

有關貴府函轉民眾詢問申請重建計畫，其都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）適用疑義1案

都市更新組

最後更新日期：2021-04-16

內政部營建署109.11.16營署更字第1091232272號函

說明：

- 一、復奉交下貴府109年10月21日府授都更字第1090258089號函。
- 二、有關建築法所稱合法建築物之定義，[本署104年8月7日營署建管字第1040049354號函](#)（如附件）已有釋示。另按建築法第28條第1款及第33條規定，建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照，並由直轄市、縣（市）（局）主管建築機關審查。故個案有自行變更構造並增加局部面積情形，是否為合法建築物應由貴府參照上開函釋，本於權責認定。
- 三、按本條例第3條第1項規定，本條例適用範圍之一，為合法建築物且經結構安全性能評估結果未達最低等級者。是以，函詢個案建築物倘經貴府認定為合法建築物，且經本部公告評定之結構安全性能評估共同供應契約機構評估其結構安全性能初步評估未達最低等級時，則得適用本條例申請重建。

發布日期：2020-11-16

關於建築法規就「合法建築物」之定義範圍為何？以及如何取得該項證明文件1案

建築管理組

最後更新日期：2021-04-16

內政部營建署104.8.7營署建管字第1040049354號函

說明：

- 一、復貴司104年7月23日內民司字第1041103658號書函。
- 二、符合下列規定情形之一者，係為合法之建築物：
 - (一) 依建築法（以下簡稱本法）規定領得使用執照之建築物。
 - (二) 依本法第98條及第99條不適用建築法全部或一部之規定，分別經行政院或直轄市、縣（市）主管建築機關許可建築物。
 - (三) 實施建築管理前已建造完成之合法房屋。有關實施建築管理前之基準日期，以及合法房屋認定所檢附文件，本部[91年3月19日內授營建管字第0900018726號函](#)及[89年4月24日台89內營字第8904763號函](#)（如附件）已有明釋。
 - (四) 60年12月22日建築法修正公布前已建築完成，並領有建造執照之建築物。
- 三、來函所陳健全地方發展均衡基礎建設計畫補助作業要點第5點規定，涉貴管法令，本署另無意見。

發布日期：2015-08-07

關於函詢宜蘭縣頭城鎮老舊建築物經改建與增建後是否符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」適用範圍1案

都市更新組

最後更新日期：2020-04-15

內政部營建署109.4.14營署更字第1090025561號函

說明：

- 一、依本部交下貴府109年4月6日府建都字第1090053449號函辦理。
- 二、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第3條明定，本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合本條例第3條第1項各款之一之合法建築物；本條例施行細則第2條各款並明定合法建築物之屋齡認定方式。故建築物擬依本條例申請重建，須符合經建築主管機關認定或辦理結構安全性能評估符合本條例第3條第1項規定，其中涉及屋齡之認定，並應符合本條例施行細則第2條規定，由貴府本於權責審認之。

發布日期：2020-04-14

有關貴府函詢重建前之合法建築物所占土地面積與危老重建計畫範圍內建築基地面積之比例過低，是否符合都市危險及老舊建築物加速重建條例1事
都市更新組

最後更新日期：2022-03-18

內政部營建署108.04.23營署更字第1080020502號函

說明：

- 一、復奉交下貴府108年3月20日高市府都發住字第10830923500號函。
- 二、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第3條規定（略摘）「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內...合法建築物...前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築基地面積。」復按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地」為建築法第11條明定，是本條例未規定事項，悉依建築法等法令規定辦理，尚無疑義。
- 三、貴府函詢現況空地比過高，是否符合本條例立法精神1事，因涉建築基地之認定，除依前揭建築法規定辦理外，又查貴府104年5月7日高市府都發規字第10431657600號令已明定（略摘）「都市計畫法高雄市施行細則第廿四條之一第一項第一款所定『合法老舊建築物坐落基地面積』之計算，依下列方式辦理：一、該建築物如領有使用執照者，依使用執照或建物登記謄本載明之基地面積認定之。二、提出其他合法房屋證明者，如合法房屋證明或相關證明文件已記載一樓主建物（含騎樓）面積者，依其所載認定；未記載面積者，除需檢附測量技師測量之房屋面積試算圖表外，應一併檢附航照圖、地形圖或其他足資認定建築物興建年代及面積之文件，作為認定一樓主建物及騎樓面積之依據。三、前開提出其他合法房屋證明者，其『基地面積』以合法建築物一樓主建物面積及騎樓面積加總後除以該合法建築物所座落分區之建蔽率計算...。」故函詢個案建築基地認定1節，因涉個案事實及容積獎勵、稅捐減免等公平性，請貴府依都市計畫及建築管理等相關規定，本於權責審慎卓處。

發布日期：2019-04-23