



「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」案

修法背景

依實測及統計資料，111年宜蘭縣南澳西帽山雨量站，年度累積雨量破萬毫米創下雨量新高紀錄；
113年包括凱米、山陀兒颱風均為各地帶來短延時強降雨，因降雨量超過排水設施保護標準而發生淹水情形者逾120處，種種跡象均顯示極端氣候已顯著加劇水道防洪負擔，降雨超過水道保護標準之事件發生頻率持續增加，間接提高地區淹水風險。

引自：「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第2條修正說明

提高管制門檻

➤ 新制再納入中小型:

因應日益頻繁的極端暴雨,加重開發單位責任,除已受管制的大型開發案,新制管制面積,將一般開發從2公頃加嚴為1公頃,都計區的新建建築物更另加嚴為0.2公頃,均須規劃滯洪,才能開發

公會認為：將適用門檻由現行2公頃驟降至0.2公頃，幅度高達10倍，造成小基地深開挖，在有開挖率要求下，影響更為嚴重。引用新加坡國家水務局「現場雨水貯留系統技術指引」作為降至0.2公頃理由並非允當，其國土面積僅為台灣的1/600，0.2公頃係屬城市國家小基地開發特殊情形，我國情形顯不相同。即使下修門檻，亦應具一定規模以上。

就經濟部水利署「調降土地開發應辦出流管制計畫書之門檻值」條文草案研商會議本會發言

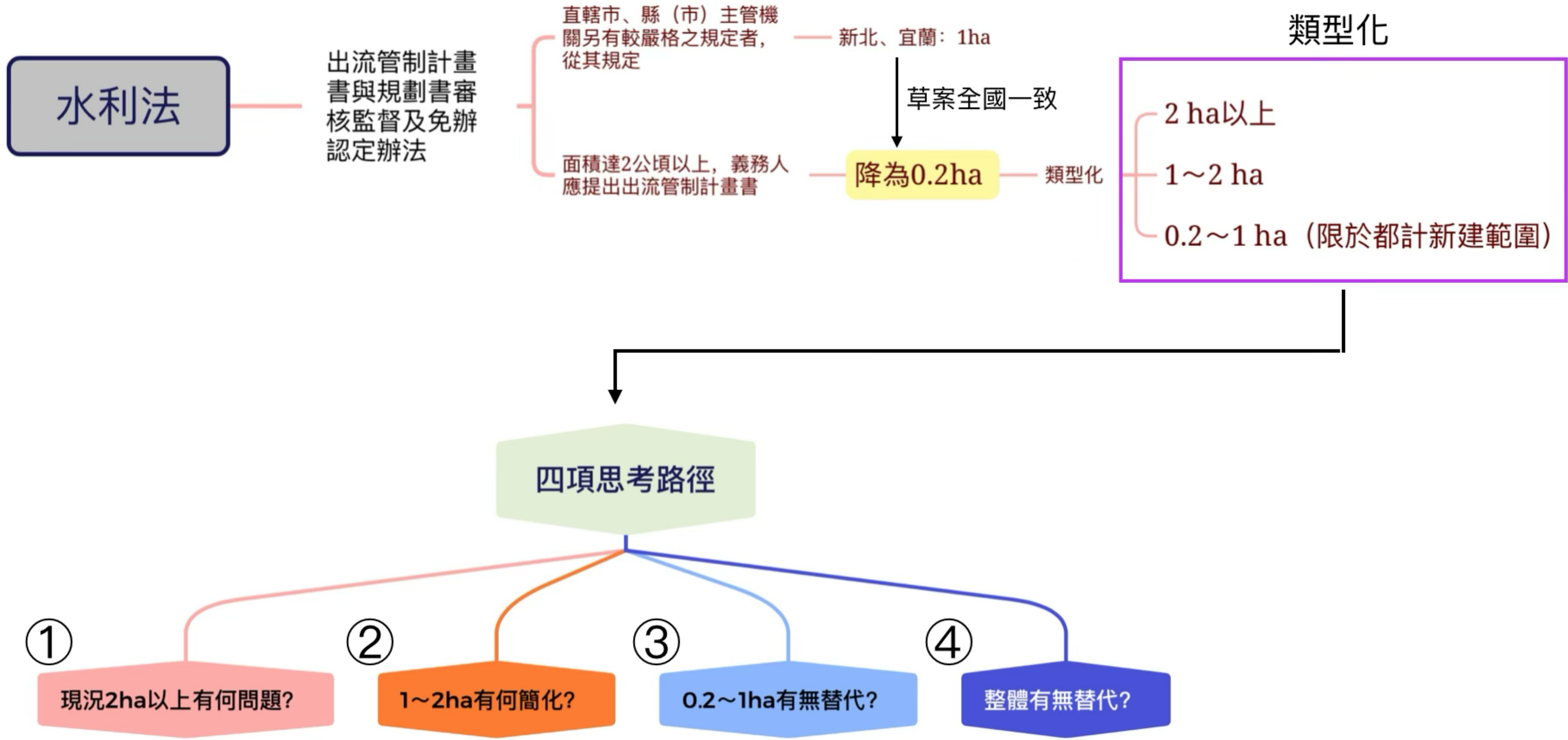
- 時間：114年3月17日14:00
- 本會：于俊明秘書長、張興邦副秘書長、林川瑀組長

1. 草案§2 (1)：將適用門檻由現行2公頃驟降至0.2公頃，幅度高達10倍，造成小基地深開挖，在有開挖率要求下，影響更為嚴重。引用新加坡國家水務局「現場雨水貯留系統技術指引」作為降至0.2公頃理由並非允當，其國土面積僅為台灣的1/600，0.2公頃係屬城市國家小基地開發特殊情形，我國情形顯不相同。即使下修門檻，亦應具一定規模以上。

<水利署回應>

2. 草案§2 (1)：「…於取得出流管制計畫書核定函後申請開發基地開工」乙項，產生極大困擾。按建築法§54要求起造人自領得建造執照之日起，應於六個月內開工，逾期者建造執照有「失其效力」嚴重後果。若出流管制計畫書遲不核定，造成起造人無法申報開工，影響殊甚！建議：①改為：順打在一樓後，逆打在基礎版；②或依行政程序法§50：「因…不應歸責於申請人之事由」將申報開工期間予以扣除。
3. 草案§2 (2)：所稱「…依開發行為目的事業法規或所在地之直轄市、縣（市）政府自治條例」並未含納「都市計畫」或自治條例以外之「自治法規」。
4. 草案§2 (2) ①、②：所稱「查核」依貴署圖示須「經主管機關查閱證明文件及同意」，賦予地方主管機關再做同意與否的判斷，造成開發案不確定性，植入該2款美意盡失，建議改為報請備查。
5. 草案§2 (2)：「具雨水貯滯（留）相關功能之措施貯滯（留）容量達其規定容量兩倍以上……」乙項，按「兩倍以上」是台北市都市更新容積獎勵項目規範，不宜作為一般開發案的標準。建議超過法定標準即符合該款規定。
6. 草案§14 (1) ⑦：額
7. 草案§31 (6)：過渡條款「…經義務人依土地開發利用行為相關法令向該管目的事業主管機關提出申請者」其始日並不明確，易生認定爭議。以都更案為例，所謂「…經義務人依土地開發利用行為相關法令向該管目的事業主管機關提出申請者……」究指「都市更新事業計畫」報核之都市更新主管機關（ex：都更處）抑或申請建造執照之建築主管機關（ex：建管處）？建議宜予類型化處理。
8. 檢核基準§14 (4)：若基地面積小於1公頃者，符合§2 (2) 規定者，應無出流管制計畫書適用。建議本項宜說明係指1公頃以上面積者。
9. 1公頃以上未達2公頃、0.2公頃以上未達1公頃者，有關機關自審、不委外審，未見諸相關條文，建議植入。

公會溝通邏輯



公會就草案逐條意見 (1/2)

<p>水利署研商「調降土地開發應辦出流管制計畫書之門檻值」 第3次跨部會會議</p> <p>發言：中華民國不動產建築開發公會全聯會</p> <p>時間：114年4月16日</p> <p>一. 草案第2條：</p> <p>1. 第1項「…或屬建築法第九條第一款前段所稱新建造建築物樣態……」乙項：</p> <p>(1) 建議：於本文或修正說明中，敘明「所稱新建造建築物」<u>不包括建築法§7之「雜項工作物」（或「包括」其中若干項目）</u>。</p> <p>(2) 理由：建築法§4對於建築物定義包括雜項工作物，建築法§7就「雜項工作物」含納項目甚廣（例如水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告等），是否均為本次修法射程範圍，建請 貴署衡酌，減少執行疑義。</p> <p>2. 第2項第2款「……且貯滯（留）容量達該措施設置規範容量一點五倍以上…」：</p> <p>(1) 建議：明訂為：①「……且貯滯（留）容量達『<u>依本法第83–13條所訂最小滯洪量標準</u>』容量一點五倍以上…」；或②「……且貯滯（留）容量達『<u>0.0675m³/m²</u>』以上…」</p> <p>(2) 理由：草案辦法草案將2公頃以上適用規模大幅調降為0.2公頃以上未達1公頃之小型基地，本諸政策目的及簡政考量，就水利法第83–13條所訂最小滯洪量標準提高1.5倍以上，用以作為強化管理手段。</p> <p>3. 第3項第2款：</p> <p>(1) 建議：就「土地開發利用屬分期分區開發或有分次、累積開發情形者，應將其分期分區開發或分次、累積面積納入計算。」因辦法草案<u>大幅下修適用基地規模，建請相關問題先予釐清，避免滋生認事用法爭議</u>。</p> <p>(2) 理由：本款108.2.1施行之訂定理由：「為避免小規模開發規避審查，於第三項明定納入分期分區開發或有分次、累積開發者，應將分期分區開發或有分次、累積面積納入計算。」，固係防弊考量（例如故意分割若干未達管制門檻之小基地再同時申請建照），但於執行上下列問題若未釐明，隨基地規模下修僅至0.2公頃時，相關爭議勢將層出不窮：</p> <p>① 程序：是否先有第3項第1款之「開發計畫」，才有第2款之適用？該「開發計畫」所指為何？若開發計畫所示土地總面積假設為3公頃（第3項第1款），起造人主張屬分期分區開發（第3項第2款）各分期分區規模分別為2公頃、0.6公頃、0.4公頃，第3項第2款是否指無論2公頃、0.6公頃、0.4公頃三期（區）任何一期（區）開發皆須以同一開發計畫所示「2公頃+0.6公頃+0.4公頃=3公頃」累積方式認定？且皆須各個提出出流管制計畫書而</p> <p>第 1 頁（共 5 頁）</p>	<p>(2) 理由：敘明草案§2第1項本文中「屬建築法第九條第一款前段所稱新建造建築物」不包括建築法§9第1款後段之「將原建築物全部拆除而重行建築者」，以臻明確。又，「將原建築物全部拆除而重行建築者」之「原建築物」，參諸建築法§25、86及內政部74.1.15台內營字第284802號、國土署107.11.12營署建管字第1071313981號等函意旨，並不以合法建築物為限，建議併予說明，避免增加執行疑義。再者，就時序類型上：① 拆建併同：建造執照併案拆除申請；② 先拆後建：依建築法§78規定，建築物之拆除原則應先請領拆除執照；依建築法§78但書規定亦有未請領拆除執照而先行拆除（包括依建築法§16規定之建築物及雜項工作物、因實施都市計畫或拓闢道路等經主管建築機關通知限期拆除之建築物、傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物、違反建築法或基於建築法所發布之命令規定，經主管建築機關通知限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物）、依建築法§86第3款補辦拆除執照者；另者，為保護人民生命、財產安全或防止災害擴大，類如災害防救法§30第7款對危險建築物、工作物之拆除或各級政府政策需要對於原建築物具存記等情形者，亦為「將原建築物全部拆除而重行建築」，非屬草案第2條第1項適用範圍。</p> <p>6. 草案修正說明七末段：「……相關專業技師簽證文件，證明土地開發利用未增加逕流量後……」</p> <p>(1) 建議：植入文字：「……相關專業技師簽證文件，證明土地開發利用『<u>於計入削減計畫扣減量後</u>』未增加逕流量<u>後</u>……」</p> <p>(2) 理由：土地開發利用是否增加逕流量應以開發前後逕流量實際差異進行檢核，若土地開發利用已規劃設置雨水貯集滯洪或流出抑制設施等削減計畫，該削減量應納入計算予以扣減。</p> <p>二. 草案第13條：</p> <p>1. 建議：第3項：「…『三個月內』作成出流管制計畫書准駁之決定」、第4項：「…<u>延</u>展總期限不得超過『三個月』」建議修正為「<u>二</u>個月」。</p> <p>2. 理由：</p> <p>(1) 按建築法§54要求起造人自領得建造執照之日起，應於6個月內開工，逾期者建造執照即「失其效力」（俗稱廢照）。若因出流管制計畫書審查作業，影響申報開工時程，甚至肇致原建照失其效力，將徒增行政程序繁累及預售交易市場安定，影響殊甚。再就基地面積1公頃以上未達2公頃之更新單元言，如建照失其效力重新申請時，因囿於都市更新條例§83第1、2項所訂期限，其相關法規之適用，須以申請建築執照日為準，原核定之都市更新事業計畫、權利變換計畫勢須配合變更，導致程序重啓，對於都更推動，並無助益。</p> <p>第 3 頁（共 5 頁）</p>	<p>(2) 理由：敘明草案§2第1項本文中「屬建築法第九條第一款前段所稱新建造建築物」不包括建築法§9第1款後段之「將原建築物全部拆除而重行建築者」，以臻明確。又，「將原建築物全部拆除而重行建築者」之「原建築物」，參諸建築法§25、86及內政部74.1.15台內營字第284802號、國土署107.11.12營署建管字第1071313981號等函意旨，並不以合法建築物為限，建議併予說明，避免增加執行疑義。再者，就時序類型上：① 拆建併同：建造執照併案拆除申請；② 先拆後建：依建築法§78規定，建築物之拆除原則應先請領拆除執照；依建築法§78但書規定亦有未請領拆除執照而先行拆除（包括依建築法§16規定之建築物及雜項工作物、因實施都市計畫或拓闢道路等經主管建築機關通知限期拆除之建築物、傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物、違反建築法或基於建築法所發布之命令規定，經主管建築機關通知限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物）、依建築法§86第3款補辦拆除執照者；另者，為保護人民生命、財產安全或防止災害擴大，類如災害防救法§30第7款對危險建築物、工作物之拆除或各級政府政策需要對於原建築物具存記等情形者，亦為「將原建築物全部拆除而重行建築」，非屬草案第2條第1項適用範圍。</p> <p>6. 草案修正說明七末段：「……相關專業技師簽證文件，證明土地開發利用未增加逕流量後……」</p> <p>(1) 建議：植入文字：「……相關專業技師簽證文件，證明土地開發利用『<u>於計入削減計畫扣減量後</u>』未增加逕流量<u>後</u>……」</p> <p>(2) 理由：土地開發利用是否增加逕流量應以開發前後逕流量實際差異進行檢核，若土地開發利用已規劃設置雨水貯集滯洪或流出抑制設施等削減計畫，該削減量應納入計算予以扣減。</p> <p>二. 草案第13條：</p> <p>1. 建議：第3項：「…『三個月內』作成出流管制計畫書准駁之決定」、第4項：「…<u>延</u>展總期限不得超過『三個月』」建議修正為「<u>二</u>個月」。</p> <p>2. 理由：</p> <p>(1) 按建築法§54要求起造人自領得建造執照之日起，應於6個月內開工，逾期者建造執照即「失其效力」（俗稱廢照）。若因出流管制計畫書審查作業，影響申報開工時程，甚至肇致原建照失其效力，將徒增行政程序繁累及預售交易市場安定，影響殊甚。再就基地面積1公頃以上未達2公頃之更新單元言，如建照失其效力重新申請時，因囿於都市更新條例§83第1、2項所訂期限，其相關法規之適用，須以申請建築執照日為準，原核定之都市更新事業計畫、權利變換計畫勢須配合變更，導致程序重啓，對於都更推動，並無助益。</p> <p>第 3 頁（共 5 頁）</p>
--	---	---

公會就草案逐條意見（1/2）

- (2) 就第1項言，超過2公頃以上之基地，雖自繳交審查費30工作日內辦理審查，惟未明訂審竣時程，依行政程序法§51第2項規定，未訂定處理期間者，其處理期間為2個月。然未達2公頃之中小型基地，在書表格式及程序簡化下，對於第3項「自義務人繳交審查費次日起3個月內…作成准駁之決定」、第4項：「…延展總期限不得超過三個月」尚需3個月甚或最長至6個月審查時程，爰建議建議縮短為「2個月」。

三. 第14條第1項第7款：

- 建議：有關「因天災、事變或其他不可抗力事由，致依核定出流管制計畫書施工或使用將影響原有排水路之集水及排水功能」事由，建議宜予程序簡化、審查費減免。
- 理由：前揭情形屬於不可抗力事由，其法律評價不應與同條項①～⑥款相當，建議宜予程序簡化、審查費減免方式，以符衡平。

四. 草案第31條：

- 第6項：
 - 建議：於修正說明增加例示，俾利執行。謹提陳建議文字供參：第6項中「經義務人依土地開發利用或土地規劃相關法令，向該管目的事業主管機關提出申請者」其申請時點例如：
 - 依都市更新條例申請之重建案：參依都市更新條例第22條規定，以「申請劃定更新單元或擬具都市更新事業概要、逕行擬訂都市更新事業計畫（或併同權利變換計畫）申請審議」之時點為準。
 - 依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請之重建案：參依都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條規定，以「起造人擬具重建計畫，向直轄市、縣（市）主管機關申請」之時點為準。
 - 依區域計畫法申請之開發許可案：參依區域計畫法第15-1條第1項第2款規定，以「申請人擬具開發計畫，向直轄市、縣（市）政府申請」之時點為準。
 - 開發可建築用地涉及非都市土地使用管制規則使用地變更編定案：參依非都市土地使用管制規則第28條規定，以「向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請」之時點為準。
 - 理由：以都市更新之實施為例，其重建過程包含多個不同階段之行政處分（參見內政部100年7月19日營署更字第10000414772號函），為維護都市更新、危險老舊建築物或其他多個不同階段重建或新建計畫之穩定性，第6項過渡條件之適用時點宜自涉關程序伊始即予考量。
- 第7項：「…，其開發利用準用前項面積以外之規定」

第 4 頁（共 5 頁）

- 建議：植入適用主體：「…，其開發利用『義務人得』準用前項面積以外之規定。」
- 理由：
 - 按「準用」需法律有明文規定（見：李惠宗，法學方法論，修訂四版，第277頁、羅傳賢，立法學實用辭典，二版，第693頁），本辦法屬水利法第83-7條第9款授權訂定之法規命令，得否循準用方式，建請斟酌。惟實務於法規命令採用「準用」乙詞亦常所見，如：祭祀公業土地清理獎金分配及核發辦法第7條、市地重劃實施辦法第53-1條、非都市土地使用管制規則第22條等，亦請參考。
 - 又，所謂「準用」係指就某事項所定之規定，於性質不相牴觸之範圍內，適用於其他事項之謂；換言之，準用非完全適用所援引之法規，僅在性質容許之範圍內類推適用，惟由義務人抑或主管機關主張（例如於過渡期間宜蘭、新北前已訂1公頃以上者，得否及如何準用「免模式檢算，建技規則或綠建築要求量體得計入貯滯容量」、「機關自審」等事項）。就本項：「…，其開發利用準用前項面積以外之規定」似乏主體規定，建議由義務人於申請時視開發內容擇用，最終仍由主管機關審認是否屬性質容許範圍內類推適用。
- 修正說明一：「…屬建築法第九條第一『項』之新建者樣態……」
 - 建議植入文字：「…屬建築法第九條第一『款前段』之新建者樣態」
 - 理由：草案第2條修正說明三如蒙採納本會建議文字，對於0.2公頃以上未達1公頃之基地，其適用範圍業已明確，於本「修正說明一」僅就文字部分予以調整。

- 五. 「委外審查」不應反其道成為原則：依水利法第83-7條規定，出流管制計畫書之核定屬直轄市、縣（市）主管機關法定職權，原則應由主管機關基於水利法相關規定加以審查，並作成決定，俾完成該事項之法定效力，故理應以主管機關作為當責之審查主體。水利法第83-12條第1項雖「得委託水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業機構或團體為之」，然不應援此竟使「機關自審」弱化、反其道而以「委外審查」成為原則。除原有2公頃以上大型基地外，本次修法納入1公頃以上至2公頃中型基地規模與0.2公頃以上未達1公頃之小型基地，在 貴署致力「收斂書表格式」、「簡化計算方法」提升行政效能下，中、小型基地尤不應因「委外審查」致增加程序繁複及審查的不確定性。是故，本會建議「機關自審」乙項，仍宜作為本次辦法修法之對外宣示性重點。

第 5 頁（共 5 頁）

公會就出流管制預告草案研提建議

中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會 函

機關地址：台北市安和路1段29號8樓
傳真：(02)27405668、27405659
電話及聯絡人：(02)27405665 分機 420 林川瑞
網址：https://www.fredaroc.org.tw

受文者：經濟部

發文日期：中華民國114年7月23日
發文字號：114建築開發全聯字第16868號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：就鈞部預告修正「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」部分條文草案，謹陳本會意見如說明，敬請 卓採。

說明：

一、依鈞部114年6月25日經水字第11460201910號公告辦理。

二、就旨揭草案本會意見如下：

(一)草案第2條之1：

1. 敘明本文中「屬建築法第九條第一款前段所稱新建建築物」不包括建築法第9條第1款後段之「將原建築物全部拆除而重行建築者」，以臻明確。又，「將原建築物全部拆除而重行建築者」之「原建築物」，參諸建築法第25條、第86條及內政部74年1月15日台內營字第284802號、國土管理署107年11月12日營署建管字第1071313981號等函意旨，並不以合法建築物為限，建議併予說明，避免增加執行疑義。再者，就時序類型上：(1)拆建併同：建造執照併案拆除申請；(2)先拆後建：依建築法第78條，建築物之拆除原則應先請領拆除執照；依建築法第78條但書規定亦有未請領拆除執照而先行拆除（包括依建築法第16條規定之建築物及雜項工

第1頁,共4頁

作物、因實施都市計畫或拓闢道路等經主管建築機關通知限期拆除之建築物、傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物、違反建築法或基於建築法所發布之命令規定，經主管建築機關通知限期拆除或由主管建築機關強制拆除之建築物）、依建築法第86條第3款補辦拆除執照者；另者，為保護人民生命、財產安全或防止災害擴大，類如災害防救法第30條第7款對危險建築物、工作物之拆除或各級政府政策需要對於原建築物具存記等情形者，亦為「將原建築物全部拆除而重行建築」，非屬草案第2條之1第1項適用範圍。故建議修正說明二末段文字，植入：「…於第一項增訂新建造之建築物(不包括雜項工作物，亦『不包括後段將原建築物全部拆除而重行建築者，拆除對象不以合法建築物為限』，其基地全部位於都市計畫區內且面積達零點二公頃以上者…。又，將原建築物拆除之情形，除建造執照併辦拆除執照外，並包括基地內建築物先行拆除取得存記證明、基地內建築物依建築法規或災害防救法規限期先行拆除或其他先行拆除情形」或另以行政函(令)釋予以明訂，俾利遵循。

2. 為避免文意解讀上產生疑義，影響後續開發進行，建議刪除第2項序文「…，『得』免提出出流管制計畫書」雙引號『得』乙字。

(二)草案第13條第1項第2款:按建築法第54條要求起造人自領得建造執照之日起，應於6個月內開工，逾期者建造執照即「失其效力」(俗稱廢照)。若因出流管制計畫書審查作業，影響申報開工時程，甚至肇致原建照失其效力，將徒增行政程序繁累及預售交易市場安定，影響殊甚。再就基地面積1公頃以上未達2公頃之更新單元言，如建照失其效力重新申請時，因囿於都市更新條例第83條第1、2項所訂期限，其相關法規之適用，須以申請建築執照日為準，原核定之都

第2頁,共4頁

市更新事業計畫、權利變換計畫勢須配合變更，導致程序重啟，對於都更推動，並無助益。另就第1款言，超過2公頃以上之基地，雖自繳交審查費30工作日內辦理審查，惟未明訂審竣時程，依行政程序法第51條第2項規定，未訂定處理期間者，其處理期間為2個月。然未達2公頃之中小型基地，在書表格式及程序簡化下，對於第2款「…，應於義務人繳交審查費次日起3個月內作成准駁之決定；必要時得原處理期限屆滿前展延並通知義務人，惟展延總期限不得超過三個月…。」尚需3個月甚或最長至6個月審查時程，建議第1項第2款:「…『3個月』作成准駁之決定…展延總期限不得超過『三個月』…」均修正為「二個月」。

(三)草案第14條第1項第7款：有關「因天災、事變或其他不可抗力事由，致依核定出流管制計畫書施工或使用將影響原有排水路之集水及排水功能」屬於不可抗力事由，其法律評價不應與同條項第1款至第6款相當，建議宜予程序簡化、審查費減免方式，以符衡平。

(四)第31條第5項：以都市更新之實施為例，其重建過程包含多個不同階段之行政處分(參見內政部100年7月19日營署更字第10000414772號函)，為維護都市更新、危險老舊建築物或其他多個不同階段重建或新建計畫之穩定性，第5項過渡條件之適用時點宜自涉關程序伊始即予考量。故建議於修正說明增加例示或另以行政函(令)釋予以明訂，俾利執行。謹提陳建議文字供參：第5項中「義務人已依土地開發利用或土地使用規劃相關法令，向該管目的事業主管機關提出申請者」其申請時點例如：

1. 依都市更新條例申請之重建案：參依都市更新條例第22條規定，以「申請劃定更新單元或擬具都市更新事業概要、逕行擬訂都市更新事業計畫(或併同權利變換計畫)申請審議」之時點為準。

第3頁,共4頁

2. 依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請之重建案：參依都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條規定，以「起造人擬具重建計畫，向直轄市、縣(市)主管機關申請」之時點為準。
3. 依區域計畫法申請之開發許可案：參依區域計畫法第15-1條第1項第2款規定，以「申請人擬具開發計畫，向直轄市、縣(市)政府申請」之時點為準。
4. 開發可建築用地涉及非都市土地使用管制規則使用地變更編定案：參依非都市土地使用管制規則第28條規定，以「向土地所在地直轄市或縣(市)政府申請」之時點為準。

(五)「委外審查」不應反其道成為原則：依水利法第83-7條規定，出流管制計畫書之核定屬直轄市、縣(市)主管機關法定職權，原則應由主管機關基於水利法相關規定加以審查，並作成決定，俾完成該事項之法定效力，故理應以主管機關作為當責之審查主體。水利法第83-12條第1項雖「得委託水利工程技師、水土保持技師或土木工程技師等相關專業機構或團體為之」，然不應援此竟使「機關自審」弱化、反其道而以「委外審查」成為原則。除原有2公頃以上大型基地外，本次修法納入1公頃以上至2公頃中型基地規模與0.2公頃以上未達1公頃之小型基地，在鈞部致力「收斂書表格式」、「簡化計算方法」提升行政效能下，中、小型基地尤不應因「委外審查」致增加程序繁複及審查的不確定性。是故，本會建議「機關自審」乙項，仍宜作為本次辦法修法之對外宣示性重點。

三、綜上所陳，敬祈鈞部察納是荷。

正本：經濟部
副本：

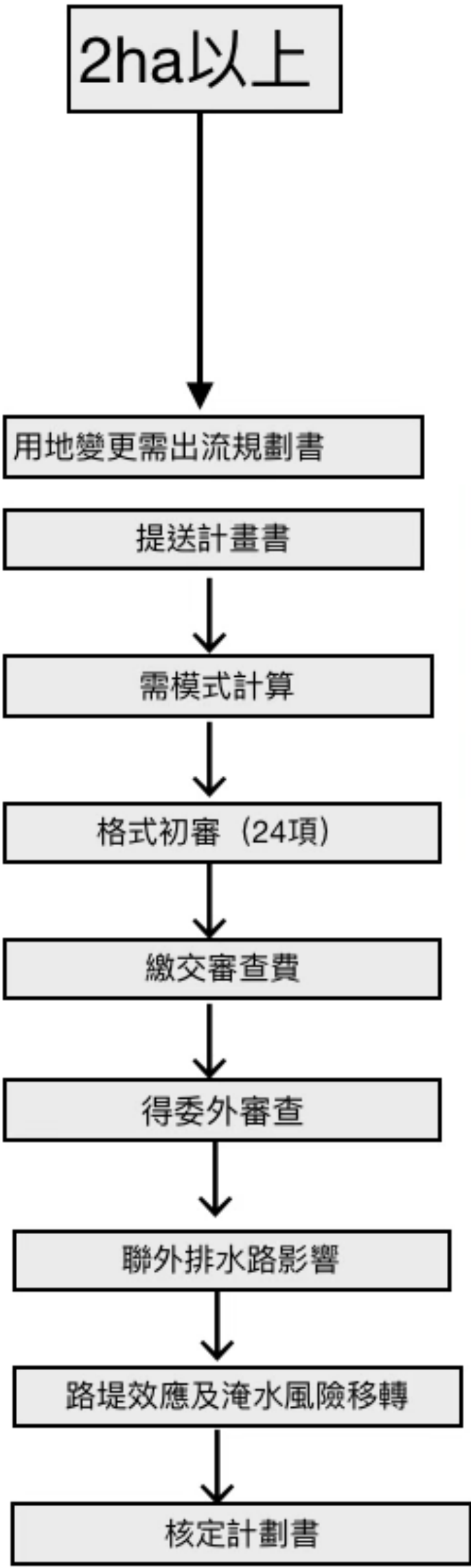
理事長 楊玉全



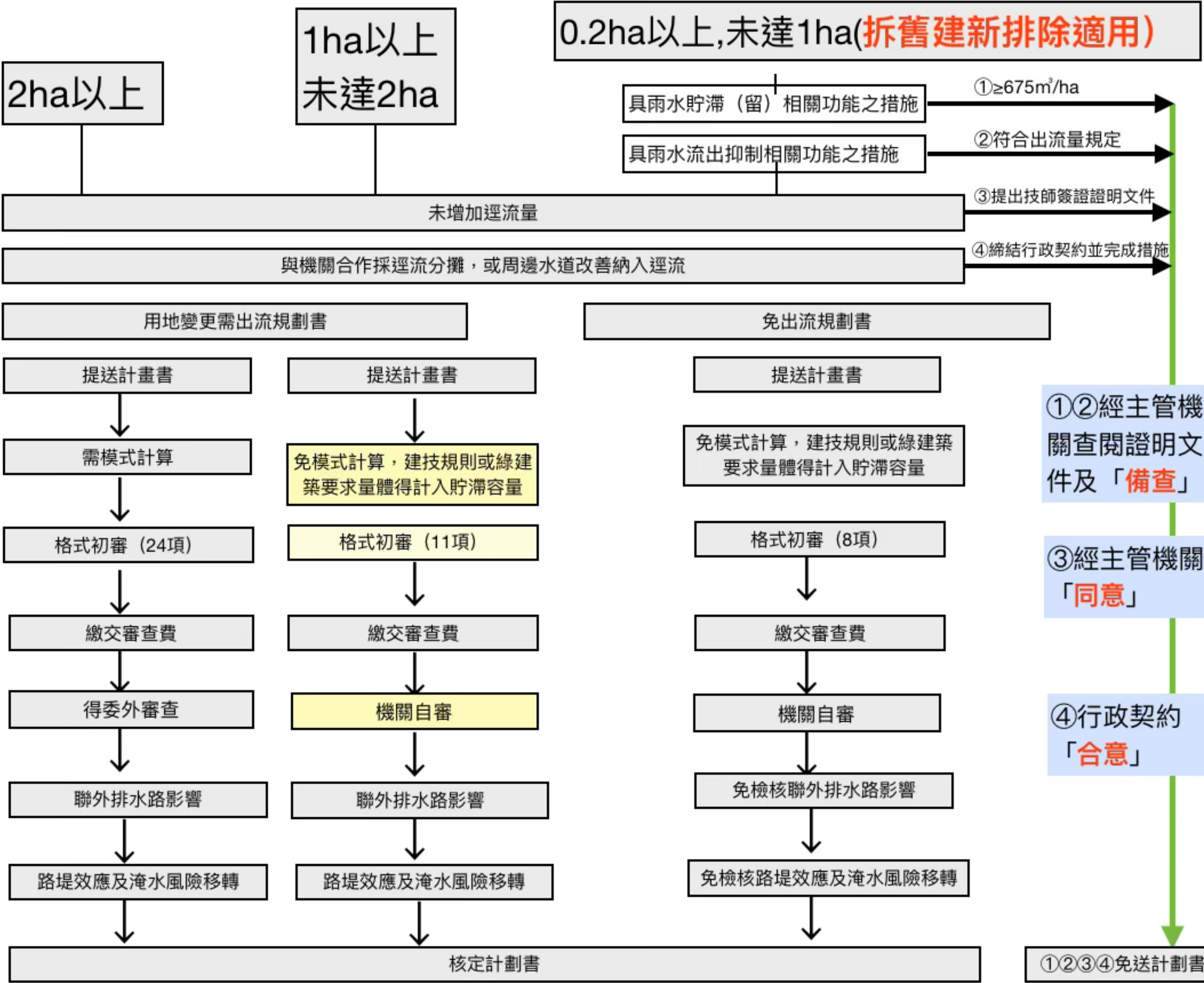
第4頁,共4頁

中華民國不動產建築開發公會全聯會陳明圖示

原規定



修正內容(緩衝一年)



舉例：北市就設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，屬都更容積獎勵事項

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

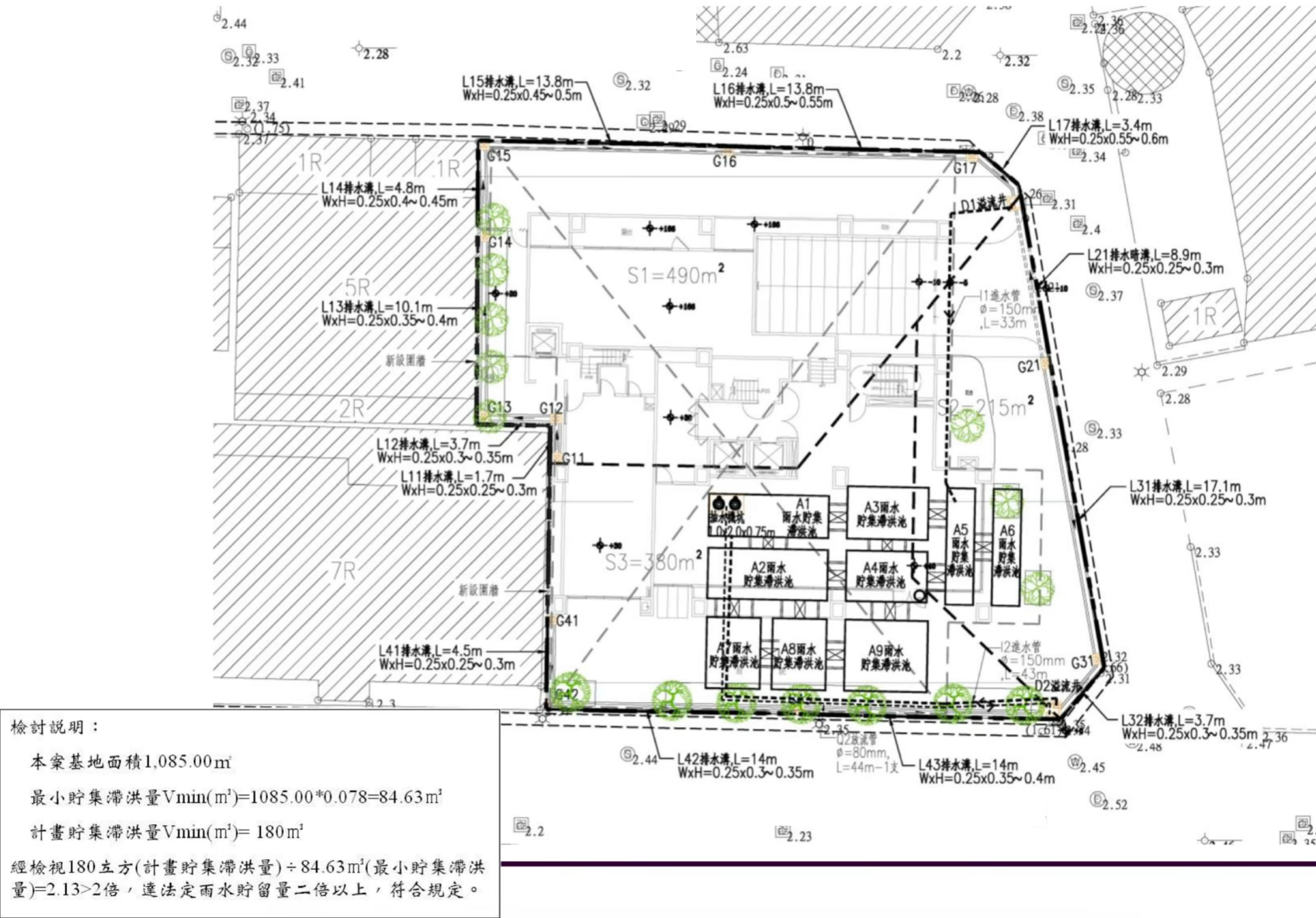
1.建築規劃設計(二)

基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。



- 法定雨水貯留量:128.39m²
- 實際雨水貯留量:267.75m²

➤ 本案已達法定雨水貯留量二倍以上，申請容積獎勵1%。



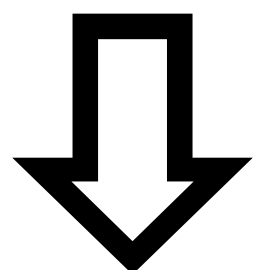
檢討說明：
本案基地面積1,085.00m²
最小貯集滯洪量V_{min}(m³)=1085.00*0.078=84.63m³
計畫貯集滯洪量V_{min}(m³)= 180m³
經檢視180立方(計畫貯集滯洪量)÷84.63m³(最小貯集滯洪量)=2.13>2倍，達法定雨水貯留量二倍以上，符合規定。

緩衝一年（至 115/9/1 日止）

114年9月5日正式上路：

①出流認定辦法於114年9月3日發布

②出流計算方法於114年9月5日發布

緩衝一年  **115年9月2日前**

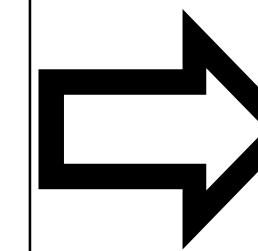
開發單位在新制上路後1年內，開發程序提出開發申請者，除新北，宜蘭地方政府對1公頃以上另有規定外，該案即可免送出流管制

緩衝一年之認定

四. 草案第31條：公會建議

1. 第6項：

- (1) 建議：於修正說明增加例示，俾利執行。謹提陳建議文字供參：第6項中「經義務人依土地開發利用或土地規劃相關法令，向該管目的事業主管機關提出申請者」其申請時點例如：
- ① 依都市更新條例申請之重建案：參依都市更新條例第22條規定，以「申請劃定更新單元或擬具都市更新事業概要、逕行擬訂都市更新事業計畫（或併同權利變換計畫）申請審議」之時點為準。
 - ② 依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請之重建案：參依都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條規定，以「起造人擬具重建計畫，向直轄市、縣（市）主管機關申請」之時點為準。
 - ③ 依區域計畫法申請之開發許可案：參依區域計畫法第15-1條第1項第2款規定，以「申請人擬具開發計畫，向直轄市、縣（市）政府申請」之時點為準。
 - ④ 開發可建築用地涉及非都市土地使用管制規則使用地變更編定案：參依非都市土地使用管制規則第28條規定，以「向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請」之時點為準。
- (2) 理由：以都市更新之實施為例，其重建過程包含多個不同階段之行政處分（參見內政部100年7月19日營署更字第10000414772號函），為維護都市更新、危險老舊建築物或其他多個不同階段重建或新建計畫之穩定性，第6項過渡條件之適用時點宜自涉關程序伊始即予考量。



水利署例示

（見：出流管制新制常見Q&A）

舉例：

➤ **開發可建築用地：**

起造人向建管單位掛件，就算提出

➤ **依區域計畫法申請之開發許可：**

申請人擬具開發計畫，向直轄市、縣（市）政府申請，就算提出

➤ **新訂或擴大都市計畫，都市計畫個變或通檢：**

向該管都市計畫委員會申請審議，就算提出

➤ **依都市更新條例申請之重建：**

申請劃定更新單元或擬具都市更新事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫（或併同權利變換計畫）申請審議，就算提出

➤ **依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請之重建：**

起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請，就算提出

*備註：開發樣態繁多，個案情形亦不同，具體適用情形仍由主管機關依個案實情審酌核處。

肆

「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」案

修正規定 114/12/15 發布

三、（締約前資訊揭露）

1. 不動產**建築**開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：
 - ① 建造執照影本。
 - ② 核准之基地位置圖、地盤圖（坐落基地之地籍圖）、各層平面圖及停車空間平面圖。
 - ③ 銷售時**依最近一次建管機關核准之建造執照所製作**之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。
 - ④ 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。
 - ⑤ 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。
2. 前項各款文件，不動產建築開發業者或不動產經紀業者**得以紙本、電子郵件、電子儲存裝置、社群媒體或通訊軟體等方式提供，並應確保購屋人能接觸該資訊而得以審閱。**
3. **對於第一項各款重要交易資訊提供之有無，不動產建築開發業者或不動產經紀業者應提出證明。**

原規定

三、（締約前資訊揭露）

1. 不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未**以書面**提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：
 - ① 建造執照影本。
 - ② 核准之基地位置圖、地盤圖(坐落基地之地籍圖)、各層平面圖及停車空間平面圖。
 - ③ 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。
 - ④ 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算式）
 - ⑤ **配合建案貸款之金融機構名稱。**
 - ⑥ 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。
2. 前項各款文件，不動產開發業者或不動產經紀業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。