

臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活 特定專用區第一類老舊聚落認定標準之作業原則

一、本作業原則依臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案(以下簡稱本通檢案)訂定之。

二、產業生活特定專用區適用範圍詳附圖。

第一類老舊聚落，指符合下列三款認定標準者：

(一) 土地細分：以本通盤檢討都市計畫案一〇五年八月二十九日公開展覽前土地持有面積小於五十平方公尺或建物持有面積小於九十平方公尺。

(二) 建物老舊：建築物屋齡逾三十年。

(三) 住宅使用：設有戶籍並有居住之事實。

三、所有權人持有之土地或建物符合前點第二項第一款之面積規定，且前一次所有權移轉登記於一〇五年八月二十九日前，後因配偶間之贈與、繼承或法院確定判決辦竣所有權移轉登記者，於認定土地細分標準時，得不受同款時點之限制。

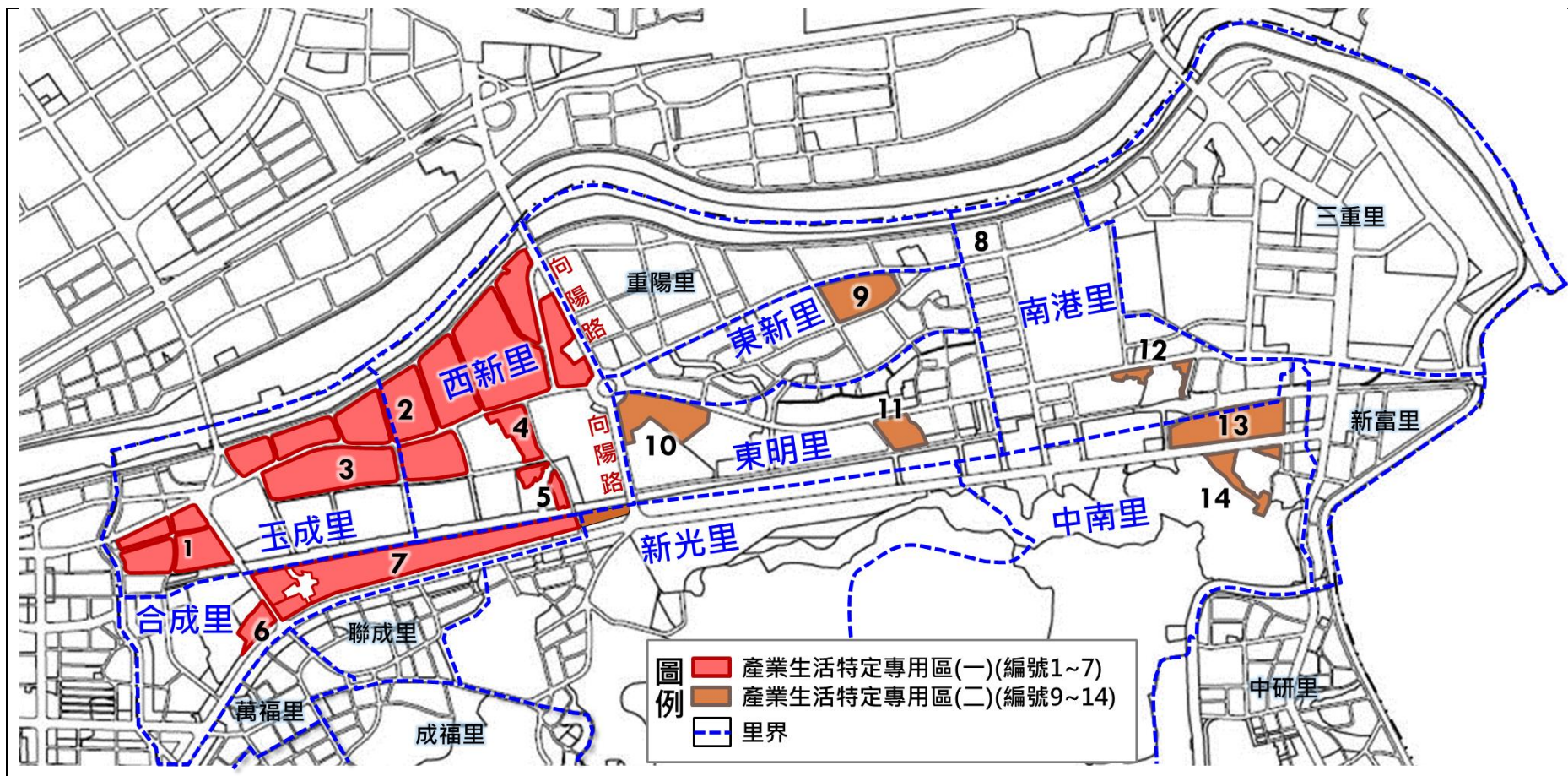
前項法院確定判決限因意思表示錯誤、被詐欺或被脅迫。

四、第二點第二項第一款土地細分，以土地與建物登記謄本、異動索引及異動清冊認定土地及建物總面積。前述建物總面積，不含附屬建物及共有部分之面積。

違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，應以土地持有面積認定第二點第二項第一款土地細分標準。

五、同一都市更新單元內，同一所有權人持有二個門牌以上之房地者，其土地或建物持有面積得按門牌分別計算。同一都市更新單元內，同一所有權人持有一個門牌以上之房地及一宗以上空地者，空地部分得由所有權人依第二點第二項第一款面積規定，與任一門牌之房地合併計算。

- 六、第二點第二項第二款所稱建築物屋齡逾三十年，指合法建築物、違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，其存續期間迄都市更新事業計畫報核日止，已達三十年以上。前述屋齡、合法建築物者，以使用執照或建物登記謄本之資料認定。違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，以下列各款之一認定：
- (一) 門牌編釘證明。
 - (二) 房屋稅籍資料。
 - (三) 水電費繳納收據。
 - (四) 戶口名簿或戶籍謄本。
- 七、第二點第二項第三款所稱住宅使用，指建築物供土地或建築物所有權人本人或其配偶、直系親屬曾於一〇五年八月二十九日前設有戶籍，以戶口名簿或戶籍謄本之資料認定。
- 八、僅因持有之土地及建物面積未符合第二點第二項第一款之面積規定而未能認定為第一類老舊聚落者，其回饋以超出五十平方公尺之土地面積計算。



附圖：產業生活特定專用區第一類老舊聚落適用範圍示意圖

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準
之作業原則

規定	訂定理由
<p>一、本作業原則依臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案(以下簡稱本通檢案)訂定之。</p>	<p>依本府一〇八年一月十八日公告實施「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案(略以)」：「...陸、土地使用分區管制一、暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區(三)開發方式、類型與回饋機制 2.開發類型及回饋機制(1)第一類老舊聚落 A.認定標準：以符合下列三項認定標準所在之土地面積為限，其認定標準授權臺北市政府另訂作業原則。」規定，由本府訂定本原則。</p>
<p>二、產業生活特定專用區適用範圍詳附圖。 第一類老舊聚落，指符合下列三款認定標準者：</p> <p>(一) 土地細分：以本通盤檢討都市計畫案一〇五年八月二十九日公開展覽前土地持有面積小於五十平方公尺或建物持有面積小於九十平方公尺。</p> <p>(二) 建物老舊：建築物屋齡逾三十年。</p> <p>(三) 住宅使用：設有戶籍並有居住之事實。</p>	<p>一、第一項明定本原則產業生活特定專用區之範圍。</p> <p>二、第二項明定本原則第一款老舊聚落之認定標準。其認定係節錄本通檢案(略以)」：「...陸、土地使用分區管制一、暫予保留地區(一)原則同意變更工業區為特定專用區(三)開發方式、類型與回饋機制 2.開發類型及回饋機制(1)第一類老舊聚落 A.認定標準」之規定，以加強本通檢案與本原則之關聯性，並利於申請人瞭解原都市計畫案規定及依據。</p>

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準
之作業原則

規定	訂定理由
<p>三、所有權人持有之土地或建物符合前點第二項第一款之面積規定，且前一次所有權移轉登記於一〇五年八月二十九日前，後因配偶間之贈與、繼承或法院確定判決辦竣所有權移轉登記者，於認定土地細分標準時，得不受同款時點之限制。前項法院確定判決限因意思表示錯誤、被詐欺或被脅迫。</p>	<p>一、明定符合前點第二項第一款面積規定，且前一次所有權移轉登記於一〇五年八月二十九日前，不受前點持有時點規定限制之情形。</p> <p>二、土地細分認定標準限一〇五年八月二十九日本通盤檢討案公開展覽前，所有權人持有之土地面積不超過五十平方公尺或建物面積不超過九十平方公尺，其限制持有之時點，係因擬定都市計畫草案時，即透過公告公開展覽揭露計畫內容，為避免土地炒作及符合公平回饋原則，乃明定持有之時點。</p> <p>三、考量實務上因夫妻財產制配偶間之贈與、繼承及法院之判決等取得所有權者，並非因本通盤檢討案公開展覽後為符合產業生活特定專用區資格而所為之產權移轉，該類所有權人，尚無違反公平回饋原則，可免受時點限制。</p> <p>四、又為排除當事人間假買賣之情形，法院之判決原因限縮於僅因以意思表示錯誤、被詐欺或被脅迫為限。</p>

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準
之作業原則

規定	訂定理由
<p>四、第二點第二項第一款土地細分，以土地或建物登記謄本、異動索引及異動清冊認定土地及建物總面積。前述建物總面積，不含附屬建物及共有部分之面積。違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，應以土地持有面積認定第二點第二項第一款土地細分標準。</p>	<p>一、第一項明定土地細分土地面積及建物面積以土地或建物登記謄本、異動清冊及異動索引資料認定。因本通盤檢討案自一〇八年一月十八日始公告實施，為證明申請人於第二點第二項第一款規定之特定時點持有土地或建物，應檢具土地或建物登記謄本、異動索引及異動清冊，以證明申請人所有之土地或建物符合持有時點及面積。</p> <p>二、第二項明定違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記之建築物，得以土地持有面積認定第二點第二項第一款土地細分。建物持有面積限以合法建築物始得認定自無疑義。查違章建築與合法建築物有別，依法不能辦理建物登記，故不得認屬第二點第二項第一款土地細分標準之建物持有面積，惟都市更新係為改善居住環境，增進公共利益，對於建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足、因年代久遠有傾頹朽壞之虞或未符合都市應有機能者，應優先推動都市更新，現行辦理都市更新事業時，都市單元內多有違章建築，處理違章建築為辦理都市更新事業之關鍵因素，故而都市更新條例內就違章建築戶處理訂有由實施者提出處理並核予容積獎勵等方案，基於鼓勵違章建築宜儘速納入都市更新單元拆除重建有助於都市更新事業之推動，故而政策上例外開放違章建築物得審認第二點第二項第二款建物老舊並以土地持有面積認定。</p>

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準
之作業原則

規定	訂定理由
<p>五、同一都市更新單元內，同一所有權人持有二個門牌以上之房地者，其土地或建物持有面積得按門牌分別計算。</p> <p>同一都市更新單元內，同一所有權人持有一個門牌以上之房地及一宗以上空地者，空地部分得由所有權人依第二點第二項第一款面積規定，與任一門牌之房地合併計算。</p>	<p>一、第一項明定同一所有權人持有二個門牌以上房地時，得按門牌分別計算。因都市更新整合不易，且工業區變更仍涉及回饋負擔，將大幅降低所有權人同意都市更新誘因，並增加參與都市更新抗性。產專區機制應自細部計畫公告起六年內申請，政策上具有時效性，為鼓勵工業區老舊聚落更新重建，政策上從寬認定計算檢討方式予以支持，得按門牌分別計算。</p> <p>二、第二項明定同一所有權人持有一個門牌以上之房地及一宗以上空地時，空地部分之處理規定。因空地無地上物，依都市計畫規定屬第二類老舊聚落，若有更新後作住宅使用需求，須依工業區檢討變更審議規範回饋土地始得為之，亦將增加所有權人抗拒參與更新。為促成都市更新案整合，政策上同意申請人擇優檢討。當空地併入任一門牌之房地合併計算後，如符合第二點第二項第一款面積規定即有免回饋之機會。</p>

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準
之作業原則

規定	訂定理由
<p>六、第二點第二項第二款所稱建築物屋齡逾三十年，指合法建築物、違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，其存續期間迄都市更新事業計畫報核日止，已達三十年以上。前述屋齡、合法建築物者，以使用執照或建物登記謄本之資料認定。違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，以下列各款之一認定：</p> <p>(一) 門牌編釘證明。</p> <p>(二) 房屋稅籍資料</p> <p>(三) 水電費繳納收據。</p> <p>(四) 戶口名簿或戶籍謄本。</p>	<p>一、明定建築物屋齡逾三十年，指合法建築物、違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，迄至都市更新事業計畫報核日止已存續三十年以上。</p> <p>二、明定合法建築物以使用執照或建物登記謄本認定，違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，以門牌編釘證明、房屋稅籍資料、水電費繳納收據、戶口名簿或戶籍謄本等文件之一認定。</p> <p>三、屋齡逾三十年本於佐證資料公信力程度差異，應以使用執照或建物登記等公示資料為原則。而違章建築或其他依法不能辦理建物所有權第一次登記者，政策例外開放得以認定建物老舊之理由已於第四點說明在案，考量違章建築屬依法不能取得前開資料之情形，同意以其他資料證明之，以鼓勵民眾參與都市更新。</p> <p>四、至第二項所定採認之文件，係參考「臺北市都市更新自治條例」第十九條第二款規定，有關舊違章建築戶證明興建完成認定文件而訂定。</p>

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準
之作業原則

規定	訂定理由
<p>七、第二點第二項第三款所稱住宅使用，指建築物供土地或建築物所有權人本人或其配偶、直系親屬曾於一〇五年八月二十九日前設有戶籍，以戶口名簿或戶籍謄本之資料認定。</p>	<p>一、明定住宅使用，係指建築物供土地或建築物所有權人本人或其配偶、直系親屬曾於一〇五年八月二十九日前設有戶籍。</p> <p>二、為處理一所有權人持有二門牌以上之房地，無法同時設有戶籍，造成無法符合第一類老舊聚落標準之問題。考量所有權人持有之房地，通常為其家庭成員(如配偶、子女或父母、(外)祖父母、公婆、岳父母、子媳等)居住並設籍；另考量平均地權條例、土地稅法、「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」均明定自用住宅用地之認定係以土地所有權人或其配偶、直系親屬為設籍認定對象。故設有戶籍之對象，放寬配偶及直系親屬(含血親、姻親)為認定主體，不以所有權人本人為限。</p> <p>三、考量戶籍異動原因多樣，例如學區設籍、各縣市選舉、申請社會福利資源、社會住宅資格及新置不動產等因素異動，其異動不等同所有權人本人及家庭成員未實質居住於此，故採從寬認定，該建築物於一〇五年前曾有設有戶籍者。</p> <p>四、依戶籍法相關法令規定，當事人應依其戶籍地址居住，基於簡政便民、從寬認定原則，以戶籍資料同時作為設有戶籍及居住事實兩項認定標準之檢核依據。</p> <p>五、另因南港工業區住宅、工業空間混合使用情形眾多，房屋稅籍資料亦</p>

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準
之作業原則

規定	訂定理由
	<p>多有同一門牌部分空間登記營業用，部分空間登記住宅用之情形，造成是否屬居住使用認定上之疑義。基於對都市更新案推動之立場，對於混合使用宜從寬認定，有部分空間稅籍登記為住宅用時，即視為有居住使用。</p>
<p>八、僅因持有之土地及建物面積未符合第二點第二項第一款之面積規定而未能認定為第一類老舊聚落者，其回饋以超出五十平方公尺之土地面積計算。</p>	<p>一、考量本通檢案計畫意旨係為推動南港老舊工業區既有聚落都市更新，倘因所有權人持有之土地及建物面積超過土地細分標準些微而未能認定為第一類老舊聚落者，則須就全部持有之土地面積回饋，恐不符合公平原則，且將降低所有權人參與都市更新意願。</p> <p>二、有關回饋基準經提請本市都市計畫委員會一〇九年七月二日第七六七次會議研議，經都委會決議同意依本府所提研議內容，即基於公平原則及鼓勵所有權人參與都市更新立場，僅因土地及建物持有面積超過土地細分面積標準而未能認定為第一類老舊聚落者，得以持有土地超過五十平方公尺之差額為基準計算回饋。</p> <p>三、依上開決議明定在符合「建物老舊」、「住宅使用」及持有時點等條件下，僅因土地及建物持有面積超過土地細分標準而未能認定為第一類老舊聚落者，得以持有土地超過五十平方公尺之差額為基準計算回饋。</p>

名稱：臺北市南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案產業生活特定專用區第一類老舊聚落認定標準
之作業原則

規定	訂定理由
	<p>四、考量都市計畫變更之回饋係以土地核計，且由於在實施都市更新權利變換之過程中，係以土地所有權作為權利變換主體，都市更新條例第六十條亦規定合法建築物所有權人應於擬訂權利變換計畫前與土地所有權人自行協議處理，協議不成或土地所有權人不願或不能參與分配時，始由實施者估定合法建築物所有權之權利價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內分配或補償予合法建築物所有權人。故於土地及建物持有面積超過土地細分標準之情形下，其回饋均以土地為基準計算。</p>