

正 本

檔 號：

保存年限：

中華民國不動產估價師公會 全國聯合會
115 10.08
115460

臺北市府 函

103617

臺北市大同區承德路二段81號11樓之三

受文者：中華民國不動產估價師公會全
國聯合會

地址：104105臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：邱士誠

電話：02-2781-5696#3339

電子信箱：gd7987@gov.taipei

發文日期：中華民國115年10月5日

發文字號：府都新字第1150145354號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：有關內政部115年8月31日召開「研商都市更新建築容積獎勵辦法第6條適用執行疑義會議」會議紀錄，請查照，並轉知所屬會員。

說明：依內政部115年9月22日內授國更字第1150812489號函及附件（附函及附件影本）辦理。

正本：國家住宅及都市更新中心、臺北市住宅及都市更新中心、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國土地估價學會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市建築師公會、社團法人台北市不動產估價師公會、臺北市都市計畫技師公會、台北市結構工程工業技師公會、社團法人台北市地政士公會、社團法人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、台灣自主都市更新培力協會、臺北市建築管理工程處

副本：

市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

檔 號：
保存年限：

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：吳書萍
聯絡電話：02-87712908
電子郵件：wusophia@nlma.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國115年9月22日

發文字號：內授國更字第1150812489號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1151190362_1150812489_115D2039935-01.pdf、
1151190362_1150812489_115D2039936-01.pdf、
1151190362_1150812489_115D2039937-01.pdf)

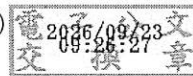
主旨：檢送本部115年8月31日召開「研商都市更新建築容積獎勵

辦法第6條適用執行疑義會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本部115年8月13日內授國更字第1150810407號開會通知
單續辦。

正本：林委員秋綿、麥委員怡安、簡委員文彥、吳委員厚毅、各直轄市及縣(市)政府、
本部法制處

副本：本部國土管理署(建築管理組、研考室)(含附件)



研商都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條適用執行疑義會議紀錄

壹、會議時間：115 年 8 月 31 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本部國土管理署 601 會議室

參、主持人：王組長武聰

肆、出席人員：詳簽到單

紀錄：陳仕亭

伍、會議說明：(略)

陸、綜合討論：與會人員發言重點摘要

一、臺北市府

- (一) 都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)第 6 條第 1 項第 1 款係針對經主管機關依法認定具危險性、並進行強制拆除或限期拆除之建築物。因其危險事實業經主管機關確認，爰實施者如於都市更新事業計畫報核前先行拆除，在實務執行上並無爭議。
- (二) 有關本辦法第 6 條第 1 項第 2 款係以建築物結構安全性能評估結果作為依據，目前地方政府尚無相關審查機制檢核建築物結構安全性能評估結果之正確性，倘建築物於都市更新事業計畫報核前拆除，將致地方主管機關無法進行勘查，恐衍生實施者利用此程序進行投機之疑慮。
- (三) 建議都市更新制度與危老制度的作法宜有一致性。

二、新北市政府

- (一) 目前尚無依本辦法第 6 條第 1 項第 2 款申請獎勵且於都市更新事業計畫報核前建築物已先行拆除之案例。
- (二) 實務上建築物若既經建築物結構安全性能評估後已不利於繼續存在，基於安全考量都市更新事業計畫報核前建築物存在與否似非獎勵申請要件。爰現行本府推動防災都更獎勵規定，係將海砂屋、或依建築法、災害防救法判定應立即拆除之房屋，與結構安全性能評估未達最低等

級之建築物處理方式拉齊為一致。

- (三) 本辦法第 6 條與都市危險及老舊建築物加速重建條例(下稱危老條例)之目的皆為希望加速拆除有立即危險的建築物，兩者執行作法宜有一致性。

三、桃園市政府

目前尚無依本辦法第 6 條申請獎勵且於都市更新事業計畫報核前建築物已先行拆除之案例。

四、臺中市政府

- (一) 目前尚無依本辦法第 6 條申請獎勵且於都市更新事業計畫報核前建築物已先行拆除之案例。
- (二) 本市未經劃定更新地區自行劃定更新單元時需考量環境指標，部分指標涉及建築物結構安全與年限，爰實務上都市更新事業計畫報核前現場須有建築物存在，以利本府進行認定。

五、高雄市政府

- (一) 本府目前尚無依本辦法第 6 條第 1 款申請容積獎勵之案件。另依本辦法第 6 條第 2 款申請容積獎勵之案件，本府以計畫報核時建築物現況是否存在作為審查原則；惟建築物於計畫報核前已先行拆除，並檢具本府核發之先行拆除證明文件者，不在此限。
- (二) 建議第 6 條第 1 款及第 2 款採不同認定原則。有關第 6 條第 1 款規定，建築物既經主管機關認定有應限期拆除、強制拆除或應限期補強、拆除等情形，如於計畫報核前先行拆除，原則上不影響該款容積獎勵之適用；惟第 6 條第 2 款係以建築物結構安全性能評估結果作為容積獎勵之認定依據，如實施者於計畫報核前已先行拆除，則應於拆除前完成結構安全性能評估，並檢具先行拆除證明及相關評估、佐證文件，以供主管機關審認。
- (三) 有關都市更新與都市危險及老舊建築物加速重建制度，如涉及相同或類似之容積獎勵規定，建議應採一致之認

定標準，若對於相同之建築物狀態，僅因其係循都市更新或危老重建程序辦理，即採取不同之容積獎勵認定標準，恐造成制度間之差異待遇，亦可能增加地方政府執行及民眾申請時之疑義。

六、宜蘭縣政府

目前尚無執行都市更新之實際案例，故無相關審查方式與認定原則之實務經驗可供說明，亦無依本辦法第6條於都市更新事業計畫報核前建築物已先行拆除之案例。

七、新竹縣政府

- (一) 目前尚無依本辦法第6條第1項第1款申請獎勵且於都市更新事業計畫報核前建築物已先行拆除之案例。
- (二) 現行實務執行上，無論是危老重建或都市更新案件，報核時須檢附建築物使用執照，且其建築物之現況均必須存在，方能檢核及認定。
- (三) 支持都市更新應與危老條例維持一致性之作法。
- (四) 過去危老條例第3條規定該條例施行前已拆除之危險建築物，得於施行日起3年內申請重建，然而本辦法第6條第1項第1款並未規定相關回溯期限，早期已拆除之建築物能否申請？建請一併釐清。

八、苗栗縣政府

- (一) 目前尚無依本辦法第6條申請獎勵且於都市更新事業計畫報核前建築物已先行拆除之案例。
- (二) 有關本辦法第6條第1項第1款考量其已進行過相關行政認定，且與政府確認之條件與事實較為明確，故先行拆除原則上並無問題；至第2款因其建築物結構安全性能評估尚未經政府審核，該評估結果是否會與計畫報核時之情形有所不同，仍有不確定性，爰建議此部分仍需保留一定可供地方政府現場確認之機會與彈性。
- (三) 建議並支持都市更新與危老制度採用一致性之作法，以避免類似案件因處理方式之不同而產生差異，進而造成

實務認定上之困難。

九、嘉義市政府

- (一) 目前尚無依本辦法第 6 條申請獎勵且於都市更新事業計畫報核前建築物已先行拆除之案例。
- (二) 考量都市更新與危老重建在申請程序與時程上存有差異，建議如都市更新案件已能確定其結構安全性能符合相關條件，並取得證明拆除文件者，不影響其後續依本辦法第 6 條申請容積獎勵之認定，應得允許其在都市更新事業計畫核定前先行拆除。

十、彰化縣政府(書面意見如後附)

十一、 麥委員怡安

- (一) 有關本辦法第 6 條第 1 項第 1 款，倘若建築物係因公共安全因素確認是危險建築物，基於公共安全考量先行拆除，且地方行政機關均留存有明確之客觀證據，實務上應予支持。至第 2 款涉及結構安全耐震能力初步評估，其爭議與行政風險相對較高，倘若實施者在都市更新事業計畫報核前即先行拆除，一旦後續對於評估結果產生爭議，將致地方主管機關無法進行勘查而衍生行政認定風險。
- (二) 至本辦法第 6 條第 1 項第 1 款與第 2 款合法建築物如要於都市更新事業計畫報核前拆除，涉及同意比例之存記與拆遷補償費之認定等問題，建築物拆除前均須留有紀錄。
- (三) 若實施者於都市更新程序中欲先行拆除，為降低行政與後續異議之風險，建議應以取得百分之百全體地主同意並檢附切結書為前提。倘若已取得全體地主百分之百同意，並伴隨大家切結認可該評估與相關證明文件，因後續已無異議風險，在此情況下或許可研議先行拆除之可行性，此作法亦較能相對降低政府在行政認定上的風險。

十二、 簡委員文彥

- (一) 建議都市更新或危老重建兩者在立法精神與實務執行標準上均應維持一致性，以避免執行疑慮並防範民眾產生預期心理與認知分歧。
- (二) 建議本辦法第 6 條第 1 項第 1 款與第 2 款採取分流之審查標準與配套，第 1 款係依據建築法規或災害防救法已有行政認定程序，爭議相對較小。惟因本款涉及劃定更新地區之同意門檻降幅等重大權益，且技師進行耐震能力初步評估時常有主觀見解差異。爰若欲適用第 2 款，建議應採用耐震詳細評估結果並結合行政機關之認定。
- (三) 至適用本辦法第 6 條第 1 項第 2 款之案件數量較多，若每案皆要求詳細評估恐造成政府極大之行政負擔，故在簡政便民考量下，本款建議可維持以初評作為依據，但建議都市更新事業計畫報核前建築物須存在，以避免後續產生爭議時行政機關無法進行證明與認定。
- (四) 有關於都更新事業計畫報核前拆除申請存記案例，可參考臺北市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點，可作為拆除前之證明與認定。

十三、 吳委員厚毅

- (一) 實務上，實施者一般皆遵循都市更新事業計畫核定後方辦理拆除為既有共識，不太可能會是先拆除。但會發生先拆除之特殊狀況，多歸納於建築物窳陋情形嚴重、或因融資需要經銀行要求實施者必須先行完成地上物拆除、或擴大整合更新範圍、或危老案因故未完成擬改採都市更新方式推動……等原因。
- (二) 前述先行拆除之個案，若實施者能提出土地及建物登記謄本、建築物使用執照以資證明使用年限，並附具結構安全性能評估報告與拆除前現場照片等完整佐證資料，實質上應已足資證明該建物於拆除前具備申請該項容積獎勵之資格。

- (三) 惟實務上地方主管機關難以於技師簽證後逐案進行現場查驗，倘若個案相關事證保存完整，且實施者確係因不可抗力之特殊因素導致原案無法續行，建議應採取積極輔導與鼓勵之開放態度代替防守嚴堵之政策態度，以促進都更案件成案。

十四、 林委員秋綿(書面意見如後附)

十五、 本部法制處(會前書面意見如後附)

- (一) 法律適用與個案於實務執行上之證明難易度，屬兩種不同層次之問題。行政機關不應僅因實務上有少數個案難以證明即採取消極排除態度，進而將其他具備適足證據且符合適用條件之案例，一併排除於本辦法之適用範疇之外。
- (二) 首先釐清危老條例 108 年函釋之法源依據，針對本部國土管理署提及危老條例第 3 條第 1 項第 2 款，係透過本部 108 年函釋限制計畫送審時建物必須存在一事，該 108 年函釋是否具有法律授權或法規命令之明確依據？抑或僅屬主管機關單純透過解釋限制法條適用範圍之行政裁量？此點應予釐清。另依危老條例第 3 條規定，危老重建所要求之結構安全性能評估，其評估機構之資格、評定程序與人員均有明確之規定，其與本辦法第 6 條所稱之結構安全評估報告，其評估機構之資格與審查程序是否與危老條例完全一致，亦應一併釐清。
- (三) 從行政法學行政處分之構成要件而言，本辦法第 6 條第 1 項第 1 款危險建築物之認定係以主管機關依法作成之處分為前提，具備構成要件效力。爰此，危險事實先前既經行政處分確認，建築物縱使隨後拆除亦不影響該構成要件效力；至第 2 款因無先前行政機關之行為介入，不具備上述先前處分構成要件效力。
- (四) 有關本辦法第 6 條第 1 項第 2 款建築物須於都市更新事業計畫報核前拆除，除應出具結構安全性能評估報告外，

亦應自行備妥其他足以辨識建物拆除前現況之客觀證明（如相片、影音、存記等多元方法），將拆除前之建物安全現況進行證據完整保全與記錄。至於實務上應採取何種證據保全手段，則建議由第一線執行之地方政府依專業審查經驗予以判定。

十六、本部國土管理署(都市更新建設組)

- (一) 危老條例並無都市更新之劃定更新地區程序，係由申請人直接向地方主管機關申請核准重建計畫，而都市更新條例(下稱本條例)則設有更新地區劃定之行政程序。考量上述程序差異，於民國 108 年修正本條例第 7 條時，已將危老條例中經過政府認定要強制拆除的，或者是經過結構安全性能評估達到一定的標準的危險建築物納入都更迅行劃定之範疇。
- (二) 有關地方政府提及都更容積獎勵是否設有回溯時效限制，現行本條例及本辦法無如同危老條例初期曾針對 921 震災等已先行拆除之個案設有 3 年內限期申請之追溯條款，中央並無強制硬性規定申請獎勵之追溯期限，地方政府可做彈性考量，於實務受理時，亦應了解實施者遲未報核之具體成因，並站在協助與輔導之立場予以積極引導。
- (三) 至本辦法第 6 條第 1 項第 1 款危險建築物案件因具備先前建築法規與災害防救法等確認應予補強或拆除，具行政處分之構成要件效力，故都市更新事業計畫報核前建物拆除，原則上亦不影響其申請容積獎勵之資格；而第 2 款案件因無行政行為介入，原則上於都市更新事業計畫報核前，實施者須檢附建築物結構安全性能評估報告與存記證明文件予地方政府審查，且以建築物存在為最佳保存證據之方式，以利後續審查。

柒、會議結論

本辦法第 6 條第 1 項第 1 款與第 2 款之立法目的，均係透過容積獎勵措施，鼓勵具有結構安全疑慮的建築物加

速重建。經綜整本次會議專家學者建議及各直轄市、縣(市)政府執行經驗，結論如下：

- 一、本辦法第 6 條第 1 項第 1 款規定之適用，係由主管機關依相關規定認定建築物有立即危險之虞，基於公共安全考量，先予限期拆除或強制拆除者，其拆除情形不影響後續申請容積獎勵之資格，實務執行尚無疑義。
- 二、本辦法第 6 條第 1 項第 2 款規定之適用，應以實施者檢具結構安全性能評估報告，且都市更新事業計畫報核時，地上建物現況仍實體存在為申請該項容積獎勵之要件。惟個案如確有先行拆除建築物之必要，考量其涉及後續容積獎勵之申請適用，建議各地方主管機關研議訂定具體作業規定，明定應檢附先行拆除、存記或其他足資證明建築物原有現況之相關文件，俾利審查認定。

捌、散會（上午 11 時整）。

附件_書面意見

彰化縣政府書面意見

議題一、各直轄市、縣（市）政府目前辦理都更容獎辦法第6條案件時，是否均以都市更新事業計畫報核時建築物現況存在作為審查原則？是否有不同作法？。

本府並未以「事業計畫報核時建築物現況存在」作為審查原則或要件。考量都市更新係以更新地區整體環境、土地再開發及都市機能改善為目的，建築物是否存在僅為現況評估因素之一。

彰化目前推動之都市更新案件中，「喬友大樓」及「黃金帝國大樓」均因建築物安全疑慮，於事業計畫核准前，即依《建築法》相關規定辦理拆除。針對此類特殊案件，本府於建築物拆除前，透過行政紀錄及認定文件保留其原建築容積相關權益。

議題二、如第1款及第2款之規範目的及審查方式不同，是否宜採不同認定原則？

都市更新容積獎勵辦法第6條第1款及第2款均涉及建築物結構安全狀況之認定，考量結構安全性能評估係由專業技師依相關規定辦理並簽證負責，本府原則上不另就評估結果進行實質審查。

本府目前尚無相關案件之認定爭議，爰就第6條第1款及第2款因規範目的及審查方式不同，是否宜採不同之認定原則，暫無意見。

議題三、都市更新制度與危險及老舊建築物加速重建制度於類似案件之適用標準是否應維持一致？如有不同作法，請各直轄市、縣（市）政府提供實務案例及建議。

建議考量都市更新與危老重建之制度目的及適用情形有所不同，宜分別訂定適當作法，不宜採一致性標準。

研商都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條適用執行疑義會議意見

林秋綿 115.8.31

一、 兩款制度的立法目的均在於透過容積獎勵，鼓勵具有結構安全疑慮之建築物加速重建，以提升公共安全。惟仍有所不同：

第 1 款：行政認定型

建築物危險性已經由建築主管機關依法作成行政認定。其重點在於「主管機關已經認定該建築物具有拆除或補強之必要」。因此，其獎勵基礎是一項已經確定的行政事實。

第 2 款：專業評估型

必須有結構安全性能評估結果。其重點在於「該建築物在評估時之結構性能未達最低等級」。因此，其獎勵基礎是一項必須透過現況建築物及評估報告加以證明的專業事實。

二、 建物先拆除是否給予獎勵？

(一) 第 1 款建築物於都市更新事業計畫報核前已拆除者，原則上不應因此失去容積獎勵資格。

理由：

1. 第 1 款所獎勵的不是「報核當時存在的建築物」，其核心事實是：

主管機關已依法認定該建築物具有拆除、強制拆除或補強之必要。一旦主管機關已經依法作成相關認定，這項事實並不會因建築物嗣後拆除而消滅。

2. 第 1 款之立法目的為「排除危險建築物、保障生命財產安全及促進重建」。如果建築物因為已經被主管機關認定具有危險性，而在報核前即先行拆除，事實上已經達成降低公共安全風險的政策目的。若反而因為「拆得太早」而不能取得容積獎勵，將產生不合理的結果，危險建築物未拆，可以獲得 10% 獎勵；危險建築物已經拆除，反而不能獲得獎勵。這與鼓勵危險建築物儘速拆除、重建的政策目的並不一致。

(二) 第 2 款則應採比較嚴格的認定，原則上應要求都市更新事業計畫報核時，建築物仍然存在。

1. 第 2 款的獎勵資格與「結構安全性能評估結果」具有直接而不可分割的關係。

2. 第 2 款係以建築物結構安全性能評估結果作為認定基礎，而該評估是以建築物現況作為評估標的。若建築物在報核前已拆除，主管機關將可能無法核對原建築物現況、評估標的與評估結果是否相符，進而影響行政審查。

3. 惟仍可解釋第 2 款的獎勵資格本身，並非當然以報核時建築物存在為法律要件；但申請人必須能證明「該建築物確實經結構安全性能評估，且評估結果未達最低等級」。如果建築物已經拆除，而申請人仍能提出**完整、可信且可供主管機關查核**的證據，是否仍可認定符合第 2 款，就具有討論空間。

建議：採「原則＋例外」模式

第 1 款

原則上：報核前已拆除，不影響 10%容積獎勵。

前提是已具有主管機關依法作成之拆除、強制拆除或限期補強、拆除等認定文件。

第 2 款

原則上：報核時建築物應仍可供主管機關確認評估標的及評估結果。

例外：建築物雖於報核前拆除，但申請人提出足以證明原建築物確經合法結構安全性能評估，且評估結果未達最低等級之完整證明文件，並經主管機關確認者，得例外認定。

**研商都市更新建築容積獎勵辦法第6條適用執行疑義會議
內政部法制處書面意見**

- 一、經查，都市更新條例及其施行細則，均未規定都市更新事業之實施，以建築物於事業計畫報主管機關核定時尚未拆除為必要。都市更新條例施行細則第12條第1項第3款及第3項復明定：「土地及合法建築物所有權人或實施者，分別依本條例第二十二條第二項或第三十七條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：一、土地及合法建築物之權利證明文件：（三）建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。」、「……因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣(市)主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣(市)主管機關得核發證明文件證明之。」顯然，依都市更新條例之立法意旨，都市更新之實施，並非以都市更新事業計畫(下稱事業計畫)報主管機關核定時，建築物尚存在為前提要件。
- 二、又依本次會議議程貳、一、(二)所示，都市更新建築容積獎勵辦法(下稱容獎辦法)第6條第1項規定之立法意旨，在使欠缺結構安全或對公共安全已產生危害之建築物能加速重建，乃明定就此類建築物依都市更新條例規定之程序及方式實施更新時，得給予一定比率之容積獎勵，並指出：「……第2款則係以建築物結構安全性能評估結果作為認定基礎，且其評估結果係以建築物現況作為評估標的，其證明方法及審查密度並不相同……，如建築物報核前已拆除，主管機關可能無法核對建築物現況、評估標的及評估結果是否相符，影響行政審查……。」可知，容獎辦法第6條第1項僅係就何種類型之建築物實施都市更新時得給予容積獎勵及給予之比率為規定。至事業計畫報核時建築物是否存在，則為直轄市、縣(市)主管機關(下稱都更主管機關)能否「核對」(即行政程序法第42條第1項所稱實施勘驗)該建築物現況是否與評估結果相符，並依核對結果，認定該建築物有無該當容獎辦法第6條第1項第2款(下稱系爭規定)規定要件之證明問題。
- 三、按法規之適用，係先有構成要件事實之存在，始發生法律效果。是行政機關於具體個案適用法規，判斷是否發生該法規

之法律效果時，即須先認定該具體個案之事實是否該當所欲適用法規之構成要件；倘無法認定該當構成要件之事實是否存在，即無從依該法規規定之法律效果行事（如作成行政處分），然不得遽推論該法規之適用範圍不包括構成要件事實是否存在無法認定之情形，倘如此推論，稍嫌速斷。申言之，就本案而言，建築物是否於事業計畫報核時已不存在，屬如何判斷容獎辦法第6條第1項各款所定要件是否具備之事實認定問題。因建築物於事業計畫報核時已不存在，致都更主管機關無法認定建築物是否該當容獎辦法第6條第1項各款規定之要件，即無從依該規定給予容積獎勵。此與容獎辦法第6條第1項各款之適用範圍是否應排除建築物於事業計畫報核時已不存在之情形，二者屬不同層次之問題。如何能將構成要件事實之證明問題與法規適用範圍之解釋問題連結，有待進一步釐清。

- 四、對上開疑義，觀諸臺北市政府114年9月26日府授都新字第1146040592號函說明二及三之論述脈絡，其先說明系爭規定之目的為「係為鼓勵老舊及結構安全有疑慮之建築物辦理重建計畫」，再論述系爭規定之要件為「事業計畫報核時應檢具相關結構安全性能評估結果未達最低等級之評估報告，經審議通過」，然而因「事業計畫報核時建築物現況已拆除或滅失，將使主管機關無法檢覈建築物是否確實有結構安全性能評估結果……之情形，亦難以經由審議判斷評估報告之正確性」，從而得出系爭規定「應以事業計畫報核時，建築物現況仍存在為其適用之條件。」之結論，似採目的性限縮解釋，將「事業計畫報核時，建築物現況不存在」情形，排除於系爭規定適用範圍外。
- 五、然而，得否僅憑建築物於事業計畫報核時已不存在，難以調查系爭規定之構成要件事實存在，得出系爭規定僅適用於建築物在事業計畫報核時尚存在之情形，並非無疑。蓋行政機關於法規之構成要件事實無法證明之情形下，本即無從依其法律效果行事，已如前述，此與法規之構成要件文義過廣，導致其適用範圍及於與其目的未合之事實情狀，故而有必要透過目的性限縮解釋方式，就其構成要件文義範圍為限制無涉。縱如臺北市政府之立論，仍有以下立論基礎未明之疑慮

，應先釐清：

- (一) 首先，就該當系爭規定構成要件之事實之證明而言，容獎辦法未明定其證據方法，則都更主管機關非不得透過行政程序法第1章第6節所定之各種證據方法，以證明系爭規定之構成要件事實是否存在，且就現存之各項證據是否足以證明待證事實存在(即證據之證明力如何)，都更主管機關應本於論理及經驗法則予以判斷(行政程序法第43條規定參照)。依上開臺北市政府函文之說明，事業計畫報核時既應檢具相關結構安全性能評估結果未達最低等級之評估報告以供審議，則該評估報告本身似即屬於一種都更主管機關證明待證事實所得使用之證據方法(行政程序法第40條規定參照)。如僅認該評估報告僅為事業計畫報核時之應備文件，非為證據方法，則其於行政程序上之意義及作用又為何？
- (二) 又依都市危險及老舊建築物重建條例(下稱重建條例)第3條第4項、第5項、第6項規定，該條第1項第2款所稱「經結構安全性能評估結果未達最低等級者」，其評估須由建物所有權人委託「經中央主管機關(即本部)評定之共同供應契約機構」辦理；辦理結構安全性能評估機構及其人員，有據實簽證及製作評估報告書之義務；結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書等，均應依本部訂定之都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法規定辦理；評估機構及其人員之資格、管理、審查等事項，亦由該辦法予以明定。則實施者倘係出具建築物所有權人委託經本部評定之共同供應契約評估機構依法定程序及方法評估後所出具之評估報告書，以證明建築物符合系爭規定所稱「經結構安全性能評估結果未達最低等級者」，該評估報告何以不足為證明(為何其證明力不足)？何以其所出具之評估報告不具憑信性，仍須由都更主管機關就該評估報告書之正確性，依建築物之現況為覈實？建請各都更主管機關說明係基於何等法律上或實務上之考量，認仍應檢覈建築物現況？建築物之現況是否會有所改變？得否透過其他方法，例如，請出具評估報告之機構派員於審查會上說明其評估之經過、所用方法及結果(行政程序法第39條規定參照)，或向評估機構調取其人員於評估過程中所製作之各項紀錄

，以助認定評估報告內容之正確性(行政程序法第40條規定參照)?而其正確性，應證明至如何之程度(是否須達毫無合理懷疑之確信程度)始得認定?

(三)此外，依都市更新之實施程序觀之，都市更新條例第7條第1項第3款及第2項規定，有符合重建條例第3條第1項第2款所定建物(即經結構安全性能評估結果未達最低等級者)之情形，都更主管機關應視實際情況「迅行劃定或變更更新地區」，並視實際需要「訂定或變更都市更新計畫」，中央主管機關並得指定該管都更主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。此係為協助未能依重建條例規定取得全體土地及合法建築物所有權人同意之該款建築物得循都市更新條例規定辦理重建。考量該類建築物結構堪慮，爰參考都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條規定，增訂容積獎勵辦法第6條規定(108年5月15日修正發布容積獎勵辦法第6條修正說明參照)。又依同條例第12條第1項、第22條、第23條第1項規定，經都更主管機關劃定或變更應實施更新之地區，都更主管機關或土地及合法建築物所有權人得於該地區範圍內，劃定更新單元實施都市更新(下分別稱公辦都更或民辦都更)。至未經劃定或變更應實施更新之地區，僅於有同條例第6條第1款至第3款或第6款情形之一者，始得進行民辦都更，未包括同條例第7條第1項第3款規定之情形。準此，建物有結構安全性能評估結果未達最低等級者，都更主管機關有義務將之劃定為更新地區，並視實際需要訂定或變更都市計畫，後續再進行公辦都更或民辦都更。即不論係公辦都更或民辦都更，均係於都更主管機關已依都市更新條例第7條第1項第3款規定，將經結構安全性能評估結果未達最低等級之建築物劃定為更新地區之情形下，始予進行。則都更主管機關既已將經結構安全性能評估結果未達最低等級之建物劃定為更新地區，是否非謂該更新地區範圍內之建物已經該主管機關認定符合「結構安全性能評估結果未達最低等級」之要件?抑或，該劃定為更新地區之處置，仍無確認該建物符合「結構安全性能評估結果未達最低等級」之法律效果?

(四)綜上，容獎辦法就系爭規定之要件如何證明既無限制，都更主管機關本應依行政程序法第1章第6節之規定，以所有可使

用之證據方法，就調查證據結果，本於經驗法則與論理法則以認定事實，是否必以現場勘查以查證評估報告所載內容？於都更主管機關依都市更新條例第7條第1項第3款規定劃定更新地區時，有無就該地區範圍內建築物現況為確認之法律效果？其於事業計畫報核時，另須調查建築物現況符合系爭規定要件之必要性何在？揆諸上開說明，均非無疑。建請國土管理署及各都更主管機關就上開疑義，先予釐清。