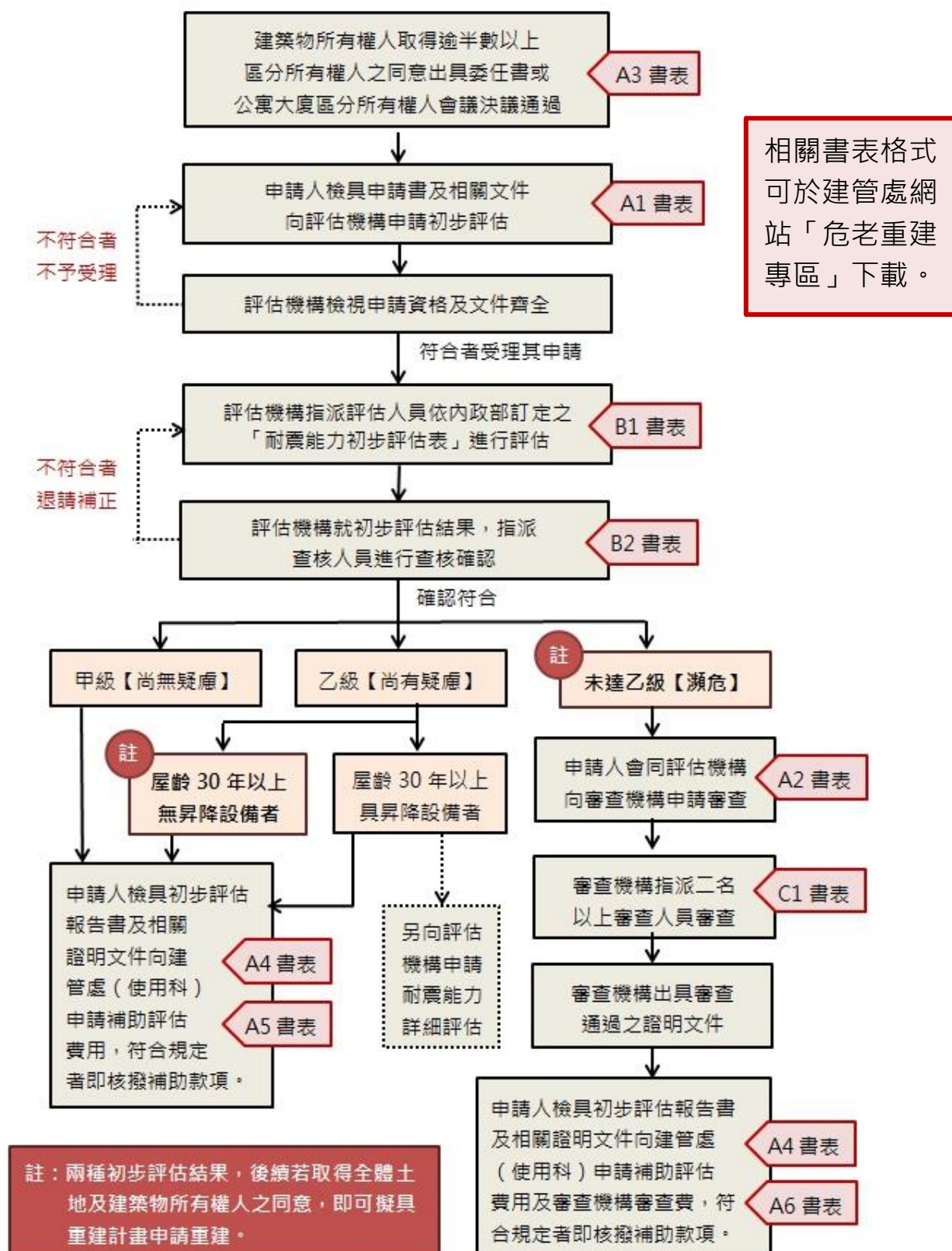




【耐震評估篇】

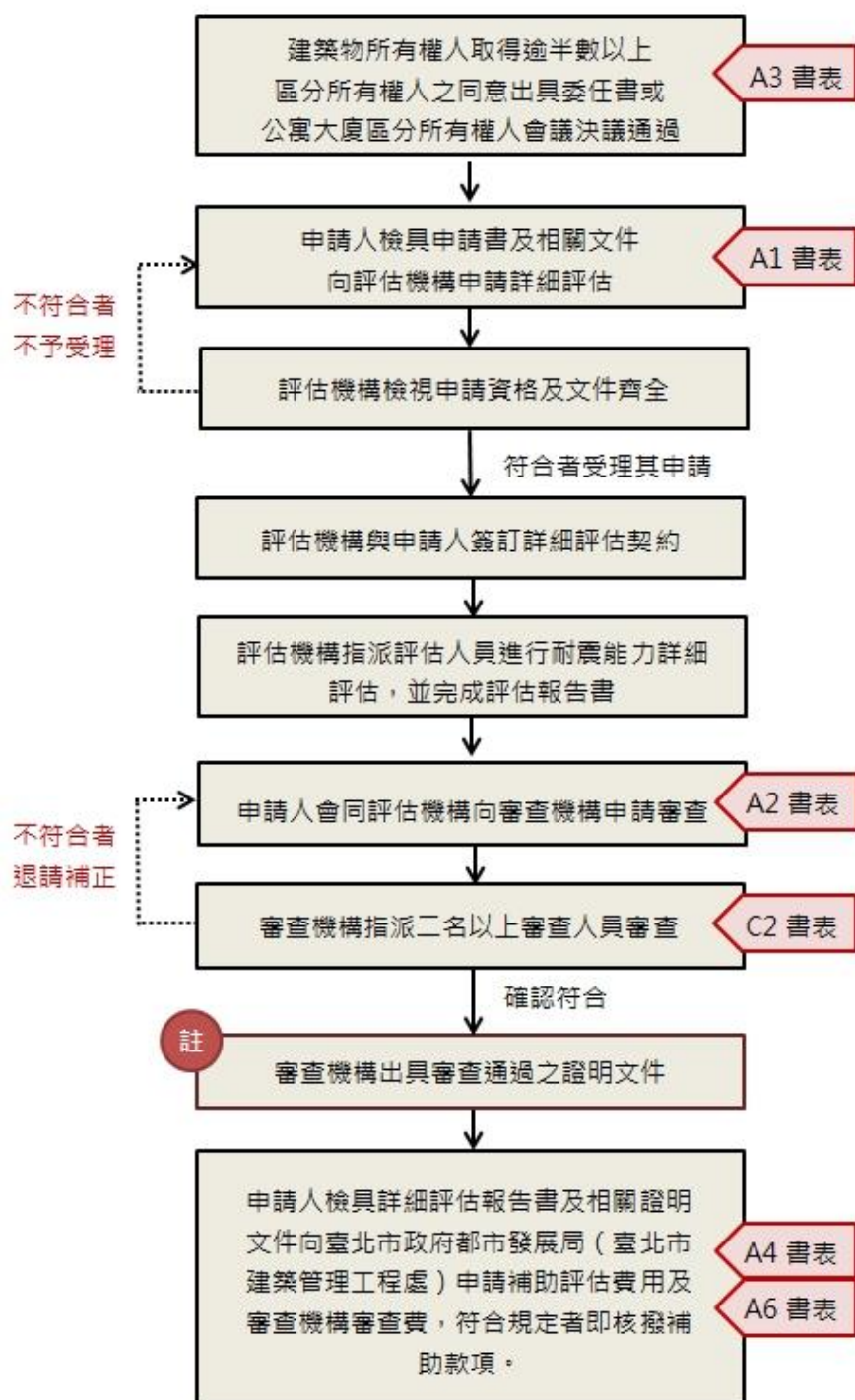
01 申辦耐震能力「初步評估」及相關費用補助申辦程序為何？

臺北市建築物耐震能力「初步評估」及費用補助作業流程



02 申辦耐震能力「詳細評估」及相關費用補助申辦程序為何？

臺北市建築物耐震能力「詳細評估」及費用補助作業流程



相關書表格式
可於建管處網
站「危老重建
專區」下載。

註：經詳細評估結果判定改善不具效益者，後續若取得全體
土地及建築物所有權人之同意，即可委託開業建築師擬
具重建計畫申請重建。

03 中央規定初步評估結果應由評估人員所屬評估機構查核，臺北市要求「未達乙級」須送審查機構審查，是否合法？

由於耐震能力初步評估結果涉及「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第 3 條規定之容積獎勵額度，為求慎重及防範，「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 4 條規定「初步評估報告書所載評估結果未達最低等級」及「詳細評估報告書所載評估結果屬改善不具效益」者，於申請重建時，應檢附結構安全評估結果經審查機構審查通過之證明文件。

依內政部 106 年 10 月 24 日內授營更字第 1060100623 號函釋：依據「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第 5 條第 2 項規定：「前項第五款之初步評估結果，應由評估人員所屬機構查核。」已訂有查核機制，至於貴府認有其需要增訂評估報告書審查機制及相關文件納入申請重建併同檢討等節，屬實務執行問題，請本於職權妥處。據此，市政府之辦法規定並無牴觸中央法令。



04 屋齡 30 年以上的合法建築物，若經耐震能力「初評」為未達最低等級者，還需要做詳細評估嗎？

建築物耐震能力「初步評估」報告書所載評估結果未達最低等級者，免再辦理詳細評估，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可擬具重建計畫申請重建。惟於申請重建時，應檢附結構安全評估結果經審查機構審查通過之證明文件。

05 屋齡 30 年以上的合法建築物，若經耐震能力「初評」為乙級者，其評估報告書免再經審查機構審查？

建築物耐震能力「初步評估」報告書所載評估結果為乙級者，評估結果得由評估人員所屬評估機構查核，免再送審查機構審查。其建築物未設置昇降設備者，後續若取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可擬具重建計畫申請重建。至若建築物設有昇降設備者，須再辦理「詳細評估」，且詳細評估報告書經審查機構審查通過，並確認改善不具效益，始得適用「危老條例」申請重建。

06 於 107 年 7 月前耐震能力初步評估為乙級(如評估分數 50)者，如何依新修正之評估基準申請改列為「未達乙級」？

內政部 107 年 8 月修正「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」有關耐震能力初步評估「乙級」之評估基準，該辦法第 2 條第 2 項明定：「本辦法修正施行前已受理初步評估案件，得適用修正施行後之初步評估等級及基準。」藉以銜接新修訂之評估基準並溯及適用。故 107 年 7 月以前已辦理耐震能力初步評估為乙級 ($55 > \text{評估分數} > 40$) 者，免再向主管機關或原評估機構申請改列為「未達乙級」，其初步評估報告書經審查機構審查通過者，允免辦理耐震能力詳細評估，後續取得全體土地及建築物所有權人之同意，即可擬具重建計畫申請重建。

07 整棟單一產權的建築物申請耐震評估，是否還要提具「過半數以上區分所有權人之同意書 (A3 書表)」？

全棟單一產權之建築物申請耐震評估，得免檢具「區分所有權人同意暨委任書 (A3 書表)」。

08 區分所有權人出具委任書，需全體土地建物所有權人簽章在同一張紙上，實有作業困難，能否分開數張檢附？

基於簡政便民考量，申請建築物耐震能力評估檢附之「區分所有權人同意暨委任書 (A3 書表)」可分開數張填寫。

09 非利害關係人申請第二類謄本，無法知悉建物所有權人全名時，如何填寫「區分所有權人同意暨委任書 (A3 書表)」？

由於第二類謄本僅公開所有權人部分姓名、部分國民身分證統一編號資料，故未獲當事人之同意前，「區分所有權人同意暨委任書 (A3 書表)」該戶「姓名」一欄得按第二類謄本內容填載部分姓名及部分國民身分證統一編號 (如：陳**/A123****9)。

10 由公寓大廈管理委員會申請耐震能力評估，是否需要提具「過半數以上區分所有權人之同意書 (A3 書表)」？

公寓大廈管理委員會向評估機構申請建築物結構安全性能評估，得檢附「公寓大廈管理組織報備證明」及「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」，替代「區分所有權人同意暨委任書 (A3 書表)」。

11 耐震能力評估須檢附原始建築使照圖說、配筋、結構計算等圖資，評估機構能否直接向建管處資訊室調卷複印？

評估機構因受託辦理建築物耐震能力評估，須調閱建築執照檔案圖說等資料，建管處資訊室將依評估機構之申請配合提供。
(參見臺北市建管處第 10711 次處務會議紀錄)

12 公寓大廈管理委員會申請耐震能力評估，提具之「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」須經多少比例通過？

依公寓大廈管理條例第 31 條規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」又同條例第 32 條規定：「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。」是本案當依上開規定辦理。

13 承上，除了「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」外，是否要檢附規約、代理出席會議委託書、簽名簿等資料？

按「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第 3 條第 2 項規定：「前項建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄.....，申請結構安全性能評估。」據此，申請辦理耐震能力評估，尚免檢附規約、會議通知、代理出席會議委託書、簽名簿等相關資料，惟利害關係人倘對區分所有權人會議之召集程序提出異議，主管機關可要求管理委員會提供相關事證澄清說明。如有涉及虛偽不實，當事人除應依法負民刑事責任外，主管機關對該案建築物之耐震能力評估報告將不予核備，亦不允核給任何補助費用。

14 承上，由公寓大廈管理委員會申請耐震能力評估，該管理委員會是否必須先經主管機關完成報備有案？

公寓大廈之管理委員會依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第 3 條第 2 項規定向評估機構申請建築物耐震能力評估，當依「公寓大廈管理條例」第 29 條第 1 項及「公寓大廈管理報備事項處理原則」之規定成立管理組織，並向主管機關完成報備，領得「公寓大廈管理組織報備證明」，方為適法。

15 公寓大廈若推選「管理負責人」，能否提具「區分所有權人會議決議通過之會議紀錄」申請耐震能力評估？

公寓大廈之管理委員會評估機構申請建築物耐震能力評估，須檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄。而「區分所有權人會議決議事項之執行」，乃公寓大廈管理條例第 36 條明定管理委員會的法定職務之一，同條例第 40 條又規定：「第 36 條（管理委員會之職務）、第 38 條（管理委員會有當事人能力）及第 39 條（管理委員會應向區分所有權人會議負責）規定，於管理負責人準用之。」是本案允由公寓大廈管理負責人提出申請。

16 有產權登記但未領有使用執照之建築物，要檢具何種「合法建築物證明文件」申請耐震能力評估？

凡民國 60 年 12 月 22 日建築法修正前已興建完成，並已登記產權之建築物，得檢具「臺北市未領有使用執照之合法建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請耐震能力評估開業建築師簽證說明書」替代「合法建築物證明文件」。

臺北市未領有使用執照之「合法建築物」適用 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估 開業建築師簽證說明書

本人審視下表所列案址建築物相關事證，經檢討符合臺北市府都市發展局 107 年 7 月 4 日北
市都建字第 1076095602 號函規定本市危險及老舊建築物申請重建「合法建築物」之簡化認定條件，
得逕向評估機構申請耐震能力評估。至「合法建築物」相關書圖文件，待後續申請重建計畫時，一併
檢附報核。本案如有研判錯誤或訛詐不實，致申請人之權益蒙受損害，當由本人依法負其責任。

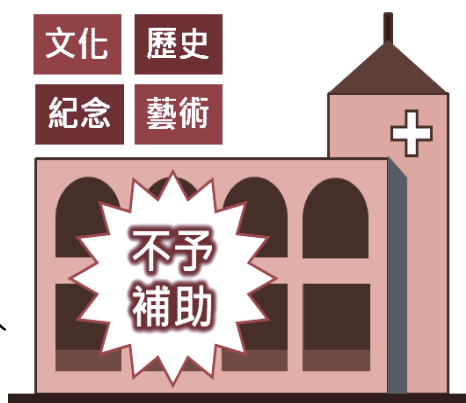
立書人：_____（簽章）

壹、開業建築師基本資料				
姓 名		身分證字號		簽章(簽證章)
開業證書 字 號		連絡電話 (含手機)		
通訊地址				
貳、申請耐震能力評估標的物基本資料				
申請人 姓 名		建物權利 證明文件 (擇一勾選)	☐ 所有權狀 ☐ 建物登記謄本	
			☐ 臺北市領有建築執照未辦保存登記之建築物適用「都 市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評 估切結書及相關文件。	
申請標的 建物地址	區 里 號等			
申請標的 地段地號	區 段 小段 號等			
參、符合「合法建築物」簡化認定條件				
適用對象	類 別	備 註		
☐ 實施都市計畫前已興建完成 之建築物	☐ 舊市區 34.10.25 前	須檢討符合簡化書件表四(D4) 所列規定		
	☐ 景美、木柵 58.04.28 前			
	☐ 南港、內湖 58.08.22 前			
	☐ 士林、北投 59.07.04 前			
☐ 都 市 計 畫 發 布 後 至 60.12.22. 建築法修正前已 興建完成之建築物	☐ 已領有營造執照或建造執照者	須檢討符合簡化書件表三(D3) 所列規定		
	☐ 未領有營造執照者	須檢討符合簡化書件表一(D1) 及表二(D2)所列規定		

17 申請耐震能力評估相關費用之補助須檢附那些文件？何種情形市政府不允補助？

申請補助結構安全性能評估費用，應檢具下列文件向臺北市建築管理工程處（使用科）提出申請。但經各級主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者，或建造執照法規適用日為 88 年 12 月 29 日以後之建築物，均不予補助：

- 一、申請書。
- 二、初步評估報告書或詳細評估報告書。
- 三、審查機構審查通過之證明文件。
- 四、評估機構及審查機構開立予申請人之統一發票或收據正本。



項次	補助項目	補助額度（新臺幣）
1	評估機構 初步評估	總樓地板未達 3000 m ² 者，每棟 12000 元
		總樓地板面積 3000 m ² 以上者，每棟 15000 元
		評估機構審查費，每棟 1000 元
2	評估機構 詳細評估	每棟不超過評估費用之 30%或 40 萬元
3	審查機構 審查費用	初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟 6000 元
		詳細評估補助每棟評估費用 15%，但每案補助上限不得超過 20 萬元

18 申請補助耐震能力評估相關費用是否需納入所得申報？

申請人如係個人，耐震能力評估補助費核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類規定之「其他所得」，並比照財政部 98 年 11 月 23 日台財稅字第 09800561310 號函規定，其成本及必要費用為收入之 100%，而無所得；扣繳義務人免依同法第 89 條第 3 項規定，列單申報主管稽徵機關。

申請人如係公司法人或公寓大廈管理委員會，該補助費非屬「營業收入」，其領取該補助費參酌財政部 86 年 1 月 15 日台財稅第 861879100 號函規定，免辦理營利事業所得稅結算申報。



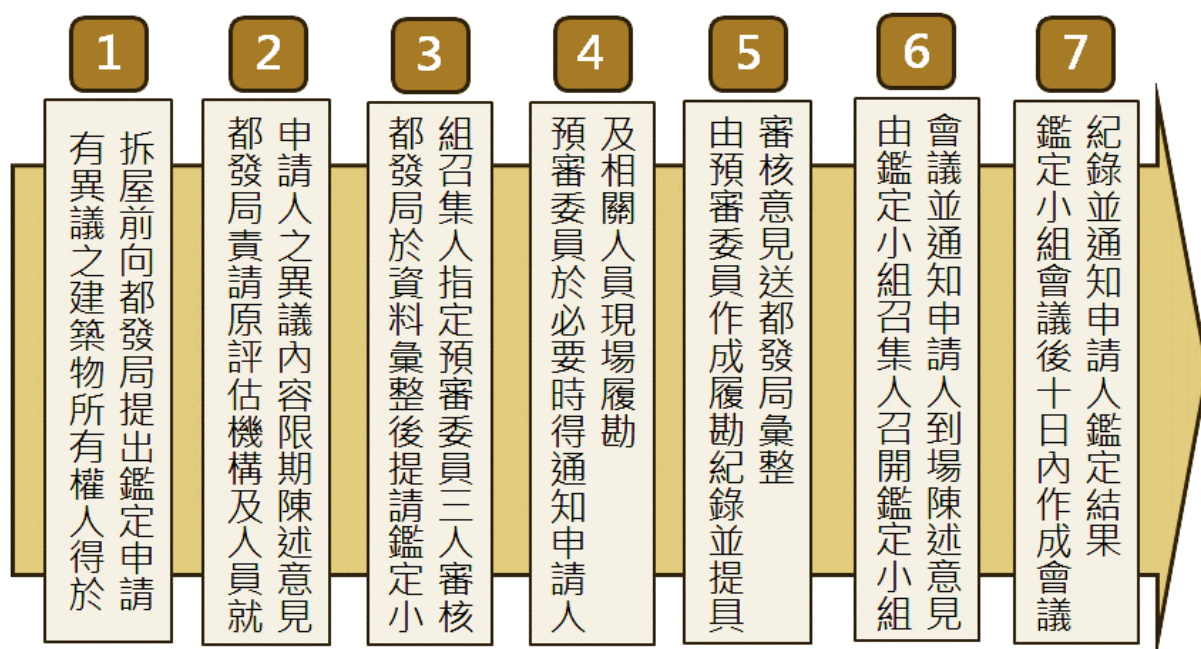
評估（審查）機構收到耐震能力評估之相關款項，屬「銷售貨物或勞務之收入」，應依加值型及非加值型營業稅法第 1 條及第 3 條規定課徵營業稅，並依所得稅法第 24 條規定，併入取得年度核計所得額，其必要成本及相關費用得核實減除，依法課徵所得稅。

19 經市政府補助耐震能力評估的建築物，會公開評估結果嗎？

市政府鼓勵民眾透過耐震能力評估補助瞭解自家房屋的耐震能力，如評估結果安全無虞可讓民眾安心，如有安全疑慮可作為後續辦理補強或更新重建的參考依據，故耐震能力評估結果僅供申請人自行參考，市政府不會主動公開。此外，「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 16 條亦明定審查機構執行業務時，「對結構安全性能評估結果，非經申請人同意，審查機構與審查人員均不得對外公開。」以維申請人之權益。

20 住戶對於建築物耐震能力評估結果如有異議，要如何處理？

依「危老條例」第 4 條規定 (略以)，「評估結果有異議者，該管直轄市、縣 (市) 政府應組成**鑑定小組**，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。」此外，「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 11 條規定，建築物所有權人對建築物結構安全性能評估結果或審查結果有異議者，應於建築物拆除前向都發局提出鑑定申請，逾期不予受理。鑑定申請案件處理流程如下：



21 耐震能力評估或人員若涉及不實簽證或出具不實之評估報告書者，會受何種處分？

依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 18 條規定，評估機構及其人員違反本條例第 3 條第 5 項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，都發局除了依本條例第 11 條規定處 100 萬元以上 500 萬元以下罰鍰外，對於已核准之重建計畫或建造執照，於必要時得予撤銷或廢止，並追繳已撥付之補助款。

22 申請耐震能力評估費用補助（A5 書表）文件中要求的存摺影本，可否允為非申請人之帳戶？

有關耐震能力評估相關費用之補助，依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 10 條規定，經都市發展局審核符合規定者，應通知申請人並將補助款撥付「申請人指定之金融機構帳戶」，並未限制須為申請人本人名義之帳戶。

23 內政部 106 年度推動「安家固園計畫」所申辦的耐震能力評估報告書，可否適用「危老條例」申請重建？

可以。查「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第 6 條已有規定，在 106 年 12 月 31 日以前，依「住宅性能評估實施辦法」申請結構安全評估，其評估報告書，得視為前條所定之評估報告書。

24 領有建築執照但未辦理保存登記之建築物，申請耐震能力評估須檢具何等文件佐證建築物之所有權？

對於已領有建築執照但未辦理保存登記之老舊建築物，考量權利證明文件申請流程冗長繁複，基於簡政便民原則，允由申請人佐附建築物完稅捐證明、門牌編釘證明及附有申請人印鑑證明之切結書等三項文件替代，逕向評估機構申請建築物耐震能力評估。



臺北市未辦理保存登記之合法建築物適用「都市危險及老舊建築物
加速重建條例」申請耐震能力評估切結書(A8)

申請人(切結書人)所提之「臺北市○○區○○路○段○巷○弄○號之結構安全性能評估申請案」，具下表所列各款條件之一，惟因故未辦理保存登記，茲參依內政部 108 年 8 月 13 日營署字第 1081157521 號函及「臺北市無產權登記合法建築物參與危老重建計畫同意文件出具及審查原則」規定，檢附建物完納稅捐證明、門牌編釘證明、戶政機關出具之印鑑證明及本切結書，先行申請結構安全性能評估。至於合法建築物之相關書圖文件，俟後續申請重建計畫時，再一併檢附報核。上述資料如有不實，願無條件廢止原結構安全性能評估報告書及後續相關權益，並自負一切法律責任與貴局無涉，特立此切結書為憑。

符合條件（擇一勾選）	備 註
☐ 1、領有建築執照(字第 號)	得檢具營造執照、建造執照或使用執照
☐ 2、領有合法房屋證明(字第 號)	
☐ 3、檢具臺北市未領有使用執照之合法建築物適用「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請耐震能力評估開業建築師簽證說明書(表 A7)	檢具此款文件者，必須俟重建計畫核定後，始得申請建築物結構安全性能評估、危老推動師之推動費等相關補助費用

立切結書人：

國民身分證統一編號：

聯絡電話：

聯絡地址：

〔 — — 〕
〔 簽署 〕
〔 — — 〕

(簽名並蓋章，蓋章應與印鑑證明相符)
(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料)

中 華 民 國

年

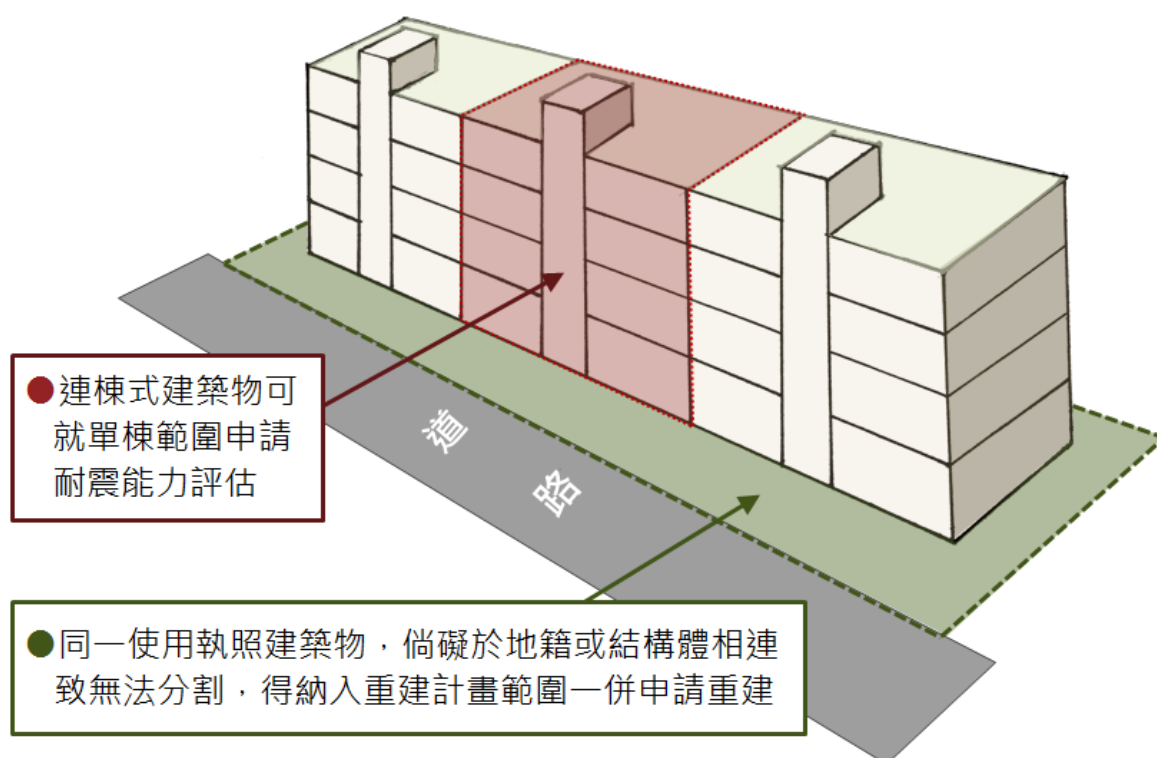
月

日

25 連棟式建築物可否僅就其中一棟申請耐震能力評估？再將單棟的評估結果適用於整個連棟式建築基地申請危老重建？

按「中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法」第 3 條規定，無論耐震能力初步評估或詳細評估，補助額度均以「棟」計算，故經單棟二分之一以上區分所有權人同意，即可就單棟範圍申請耐震能力評估。至於同一使用執照建築物，倘礙於地籍或結構體相連致無法分割（如建築基地屬單一地號、建築物地下室結構體相連共構等），得依「危老條例」納入重建計畫範圍一併申請重建。

另內政部營建署 108 年 7 月 30 日營署更字第 1081147852 號函釋略以：同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅需擇一評估結果，依「**都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法**」申請第 4 條獎勵。至同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，並依評估結果及原使用執照範圍申請重建計畫，依法尚無不可。



26 危老建築物得否於完成耐震能力評估後，於申請重建計畫前或掛件審核中即先行拆除？

依內政部營建署 108 年 5 月 9 日營署更字第 1081081492 號函釋（略以）：查「危老條例」第 5 條已明定「依本條例規定申請重建時，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執照。」，又按建築法第 28 條規定，建築執照包括建造執照、雜項執照、使用執照及拆除執照等項。是以，符合本條例第 3 條第 1 項之建築物除依同項第 1 款規定得經建築主管機關通知限期拆除外，依第 2 款及第 3 款重建時建築執照之申請仍應依上開規定程序辦理。據此，危老建築物除非經建築主管機關依建築法、災害防救法之規定通知限期拆除，或經評估有危險之虞應限期拆除者外，不得於完成耐震能力評估後，率於申請重建計畫前或掛件審核中逕行拆除，仍應依建築法之規定申請拆除執照。

27 老舊建築物申請耐震能力評估若未經區分所有權人逾半數之同意，可否申請補助費用？

依都市發展局 108 年 7 月 5 日北市都建字第 10832144952 號函規定（略以）：查「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第 3 條：「申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表，.....前項建築物為公寓大廈，其公寓大廈管理委員會得檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄.....申請結構安全性能評估。」據此，倘未依前開規定申請耐震評估者，將不予核發耐震評估補助費用。

28 臺北市 103 至 105 年度辦理「老屋健檢」結果，可否適用「危老條例」申請重建？

不行。臺北市 103 至 105 年度辦理「老屋健檢」並非依「住宅性能評估實施辦法」申請結構安全評估，其健檢結果不得適用「危老條例」申請重建。