

磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造、更新單元內建築物總棟數達法定比例有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全等等符合上述法定要件者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，申請自行劃定更新單元。

## (2)都市更新容積獎勵之法令依據

- ①都市更新建築容積獎勵之授權條款，係都更條例第65條第1項、第5項、第6項規定：都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則之規定。第1項、第2項第1及3款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地0.2倍之基準容積。但依第2項第3款規定辦理者，不得超過各該建築基地0.4倍之基準容積。

- ②為使全臺灣都市更新案件申請容積獎勵有公平一致之法令標準，內政部依據前揭都更條例授權，訂定都市更新建築容積獎勵辦法，其中第5至17條明列各種容積獎勵之要件、計算、上限等內容，依據該辦法，容積獎勵之規定有如：

【註：此即為取得本案不法容積獎勵部分，詳如後述】

- A. 取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：一、鑽石級：基準容積百分之十。二、黃金級：基準容積百分之八。三、銀級：基準容積百分之六。四、銅級：基準容積百分之四。五、合格級：基準容積百分之二。前項各款獎勵容積不得累計申