



【老屋認定篇】

C 老屋認定篇 目錄

序號	提問內容	頁碼
01	什麼是「合法建築物」？如何判定建築物的屋齡達 30 年以上，相關證明文件為何？	03
02	本市未領有使用執照之危老建築物申請重建，須補領使用執照或合法房屋證明嗎？	03
03	危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「其他證明文件」有哪些？	04
04	危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「房屋稅籍資料」所指為何？	04
05	危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「門牌編釘證明」所指為何？	05
06	何謂「建物所有權第一次登記謄本」？要如何辨識？	05
07	有使用執照但未登記產權的建築物，擬依「危老條例」申請重建，能否以房屋稅的納稅義務人當作所有權人？	06
08	無產權登記、無使用執照的老舊房屋，可適用「危老條例」申請重建嗎？	06
09	某 4 層老舊建物，其 2 樓餐廳內設有昇降機，能否適用「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置昇降設備者」？	06
10	某地面 5 層老舊公寓，近年已增設昇降機，能否視同「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置昇降設備者」？	07
11	危老重建基地範圍內有長期遭人竊佔的既存違建，能否報請市政府優先執行查報拆除？	08
12	如何查明危老建築物「非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物」？須檢具什麼證明文件？	08

01 什麼是「合法建築物」？如何判定建築物的屋齡達 30 年以上，相關證明文件為何？

為鼓勵老舊建築物得依「危老條例」申請重建，本市合法建築物之認定方式如下：

- 一、領有使用執照之建築物。
- 二、民國 62 年 12 月 22 日建築法修正發布前已建築完成，未領有使用執照之建築物。(尚在研議中)



依「危老條例」施行細則第 2 條規定，建築物之屋齡認定方式如下：

- 一、領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣（市）主管機關申請重建之日止。
- 二、直轄市、縣（市）主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：
 - （一）建物所有權第一次登記謄本。
 - （二）合法建築物證明文件。
 - （三）房屋稅籍資料、門牌編釘證明、水費收據或電費收據。
 - （四）其他證明文件。

02 本市未領有使用執照之危老建築物申請重建，須補領使用執照或合法房屋證明嗎？

民國 62 年 12 月 22 日建築法修正發布前已建築完成，未領有使用執照之建築物，擬依「危老條例」申請重建者，基於簡政便民考量，建管處刻正研訂「臺北市未領有使用執照之危險及老舊建築物申請重建開業建築師簽證表」，責由開業建築師檢視相關證

明文件符合規定後，免再依「臺北市建築管理自治條例」第 32 條、第 33 條、第 35 條等規定申請核發使用執照或合法房屋證明，藉以簡化申辦程序。本案業已報請內政部釋示，若無適法性爭議即可據以執行。

03 危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「其他證明文件」有哪些？

危老建築物申請重建，其建造完成之證明文件，得佐以下列各款按實際狀況檢附：

- 一、載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本。
- 二、課稅始期證明。
- 三、接水、接電日期證明或第一次水電費收據。
- 四、載有建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本。
- 五、戶口遷入證明。
- 六、載有建築物資料之地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航測圖或政府機關測繪地圖。



04 危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「房屋稅籍資料」所指為何？

稅捐單位所核發的「房屋稅籍證明書」，載有稅籍號碼，證明該房屋之構造別、面積、起課年月、折舊年數等資訊，可供作佐證房屋產權及建造完成日期之文件。

05 危老條例「施行細則」第 2 條規定用以認定建築物興建完工時間的「門牌編釘證明」所指為何？

戶政單位所核發的門牌證明書，略可分為門牌初編證明、門牌增編證明、門牌合併證明、門牌整編證明、門牌證明（呈現該門牌所有之歷史紀錄），危老屋申請重建，須能提具現址門牌最初編釘時間之證明，用以佐證建築物之屋齡。

06 何謂「建物所有權第一次登記謄本」？要如何辨識？

所謂「建物所有權第一次登記」，指新建或「舊有合法」之建物，為確保其權屬而向登記機關申請辦理所有權之登記。依行政院 57 年 6 月 5 日台(57)內字第 4423 號令核示，建築改良物必須為合法房屋始能辦理所有權第一次登記。建物所有權第一次登記為首次登錄於登記簿並建立完整資料之登記，故又俗稱「保存登記」，其建物登記謄本之建物標示簿登記原因載為「第一次登記」。

台北市建物登記謄本（個人全部）
文山區木柵段二小段 00660-000建號

列印時間：民國088年08月04日10時49分 頁次：1

***** 建物標示部 *****

登記日期：民國084年12月29日	登記原因：第一次登記
建物門牌：木新路 2 段14號九樓	
基地坐落地號：木柵段二小段 0631-0000	
主要用途：住家用	
主要建材：鋼筋混凝土造	
層數：016層	總面積：*****54.21平方公尺
層次：九層	層次面積：*****54.21平方公尺
建築完成日期：民國084年10月24日	面積：*****7.22平方公尺
附屬建物用途：陽台	*****2.46平方公尺
花台	
共同使用部分：木柵段二小段00675-000建號**1,117.55平方公尺	
權利範圍：*****10000分之127*****	
木柵段二小段00676-000建號**1,922.95平方公尺	
權利範圍：****100000分之530*****	
其他登記事項：使用執照字號：84使字508號	

07 有使用執照但未登記產權的建築物，擬依「危老條例」申請重建，能否以房屋稅的納稅義務人當作所有權人？

領有使用執照但未登記產權的建築物，可依「土地登記規則」第 79 條之規定檢附相關資料，向地政事務所提出申請辦理建物所有權第一次登記（申請人非起造人時，並應檢具移轉契約書或其他證明文件）。故本案當俟地政機關完成建物所有權第一次登記程序後，再據以申辦危老重建事宜。

08 無產權登記、無使用執照的老舊房屋，可適用「危老條例」申請重建嗎？

在實施建築管理前建造的老舊建築物，無使用執照者，可依「土地登記規則」第 79 條第 3 項規定，檢附相關資料，向地政事務所提出申請辦理建物所有權第一次登記，俟地政機關完成產權登記程序後，再據以申辦危老重建事宜。至於實施建築管理後建造的建築物，若無使用執照且無產權登記者，當以違章建築論處，礙難依「危老條例」申請重建。



09 某 4 層老舊建物，其 2 樓餐廳內設有昇降機，能否適用「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置昇降設備者」？

由於為數眾多的 5 層以下老屋並無昇降設備，現行「危老條例」規定，凡屋齡 30 年以上且初步評估結果為乙級，「未設置昇降設備者」，即符合重建資格，無須再辦理詳細評估，只要全體土地及建

物所有權人同意，就可提送重建計畫申請重建，旨在建構樂齡友善的無障礙環境，鼓勵無電梯的老舊建築物加速重建。本案 4 層老舊建物，僅其中 2 樓餐廳內部設有升降機，專供特定場所或空間使用，並非服務整棟建築物之各樓層。類此情形，當可視為「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置升降設備者」。

10 某地面 5 層老舊公寓，近年已增設升降機，能否視同「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置升降設備者」？

因應高齡化社會，內政部近年修正「建築技術規則」，放寬 5 層樓以下既有建築物可增設一定規模以下之升降機，不計入建築面積及各層樓地板面積，且不受鄰棟間隔、前院、後院、開口距離有關規定之限制，俾利老舊建築物增設升降設備，改善建築物機能。同時，訂有「五層以下公寓大廈於共有土地增設升降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，明定申請建築執照時，其土地或建築物共有部分的權利證明文件，僅須共有人過半數及其應有部分合計過半數的同意，應有部分合計逾三分之二者，其人數則不予計算。

由於該等增設之升降設備，往往受限於既有建築物之空間尺度，設計上顯得捉襟見肘，也未必能服務整棟建築物之各樓層，是為鼓勵老舊建築物加速重建，以創造優質的樂齡友善環境，類此情形，仍可視同「危老條例」第 3 條第 1 項第 3 款規定「未設置升降設備者」。



11 危老重建基地範圍內有長期遭人竊佔的既存違建，能否報請市政府優先執行查報拆除？

依「危老條例」申請重建，必須取得重建計畫範圍內 100% 土地及建物所有權人之同意。再者，「臺北市違章建築處理規則」第 25 條第 1 項規定，「**既存違建**應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但大型違建、列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。」據此，危老重建計畫範圍內如有長期遭人占用之既存違建，起造人於領得建造執照後，得提請建管處列入專案處理，簽報市府核定後優先拆除。

12 如何查明危老建築物「非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物」？須檢具什麼證明文件？

為查明危老重建基地內的合法建築物是否經指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物，建築物所有權人可行文向市政府文化局查詢。另本市大同區「大稻埕歷史風貌特定專用區」範圍（即民權西路、延平北路東側進深 30 公尺、南京西路南側進深 30 公尺、環河北路一段所圍地區）內之建築物，須再行文向都市發展局查詢確認。

