

## 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：張曉芬

電話：02-27208889/1999#8366

電子信箱：hf6719@gov.taipei

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國112年3月6日

發文字號：北市都建照字第1126093265號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：發文附件-台北市建築管理工程處營建法規研究小組第397次會議紀錄  
(24819783\_1126093265\_1\_ATTACH1.pdf、24819783\_1126093265\_1\_ATTACH2.pdf)

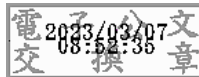
主旨：檢送本處112年2月15日營建法規研究小組第397次會議紀錄1份，各與會單位如有其他補充意見，請於文到7日內具文提供，請查照。

說明：

- 一、依本處112年2月10日北市都建照字第1116090078開會通知單賡續辦理。
- 二、本會議紀錄請承辦科室依行政程序簽報核定後據以辦理。

正本：臺北市建築師公會、臺北市政府法務局、臺北市政府都市發展局建築管理科、王瑞婷建築師事務所(提案3承辦人8366)、臺北市建築管理工程處梁志遠副總工程司、臺北市建築管理工程處梁守強副總工程司、臺北市建築管理工程處使用科、臺北市建築管理工程處施工科、洪德豪總工程司

副本：胡永復建築師事務所(提案1承辦人分機2749)(含附件)、楊振植建築師事務所(提案2承辦人分機2750)(含附件)



## 臺北市建築管理工程處營建法規研究小組第 397 次會議紀錄

◎時間：中華民國 112 年 2 月 15 日(三)下午 14:00

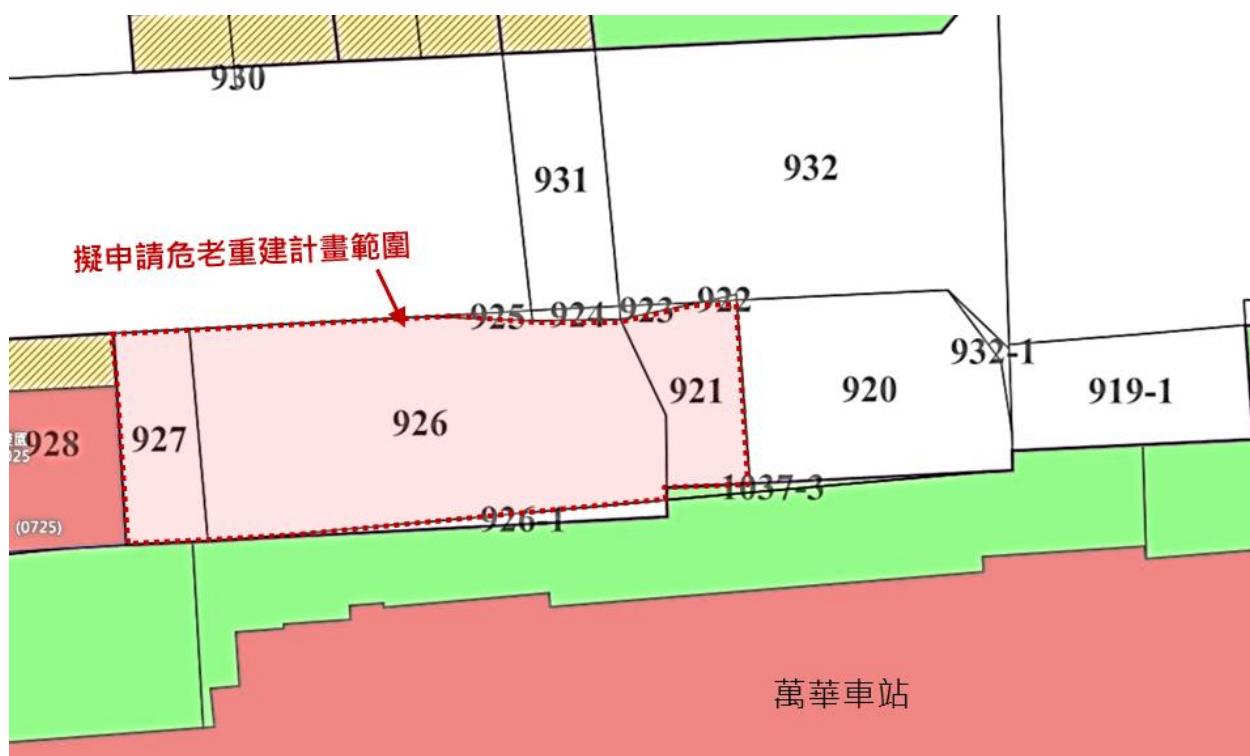
◎地點：臺北市政府市政大樓 2 樓 N211 會議室

◎主持人：洪德豪總工程司

記錄：張曉芬

◎出席單位及人員：如附簽到表

**【提案一】**為本市○○區○○二小段 921、926、927 等 3 筆地號上之建築物，因建物登記謄本之「其他登記事項」載明：「本合法建築物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」，該未予登記之地號是否須納入危老重建計畫範圍？提請討論。

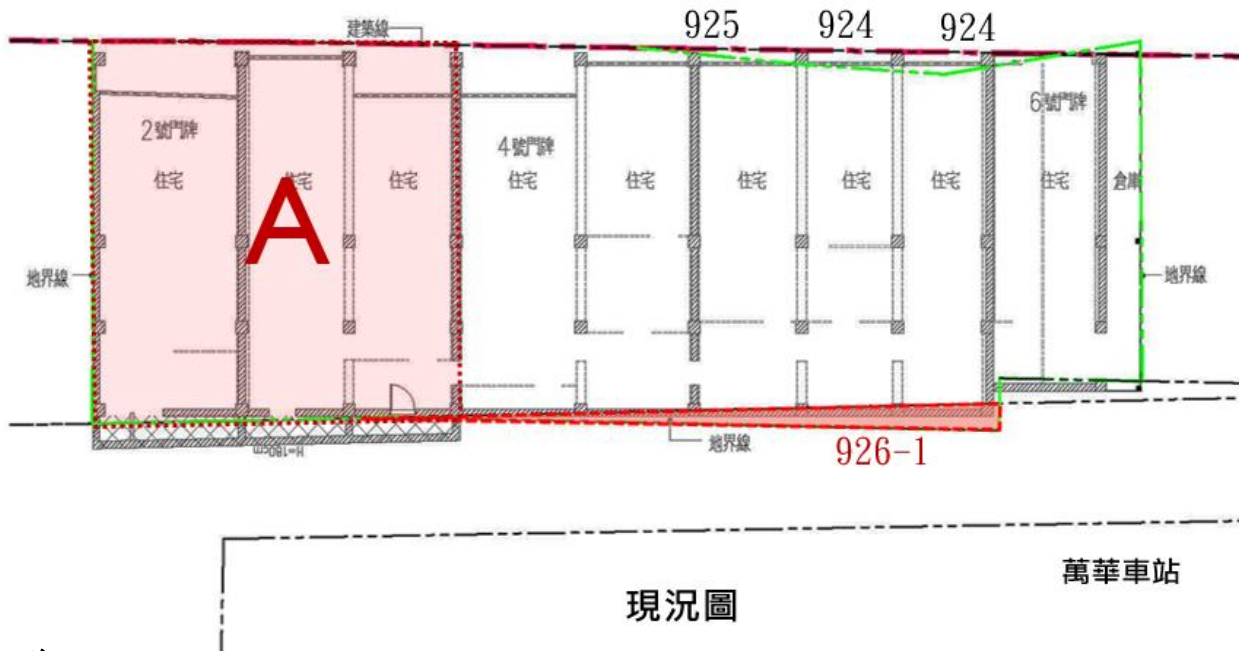


說明：

一、本案建築物為日據時期(民國 25 年 7 月 1 日)建築完成，基地坐落於本市○○區○○段二小段 921、926、927 等 3 筆地號，於 111 年 3 月 30 日完成建築物產權登記，產權皆為○○○建設股份有

限公司所有，因申請危老重建計畫併認合法建築物，其建物登記謄本之「其他登記事項」註明：「本合法建築物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」。

- 二、提案建築師表示，本案併認合法建築物，興建初始坐落地號已不可考，現況占用之土地地號為同地段 923、924、925 等 3 筆地號土地，若屬合法建物占用鄰地之情狀，應准許申請人於申請拆照時一併拆除。（本案 3 筆占用土地皆為畸零地，另依臺北市畸零地使用自治條例之規定通知讓售）。



### 決議：

- 一、目前本市無使用執照之老舊合法建築物，依「危老條例」申請重建，其危老建築基地範圍，係以建築物興建時初始坐落地號之土地為基地範圍。本案建物登記謄本之「其他登記事項」載明：「本合法建築物尚有部分面積因使用鄰地未予以登記」，就其字義推敲，似指合法建築物之坐落土地應包含鄰地。
- 二、由於危老重建計畫必須經 100% 土地及建築物所有權人之同意，故本案建請持續整合相鄰之數筆土地，合併納入危老重建計畫範

圍。

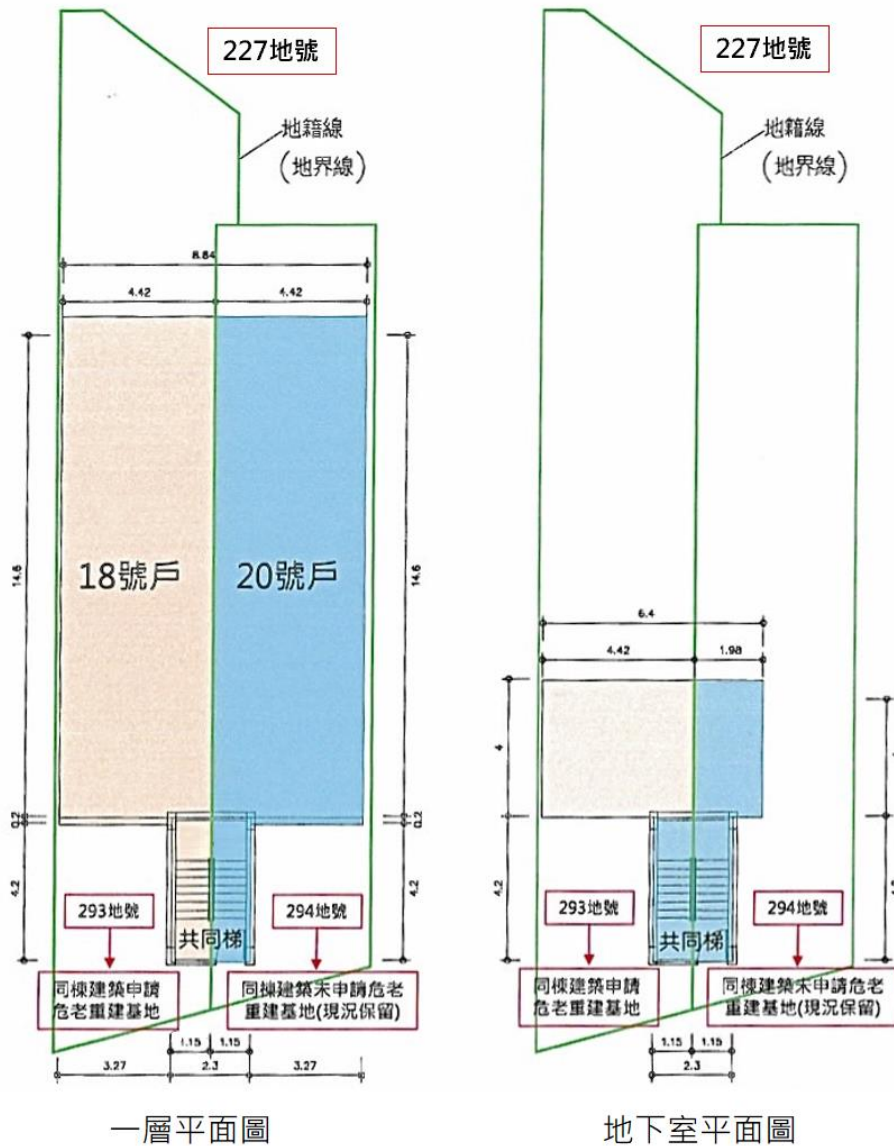
- 三、另為推動本市危險及老舊建築物加速重建，類此無使用執照之合法建築物，因興建年代久遠且未必登記產權，如何認定初始基地範圍，甚或釐清是否遭鄰房占用或越界建築情事，宜建立通案認定處理原則，俾利合理規範。請臺北市建築師公會協助研析實務樣態，草擬執行方案提送本處參處。

**【提案二】**有關本市○○區○○段○小段 227、293 等 2 筆地號土地申請危老重建，涉及原建築基地範圍內部分土地申請建築，致剩餘建築物之防空避難設備面積檢討疑義，提請討論。

說明：

- 一、本案建築物領有 60 使字第 ○○ 號使用執照，為地面 4 層地下 1 層之 RC 造。建築物分別坐落於○○區○○段○小段 293 地號土地（○○路○○巷 18 號）、294 地號土地（○○路○○巷 20 號）。本次擬以 227、293 等 2 筆地號納為危老重建計畫申請範圍，惟涉及 294 地號土地上剩餘房屋之防空避難設備設置之執行疑義。
- 二、由於原建築物使用執照平面圖呈現共用地下室之情形，按現行「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」規定，建築基地於 75 年 2 月 3 日以前已完成地籍分割者，部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，**剩餘建築基地**須檢討符合「建築基地法定空地分割辦法」第 3 條第 3 款第 4 款規定，且部分拆除重建，應檢討其基地範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並

與地籍分割線一致，並經檢討符合該建築物建造行為時相關建築法規(如防空避難設備、停車空間、構造安全等)，其部分地號土地建物拆除新建，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。



三、據提案建築師表示，有關本案剩餘建築基地（即 294 地號）之防空避難設備面積是否符合該建築物建造行為時法規疑義，檢討說明如下：

(一)原建物建造行為時防空避難設備，係依內政部 58 年 3 月 14 日

台內地字 309280 號函訂定「台灣地區重要都市建築附建防空避難設備辦法」第 4 條第 1 款第 1 目規定，按「三至四層建築附建地下室，按基層面積四分之一計算」檢討。

(二)上開「基層面積」，參照建築技術規則建築設計施工編第 1 條第 3 款規定之建築面積，為「建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積」。故本案剩餘建築基地（294 地號）內之建築物（20 號戶），其地面 1 層建築面積為 70.246 m<sup>2</sup>（即一層平面圖所示藍色區域），換算所須附建之地下室防空避難設備面積應為 17.56 m<sup>2</sup>。

(三)惟本案 293 地號（18 號戶）申請危老重建係部分拆除，仍保留部分共同梯範圍提供 20 號戶出入使用，故地下層實際可供使用面積應為 17.58 m<sup>2</sup>（即地下室平面圖所示藍色區域），尚符建造行為時法規要求。

**決議：**以剩餘建築基地範圍之建築物檢討應留設防空避難設備面積，尚無疑義；惟考量防空避難設備為實際保留，設置範圍不受剩餘建築基地之限制，待後續改建一併拆除。

本案原則同意提案建築師所擬剩餘建築基地防空避難設備面積之檢討；惟個案情形不盡相同，後續於建照申請時仍應個案簽報同意。

**【提案三】**有關本市都市危險及老舊建築物之重建計畫經核准後，倘因故未於 180 日內申請建造執照，但實際有辦理建築許可之相關前置作業，得否准予申請展期疑義？提請討論。

## 說明：

- 一、按「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」第 7 條規定：  
「新建建築物起造人應自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直轄市、縣(市)主管機關同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。」。
- 二、由於本市近期多件危老重建計畫核准案件，起造人因故未於核准後 180 日內申請建造執照或辦理展延，致重建計畫失其效力。然若重新申請，勢將折減時程容積獎勵，損及重建基地全體土地所有權人權益，甚至個案須變更設計而延宕時日，徒增整體社會成本。
- 三、揆諸上開條文立意，似為鼓勵並督促危老建築物速重建，爰規範總效期 360 日內必須申請建造執照。是危老重建計畫經核准後，起造人倘因故未於 180 日內申請建造執照，惟期間內確有持續辦理建築許可之相關前置作業(例如申請拆除執照、都市設計審議、交通影響評估、文化資產周邊環境景觀審查、地質鑽探、山坡地雜項執照及水保計畫審查..等)，似可酌情同意展期，以資便民。
- 四、本案前經本府都市發展局於 112 年 1 月 10 日以北市都授建字第 1126081934 號函報請內政部釋示，案經內政部營建署 112 年 1 月 17 日營署更字第 1120004663 號函復(略以)：「查本條例施行細則第 7 條，其立法意旨為督促起造人確實依重建計畫執行重建，故規範新建建築物起造人應於一定期限內申請建造執照，但經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得展延一次，展延期間以 180 日為限；所詢實際有辦理建築許可之相關前置作業，得否准予展延 1 事，涉貴管權責及個案事實認定，請貴局依規定本於職權卓處。」。

## 決議：

- 一、重建計畫經核准後，倘起造人因故未於 180 日內申請建造執照，惟期間內確有持續辦理建築許可之相關前置作業(例如申請拆除執照、都市設計審議、交通影響評估、文化資產周邊環境景觀審查、地質鑽探、山坡地雜項執照及水保計畫審查…等)，得檢具相關事證申請展期。但類此案件，核准展延之期限，仍不得超過原核准重建計畫之次日起 360 日，方不悖該條文之立法意旨。
- 二、基於簡政便民，前述起造人因故未於 180 日內申請建造執照，但期間內確有持續辦理建築許可之相關前置作業，且未超過原核准重建計畫之次日起 360 日者，起造人得檢附相關事證，逕向臺北市建築師公會或本處申請建造執照，得免申請展延期限。續請承辦科室依行政程序通案簽報核定後，納入解釋函令彙編，以廣週知。

**【提案四】**有關老舊公寓大廈擬增設升降機，但同一筆地號有多棟建築物時，要取得過半數以上土地所有權人之同意顯有困難，如何法令鬆綁使程序簡化，俾便單棟申請，提請討論。

## 說明：

- 一、本案前經本府都市發展局於 111 年 11 月 18 日以北市都授建字第 1116188267 號函報請內政部營建署釋示，案經營建署於 112 年 1 月 5 日營署建管字第 1111267574 號函復(略以)：「建築物於共有土地增設升降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」第 10 點規定：「同一建築基地內為多數各自獨立使用之建築物者，於共有土地上增設升降機，準用本作業規定第 3 點至第 7 點及第



9 點規定，並應同時符合下列各款規定：(一)昇降機設置之土地範圍，應依公寓大廈管理條例第 23 條規定，於規約載明為約定專用部分及其使用主體。(二)前款約定專用部分，於規約或區分所有權人會議決議應載明得設置昇降機。」即除應符合該點(一)(二)款規定外，並應準用同作業規定第 3 點至第 7 點及第 9 點規定，所陳辦理方式僅依第 10 點第 1 款及第 2 款辦理，與上開規定似有未符。至上開作業規定執行時，如有修法建議，請研提具體意見俾利參辦。

二、依現行「作業規定」，同一建築基地內有數幢(棟)建築物者，於共有土地上增設昇降機申請建造執照或雜項執照，要取得過半數以上土地所有權人之同意顯有困難，更遑論老舊公寓大廈多未成立管理組織，若無專業團隊輔導並建立適切的案例範本，礙難合法召開區分所有權人會議決議允設置昇降機，並指導規約載明約定專用部分及其使用主體等。由於相關作業程序複雜冗長，故現行「作業規定」自 110 年 4 月 28 日修正發布迄今，本市尚無遵循上開規定申請增建昇降機之案件，容有建議中央修法之必要。

**決議：**本案就提案建築師所擬草案條文，並參酌本府法務局之書面意見，整理後附修正條文草案對照表，請業務科室續依行政程序簽報函送內政部營建署參處。

附件：建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定修正草案

修正條文	現行條文	說明
<p><u>十一、同一地號之建築物基地範圍內有數幢(棟)建築物，於共有土地上增設昇降機，應檢附之土地及建築物權利證明文件，得在不變更其他幢(棟)建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以增設昇降機之建築物區分所有權之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其應有之比例。</u></p>		<p>本點新增。考量共有土地上增設昇降機申請建造執照或雜項執照，須取得過半數以上土地所有權人之同意顯有困難，且老舊公寓大廈多未成立管理組織，礙難合法召開區分所有權人會議及規約約定專用部分，爰參酌「九二一震災重建暫行條例」第 17 條之 2 立法精神，增訂允就增設降機之建築物區分所有權之人數、區分所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其應有之比例。</p>
<p><u>十二</u>、申請增設昇降機之土地或建築物為共同共有者，準用本作業規定辦理。</p>	<p><u>十一</u>、申請增設昇降機之土地或建築物為共同共有者，準用本作業規定辦理。</p>	<p>點次調整。</p>