

中華都市更新全國總會 111 第九屆都市更新高峰論壇
都 更 新 趨 勢 論 壇

老舊建築物增設 升降機

內政部營建署

建築管理組

組長

高文婷



簡報大綱

壹、推動緣由

貳、遭遇困難

參、推動辦理情形

肆、未來工作重點



壹、推動緣由

我國邁入高齡化社會，老年人口110年1月已達總人口16.2%。

依據內政部不動產資訊平台111年房屋稅籍資料顯示，全臺超過30年以上之老舊住宅約占總住宅量50%，顯示老舊建築亟須透過建築手段(重建、整建維護或增設電梯)，改善無障礙環境。

單位：宅

房屋稅籍住宅類 數量（宅）	40年以上	30-40年	30年以內
8,995,425	2,839,494	1,648,477	4,507,454
	占總住宅數量約 32%	占總住宅數量約 18%	占總住宅數量約 50%

貳、遭遇困難

- 一、既有老舊公寓腹地不足，或建蔽率及容積率已達上限
- 二、既有老舊公寓一樓出入口寬度不足
- 三、既有老舊公寓法定空地違章建築不願拆除
- 四、既有老舊公寓外牆變更須申請變更使用執照，增加作業成本
- 五、坡地社區增設昇降機申請建照，未符現行山坡地法令規定
- 六、公寓大廈增設昇降機申請建照，難以取得全部地主同意
- 七、透天社區增設昇降機申請建照，難以取得全部地主同意
- 八、樓梯登記為專有，設置昇降機，難以取得全部屋主同意
- 九、既有老舊公寓欠缺公共基金增設昇降機

參、推動辦理情形

課題一、既有老舊公寓腹地不足，或建蔽率及容積率已達上限
推動作法：增訂建築技術規則建築設計施工編第55條第2項(100.2.25)

適用對象

- 100.2.27前領得使用執照之五層以下建築物

放寬規定

- 不計入建築面積、各層樓地板面積(<12平方公尺)
- 不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離
- 不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和

參、推動辦理情形

課題二、既有老舊公寓一樓出入口寬度不足

推動作法：增修建築技術規則建築設計施工編第55條第2\3項(110.7.19)

符合二項

- 樓梯間設有緊急照明設備
- 二層以上各樓層均設置火警自動警報設備或住警器

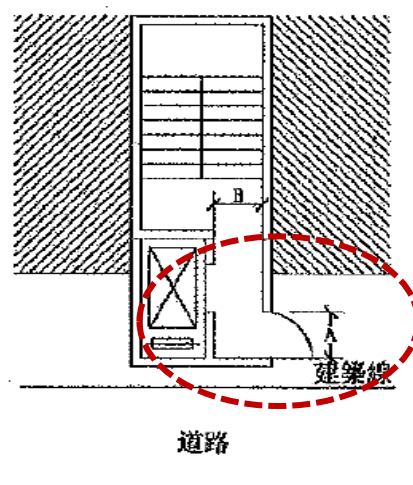
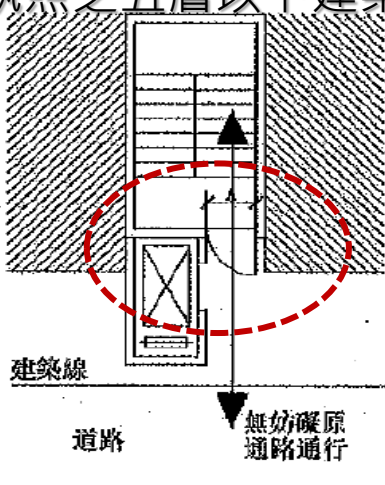
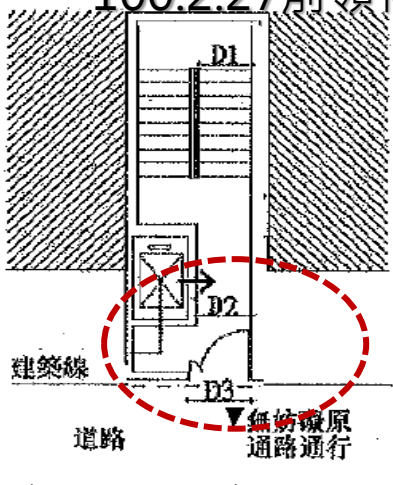
擇一適用

- 每層居室小於200平方公尺
- 直通樓梯為安全梯
- 各戶面向樓梯之開口改為具阻熱性\遮煙性之防火門窗

放寬

- 一樓避難層出入口寬度由「120公分」縮減「75公分」

100.2.27前領得使用執照之五層以下建築物



參、推動辦理情形

課題三、既有老舊公寓法定空地違章建築不願拆除

推動作法：法定空地違章建築之處理方式 (104.5.26會議結論)

處理方式

- 增設升降機同意拆除部分違章者，直轄市、縣(市)政府得准予修復，免視為新違建
- 有拆除爭議時，得向直轄市、縣(市)政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處
- 經調處不成立，當地主管建築機關得依違章建築處理辦法第11條之1第2項第4款認定，並限期拆除

參、推動辦理情形

課題四、外牆變更須申請變更使用執照，增加作業成本
推動作法：簡化增設昇降機申設程序 (104.5.26會議結論)

處理方式

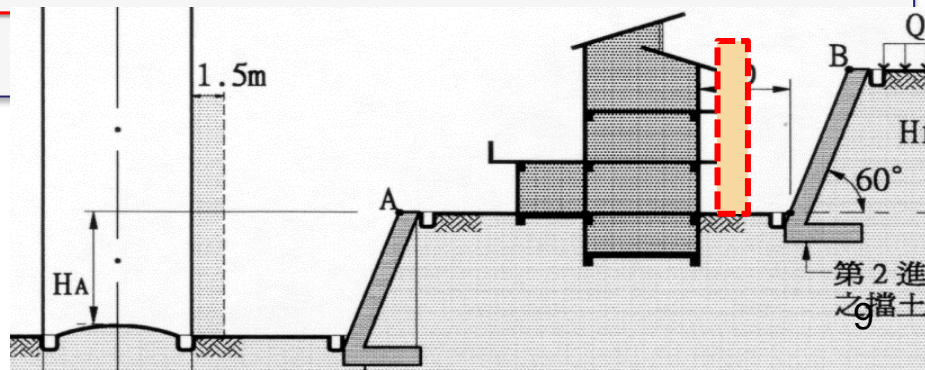
- 於原樓地板範圍內增設昇降機者，僅須申請變更使用執照，免辦雜項執照
- 於法定空地範圍內增設昇降機者，僅須申請雜項執照，免辦建造執照，且增設時所造成之外牆變更，本部已請直轄市、縣（市）政府納入其依建築法第73條規定授權訂定一定規模以下之免辦理變更使用執照規定

參、推動辦理情形

課題五、山坡地社區增設昇降機申請建照，未符現行山坡地法令
推動作法：簡化山坡地建築增設昇降機之法令 (105.2.2會議結論)

處理方式

- 增設昇降機位置落在該平均坡度30%以下坵塊內者，免再依建築技術規則建築設計施工編第262條規定檢討基地平均坡度
- 昇降機位於主結構體與擋土牆間，具有預警及抵擋功能，故免再依本規則第264\265條規定辦理。惟不得破壞原有擋土設施



參、推動辦理情形

課題六、公寓大廈增設昇降機申請建照，難以取得全部地主同意
推動作法：訂定增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定(104.2.12訂定)

重點如下：

土地權利證明文件

- 共有人數及其應有部分1/2以上之同意，或其應有部分2/3以上(人數不計)同意(建照\雜照)

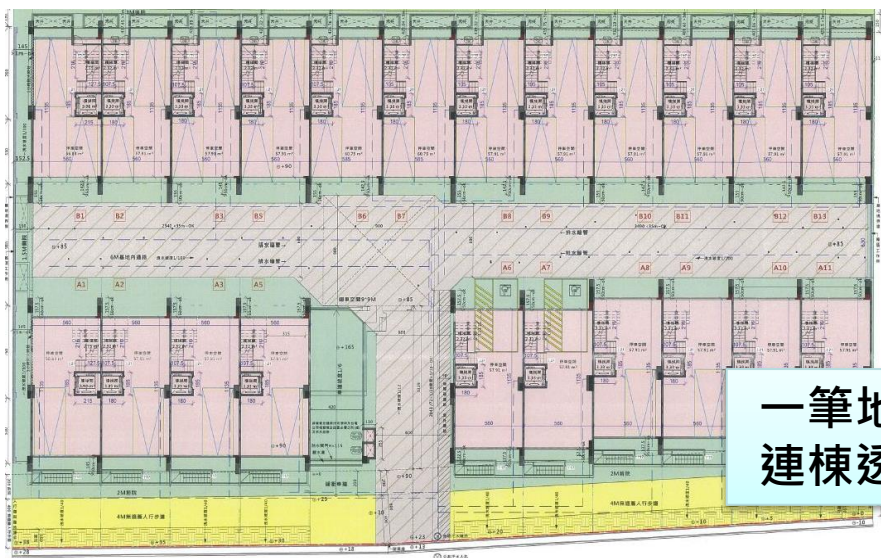
建築物權利證明文件

- 共有人數及其應有部分1/2以上之同意，或其應有部分2/3以上(人數不計)同意(變更使用執照)

參、推動辦理情形

課題七、透天社區增設昇降機申請建照，難以取得全部地主同意
推動作法：修正增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定 (110.4.28修正)

修正重點：將非公寓大廈之透天社區亦納入適用，僅須土地共有人數及其應有部分1/2以上之同意，或其應有部分2/3以上(人數不計)同意。
(一) 該處已約定專用。(二) 區權會決議載明設置昇降機。



一筆地號
連棟透天



一筆地號
雙併透天

參、推動辦理情形

課題八、於登記為專有之樓梯間設置昇降機，
難以取得全體屋主同意

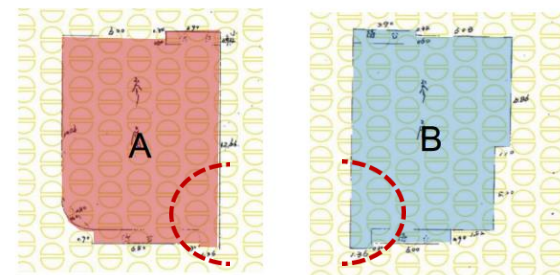
推動作法：修正增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定(110.4.28修正)

修正原因

- 部分年代久遠之建物，樓梯間依當時法令登記為專有部分，非屬共有部分，無法適用原來簡化規定。

放寬規定

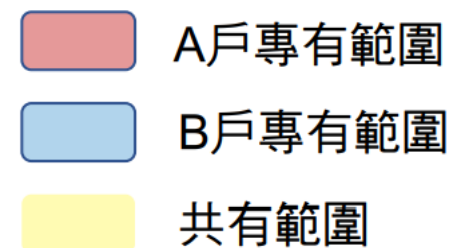
- 建築物權利證明文件，樓梯間全體所有權人數及面積1/2以上，或其面積2/3以上同意(變更使用執照)。



建築改良物勘測成果圖



增設電梯後共專有區分圖



參、推動辦理情形

課題九、既有老舊公寓欠缺公共基金增設昇降機

推動作法一：無障礙住宅改善補助（住宅基金）

依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」，補助五層以下原有住宅建築物改善無障礙設施及增設昇降設備者，每件補助總經費 45 % 且以新台幣 216 萬元為上限。

推動作法二：中央補助（都更基金）

依據「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」，循都更整建維護方式辦理者，申請都市更新工程經費補助，如併同申請增設昇降機者，其補助上限為該項工程經費之45%。

參、推動辦理情形

- 內政部104.2.12台內營字第1040800046號令訂定發布「五層以下公寓大廈於共有土地增設昇降設備應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」
- 內政部110.4.28台內營字第1100805873號令修正，名稱並修正為「建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定」，自即日生效。

一、為因應高齡者及行動不便者之居住需求，維護共有土地所有人之共同利益，執行公寓大廈於共有土地依建築技術規則（以下簡稱本規則）建築設計施工編第五十五條規定，增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件相關事宜，特訂定本作業規定。

二、符合本規則建築設計施工編第五十五條規定之**公寓大廈**，其申請**增設昇降機**應檢附**土地及建築物權利證明文件**，得依本作業規定辦理。

三、於第二點所定公寓大廈增設昇降機者，申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

參、推動辦理情形

四、第三點所定共有人數及應有部分之**計算**，以**土地登記簿上登記**之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

五、於共有土地上增設昇降機，應事先以**書面通知**他共有人；其不能以書面通知者，應**公告**之。

前項通知方式及內容如下：

- (一) 部分共有人於增設昇降機之前，應先行通知他共有人。
- (二) 書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。
- (三) 公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。
- (四) 公告可直接以布告方式，由村（里）長簽證後，公告於土地所在地之村（里）辦公處，或以登報方式公告之。
- (五) 通知或公告之內容應記明土地標示、處理方式、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。
- (六) 他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。
- (七) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

參、推動辦理情形

六、於共有土地上增設昇降機，申請建造執照或雜項執照時，應於土地使用權同意書列明全體共有人及其繼承人，並於執照申請書註記依本作業規定辦理，如有不實，起造人及土地共有人願負法律責任；主管建築機關無須審查其通知或公告之文件。

七、於共有土地上增設昇降機，增加土地及建築物**附加價值**，對於他共有人**無須給付對價或補償者**，**免**提出他共有人**已為受領或為其提存之證明**。

八、於**建築物共有部分增設昇降機**，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以該共有部分之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

於**建築物登記為專有部分樓梯間增設昇降機**，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件，應以**登記為專有部分之樓梯間全體所有權人數過半數**，及該樓梯間專有部分總面積過半數之同意行之。但超過該樓梯間專有部分總面積三分之二者，其人數不予計算。

參、推動辦理情形

九、同一使用執照之建築基地，於**建築基地法定空地分割辦法發布生效日前已完成地籍分割**者，其上各棟建築物**各自獨立互不影響**，申請增設昇降機時應檢附之土地權利證明文件，得以**各棟建築物**分別辦理。

十、同一建築基地內為**多數各自獨立使用**之建築物者，於共有土地上增設昇降機，**準用**本作業規定第三點至第七點及第九點規定，並應同時符合下列各款規定：

(一) 昇降機設置之土地範圍，應依公寓大廈管理條例第二十三條規定，**於規約載明為約定專用部分**及其使用主體。

(二) 前款約定專用部分，於規約或區分所有權人會議決議**應載明得設置昇降機**。

十一、申請增設昇降機之土地或建築物為共同共有者，準用本作業規定辦理。

肆、未來工作重點

中央

- 一、**從寬**解釋中央建管法令，**督促**地方政府訂定相關配套措施，**簡化**各項法令行政程序，提高老舊建築物增設昇降機之可行性，建立中央與地方**溝通**管道。
- 二、持續透過無障礙住宅改善**補助**(住宅基金)、中央都市更新**補助**(都更基金)，鼓勵增設昇降機，提高民眾申請意願，改善生活環境。

肆、未來工作重點

建議 地方

一、成立諮詢窗口

請地方政府成立諮詢窗口，協助民眾瞭解中央與地方各項補助政策、申設流程及法規適用疑義。

二、成立輔導團隊

請地方政府委託專家團隊至個案現地評估可行性，透過召開社區說明會協助意願整合；透過深入社區，篩選可行個案，再由專家團隊面對面向民眾說明，提升申請意願。

三、製作懶人包

申請流程：申請流程、法令宣導及注意事項。

補助作業：補助資格、申請流程及應備文件。

簡報結束



