u> (一)重建後分配權利價值未達最小分配面積單元。 (二)重建後土地及建築物之分配戶數合計二戶以下。 (三)重建後土地及建築物，僅得作工業廠房，或與其他不動產所有權人合併經營等較具效益之使用用途。	<u>重建後分配權利價值領取權</u> <u>利金，並與危老申請人協議分配權利金時間點：</u> (一)重建後分配權利價值未達最小分配面積單元。 (二)重建後土地及建築物之分配戶數合計二戶以下。 (三)重建後土地及建築物，僅得作工業廠房，或與其他不動產所有權人合併經營等較具效益之使用用途。	一、點次變更。 二、查現行規定第三點、第四點及第六點已合併於修正規定第三點規定；另查現行規定第二點第二款危老申請人規定已刪除，管理機關已無需再審查危老申請人之條件，爰酌作文字修正。 三、依臺北市政府財政局市有財產審議委員會作業要點第三點第一款規定，本府財政局市有財產審
<u>八、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，經管理機關審核申請人檢附之文件符合第三點規定後，應依序辦理下列作業：</u> (一)依第六點規定委託不動產估價師查估重建前後之土地及建築物權利價值後，提報財政局市有財產審議委員會審查市有不動產重	<u>九、市有不動產依第五點第一項第三款規定評估參與危老重建，管理機關審核申請人之條件及檢附文件符合第三點、第四點及第六點規定後，應依序辦理下列作業：</u> (一)邀集具地政及估價專業之府外學者專家及本府相關單位組成專案小組，審查市有不動產重	A2 。加喻請轉知並請查，案一，「臺北市有關不動產參與危老舊建築物加速重建處理原規

A2——四一七 有關「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」，一案，請查照並轉知貴會會員。

修正規定	現行規定
<u>建前後之權利價值。</u>	<u>建前之權利價值及重建後分配比例之合理性。</u>
<u>(二)簽報本府核定市有不動產重建前後之權利價值及重建後最低應分配比例。</u>	<u>(二)簽報本府核定市有不動產重建前之權利價值及重建後最低應分配比例。</u>
<u>(三)管理機關與全體起造人應於前款重建前後之權利價值及重建後最低應分配比例協定日後六個月內達成協議，逾期未達成者，視為協議不成立。</u>	<u>(三)管理機關與危老申請人應於前款重建前之權利價值及重建後分配比例核定日後六個月內達成協議，逾期未達成者，視為不同意參與危老重建。</u>
<u>(四)簽訂合建契約。</u>	<u>(四)依土地法第二十五條規定完成處分程序。</u>
	<u>(五)簽訂合建契約。</u>
	<u>前項第一款專案小組應至少設五名成員，其中府外學者專家人數比例不得少於二分之一。全體成員任一性別以不低於成員總數三分之一為原則。</u>

修正規定	現行規定	說明
		<p>全體起造人達成協議，始能拘束全體起造人，爰將管理機關與危老申請人達成協議，修正為管理機關與全體起造人達成協議，其餘酌作文字修正。</p> <p>五、依危老條例第五條之一規定，公有財產者除有該條第一項各款所定情形外，應參與危老重建，且不受相關公有財產管理法令限制，爰將現行規定第一項第四款予以刪除。</p> <p>六、第一項第五款移列至修正規定第一項第四款，內容未修正。</p>
九、管理機關應專簽報府核准後，始得先行出具同意申請重建文件予申請人。	土、市有不動產參與危老重建，處分案依土地法第二十五條規定經本府市政會議通過後，管理機關得先行出具申請重建同意書予危老申請人，並應俟完成土地法第二十五條規定處分程序且重建計畫經主管機關核准後，始得辦理出售或出具土地使用權同意書。	<p>一、點次變更。</p> <p>二、查危老條例第五條之一已明定公有財產者除有第一項各款所定情形外，參與重建不受相關公有財產管理法令限制，爰刪除有關依土地法第二十五條規定辦理處分程序之文字。惟為維護市府不動產權益，於修正規定第一項增訂管理機關應專</p>

修正規定	現行規定	說明
<p>管機關核准重建計畫，並簽訂合建契約後，始得出具土地使用權同意書。</p>	<p>管機關核准重建後，始得先行出具同意申請重建文件予申請人。</p>	<p>三、另增訂修正規定第二項，明定售有不動產採專案讓售及標售方式參與危老重建時，應俟主管機關核准重建計畫後，始得辦理出售；採協議合建方式參與危老重建時，管理機關應俟主管機關核准重建計畫，並簽訂合建契約後，始得出具土地使用權同意書。</p>
		<p>十二、老基地內本府各機關學校經營之公用財產，管理機關如評估就重建後土地及建築物之分配標的物仍有公用需求，應由管理機關專簽報府核定後，自行辦理參與危老重建事宜，並應於本府核定公用需求後以書面通知危老申請人。</p> <p>前項危老基地內之公用財</p> <p>本點係就公用財產管理機關受理危老重建申請後，評估是否仍有公務需求，因涉及後續繼續辦理危老重建，體例上宜將機移列至修正規定第三點受理危老重建申請後規定，爰移列至修正規定第四點。</p>

修正規定	現行規定	說明
	<p>產，管理機關如評估無公用需求，應依財管自治條例相關規定，報府變更為非公用財產後，連同第 <u>四點規定之申請文件</u> 移由本府財政局（以下簡稱財政局）統籌辦理參與危老重建事宜。但經本府指定其他機關（構）辦理者，不在此限。</p>	<p>點次變更，內容未修正。</p>
	<p>土、參與危老重建之市有不動產，如有被占用情形，管理機關仍應依市有財產管理相關規定積極清理。</p>	<p>十二、參與危老重建之市有不動產，如有被占用情形，管理機關仍應依市有財產管理相關規定積極清理。</p>
	<p>十二、本府所屬各特種基金（以下簡稱基金）經營之市有不動產參與危老重建，各該管理機關得自行辦理，其重建後取得之土地、建築物及權利歸屬基金所有。</p>	<p>十三、本府所屬各特種基金（以下簡稱基金）經營之市有不動產參與危老重建，各該管理機關得自行辦理，其重建後取得之土地、建築物及權利歸屬基金所有。</p> <p>前項土地、建築物或權利經出售所得收益，如重建前之</p> <p>前項土地、建築物或權利</p>

修正規定	現行規定	說明
市有不動產，非屬基金價購及受贈取得者，該收益除歸基金支付之地上物處理費、管銷、行政等必要費用外，應依財管自治條例第六十八條第二項規定，全數解繳市庫。	經出售所得收益，如重建前之市有不動產，非屬基金價購及受贈取得者，該收益除歸基金支付之地上物處理費、管銷、行政等必要費用外，應依財管自治條例第六十八條第二項規定，全數解繳市庫。	
<u>十二</u> 、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。	<u>十四</u> 、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。	點次變更，內容未修正。

臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則

修正規定

一、臺北市政府（以下簡稱本府）為配合民間依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）申請危險及老舊瀕危建築物之重建（以下簡稱危老重建），促進市有不動產之有效利用，維護市有財產權益，特訂定本處理原則。

二、本處理原則用詞，定義如下：

- (一)危老基地：指重建計畫範圍內之建築基地。
- (二)重建計畫：指起造人依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第五條規定擬具之計畫。
- (三)同意申請重建文件：指市有不動產管理機關（以下簡稱管理機關）同意依危老條例第五條之一規定參與危老重建時，所出具供起造人向危老重建主管機關申請危老重建之文件。
- (四)土地使用權同意書：指管理機關以協議合建方式參與危老重建時，所出具同意提供土地供起造人申請建築執照之文件。

三、起造人向管理機關申請同意市有不動產參與危老重建者，應檢附下列文件：

- (一)申請書。
- (二)全體起造人身分證明文件：自然人，應檢附國民身分證正反面、護照或居留證影本；團體或法人，應檢附登記證明文件或主管機關核准之立案證明，及負責人國民身分證正反面、護照或居留證影本。
- (三)危老基地內之全體私有土地及合法建築物所有權人名冊，及經所有權人簽名或蓋章之同意書影本。
- (四)全體起造人之同意文件。
- (五)危老基地內土地與建築物清冊及地籍圖。
- (六)重建計畫草案。
- (七)切結書。

市有不動產以協議合建方式參與危老重建，除前項文件外，起造人應併同檢附下列文件：

- (一)重建後本府得分回之土地、建築物與停車位清冊，及其價值計算說明與參考資料。
- (二)合建契約書草案。
- (三)重建前後價值及成本估算表。

前二項檢附文件內各項成本及重建前、後權利價值之鑑價基準日，應具一致性。

第一項之起造人有二人以上者，應推派一人代表申請。

第一項及第二項申請文件不完備者，管理機關應通知申請人限期補正；屆期未補正或補正不全者，得駁回其申請。

四、危老基地內之公用財產，管理機關如評估就重建後土地及建築物之分配標的物仍有公用需求，應依臺北市市有資產供需整合審查原則辦理，並於專簽報府核定後，自行辦理參與危老重建事宜。

A2
一
四
一
七
有
關
「
臺
北
市
市
有
不
動
產
參
與
危
險
及
老
舊
建
築
物
加
速
重
建
處
理
原
則
」
，
一
案
，
請
查
照
並
轉
知
貴
會
會
員
。

前項危老基地內之公用財產，管理機關如評估無公用需求，應依臺北市市有財產管理自治條例（以下簡稱財管自治條例）相關規定，報府變更為非公用財產後，連同前點規定之申請文件移由臺北市政府財政局（以下簡稱財政局）統籌辦理參與危老重建事宜。但經本府指定其他機關（構）辦理者，不在此限。

五、市有不動產有危老條例第五條之一第一項規定之除外情形者，管理機關應依其核定之開發利用計畫或優先採都市更新方式辦理。

除前項規定外，管理機關應依下列方式參與危老重建：

(一)市有土地面積在一百五十平方公尺以下，依危老重建主管機關核准之重建計畫專案讓售與起造人。

(二)市有土地面積超過一百五十平方公尺、五百平方公尺以下，於危老重建主管機關核准重建計畫後辦理標售，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。

(三)市有土地面積超過五百平方公尺，於不編列預算原則下，以協議合建方式參與危老重建。

前項第一款規定之出售價格及第二款規定之標售底價，評估時得適度加計容積獎勵及拆除改建效益。

市有不動產有第一項情形時，管理機關應函復申請人。

六、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，管理機關應委託不動產估價師查估重建前後之土地及建築物權利價值，其估價原則如下：

(一)重建前市有土地權利價值應以素地價值評估；市有土地有數筆時，應合併評估。

(二)重建前市有土地估價價格日期應設定為向管理機關申請同意參與重建日前六個月內。

(三)重建後市有土地權利價值評估，以重建計畫草案內加計危老條例第六條規定容積獎勵之重建後土地及建築物總價值，扣減重建合理成本費用後乘以重建前市有土地權利價值占重建前危老基地土地權利價值比例估算。

(四)市有土地上之市有建築物及土地改良物，應比照都市更新相關法令規定辦理查估補償，並計入重建前市有土地權利價值。

前項委託費用由管理機關負擔。

七、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，重建後土地及建築物之分配，準用臺北市市有不動產參與都市更新申請分配更新後房地注意事項第二點至第四點之規定。但符合下列情形之一者，管理機關得按重建後分配權利價值領取權利金，並與全體起造人協議分配權利金時間點：

(一)重建後分配權利價值未達最小分配面積單元。

(二)重建後土地及建築物之分配戶數合計二戶以下。

(三)重建後土地及建築物，僅得作工業廠房，或與其他不動產所有權人合併經營等較具效益之使用用途。

八、市有不動產以協議合建方式參與危老重建，經管理機關審核申請人檢附之文件符合第三點規定後，應依序辦理下列作業：

(一)依第六點規定委託不動產估價師查估重建前後之土地及建築物權利價值

A2
一
四
一
七

有關「臺北市市有不動產參與危險及老舊建築物加速重建處理原則」，一案，請查照並轉知貴會會員。

後，提報財政局市有財產審議委員會審查市有不動產重建前後之權利價值。

(二)簽報本府核定市有不動產重建前後之權利價值及重建後最低應分配比例。

(三)管理機關與全體起造人應於前款重建前後之權利價值及重建後分配比例核定日後六個月內達成協議，逾期未達成者，視為協議不成立。

(四)簽訂合建契約。

九、管理機關應專簽報府核准後，始得先行出具同意申請重建文件予申請人。

市有不動產以專案讓售及標售方式參與危老重建時，管理機關應俟危老重建主管機關核准重建計畫後，始得辦理出售；以協議合建方式參與危老重建時，管理機關應俟危老重建主管機關核准重建計畫，並簽訂合建契約後，始得出具土地使用權同意書。

十、參與危老重建之市有不動產，如有被占用情形，管理機關仍應依市有財產管理相關規定積極清理。

十一、本府所屬各特種基金（以下簡稱基金）經管之市有不動產參與危老重建，各該管理機關得自行辦理，其重建後取得之土地、建築物及權利歸屬基金所有。

前項土地、建築物或權利經出售所得收益，如重建前之市有不動產，非屬基金價購及受贈取得者，該收益除歸墊基金支付之地上物處理費、管銷、行政等必要費用外，應依財管自治條例第六十八條第二項規定，全數解繳市庫。

十二、本處理原則所需書表格式，由財政局定之。

A2
一一四一八

請檢查送照「臺北市建築工程辦理施工計畫審查暨備查作業原則」

地下室開挖期間受託團體應辦理兩次現場勘查之表格，

臺北市政府都市發展局 函

地址：110 臺北市信義區市府路 1 號南區 2 樓

承辦人：趙啟宏

電話：02-27208889 或 1999 轉 8377

傳真：02-2720-3922

電子信箱：ca2377@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 18 日

發文字號：北市都授建字第 11361838882 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市建照工程施工計畫外審勘查表 (34375839_11361838882_1_ATTACH1.pdf、34375839_11361838882_1_ATTACH2.pdf、34375839_11361838882_1_ATTACH3.pdf)

主旨：檢送「臺北市建築工程辦理施工計畫審查暨備查作業原則」地下室開挖期間受託團體應辦理兩次現場勘查之表格，請查照。

說明：

- 依本處 113 年 10 月 4 日北市都建施字第 1136172490 號開會通知單續辦。
- 本案納入本局 113 年 臺北市建築管理單行法規彙編第 113051 號，目錄第二組，編號第 012 號。
- 本市建築管理工程處網站網址：www.dba.taipei.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會、台北市土木技師公會、社團法人臺灣省土木技師公會、台北市結構工程工業技師公會、台灣省結構工程技師公會、社團法人中華民國大地工程技師公會、臺灣區綜合營造業同業公會、臺灣區基礎工程學會、台北市基礎工程學會、社團法人中華民國建築技術學會、社團法人新北市土木技師公會、社團法人新北市結構工程技師公會、社團法人桃園市土木技師公會

副本：電 2024/11/24 文
交換章

臺北市建照工程施工計畫委外審查勘查項目表

建照號碼	建字第 號	建築地點	
勘檢機構		勘檢日期	年 月 日
勘檢時機	<input type="checkbox"/> 第二層支撐後 <input type="checkbox"/> 基礎版勘驗前 <input type="checkbox"/> 其他：		

項次	檢查內容	自主檢查	檢查結果	備註
1	首次勘檢建議事項之辦理情形		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
2	擋土壁施作紀錄是否正常		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
3	各階段擋土支撐及開挖深度是否與核准圖說相符		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
4	抽排水配置是否依計畫執行 抽水機數量：_____		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
5	監測初值是否建立，頻率是否依計畫執行 支撐應變計編號：_____ 最大觀測值：_____ 行動值：_____ 擋土壁側移量編號：_____ 最大觀測值：_____ 行動值：_____ 道路沉陷點編號：_____ 最大觀測值：_____ 行動值：_____ 鄰房建物傾度盤編號：_____ 最大觀測值：_____ 行動值：_____ 各項監測值是否於安全範圍內		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
6	擋土設施壁體是否完整(單元接合處理、包泥、壁體破洞)		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
7	應變措施、組織、廠商清冊是否備妥於工地內		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
8	其他勘檢事項：		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

其他應注意事項：

無有：

工地負責人：

(簽名) 專任工程人員：

(簽名)

勘檢委員：

(簽名) 勘檢機構核章：

初勘

尚符規定不符規定，已採取相應措施，另行辦理複勘不符規定，應暫時停止施工

複勘

尚符規定不符規定，應暫時停止施工

1. 黑框中由承造人自主檢查後向公會申請勘查，會勘時專任工程人員應到場說明。

2. 如有抽查不符合應依相關法令規定立即採取應變措施，改善完畢並完成複查後，方得申報勘驗。

A2
一一四一八

請檢查送照「臺北市建築工程辦理施工計畫審查暨備查作業原則」地下室開挖期間受託團體應辦理兩次現場勘查之表格，

臺北市建築工程辦理施工計畫審查暨備查作業原則

一、臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）為加強本市建築工程施工管理，以維護施工品質，減少施工災害，及執行建築法第五十四條第一項及臺北市建築管理自治條例第十五條第二項規定之備查作業，特訂定本原則。

二、本原則適用範圍：

（一）適用臺北市特殊結構建築物委託審查原則案件。

（二）位於山坡地之建築基地面積達三千平方公尺，且涉及地下開挖整地之建築或雜項工程。

（三）地下開挖範圍達三千平方公尺之建築工程。

（四）拆除執照工程：

1. 拆除地上十層以上之建築物。

2. 連棟式建築物部分拆除者。但該建築物整幢位於都市更新單元範圍內者，不在此限。

（五）建築基地涉及拆除舊有建築物達地下室二層以上之建築或雜項工程。

（六）其他經都發局認定應辦理施工計畫審查會者。

三、本原則適用範圍之建築或雜項工程領得建築執照後，承造人應於申報放樣勘驗前檢具施工計畫向都發局委託之機關團體（以下簡

稱受託團體)申請召開施工計畫審查會，受託團體應於接獲申請十四日內召開施工計畫審查會；承造人之專任工程人員應親自到場說明簡報並說明施工計畫，監造建築師得列席參加。

前項受託團體受理申請後，應依下列規定辦理現場勘查：

- (一) 第一次現場勘查應於地下開挖後且完成第二層支撐後辦理。
- (二) 第二次現場勘查應於基礎版勘驗前完成。
- (三) 其他經都發局認定應辦理現場會勘者。

四、前點之受託團體應將載明具有第二點規定實際工程十年以上經驗之學者專家、建築師、專業技師之姓名、出生日期、學歷、經歷、參與國內外重大工程名稱等資料之委員名冊，報經都發局備查後，始得擔任本原則之受託團體。都發局應將經備查之受託團體彙整提供起造人及承造人參考。

本原則受託團體如下：

- (一) 臺北市建築師公會
- (二) 台北市土木技師公會
- (三) 社團法人臺灣省土木技師公會
- (四) 台北市結構工程工業技師公會
- (五) 台灣省結構工程技師公會
- (六) 社團法人中華民國大地工程技師公會

A2
一一四一八

(七) 臺灣區綜合營造業同業公會

(八) 臺灣區基礎工程學會

(九) 台北市基礎工程學會

(十) 社團法人中華民國建築技術學會

(十一) 社團法人新北市土木技師公會

(十二) 社團法人新北市結構工程技師公會

(十三) 社團法人桃園市土木技師公會

(十四) 其他經都發局備查之受託團體。

受託團體應以工程規模分級收費，且每案以不超過新臺幣捌萬元

為原則，其收費標準由受託團體自行訂定，並於該受託團體網站

公告周知。

五、受託團體應於召開施工計畫審查會後七日內，將審核建議意見表

函送申請人並副知都發局，承造人應參考建議意見製作施工計畫，

並由專任工程人員簽證後，送都發局備查並副知受託團體。

監造建築師及專任工程人員應監督工程施工時確實依施工計畫

辦理；施工過程中如未能依施工計畫執行時，承造人應變更施工

計畫，並將經專任工程人員簽證及依監造建築師意見修正之變更

後施工計畫，送都發局備查。

每次出席施工計畫審查會之委員人數至少五名，其提供專業意見

請檢查照「臺北市建築工程辦理施工計畫審查暨備查作業原則」地下室開挖期間受託團體應辦理兩次現場勘查之表格，

包括施工技術服務與諮詢、災害預防與應變之建議，供承造人及其專任工程人員施工參考，並應做成紀錄。

六、適用第二點規定之建築工程如有下列各款情形之一者，承造人應於施工計畫審查會前，通知鄰近住戶召開施工說明會，說明工程內容、施工期間及採用施工方法，以減少鄰近住戶疑慮：

(一) 地下開挖深度超過十二公尺。

(二) 基隆河（士林段）新生地、北投區公館路沿線、士林蘭雅地區、中山區北安段及中山區金泰段地質軟弱地區，其地下開挖之總深度（含基礎）在六公尺以上或地下開挖超過一層之建築物。

(三) 其他經都發局認定有召開必要之情形。

前項施工說明會執行方式：

(一) 鄰近住戶應受通知之範圍，應包含建築工程工地以開挖境界線起算開挖深度三倍之水平距離內之住戶，遇情況特殊者依個案情形調整。

(二) 承造人應於申報開工後自行於建築工地附近便於住戶出席之場所辦理施工說明會，召開施工說明會前七天，應於里辦公處及工地門口張貼公告，通知鄰近住戶出席，並將會議紀錄及照片（含公告張貼照片）送受託團體召開施工計畫

A2
一一四一八

審查會議時審議。

(三) 前款張貼之公告內容，除會議名稱、時間、地點外，應包

含建築工程開挖深度三倍水平距離之現況配置圖說。

承造人未依第一項規定召開施工說明會者，都發局就其所提送之

施工計畫將不予備查。

七、附錄

(一)施工計畫書(參考本)。

(二)施工計畫審查會審核建議意見表。

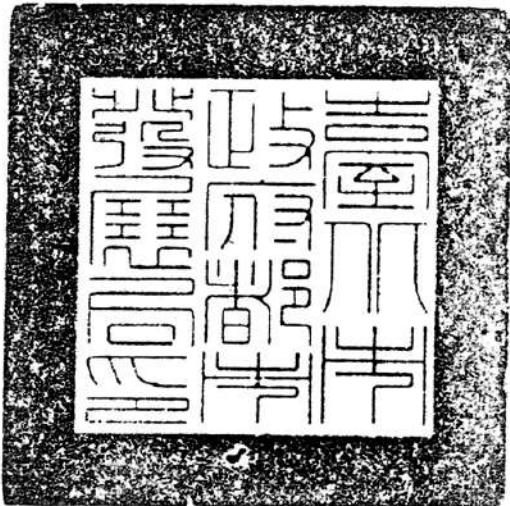
請檢送「臺北市建築工程辦理施工計畫審查暨備查作業原則」地下室開挖期間受託團體應辦理兩次現場勘查之表格，

A2
一一四一八

請查照。檢送「臺北市建築工程辦理施工計畫審查暨備查作業原則」地下室開挖期間受託團體應辦理兩次現場勘查之表格，

臺北市政府都市發展局 令

發文日期：中華民國 113 年 6 月 18 日
 發文字號：北市都建字第 11361356641 號



修正「臺北市建築工程辦理施工計畫審查會備查作業原則」，名稱並修正為「臺北市建築工程辦理施工計畫審查暨備查作業原則」，自中華民國 113 年 6 月 27 日起生效，同日廢止 112 年 8 月 31 日北市都建字第 1126154607 號、112 年 9 月 7 日北市都鍵字第 1126161701 號。

自生效後申報開工之建築工程，應適用本作業原則。

附「臺北市建築工程辦理施工計畫審查暨備查作業原則」。

局長 王玉芬

本案依分層負責規定授權人員執行

B2
一六九〇

臺北市政府函

地址：104105 臺北市中山區南京東路 3 段

168 號 17 樓

承辦人：王沛慈

電話：02-27815696 轉 3032

電子信箱：cm4491@gov.taipei

，檢
請送
查
照辦
理
。劃
定臺
北市
高氯
離子
混
凝
土
建
築
物
更
新
地
區
（
1
1
3
年
第
三
次
）
案
」發
布
實
施
公
文
、
計
畫
書
及
計
畫
圖
各
1
份

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 10 月 15 日

發文字號：府授都新字第 11360284462 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「劃定臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區（113 年第三次）案」發布實施公文、計畫書及計畫圖各 1 份，
請查照辦理。

說明：

一、依照都市更新條例第 9 條、都市更新條例施行細則第 3 條之規定，請將公告及計畫書圖於貴區公所公告欄公告，並請經常保持清晰完整。

二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註者外，其餘單位請逕至本市都市更新處網站便民服務之「更新地區範圍」項下下載計畫書圖。

正本：臺北市南港區公所、臺北市北投區公所

副本：臺北市議會、臺北市都市計畫委員會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市政府地政局（以上單位請依說明二辦理）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市政府都市發展局都市測量科（請協助放置於本府市政大樓 1 樓東區都市計畫工作站）（含附件）、臺北市政府都市發展局住宅服務科（含附件）、臺北市都市更新處（含計畫書、圖 5 份）、臺北市南港區東明里辦公處、臺北市北投區關渡里辦公處、臺北市都市更新處更新企劃科

電 2011/10/5 文
交 11/5 摘 章

(都市發展局代決)

B2
一
六
九
一

臺北市政府都市發展局 函

地址：104105 臺北市中山區南京東路 3 段
168 號 17 樓

承辦人：呂承嶸

電話：02-27815696 轉 3066

電子信箱：ac9909@gov.taipei

檢送修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並於 113 年 12 月 1 日起適用，請查照。

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 10 月 30 日

發文字號：北市都授新字第 1136034237 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (34233607_1136034237_1_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並於 113 年 12 月 1 日起適用，請查照。

說明：依 113 年 9 月 23 日本市都市更新及爭議處理審議會議第 634 次會議決議辦理。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人台北市地政士公會、臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會

副本：臺北市政府財政局、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市都市更新處

新事業科

電 2010/10/30 文
交 10:46 摸 章

B2
一六九一

檢送修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並於 113 年 12 月 1 日起適用，請查照。

臺北市政府都市發展局 函

地址：104105 臺北市中山區南京東路 3 段
168 號 17 樓
承辦人：呂承嶸
電話：02-27815696 轉 3066
電子信箱：ac9909@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 8 日
發文字號：北市都授新字第 1136034729 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：更正本局 113 年 10 月 30 日北市都新字第 1136034237 號函頒
「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」誤
植內容一案，請查照。

說明：

一、本年度修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提
列總表」（以下簡稱提列總表）業經本局 113 年 10 月 30 日北市
都新字第 1136034237 號函發布在案，先予敘明。

二、本次更正內容說明如下：

（一）提列總表內「土地改良物拆遷補償及安置費用」、「地
籍整理費用」及「申請容積移轉所支付之費用」之提列
說明標號有誤，予以更正。

（二）「說明十四、估價費用（含估價師簽證費用）」定義文字
內「都市更新條例第 57 條第 4 項」應為「都市更新條例第
57 條第 5 項」，予以更正。

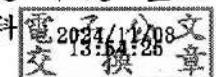
三、其餘內容同前述函文，更正後提列總表請逕至本處網站下
載（<https://uro.gov.taipei/Default.aspx>）

B2
一
六
九
一

檢送修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並於 113 年 12 月 1 日起適用，請查照。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、台北市不動產估價師公會、中華民國建築經理商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、社團法人台北市地政士公會、臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會

副本：臺北市政府財政局、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處、臺北市都市更新處更新事業科



(都市更新處代決)

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

臺北市政府都市發展局 100 年 1 月 20 日北市都新字第 10030047000 號函
 臺北市政府都市發展局 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函
 臺北市政府都市發展局 110 年 1 月 15 日北市都新字第 1106000235 號函
 臺北市政府都市發展局 113 年 10 月 30 日北市都新字第 1136034237 號函

壹、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準

表 1 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
壹 一、 工程 費用 (A)	(一) 拆除工程(拆除費用)					1. 拆除費用 = 拆除面積 × 拆除單價 (僅針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物) 2. 詳說明一。
						1. 計建費用 = 總樓地板面積 × 工程造價。 2. 計建費用詳說明二。 3. 特殊因素之綠建築設施費用，須出具估價單，並僅得提列綠建築設備與一般非採綠建築設備之差價。
	(二) 1. 計建費用(含公益設 新 建 施) 工程 2. 特殊因素費用					1. 鑑界費用 = 更新前地號數 × 基本費/筆 + 施測費。 2. 詳說明三。
		1. 鑑界費				1. 鑽探費用 = 鑽探孔數 × 97,500 元/孔 2. 詳說明四。
		2. 鑽探費用				1. 鄰房鑑定費 = 鑑定範圍內之戶數 × 鑑定費(元/戶)
	3. 鄰房鑑定費					

B2
一
六
九
一

檢送修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並於113年12月1日起適用，請查照。

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
						2.詳說明五。
		4.外接水、電、瓦斯管線工程費用				1.外接水、電、瓦斯管線工程費用 = 更新後戶數×97,500元/戶。 2.詳說明六。
	5. 相關基金 基 金	(1)公寓大廈公共基金				依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定核計。
		(2)公共開放空間管理維護基金				依臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定核計。
		(3)其他				依相關法規規定內容核計，並應於公寓大廈管理規約中說明，例如：綠建築管理維護費、容積移轉公共基金...等。
		6.建築相關規費				依《建築法》第29 條規定申請建照應繳交之規費，以建物造價之千分之一提列。
		7.相關委外審查之相關費用				依相關規定委外相關單位審查(如深開挖、高樓層、地質敏感等)之相關費用。
		8.其他				在前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。
		重建費用(A)合計：				
二、 公 共 設 施 費 用 (B)	(一)協助本市取得公共設施用地土地成本					指更新單元外周邊之公共設施用地，詳說明七。
	(二)公共設施用地地上物拆除補償費用					詳說明八。
	(三)公共設施工程開闢費用					1.公共設施工程開闢費用 = 公共設施開闢面積×開闢單價。 2.詳說明九。
	(四)公共設施管理維護經費					經與公共設施管理機關協議、確認同意後，依約定額度提列。

B2
一六九一
檢送修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並於 113 年 12 月 1 日起適用，請查照。

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用 (C)(屬金錢部分)		公共設施費用(B)合計				
		(一)公益設施管理維護基金				依臺北市都市更新自治條例第 21 條規定，經公益設施管理機關協議、確認同意後，依捐贈公益設施或管理維護基金契約書額度提列。
		(二)捐贈臺北市都市更新基金				經主管機關協議、確認同意後，依約定額度提列。
	(三)其他	1.申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費(如綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示等)				依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 9 款。指為申請各項建築容積獎勵所支付之費用。 依事業計畫報核時經內政部指定評定專業機構公布之計列方式核實提列。
		2.耐震標章特別監督人費用				詳說明十。
		3.開發許可地區容積獎勵之回饋代金及增額容積費用				詳說明十一。
		4.建築基地開發許可回饋代金				詳說明十二。
		相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計：				-
	貳、一、權利變更費	(一)建築師規劃設計費(建築設計、監造)				依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算，或依實際合約額度提列並應檢具合約影本佐證。
		(二)都市更新規劃費用				詳說明十三。
		(三)估價費用(含估價師簽證費用)				詳說明十四。

B2
一
六
九
一

檢送修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並於113年12月1日起適用，請查照。

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
換 費 用 (D)		(四)更新前測量費用(含技師簽證費用)				1.以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 2.更新前測量規費審議認列標準以內政部訂定之「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列。
		(五)其他規劃簽證費用(如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、綠建築標章、智慧建築標章、無障礙住宅建築標章或性能評估、耐震設計標章或性能評估及建築能效標示之規劃費、依法令規定需辦理交通影響評估、環境影響評估、捷運評估影響評估或其他)				1.以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。 2.申請標章或住宅性能評估及建築能效標示之規劃費，合約須載明服務內容及工作項目，並另檢附建築師規劃設計費用合約，及說明是否與建築師規劃設計費有重複提列情形。
二、 土地 改良 物拆 遷補 償及 安置 費用	(一) 拆遷 補償費	1.合法建築物 2.其他土地改良物				詳說明十五。
	(二)拆遷安置費用(合法建築物)					詳說明十六。
	(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用					詳說明十七。
三、地籍整理費用						詳說明十八。
四、其他必要之費用						前述費用外，其他特殊情形應屬所有權人負擔且經審議會決議者。
權利變換費用(D)合計：						-
參、申請容積移轉所支付之費用(E)						詳說明十九。
肆、都市計畫變更負擔費用(F)						1.指依都市計畫相關法令變更都市計

B2
一六九一
檢送修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並於 113 年 12 月 1 日起適用，請查照。

總項目	項目	細項	數量	單價	總價	提列說明
						計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。 2.依都市計畫規定核實提列。
	伍、貸款利息(G)					詳說明二十。
陸、稅捐(H)	印花稅					含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅，詳說明二十一。
	營業稅					詳說明二十一。
	稅捐(H)合計					-
柒、管理費用(I)	對外支付管理費	一、專業營建管理費				1.依實際金額提列(須檢具合約) 2.詳說明二十二。
		二、廣告銷售管理費				1.廣告銷售管理費 = (實施者實際分配之單元總價值)*費率 2.詳說明二十三。
		三、信託管理費				1.依合約金額提列(須檢具合約)。 2.詳說明二十四。
內部支付管理費	一、人事行政管理費用					詳說明二十五。
管理費用	二、風險管理費					詳說明二十六。
	管理費用(I)合計：					
	合計					

■ 總表注意事項：

- (一) 本總表於113年9月23日提經本市都市更新及爭議處理審議會第634次會議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之權利變換共同負擔審議參酌。
- (二) 本總表適用於113年12月1日以後申請報核之更新事業案。有關於前述日期前業已「核定公告」或「申請報核」之事業計畫(及權利變換計畫案)，若擬採用本總表內容之處理方式，說明如下：
- 1.已申請報核：依採分送報核之事業計畫得依審議程序中實施者自提修正方式辦理重公展等程序適用本總表；採事業計畫及權利變換計畫併送報核者，應改以分送方式辦理，事業計畫依自提修正方式辦理重公展等程序，或由實施者撤案重新申請報核。惟由政府主導都更方式參與都市更新者，無須改以分送方式辦理。
 - 2.已核定公告：事業計畫依都市更新條例第32條辦理變更，得適用本提列總表，惟須併同變更權利變換計畫之評價基準日，並依都市更新條例第48條辦理權利變換計畫變更，其評價基準日為變更權利變換計畫報核日前六個月內。
- (三) 以政府主導都更方式參與都市更新，得依實際發包之預估金額等方式並經審議會同意提列，得不依本提列總表提列。訂有投資契約之案件，管理費率依其契約承諾共同負擔比例認列；無投資契約之案件，人事行政管理費考量公辦都更案為公共利益服務性質不予提列；銷售管理費按實施者實際分配之總價值級距提列；風險管理費不論更新單元規模為何，得以上限提列。
- (四) 當事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，應依都市更新權利變換實施辦法第19條第二項規定：「工程費用、權利變換費用、貸款利息，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準，管理費用及申請容積移轉所支付之費用所定費用之計算基準，應

於都市更新事業計畫中載明。都市計畫變更負擔，以經各級主管機關核定之都市計畫書及協議書所載數額為準。」，說明如下：
(如表2)

(五) 協議合建案財務計畫簡化方式，說明如下：

- 針對實施方式為協議合建、自地自建、設定地上權等經全體土地及合法建物所有權人同意之實施方式者，得簡要說明實施經費成本明細表(如下表)。
- 倘需依都市更新條例第70條規定辦理投資抵減，相關項目及其說明仍應於事業計畫中列出；未於事業計畫中列出，後續倘需辦理投資抵減，需依都市更新條例第32條辦理變更。

總項目	項目	金額
壹、工程費用	重建費用(A)	
	公共設施費用(B)	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	
	工程費用合計(壹)	
貳、都市更新費用(D)	建築師規劃設計費	
	都市更新規劃費用	
	估價費用(含技師簽證費用)	
	土地改良物拆遷補償及安置費用	
	地籍整理費用	
	其他必要費用	
都市更新費用合計(貳)		
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		
伍、貸款利息(G)		
陸、稅捐(H)		
柒、管理費用(I)		
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計		

(六) 廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等管理費用所訂費率僅係可提列之上限，惟仍應依案件實際狀況說明各項費率提列之合理性及必要性，並依本市都市更新及爭議處理審議會審議決議為準。

表 2 允許項目差異一覽表

總項目	項目	細項	事業計畫 核定內容 為準	事業計畫 須確立 計算基準	以權利變換 計畫核定內 容為準
壹、 工程 費用	重建費 用(A)	營建費用(含公益設施樓地板面積)			◎
		拆除費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費用、公寓大廈管理基金、開放空間基金、建築相關規費、綠建築設施費用、相關委外審查費用			◎
		公共設施費用(B)			◎
		相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金 錢部分)			◎
貳、 權利 變換 費用	都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費 用、其他規劃簽證費用、地籍整理費用				◎
		合法建築物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷 補償費用、合法建築物拆遷安置費用			◎
	(D)	占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用			◎
	參、容積移轉費用 (E)			◎	◎
肆、都市計畫變更負擔費用 (F)			◎		
伍、貸款利息(G)					◎
陸、稅捐(H)				◎	◎
柒、 管理 費用 (I)	人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、 專業營建管理費			◎	◎
	信託管理費				◎

註1. 上表提列項目皆應於事業計畫申請報核時提出計算基準及費用預估。「都市計畫變更負擔費用」應以事業計畫核定內容為準，人事行政管理、銷售管理、風險管理費率，應於事業計畫確認計算基準，並依該基準進行權利變換計畫申請。

註2. 權變計畫階段提列項目之數值變動符合以下原則者，免變更事業計畫：

- (1)營建費用：樓層、構造、等級、總樓地板面積不變，僅營建單價應採評價基準日當時最近公告之工程造價提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日。
- (2)土地改良物拆遷補償及安置費用：事業計畫時由實施者載明補償面積、判定原則、補償單價，其中補償單價應委託專業估價者進行查估後評定之，並以權利變換計畫所載內容為準。
- (3)貸款利息：隨評價基準日公告基準利率波動。
- (4)稅捐及管理費用：提列之計算基準應於事業計畫確定，實際金額以權利變換計畫所載數額為準。

註3. 倘有前開情形，應於事業計畫及權利變換計畫中對應之章節加註說明。

■ 說明一、拆除費用

(一) 定義

指拆除、騰空地上物所需之工程費用。

(二) 提列說明

1.針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物，依構造、樓層數分別計列。

2.計列公式如下：

$$\text{拆除費用} = \text{拆除面積} \times \text{拆除單價}$$

3.拆除面積以實測面積為準，其單價詳下表3。

構造別	樓層規格	計價單位	價格
鋼筋混凝土造	1~3樓	m^2	850
	4~5樓	m^2	1,050
	6~13樓	m^2	1,150
	14樓以上	m^2	1,300
加強磚造	1~3樓	m^2	800
	4~5樓	m^2	1,000
磚造	1樓	m^2	620
竹木造、鋼鐵棚架或其它	-	m^2	350

(三) 注意事項

1.本計列方式已內含拆除工程之空氣污染防治費用。

2.倘未超過本標準免具合約。

■ 說明二、營建費用（含公益設施樓地板面積）

（一）定義

依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 4 款。指建築物之營建成本，主要按結構、興建樓層數及相關建材等級...等訂立營建單價。

（二）提列說明

有關營建單價（建築物造價標準單價）及特殊因素費用部分，依《臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定計算。前述規定中之特殊情形（因素），得專案研析說明理由、設計內容並提出價格說明，經都市更新審議會審議通過後採計之。特殊因素費用委外審查須就合理性納入說明。

（三）注意事項

本項目所稱面積，係指《建築技術規則》建築設計施工編第 1 條用語定義之總樓地板面積。

■ 說明三、鑑界費用

(一) 定義

更新前土地鑑界、複丈、地政機關收取之行政規費。。

(二) 提列說明

鑑界費 = 更新前地號數×基本費/筆+施測費

面積		元	備註
基 本 費	未滿200m ²	2,500	1、 基本費以每筆地號面積為單位。 2、 施測費以每五個指定鑑定界址點或測量標的點為單位，不足五個點，以五個點計。
	200m ² 以上，未滿1000m ²	3,000	
	1000m ² 以上，未滿10000m ²	3,500	
	10000m ² 以上	4,000	
施測費		1,000	

■ 說明四、鑽探費用

(一) 定義

指更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

依建築技術規則第 64、65 條規定，建築基地應依據建築物之規劃及設計辦理地基調查，並提出調查報告，以取得與建築物基礎設計及施工相關之資料。

(二) 提列說明

$$\text{鑽探費用} = \text{鑽探孔數} \times 97,500 \text{元/孔}$$

(三) 注意事項

1. 地基調查點（鑽探孔）之數量：應依《建築技術規則》建築構造編第 65 條規定：

- (1) 基地面積每 600 平方公尺或建築物基礎所涵蓋面積每 300 平方公尺者，應設一調查點。但基地面積超過 6,000 平方公尺及建築物基礎所涵蓋面積超過 3,000 平方公尺之部分，得視基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計之需求，決定其調查點數。
- (2) 同一基地之調查點數不得少於 2 點，當 2 處探查結果明顯差異時，應視需要增設調查點。
- (3) 調查深度至少應達到可據以確認基地之地層狀況，以符合基礎構造設計規範所定有關基礎設計及施工所需要之深度。
- (4) 同一基地之調查點，至少應有半數且不得少於 2 處，其調查深度應符合前項規定。

2. 未超出者免具估價單或合約；因基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計而有特殊需求者，以合約或估價單所載金額為準。

■ 說明五、鄰房鑑定費

(一) 定義

指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。

(二) 提列說明

1.以下列公式核計：

$$\text{鄰房鑑定費} = \text{鑑定範圍內之戶數} \times \text{鑑定費 (元/戶)}$$

2.鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之3倍作為鑑定範圍之半徑（不含基樁深度，且不得以連續壁體底部計算）。（鑑定範圍參依「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」辦理。）

3.鑑定費標準如下表。

表 3鄰房鑑定費提列標準

項 次	鑑定範圍內之戶數	鑑定費 (元/戶) (含行政費用及公用部分)
1	1戶~50戶	依相關公會標準
2	51戶~100戶	6,000
3	101戶~200戶	5,200
4	201戶~500戶	4,600
5	501戶以上	4,000

參考資料：依各相關公會及機構業務收費標準訂定。

(三) 注意事項

須檢附鑑定範圍圖與戶數說明。

■ 說明六、外接水、電、瓦斯管線工程費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 26 條：『實施權利變換時，權利變換範圍內供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，各該事業機構應配合權利變換計畫之實施進度，辦理規劃、設計及施工。前項所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。』

(二) 提列說明

外接水、電、瓦斯管線工程費用 = 更新後戶數 × 97,500 元/戶

(三) 注意事項

1. 以實際居住或營業之單元為本項之計算戶數（不包含供停車位登記用之單元）。
2. 超出此標準者須檢具業者及公用事業單位所出具之估價說明。

■ 說明七、協助本市取得公共設施用地土地成本

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第4款、「都市更新建築容積獎勵辦法」第8條。

由實施者取得公共設施用地，並將之無償捐贈給臺北市政府所需要之土地成本。

(二) 提列說明

以申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值×1.2倍核計。

(三) 注意事項

當該公共設施用地位於更新單元外，則此項用地取得成本得列入費用共同負擔；若位於更新單元內，則不得列入。

■ 說明八、公共設施用地地上物拆遷補償費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款、「臺北市都市更新自治條例」第4條，針對未開闢公共設施用地所在範圍上之既有地上物給予補償。

(二) 提列說明

依都市更新條例第57條第5項規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

(三) 注意事項

1.地上物全部位於公共設施用地上時：依提列說明。

2.當合法建築物或舊違章建築物部分位於公共設施用地、部分位於更新單元建地上時：應依測量報告所訂之分界線分別計算「公共設施開闢地上物補償費用」與「舊違章或合法建物」補償費的面積範圍，且應與更新單元內地上物拆遷補償安置標準一致。

3.以拆除後所餘之面積是否可為相當之使用為依據，若剩餘部份無法為相當之使用則應一併拆遷補償。

4.依建築相關規定，當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用但可列為共同負擔。

■ 說明九、公共設施工程開闢費用

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 4 款。指公共設施之開闢工程費用，已內含空污費、鋪面、街道傢具、照明等材料設施及相關規費。

(二) 提列說明

公式如下：

$$\text{公共設施開闢工程費用} = \text{公共設施開闢面積} \times \text{開闢單價}$$

1. 道路以 5,070 元/m² 計列。
2. 綠地以 4,800 元/m² 計列。
3. 鄉里公園以 6,000 元/m² 計列。

(三) 注意事項

1. 應依前述標準計算，不得以估價單或其他說明提高認列標準。
2. 開闢之種類、面積須經各該公共設施管理單位確認。
3. 依建築相關規定，當協助開闢之計畫道路為更新單元之出入通路應自行開闢者其開闢工程成本及地上物拆遷補償費用可列為共同負擔。

■ 說明十、耐震標章特別監督人費用

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第9款。

依「都市更新建築容積獎勵辦法」第13條規定申請耐震設計標章時，其施工階段依耐震法規須經特別監督單位於工地現場進行結構工程連續性與週期性監督工作，確保建築物耐震安全及品質所需之費用。

(二) 提列說明

1. 提列金額依實際合約提列(應檢具合約)。
2. 事權分送之事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準，惟情形特殊經審議會審議通過者不在此限。

(三) 注意事項

依「耐震標章使用作業要點」辦理，並說明特別監督人應配置人數及實際配置情形。

■ 說明十一、開發許可地區容積獎勵之回饋代金及增額容積費用

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第9款。

依「修訂臺北市大眾運輸導向申請開發許可地區細部計畫案」申請容積獎勵，所需支付之回饋代金或增額容積費用。

(二) 提列說明

容積來源及類型	認列方式
容積獎勵： [△] D5繳納代金	臺北市政府核定之費用
增額容積價金	

註：依規定申請容積獎勵項目[△]D5(繳納代金)或增額容積部分，所需支付之回饋代金或增額容積費用，依本市容積代金審議委員會審定之金額提列，其估價、評定、繳納及核發許可證明程序，參照本府之「都市計畫容積移轉流程圖」辦理，並得參照「臺北市容積代金預先繳納作業說明」。

(三) 注意事項

更新事業申請報核時實施者應檢附提供申請增額容積前、後效益分析，含全案、地主及實施者，供審議會參考。

■ 說明十二、建築基地開發許可回饋代金

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第9款。

依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第80條之2申請優惠容積率，回饋以代金為之所需支付之費用。

(二) 提列說明

容積來源及類型	認列方式
容積獎勵：建築基地開發許可回饋(代金)	依臺北市政府核定之費用。

註：有關「臺北市土地使用分區管制自治條例」第80條之2暨「臺北市建築基地開發許可回饋辦法」第7條回饋價值估算時點，依臺北市政府112年9月18日府都設字第1123062722號函辦理，說明如下：

1. 事權併送：評價基準日以都市更新相關程序為準(評價基準日為報核日前六個月內)。估價程序併都市更新幹事會審查，再提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確認參數值。
2. 事權分送：以本市都市設計及土地使用開發許可審議送件日為準。估價程序併都審程序辦理。

■ 說明十三、都市更新規劃費

(一) 定義

依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款。指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。

(二) 提列說明

依更新單元範圍確認及發起（申請自行劃定更新單元、事業概要）、計畫擬訂（事業計畫及權利變換計畫）、計畫執行...等各階段費用，個案得依需求計算加總。

$$\text{都市更新規劃費} = P1 + P2 + P3 + P4 + \text{其他項目}$$

1. 都市更新規劃基準費用

項目		認列標準（萬元）	
更新單元 劃定	自行劃定更新單元	P1 = 100	
	都市更新事業概要，註1	P2 = 150	
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核	P3 = 300 + X + Y	
	若以協議合建或其他方式實施	P3 = 200 + X	
計畫執行與 成果報核	以權利變換方式實施	P4 = 150	
	若以協議合建或其他方式實施	P4 = 50	
更新面積規模/權屬情形之費用認列標準			
更新面積規模 X（累計方式計算）		權屬情形 Y（累計方式計算）	
更新單元面積 (m ² ，註2)	基準 (萬元/ m ²)	權利人數 (人，註3)	基準 (萬元/ 人)
2,000m ² 以下部分；若面積規模於 1,000m ² 以下者，均以1,000m ² 以計算。	0.1	20人以下，均以20人計算	6
超過2,000m ² 且4,000m ² 以下部分	0.08	超過20人且100人以下部分	4
超過4,000m ² 且6,000m ² 以下部分	0.06	超過100人且200人以下部分	2.5
超過6,000m ² 且10,000m ² 以下部分	0.04	超過200人部分	1.5
超過10,000m ² 部分	0.02		

註1：倘若未來修法，於未經劃定應實施更新之地區，逕透過事業概要計畫或事業計畫自行劃定更新單元者，則本項費用 P2 或 P3 調整增加50萬元。

註2：更新單元面積含公共設施用地。

註3：權利人數為土地所有權人、建築物所有權人及違建戶權利人之聯集總計。

2.若有下列特殊情況者得另外加計

項目	認列標準 (萬元)						
事業計畫及權利變換計畫分別報核	計畫費用 P3調整增加30%，各階段收費依個案自行訂定。						
同一更新事業有複數重建區段者	每增加1個權利變換計畫，計畫費用P3調整增加30%。						
更新事業因多項審議而較複雜，故反映更新規劃費之合理對應成本，非該項目之專業服務費用	<table border="1"> <tr> <td>涉及都市設計審議或容積移轉案者</td><td>30萬元</td></tr> <tr> <td>涉及環境影響評估案者</td><td>30萬元</td></tr> <tr> <td>涉及都市計畫變更案者</td><td>以實際合約金額認列</td></tr> </table>	涉及都市設計審議或容積移轉案者	30萬元	涉及環境影響評估案者	30萬元	涉及都市計畫變更案者	以實際合約金額認列
涉及都市設計審議或容積移轉案者	30萬元						
涉及環境影響評估案者	30萬元						
涉及都市計畫變更案者	以實際合約金額認列						
其他因應更新推動需求之必要分析（法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析、其他...等，不含估價。）	60萬元						

3.前述各項費用均有20%之調整彈性。

(三) 注意事項

1.應檢附文件：以實際合約金額認列（應檢具合約影本佐證）。

2.本費用以重建區段為主，但不包含下列各項：

- 調查費：指違建、繼承情形、現住戶調查、參與意願等。
- 不動產估價師事務所估價費用（專業估價者業務）。
- 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。
- 權利關係人土地使用同意書取得。
- 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。
- 鑑界、建築線指定。
- 土地登記(地政土業務)。
- 環境影響評估。
- 其他更新作業所需之必要技師簽證費。
- 都市計畫變更。

3.變更規劃費部分，依實際狀況另計。

■ 說明十四、估價費用（含估價師簽證費用）

（一）定義

依「都市更新條例」第 51 條第 1 項、第 60 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條第 1 項、第 19 條第 1 項第 5 款。

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。另依都市更新條例第 57 條第 5 項之土地改良物價值查定，亦得包含於本項。

（二）提列說明

1. 估價費用（含估價師簽證費用）計算基準

實施者得委任三家以上專業估價者，每家均得依下表之標準認列。被選定為權利變換基礎之鑑價機構得加計選定費用，為基本服務費用的 30% 但不低於新台幣 25 萬元。

計列方式(萬元)	$40 + (A + B + C) \times D$
說明 (包含簽證費用)	<p>A：更新前須估算區分建物價值筆數 B：更新前土地筆數 C：更新後主建物筆數 D：A+B+C 合計小於 100 筆（含），則 D 為 0.5；若 A+B+C 大於 101（含），則超過 101 部分，D 為 0.45。 不含地籍圖謄本、使用分區與登記簿謄本等相關文件申請費用</p>

2. 有特殊情況者得另外加計服務費用如下表

類型		增加費用
更新前	需評估權利變換關係人價值者	5 萬 + 權利變換關係人戶數 $\times 0.5$ 萬元
更新後	更新後建築物規劃為特殊產品（如：旅館、大型零售商場者、百貨、市場、電影院、教會、廟宇、其他...等）	每種增加 20 萬元
其他	採事業計畫及權利變換計畫分送或其他方式實施者，於事業計畫階段需辦理銷售淨利之估算者	基本費 15 萬元，但有特殊產品或有捐贈公益設施之土地成本估算者，每種增加收 5 萬元。

類型	增加費用
提列共同負擔之成本型容積市場價格估算 (如：容積移轉、開發許可地區容積獎勵之回饋代金及增額容積等)	基本費20萬元

(三) 注意事項：實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。

■ 說明十五、拆遷補償費(合法建築物、其他土地改良物)

(一) 定義

依「都市更新條例」第 57 條、「臺北市都市更新自治條例」第 4 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。

其他改良物係指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。

(二) 提列說明

1. 以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
2. 以協議合建方式實施時，拆遷補償費用得由雙方協議之。

(三) 注意事項

1. 採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式，並檢附相關證明書件。
2. 本項目以未扣除拆除費用之額度提列。於拆遷安置計畫中應載明相關地上物之拆除或遷移費用，實際發放額度依都市更新條例規定內容，由實施者代為拆除，將補償金額先扣除預估代為拆除費用。拆除面積以建物登記謄本所載或實測面積為準，拆除單價詳說明一表 3。
3. 若有特殊情況（如地下室拆除、高樓拆除、共同壁分割及清運）或超過該標準時，須檢具合約或報價單。

■ 說明十六、拆遷安置費用(合法建築物)

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款。

因權利變換而拆除或遷移之合法建築物，至更新後建築物完成再行遷回實施者補貼所有權人更新期間之租金即為拆遷安置費。

(二) 提列說明，以下擇一方式認列：

1.以雙方協議合約內容為準(需檢具相關證明文件)。

2.租金補貼方式計算，如下所示

$$\text{拆遷安置費(租金補貼)} = \sum \text{安置期間住宅租金補貼} i + \sum \text{安置期間營業租金補貼} i + \text{其他安置費}$$

(1)安置期間住宅租金補貼 = \sum 居住面積 $i \times$ 住宅租金水準 \times 安置期間

(2)安置期間營業租金補貼 = \sum 營業面積 $i \times$ 營業租金水準 \times 安置期間

(3)其他安置費 = 由實施者依協議或有關法規規定，編列必要之費用

(三) 注意事項

1.居住面積：係以謄本登記或測量所得合法建築物面積為依據。

2.住宅租金水準：得由實施者委託專業估價者查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。

3.安置期間：《都市更新條例施行細則》第31條所訂之更新期間定義為開工至取得使用執照，然取得使用執照後住戶仍無法遷入，故以更新期間 + 6個月(更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日)計。(戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。)

4.營業面積：係以謄本登記或由實施者依原現況實際面積委託測量技師測量查估。

5.營業租金水準：由實施者委託專業估價者依當地實際租金額度查估。

■ 說明十七、占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用

(一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第19條第1項第5款。

本項指申請都市更新容積獎勵辦法第17條之成本費用，占有他人舊有違章建築之認定依《臺北市都市更新容積獎勵辦法》辦理。

(二) 提列說明

計列方式依不同處理方案而有所不同：

- 1.採現金補償者：補償金額依處理方案內容核實提列，應檢具相關證明文件（協議書）並經審議會審議通過為準。
- 2.採異地安置者：異地安置成本以協議書或合約為準，應檢具相關證明文件並經審議會審議通過為準。
- 3.採現地安置者，不列計本項費用。

(三) 其他

舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，依107年9月17日本市都市更新及爭議處理審議會第343次會議決議，原則不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。

■ 說明十八、地籍整理費

(一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款。

包含更新後地籍測量、建物滅失、土地分割、土地合併、信託登記、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用，以及地政機關收取之相關規費。

(二) 提列說明

- 原則以更新後每戶 20,000 元計列，並另加地政機關行政規費（行政規費額度則核實估算），倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計。
- 倘情況特殊者得採下表計算：地籍整理費（整個開發案）= A + B + C + D + E + F + G + H + I + J + K

項目	行政規費	地政士 委辦費用	說明
A 所有權移轉登記	不願或不能參與更新地號之申報地價 $\times 1\%$	件數 $\times 5,000$	不願或不能參與更新人之權利價值過戶予實施者之登記
B 建物滅失	N1 $\times 500$	N1 $\times 1,000$	N1：更新前建號數
C 建物部分滅失	N1 $\times 1,000$	N1 $\times 1,000$	一、以滅失後存餘建物之面積計算其單位。 二、以每建號每層每五十平方公尺為單位 (N1)，不足五十平方公尺者，以五十平方公尺計。
D 土地分割	詳下表	筆數 $\times 4,000$	詳下表
E 土地合併	免納	筆數 $\times 4,000$	
F 地籍測量	比照土地分割費計收	筆數 $\times 4,000$	詳下表(同土地分割)
G 建物第一次測量	位置測量費 4,000 + 轉繪費 (N4-1) $\times 1,000$	N5 $\times 1,500$	N4：更新後建號數 N5：更新後戶數
H 建物所有權 第一次登記	使用執照所載造價 $\times 2\%$	N5 $\times 5,000$	N5：更新後戶數

B2
一
六
九
一

檢送修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並於 113 年 12 月 1 日起適用，請查照。

項目	行政規費	地政士 委辦費用	說明
I 權利變換登記	權利變換登記地號之申報地價 $\times 1\%$	$N5 \times 6,000$	N5：更新後戶數
J 信託登記	信託契約所載土地及建物價值 $\times 1\%$	$N6 \times 4,500$	N6：更新前建號數
K 信託塗銷登記	信託契約所載土地及建物價值 $\times 1\%$	$N7 \times 4,500$	N7：更新前建號數

另需收取行政規費書狀費每張 80 元，因無法預測書狀數量，故不列入本表計算。

註：D 土地分割：

面積		價格/元	說明
基本費	未滿 200m ²	1,500	1、 基本費以分割前每筆地號面積為單位。 2、 施測費以線段為單位。
	200m ² 以上，未滿 1000m ²	2,000	
	1000m ² 以上，未滿 10000m ²	2,500	
	10000m ² 以上	3,000	
施測費		500	

註：本表所稱線段，指複丈時施測經界或範圍之直線段或圓弧線段；因地籍圖圖幅管理，致線段需切分情形，不得重複計數。

(三) 注意事項

本項戶數不包含供停車位登記用之單元。另戶數之計算，倘規劃為旅館等特殊情形，得經審議會同意後同意提列。

■ 說明十九、申請容積移轉所支付之費用

(一) 定義

依《都市更新權利變換實施辦法》第19條第1項第10款，指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費。

(二) 提列說明

法源	移入容積來源及類型	認列方式
A 「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺北市容積移轉審查許可自治條例」	A1：容積代金 A2：私有未徵收之公共設施保留地 A3：本市歷史建築所定著之私有土地	臺北市政府核定之容積代金額度
B 古蹟土地容積移轉	如：古蹟	實際支付成本證明文件(如：合約)
C 都市計畫特別規定	如：大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉作業要點	

註1：容積代金之額度評定，應經3家專業單位查估、估價工作小組、本市容積代金審議委員會評議、報府核定...等程序，該作業時間點一般為更新事業申請報核後。故於權利變換計畫擬訂時得先以評價基準日之「容積市場價格」暫估，後續以「臺北市政府核定之容積代金額度」為準。

(三) 注意事項

更新事業申請報核時實施者應檢附提供容積移轉前、後效益分析，含：全案、地主及實施者，以利更新主管機關及審議會分析容積取得成本提列之合理性。

■ 說明二十、貸款利息

(一) 定義

依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 6 款，指為實施者為實施更新事業，所須支付工程費用及權利變換費用之貸款利息。

(二) 提列說明

1. 貸款利息 = (1)+(2)+(3)

- (1) [拆遷補償費 + 申請容積移轉所支付之費用 (E)] × 貸款年利率 × 貸款期間
- (2) [重建費用 (A) - 相關基金 + 公共設施費用 (B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用 (C) + 權利變換費用 (D) + 都市計畫變更負擔費用 (F) - 拆遷補償費] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5
- (3) [申請容積獎勵繳納保證金] × 貸款年利率 × 貸款期間

2. 貸款年利率：自有資金比例 × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 × 「五大銀行平均基準利率」

(1) 一般開發商：拆分 3 成自有資金及 7 成融資。

(2) 自組更新會、代理實施者（又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：得全部融資。

3. 貸款期間：

權利變換計畫 核定後至開工	6 個月	<p>本階段應辦事項計有建照掛件、製作相關發包圖說、地上物搬遷拆除、建築執照相關審查、工區整理...等事宜，經調查通案至少約需 6 至 9 個月。若有特殊因素而造成程序較久者，應提出相關說明及依據。【例如】</p> <p>※ 審查類：捷運限建範圍內建築物審查、綠建築候選證書、智慧型建築標章、其他...等。</p> <p>※ 既有建物拆除類：既有大樓或地下連續壁拆除等。</p>
------------------	------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

更新期間 (以開工之日起算至取得使用執照)	類型/工期 地下層： 每層2.5個月 地上層： 每層1.2個月	※倘期因「施工困難、特殊構造設計或其他」而造成實際工期較長時，應提出說明及相關佐證資料後經審議會同意方可提列。 ※另若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。
取得使用執照後至產權登記完成	6個月	※實施方式若非權利變換者，本項目以3個月計列。(無釐正圖冊、囑託登記等行政程序內容) ※戶數較多時得視個案情況提請都更審議會討論。
取得使用執照前至取得標章	12個月	※申請容積獎勵繳納保證金利息計算期程為繳納保證金後至取得標章日為止。本項目以不超過12個月計列。(應於事業計畫之實施進度及相關章節載明)

(三) 注意事項

- 五大銀行平均基準利率：目前依中央銀行定義，五大銀行為臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行，得依權利變換計畫之評價基準日為準。若為事業及權變計畫分別申請報核之案件，事業計畫報核時，得暫依報核當期之最新公佈數據調整。
- 申請容積獎勵繳納保證金之利息僅自組更新會、代理實施者始得提列

■ 說明二十一、稅捐

(一) 定義

依「都市更新條例」第 51 條，稅捐得提列共同負擔。

1. 印花稅

(1) 承攬契據：指一方為他方完成一定工作之契據；如承包各種工程契約、委外辦理都市更新規劃、不動產估價、測量等，每件按金額千分之一計列；但支付予政府機關之行政規費及營業稅無課徵印花稅應予扣除。

(2) 讓受不動產契據：指更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據，通常由賣方支付，每件按金額千分之一計列。

2. 營業稅

依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令釋（權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅）及財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋編列。

(二) 提列說明：依都市計畫規定核實提列。

1. 印花稅：包含承攬契據及讓受不動產契據，計列方式說明如下。

項目	計列方式
承攬契據	[營建費用 + 特殊因素費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 規劃費（建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用）+ 地籍整理費用扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用] × 1‰
讓受不動產契據	更新後實施者之（實際獲配土地公告現值 + 實際獲配房屋現值）× 1‰

註 1：更新後實施者實際獲配土地公告現值 = 實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積 × 評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值（不含公共設施用地部分）。

註 2：更新後實施者獲配房屋現值（不包含實施者繼受不願或不能參與分配部分）= 實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積 × 房屋評定現值。

註 3：前述費用（含建築師規劃設計費、估價費用及地籍整理費用等）須以未含營業稅基礎計算承攬契據印花稅。

2.土地所有權人分配房屋之營業稅，依財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋，擬訂事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，應依下列公式擇一計列：

公式一

營業稅= (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)x5%

公式二

營業稅=(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x[房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)]x5%

(三) 注意事項

- 1.倘採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，相關處理說明如下：
 - (1) 共同負擔比例：依《都市更新條例》第51條、《都市更新權利變換實施辦法》第3條規定應載明於權利變換計畫內容中，因此於事業計畫階段暫估共同負擔比例並確立計算基準，未來以權利變換計畫所載為準。
 - (2) 評價基準日：依《都市更新權利變換實施辦法》第13條規定，限於權利變換計畫報核日期6個月內。故於事業計畫階段暫以事業計畫申請報核日來計算（土地公告現值、房屋評定標準價格），未來再以權利變換計畫之評價基準日所載為準。
- 2.屬無提供資金之更新會及代理實施者（不出資），其性質屬地主自行出資興建分回，故營業稅不提列共同負擔。
- 3.若採協議合建實施都市更新，則有關營業稅依其協議約定內容辦理。
- 4.依提列總表提列共同負擔之營業稅，此稅額應由實施者負擔，倘個案係由所有權人負擔，則不得提列。

■ 說明二十二、專業營建管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 7 款。

指實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之專業營建管理費。

(二) 提列說明

須檢具合約。

(三) 注意事項

1. 本項僅自組更新會或代理實施者類型始得提列。

2. 本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限 5%。

■ 說明二十三、廣告銷售管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。

實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。

(二) 提列說明

1.按下列公式核計：

$$\text{廣告銷售管理費} = (\text{實施者實際獲配之單元及車位總價值}) * \text{廣告銷售管理費率}$$

2.廣告銷售管理費率按下表採累加之方式計算：

實施者實際分配之單元及車位總價值	銷售管理費率(%)
30億以下部份	6
超過30億~50億部分	4.5
超過50億部分	3

(三) 注意事項

1.實施者實際獲配之單元及車位總價值，不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值。另倘所有權人以現金繳納共同負擔者，亦需扣除。

2.採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中，「實施者實際獲配之單元及車位總價值」可暫以 [重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) + 稅捐(H)] 取代。若非採權利變換方式者，依協議結果之「實施者分得銷售單元及車位總價值」計算，亦得以前述內容取代。

■ 說明二十四、信託管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。

依《都市更新條例》第25條載明都市更新事業得以信託方式實施之，係為確保更新案可依計畫進行，可降低更新風險、避免工程中斷而造成所有權人權益受損。本項費用係指將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用(含委託第三方查核之費用)。

(二) 提列說明

1. 提列金額依實際合約提列 (應檢具合約)

實施主體	更新會、代理實施者...等	一般建商
提列方式	信託費用之全額	信託費用之 50%
註：信託合約實務上常以全案進行計算費用，較無法拆分金錢與土地之分別費用，倘合約可拆分金錢信託或與土地信託之費用時，則金錢部分(含委託第三方查核之費用)全額計列而土地部分折半計列。		

2. 事權分送之事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核

定前須檢具合約(信託報酬約定書或協議書)，須載明信託項目及信託費

用，並以價格低者為準，惟情形特殊經審議會審議通過者，不在此限

3. 第三方查核費用：為第三方辦理工程進度查核及信託付款查核之費用

■ 說明二十五、人事行政管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第51條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第7款。

指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

(二) 提列說明

1. 計算式：

$$\text{人事行政管理費} = \text{都市更新共同負擔費用(不含稅捐、管理費用)} \times \text{人事行政管理費率}$$

2. 人事行政管理費率5%，得視更新單元權利變換範圍內公有土地比例高低酌減（詳下表）。

表 4 人事行政管理費率表

公有土地比例	人事行政管理費率(%)
未滿25%	5.0
25%以上，未滿50%	4.5
50%以上，未滿75%	3.5
75%以上	3.0

(三) 注意事項

1. 市府指定公告之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以5%提列。
2. 遇國宅、整宅、遷建住宅等特殊情況，費率仍得以5%提列。
3. 當實施者非屬一般建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列可調整如下：
 - (1)自組更新會：其人事行政管理費名稱可改以「更新會運作費用」，費率同提列說明。
 - (2)代理實施者（又稱管理型實施者、代位實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）：其人事行政管理費名稱可改以「委託專案管理費用」，費率同提列說明。

■ 說明二十六、風險管理費

(一) 定義

依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 7 款。

「權利變換」係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術，以承擔全案開發風險所應獲取對應之對價。

風險期間係針對評價基準日至計畫核定後發包營造廠開工期間所面臨之風險，包含物價調整、金融市場不確定性、法令或政策變更、戰爭及天災等不可抗力因素所產生之原物料生產及運輸風險，風險管理費用是保障都更案順利執行，降低未來不確定性因素對都更案之影響。

因都市更新基地規模越大及整合人數越高時，所衍生之溝通協調成本、補償、安置、訴訟機率及施工項目複雜性相對提高。爰基地面積及人數規模兩者皆與風險承擔有高度正相關，透過設定合理的風險管理費率得以有效應對成本超支之風險。

(二) 提列說明

1. 提列公式如下：

風險管理費 = 都市更新共同負擔費用(不含營業稅、專業營建管理費、廣告銷售管理費、信託管理費及風險管理費) × 風險管理費率

2.風險管理費率：

表 5各級風險管理費率對照表

人數級別		1	2	3	4	5
規模級別	人數(人) 面積規模(m^2)	~5	6~35	36~75	76~125	126~
1	500以上・未滿1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
2	1,000以上・未滿2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
3	2,000以上・未滿3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
4	3,000以上・未滿4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
5	4,000以上・未滿5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
6	5,000以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%
更新期間加成率	貸款期間超過36個月部分，每超過1個月加計風險管理費率基數2%，並以16%為上限。					

3.人數計算：以事業計畫申請報核日之〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集〕 $\div 2$

(三) 注意事項

當實施者為自組更新會或代理實施者（又稱管理型實施者，扮演公正第三人、專業管理人的角色）時，其風險管理費率得以上限16%提列。不論更新單元規模為何，費率得依基準利率提列。另，所提列的風險管理費如有清算退費之機制，應於計畫中加註說明。

B2
一
六
九
二

本局 110 年 3 月 3 日北市都設字第 1103002689 號函自即日起停止適用，請查照並轉知所屬會員知悉。

臺北市政府都市發展局 函

地址：110204 臺北市信義區市府路 1 號 9 樓
(南區)

承辦人：蔡明憲

電話：02-27208889 或 1999 轉 8285

傳真：02-27593318

電子信箱：ab3957@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 11 日

發文字號：北市都設字第 1133082427 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本局 110 年 3 月 3 日北市都設字第 1103002689 號函自即日起停止適用，請查照並轉知所屬會員知悉。

說明：

一、本府 113 年 11 月 5 日府都規字第 11300917481 號公告「修訂『臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案』都市設計管制規定案」內已修訂帶狀重要意象地區內建築基地相關管制規定，爰本局 110 年 3 月 3 日北市都設字第 1103002689 號函停止適用。

二、請貴公會轉知所屬會員知悉。

正本：臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會

副本：臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市規劃科、臺北市政府法務局（請協助刊登臺北市法規查詢系統）、臺北市政府秘書處

電 2024/11/11 11:18:56
文
交
換
章

B2
一
六
九
二

臺北市政府都市發展局 函

地址：11008 臺北市市府路 1 號 9 樓（南區）

承辦人：吳子瑜

電話：02-27208889/1999 轉 8286

電子信箱：udd-ur00650@mail.taipei.gov.tw

本局 110 年 3 月 3 日北市都設字第 1103002689 號函自即日起停止適用，請查照並轉知所屬會員知悉。

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 110 年 3 月 3 日

發文字號：北市都設字第 1103002689 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：指定牆面線與留設騎樓示意圖 (14095636_1103002689_1_ATTACH1.pdf)

主旨：有關貴事務所函詢「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」都市設計管制規定相關疑義一案，詳如說明，復請查照。

說明：

一、復貴事務所 110 年 1 月 26 日勳字第 110003 號函。

二、有關貴事務所函請本局釋示旨揭計畫案內都市設計管制規定「指定牆面線與 3.64 公尺騎樓」競合一節，查本府 110 年 1 月 13 日府都規字第 10931150331 號公告「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內都市設計管制規定分述如下：

（一）實施都市設計管制範圍、（二）帶狀重要意象地區、管制原則（1），略以：「為塑造西區門戶延伸至後站商圈之視覺景觀，……應自臨接道路境界線起退縮 3 公尺並自建築基地地面層高度 20 公尺範圍內指定牆面線，其建築並沿該牆面線設置大於基地所臨接道路長度三分之二（含）以上之建築立面為原則。」。

B2
一
六
九
二

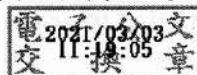
(二)人行步道系統、(一)騎樓或無遮簷人行道，指定留設騎樓地區（塔城街、南京西路、重慶北路一段、民權西路）。

三、為兼顧西區門戶延伸至後站商圈視覺景觀及商業區人行活動之連貫，前揭帶狀重要意象地區需指定留設3.64公尺騎樓者，應於建築底層部自道路境界線退縮留設淨寬3.64公尺騎樓，底層部之上再退縮至少3公尺並自建築基地地面層高度20公尺範圍為指定牆面線（詳附圖）。

四、同函副請臺北市建築師公會及台北市不動產開發商業同業公會轉知所屬會員知照。

正本：陳肇勳建築師事務所

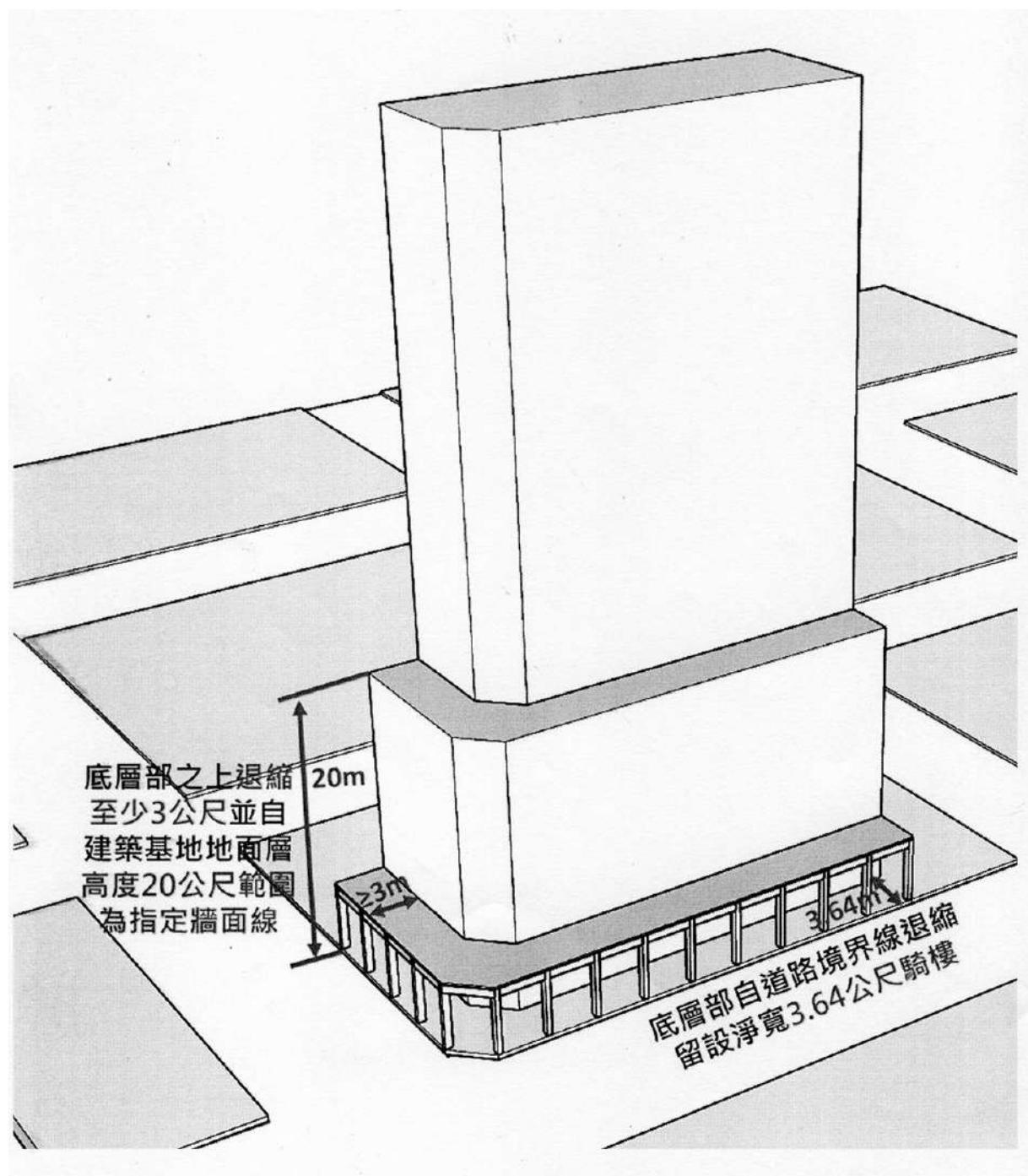
副本：臺北市建築師公會（含附件）、台北市不動產開發商業同業公會（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、臺北市政府都市發展局都市規劃科（含附件）、臺北市政府法務局（請協助刊登臺北市法規查詢系統）（含附件）、臺北市政府都市發展局都市設計科（請刊登本府公報）
(含附件)



本局 110 年 3 月 3 日北市都設字第 1103002689 號函自即日起停止適用，請查照並轉知所屬會員知悉。

B2—六九二

本局 110 年 3 月 3 日北市都設字第 1103002689 號函自即日起停止適用，請查照並轉知所屬會員知悉。



E2
一一四四

有關接入公共污水下水道之用戶排水設備置案，新建房屋基地內之自設污水設施須設置耐揚壓框蓋案，請惠予轉知所屬會員，請查照。

臺北市政府工務局衛生下水道工程處函

110502

臺北市信義區基隆路二段51號13號

受文者：台北市建築師公會

發文日期：中華民國113年10月28日

發文字號：北市工衛營字第1133048812號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：耐揚壓人孔框蓋詳圖1份

地址：103036臺北市大同區酒泉街

235號

承辦人：陳玉明

電話：25973183#107

傳真：25974045

電子信箱：sso10251@gov.taipei

主旨：有關接入公共污水下水道之用戶排水設備設置案，新建房屋基地內之自設污水設施須設置耐揚壓框蓋案，請惠予轉知所屬會員，請查照。

說明：

一、旨揭，為全面配合本市污水下水道管理，有關新建房屋基地內所有自設污水設施皆須配合裝置耐揚壓框蓋（詳附件）；本案自114年1月1日起實施，敬請轉知所屬會員。

二、敬請貴公會轉知所屬會員配合辦理。

正本：臺灣區綜合營造業同業公會、台灣區營造工程同業公會、綜合營造業同業公會全國聯合會、中華民國全國營造業工地主任公會、臺灣區地下管線工程專業營造業同業公會、台灣區水管工程工業同業公會、台灣區水管工程工業同業公會台北市辦事處、台北市建築師公會、台北市土木技師公會、社團法人台北市水利技師公會、台北市環境工程技師公會、中華民國電機技師公會

副本：臺北市政府工務局衛生下水道工程處營運管理科、臺北市政府工務局衛生下水道工程處維護工程科

處長程培嘉

H—一二〇八

文檢送本市都市計畫書各份，「修訂『臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案』都市設計管制規定案」發布實施公告

臺北市政府函

地址：110204 臺北市市府路 1 號 9 樓（南區）
 承辦人：洪鈺翔
 電話：02-27208889 或 1999 轉 8268
 傳真：02-27593317
 電子信箱：udd-xiang90123@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 5 日
 發文字號：府授都規字第 11300917483 號
 速別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：
 附件：計畫書及公告各 1 份

主旨：檢送本市都市計畫「修訂『臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案』都市設計管制規定案」發布實施公告文、計畫書各 1 份，請查照辦理。

說明：

- 一、請依都市計畫法第 23 條規定，將公告文及計畫書，於貴區公所公告欄公告，並請經常保持清晰完整。
- 二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註者外，其餘單位請逕至本府都市發展局網站\公展公告\都市計畫公告項下下載計畫書。

正本：臺北市大同區公所（另檢附公告 1 份）

副本：臺北市議會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、財政部國有財產署北區分署、臺北市稅捐稽徵處、臺北市大同區景星里辦公處、臺北市大同區南芳里辦公處、臺北市大同區大有里辦公處、臺北市大同區延平里辦公處、臺北市大同區永樂里辦公處、臺北市大同區朝陽里辦公處、臺北市大同區玉泉里辦公處、臺北市大同區建功里辦公處、臺北市大同區建明里辦公處、臺北市政府都市發展局建築管理科（以上單位請依說明二辦理）、臺北市都市計畫委員會、臺北市政府都市發展局、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處、臺北市政府都市發展局都市設計科（均檢附計畫書及公告文各 1 份）、臺北市政府都市發展局都市測量科（均檢附計畫書及公告文各 3 份）

電 2023/11/05 文
交換章

H—一二〇九

臺北市政府函

地址：110204 臺北市信義區市府路 1 號 9 樓
南區

承辦人：林彥彥

電話：02-27208889 或 1999 轉 8286

電子信箱：udd-10915@gov.taipei

辦檢送。本市都市計畫「擬定『臺北市開發基地體感降溫專案』細部計畫案」發布實施公告文、計畫書各 1 份，請查照。

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 12 日

發文字號：府授都設字第 11300917563 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：計畫書及公告各 1 份

主旨：檢送本市都市計畫「擬定『臺北市開發基地體感降溫專案』細部計畫案」發布實施公告文、計畫書各 1 份，請查照辦理。

說明：

一、請依都市計畫法第 23 條規定，將公告文及計畫書，於貴區公所公告欄公告，並請經常保持清晰完整。

二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註者外，其餘單位請逕至本府都市展局網站\公展公告\都市計畫公告項下下載計畫書。

正本：臺北市各區公所（另檢附公告 1 份）

副本：臺北市議會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、財政部國有財產署北區分署、臺北市稅捐稽徵處、臺北市萬華區各里辦公處、臺北市中山區各里辦公處、臺北市士林區各里辦公處、臺北市松山區各里辦公處、臺北市北投區各里辦公處、臺北市文山區各里辦公處、臺北市內湖區各里辦公處、臺北市信義區各里辦公處、臺北市大安區各里辦公處、臺北市大同區各里辦公處、臺北市中正區各里辦公處、臺北市南港區各里辦公處、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺北市政府都市發展局都市規劃科（以上單位請依說明二辦理）、臺北市都市計畫委員會、臺北市政府都市發展局、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處（均檢附公告文及計畫書各 1 份）、臺北市政府都市發展局都市測量科（檢附公告文及計畫書各 3 份）

電 2023/11/2 文
11:32:44
交 檢 章

H—一一二一〇

事項檢送本市都市計畫「修訂『臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案』內土地使用分區管制規定及其他說明事項案」發布實施公告文及計畫書各1份，請查照辦理。

臺北市政府函

地址：110204 臺北市信義區市府路1號9樓
南區

承辦人：陳奕真

電話：02-2720-8889 或 1999 轉 8287

傳真：02-27593317

電子信箱：udd-10943@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 12 日

發文字號：府授都規字第 11300919743 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本市都市計畫「修訂『臺北市內湖區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案』內土地使用分區管制規定及其他說明事項案」發布實施公告文及計畫書各1份，請查照辦理。

說明：

一、請依都市計畫法第 23 條規定，將公告文及計畫書，於貴區公所公告欄公告，並請經常保持清晰完整。

二、配合本府推動公文資訊系統業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註外，其餘單位請逕至本府都市發展局網站\公展公告\都市計畫公告項下下載計畫書。

正本：臺北市內湖區公所

副本：臺北市議會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、經濟部地質調查及礦業管理中心、臺北市稅捐稽徵處、臺北市內湖區各里辦公處、財政部國有財產署北區分署、臺北市政府工務局大地工程處、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺北市政府都市發展局綜合企劃科（以上單位請依說明二辦理）、臺北市都市計畫委員會、臺北市政府都市發展局、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處（均檢附公告及計畫書各1份）、臺北市政府都市發展局都市測量科（檢附公告及計畫書各3份）



H——二——一

檢送本市都市計畫「修訂『臺北市防災型都市更新細部計畫案』」公告及公開展覽計畫書各2份，請查照辦理。

臺北市政府函

地址：110204臺北市信義區市府路1號9樓
南區
承辦人：鄧雅今
電話：02-27208889或1999轉8268
傳真：02-27593317
電子信箱：udd-12443234@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 13 日
發文字號：府授都規字第 11330816403 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：公告及計畫書各 2 份

主旨：檢送本市都市計畫「修訂『臺北市防災型都市更新細部計畫案』」公告及公開展覽計畫書各 2 份，請查照辦理。

說明：

- 依照都市計畫法第 19 條之規定，請將公告及計畫書，自 113 年 11 月 14 日起於貴區公所公告欄公開展覽 30 天；另計畫書 1 份，請妥為保管隨時提供市民閱覽。
- 配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註者外，其餘單位請逕至本府都市發展局網站\公展公告\都市計畫公展項下下載計畫書。

正本：臺北市各區公所（另檢附公告 1 份）

副本：臺北市議會、臺北市都市計畫委員會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市南港區各里辦公處、臺北市萬華區各里辦公處、臺北市中山區各里辦公處、臺北市士林區各里辦公處、臺北市松山區各里辦公處、臺北市北投區各里辦公處、臺北市文山區各里辦公處、臺北市內湖區各里辦公處、臺北市信義區各里辦公處、臺北市大安區各里辦公處、臺北市大同區各里辦公處、臺北市中正區各里辦公處、臺北市建築管理工程處、臺北市政府地政局、臺北市政府都市發展局都市規劃科（以上單位請依說明二辦理）、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市測量科（均檢附計畫書各 1 份）

電 2023/11/30 11:04:39
交換章

H——一二一二

檢送本市「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」

公開展覽計畫書、圖各 1 份，請查照辦理。

臺北市政府 函

地址：104105 臺北市中山區南京東路 3 段
168 號 17 樓
承辦人：吳函穎
電話：02-27815696 轉 3051
電子信箱：ur00510@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國 113 年 11 月 19 日
發文字號：府授都新字第 11360002212 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：計畫書圖 1 份

主旨：檢送本市「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」公開展覽計畫書、圖各 1 份，請查照辦理。

說明：

一、依照都市計畫法第 19 條、第 23 條及都市更新條例第 5、6、9 條辦理，請將公告及計畫書、圖，自 113 年 11 月 25 日起於貴區公所公告欄公開展覽 30 天，請妥為保管隨時提供市民閱覽。

二、配合本府推動公文資訊化業務及電子公文節能減紙政策，副本單位除另有標註者外，其餘單位請逕至本市都市更新處網站/熱門查詢/臺北市公劃都市更新地區作業專區（網址 <https://uro.gov.taipei/>）項下下載計畫書、圖。

正本：臺北市各區公所

副本：臺北市議會、臺北市都市計畫委員會、臺北市建築師公會、台北市不動產開發商業同業公會、台北市都市計畫技師公會、台北市不動產估價師公會、中華民國建築經理商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、財政部國有財產署北區分署、臺北市政府地政局、臺北市建築管理工程處（以上單位請依說明二辦理）、臺北市政府都市發展局（含計畫書、圖 1 份）、臺北市都市更新處（含計畫書、圖各 8 份）

電 2024/11/09 文
交 09:07 摘 章