

108 年度「都市危險及老舊建築物加速重條例」及
「都市危險及老舊建築物加速重條例」教育講習

都市危險及老舊建築物 加速重建相關法令

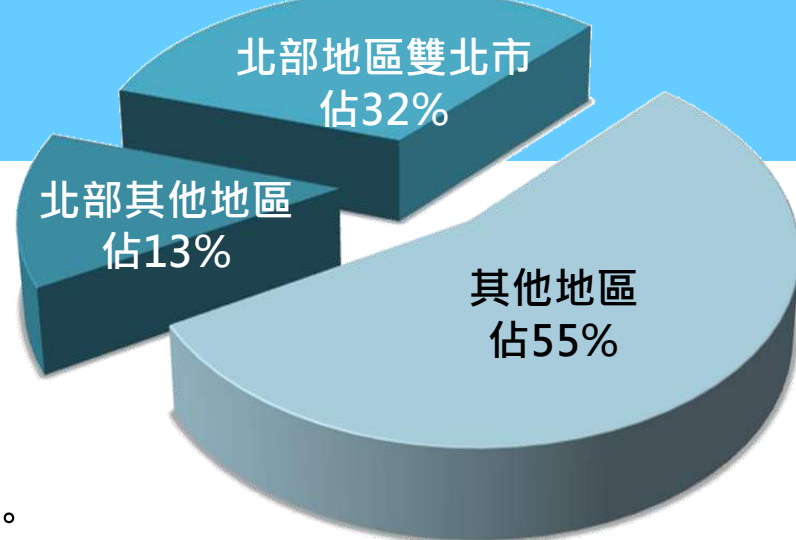


內政部營建署

108年3月

壹、制定緣起

- 臺灣地區地震頻繁，921暨0206地震造成國人生命傷亡與財產損失，凸顯老舊建築物耐震能力不足問題。
- **屋齡30年以上老屋410萬戶**亟待更新。
- 10年後屋齡30年以上老屋增至640萬戶。



- 1994~2017年，因地震**傷亡**人數計**15,311人** (638/年)，**全倒**棟數計**389棟**(52,434戶)

	2018年 住宅總量	2018年 30年以上戶數	2028年 30年以上戶數
全國	8,630,078	4,101,489	6,400,046
臺北市	894,154	610,842	729,701
新北市	1,597,883	701,007	1,144,383
桃園市	827,546	268,471	513,434
臺中市	1,017,981	373,007	726,044
臺南市	685,050	325,547	525,498
高雄市	1,051,092	513,614	791,619

壹、制定緣起

政府作為—推動耐震能力評估

- 由於**0206**地震引發土壤液化災情，**105年**4月29日行政院核定「**安家固園計畫(105-110年)**」，包括耐震評估補強與土壤液化處理二部分。
- **105年**8月31日核定**105年度**既有住宅耐震安檢補助**13億1,550萬元**，預估件數為**8.3萬件**。



政府更積極作為—催生危老條例

立法背景

Q 想重建,已有「建築法」和「都市更新條例」,為何還要另訂《危老條例》?

不一樣嗎?



提供獎勵誘因

都市更新條例有更新單元面積限制。建築法是為實施建築管理,並無容積獎勵機制,「危老條例」是推動「重建」相關配套:

容積獎勵

稅賦減免

放寬高度建蔽管制

程序簡化快速

讓小基地也可進行重建,使危險及老舊建物可優先被處理。

- 行政審查約為2個月。

申請主體單純

新建物的起造人即可提出申請。

- 起造人:建造建築物的申請人。

簡單·快速·有獎勵

貳、危老屋規定

危老屋適用條件

都市計畫範圍內。

+

非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。

+

屬下列其一之危險或老舊建築物：

- ① ● 主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- ② ● 已依建築法第81條、第82條拆除，基地未完成重建者。
- ③ ● 結構安全性能評估結果未達最低等級者。(未達乙級者)
- ④ ● 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者。
- ⑤ ● 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。

初步評估結果

甲級

(尚無疑慮)

乙級

(有安全之虞)

未達

乙級

無需詳評

需詳評

解釋函 - 內政部107年03月14日台內營字第1070803405號令

解釋條目

九二一震災張貼紅色或黃色標誌之合法建築物及高氯離子建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例

主旨

關於九二一震災張貼紅色標誌或黃色標誌之合法建築物及高氯離子建築物適用都市危險及老舊建築物加速重建條例

說明

- 一、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）訂定意旨，係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質。各直轄市、縣（市）政府依「九二一地震受災區建築物危險分級評估作業規定」評估張貼紅色或黃色標誌之合法建築物，以及評估列管之高氯離子建築物均屬耐震不足，得依本條例第三條第一項第一款規定申請重建。另前揭列管之合法建築物於本條例施行前已拆除且未完成重建者，亦得依本條例第三條第三項規定申請重建。
- 二、本解釋令自即日生效。

貳、危老屋規定

申請時間及程序

法案內容

申請時間 & 程序

申請時間：

重建計畫應於

116年5月31日前提出申請

(本條例施行10年內)

116年

5月

31日前

符合危險老舊建築
申請重建程序

1

擬具**重建計畫**。

2

取得重建計畫範圍內**全體**土地及合法建築物**所有權人**的同意。

3

向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照。

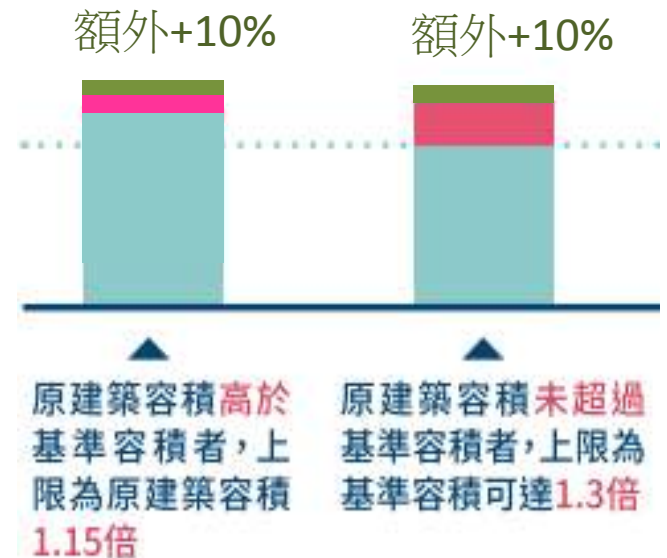


貳、危老屋規定

獎勵上限及期程

- 獎勵容積上限，不得超過各該建築基地**1.3倍之基準容積**或各該建築基地**1.15倍之原建築容積**。§6
- 不受都市計畫法第85條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。
- 本條例**施行後3年內**申請之重建計畫得再給予各該建築基地**基準容積10%**

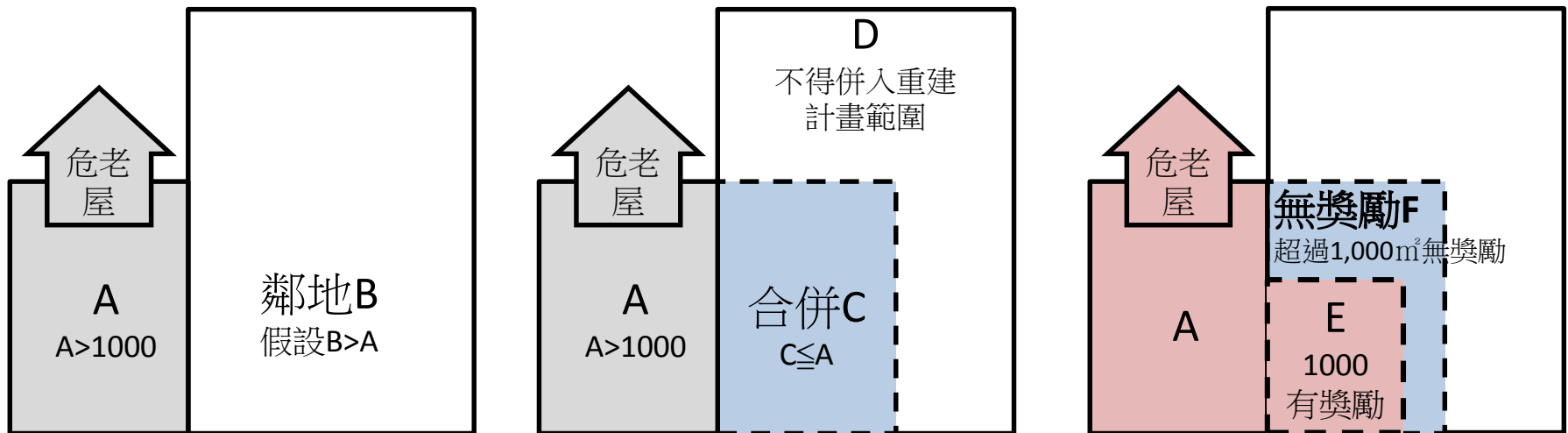
→ **最高1.4倍獎勵**



貳、危老屋規定

合併建築

- 前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。
- 鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。
- 鄰接之建築物基地或土地之面積超過 $1,000\text{m}^2$ 部分，無容積獎勵。



貳、危老屋規定

稅捐減免

- 本條例施行後**5年內**申請之重建計畫：
 - 一、**重建期間**：土地無法使用者，**免徵地價稅**。
 - 二、**重建後**：**地價稅及房屋稅減半**徵收**2年**。
 - 三、重建前所有權人且為**自然人**，持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收2年期間內**未移轉**者，得**延長房屋稅減半徵收**期間至喪失所有權止，但以**10年**為限。

重建期間

- 免地價稅

重建後2年

- 地價稅減半
- 房屋稅減半

重建前之合法建物所有權人未移轉

- 延長房屋稅減半10年
(限自然人)

貳、危老屋規定

放寬建蔽率及高度

- 標準由**直轄市、縣（市）主管機關**定之。
- **建蔽率放寬**以**住宅區**之基地為限，且**不得超過原建蔽率**。

住宅區

建蔽率放寬
建築高度放寬

其他
分區

建築高度放寬

貳、危老屋規定

申請重建文件



貳、危老屋規定

重建計畫內容

重建計畫範圍

土地使用分區

依法開業
建築師簽證

建築物配置及
設計圖說

申請容積獎勵項目
及額度

證明文件及
協議書

各縣市政府規定
應載明事項

貳、危老屋規定

審查及補正規定

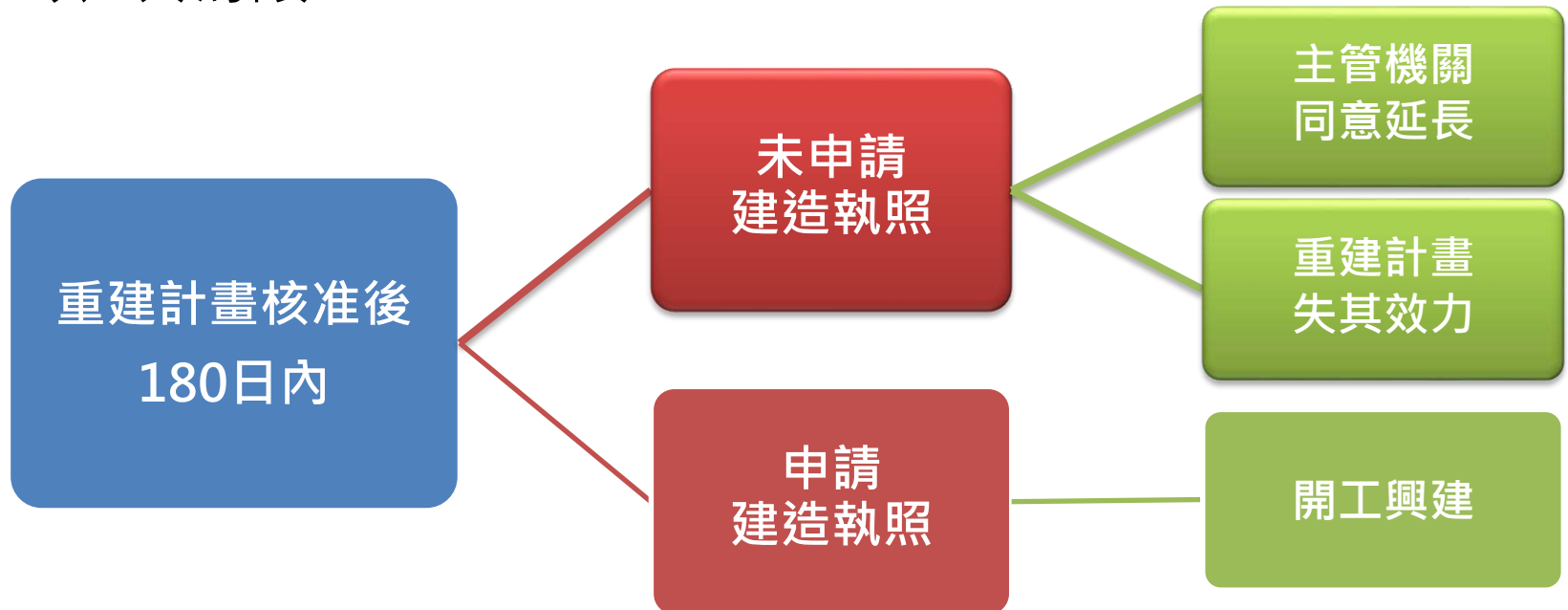
- 直轄市、縣（市）主管機關應自受理申請案件日起**30日**內完成**審核**。
- 情形特殊者，得**延長30日**，並以**1次**為限。
- 直轄市、縣（市）主管機關應將補正事項**一次通知**申請人**限期補正**，並應於申請人**補正後15日內**審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。



貳、危老屋規定

申請建照時效

新建建築物起造人應自核准重建之次日起**180日**內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長**180日**，並以**1次**為限。



貳、危老屋規定

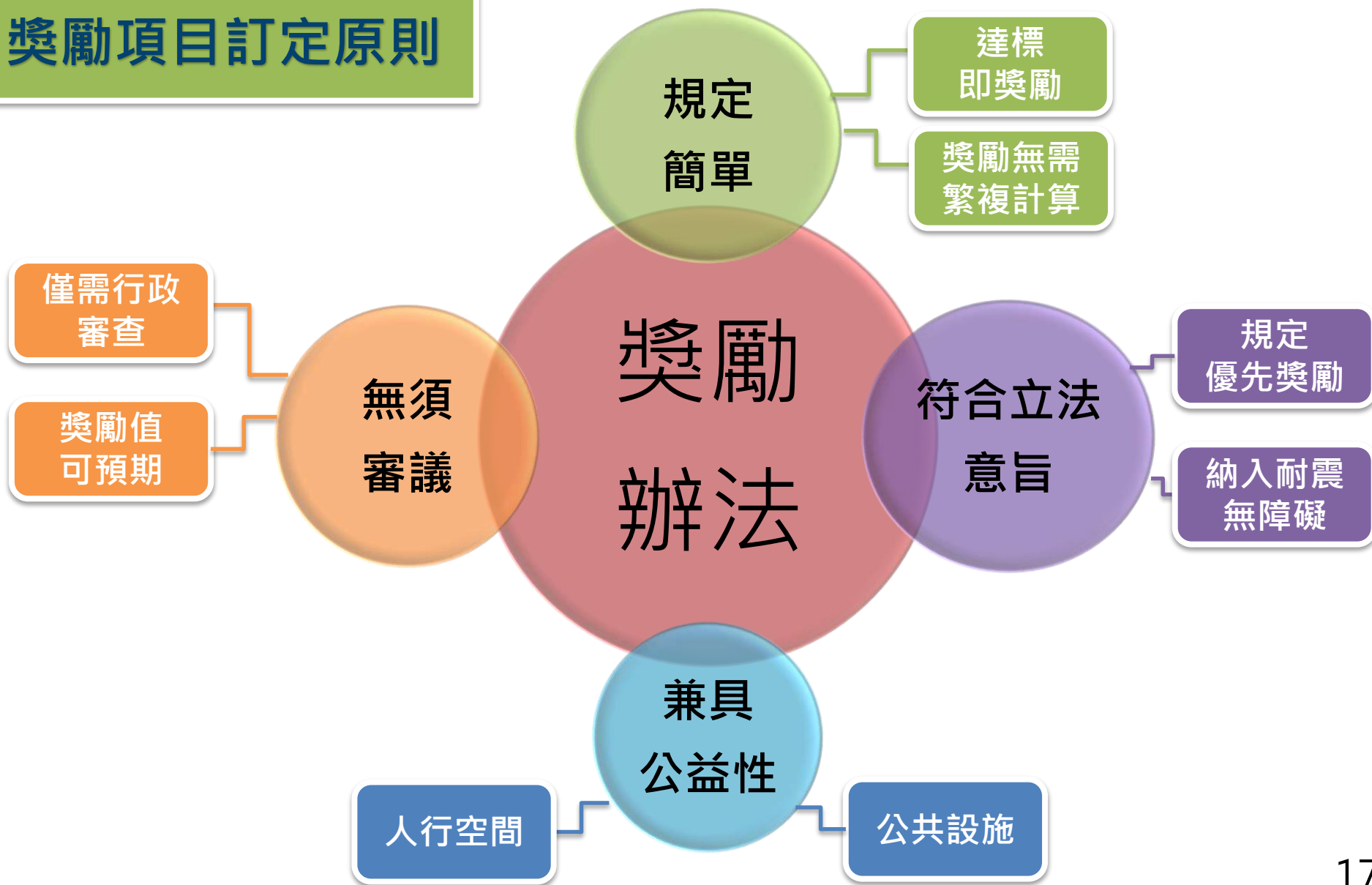
稅捐減免申請者

- **免徵地價稅**：**起造人**申請直轄市、縣(市)主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。
- **減徵地價稅及房屋稅**：**起造人**檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理。



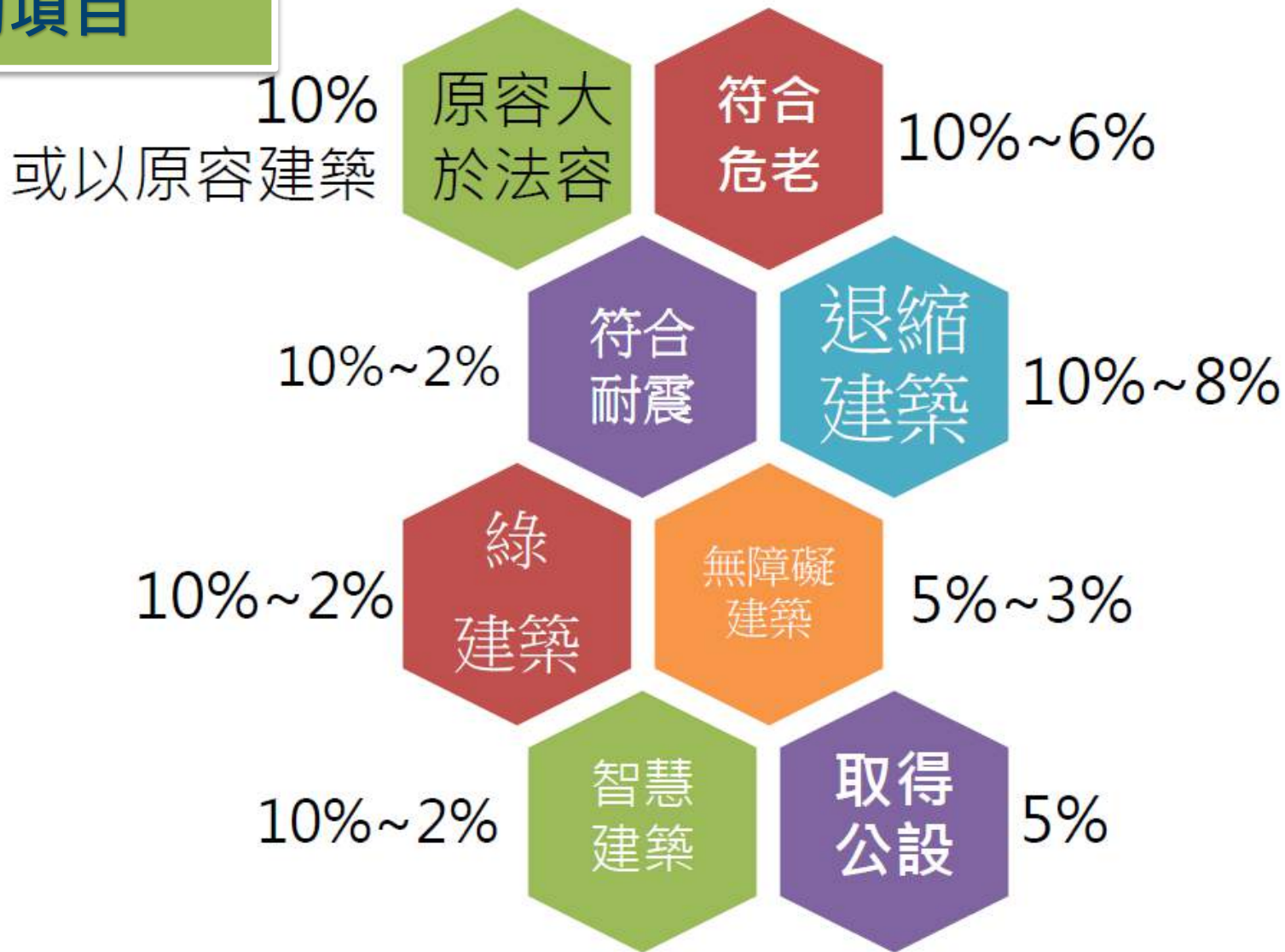
參、獎勵規定

獎勵項目訂定原則



參、獎勵規定

獎勵項目



獎勵1.原容積高於基準容積

- 重建計畫範圍內原建築基地之**原建築容積高於基準容積者**，
 - ✓ 其容積獎勵額度為原建築基地之**基準容積百分之十**
 - ✓ **依原建築容積建築**。

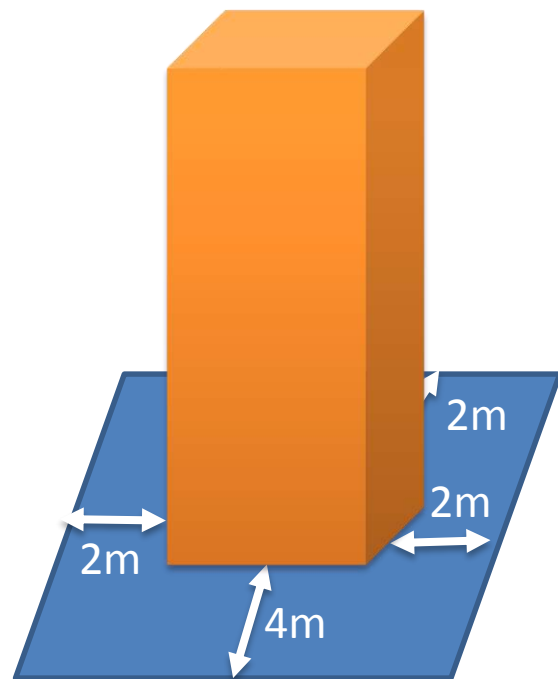
獎勵2.危險及老舊建築

- **符合本條例第三條第一項**各款之容積獎勵額度，規定如下：
 - 一、**第一款**：基準容積百分之**十**。(危險建物)
 - 二、**第二款**：基準容積百分之**八**。(未達最低等級)
 - 三、**第三款**：基準容積百分之**六**。(未達一定標準)
- **依本條例第三條第三項**規定申請重建者，其容積獎勵額度**同前項第一款**規定。(危險建物已拆除未重建之適用)

參、獎勵規定

獎勵3.退縮建築

- 一、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬**4公尺**以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計：基準容積百分之**十**。
- 二、建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬**2公尺**以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計：基準容積百分之**八**。



都市計畫道路

107年5月28日研商都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法 第5條規定疑義會議紀錄

會議結論：

- 一、依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第5條之立法意旨，我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，建築基地申請退縮建築時之淨空設計，應與街道銜接之處須順平無高差，並不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽臺、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物，爰規定退縮建築設置人行道為獎勵項目，且依其退縮淨寬度所貢獻之公益性，規定不同容積獎勵額度。
- 二、**與鄰地境界線距離淨寬**之淨空設計，經今日會議討論共識，**依下列原則辦理**：考量與鄰地境界線距離淨寬部分(如側、後院)，尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分**除不得有樓板、頂蓋、陽臺、造型板及雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。**

參、獎勵規定

獎勵4.耐震能力

建築物**耐震設計**之容積獎勵額度，規定如下：

- 一、取得**耐震設計標章**：基準容積百分之**十**。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理**新建住宅性能評估**之結構安全性能者：
 - (一) 第一級：基準容積百分之**六**。
 - (二) 第二級：基準容積百分之**四**。
 - (三) 第三級：基準容積百分之**二**。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。



住宅性能評估

參、獎勵規定

獎勵5.綠建築

- 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**。

重建計畫範圍內建築基地面積達500平方公尺以上者，**不適用**前項第四款及第五款規定之獎勵額度。



參、獎勵規定

獎勵6.智慧建築

- 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**。

重建計畫範圍內建築基地面積達500平方公尺以上者，**不適用**前項第四款及第五款規定之獎勵額度。



參、獎勵規定

獎勵7.無障礙環境設計

- 一、取得無障礙住宅建築**標章**：基準容積百分之**五**。
- 二、依住宅性能評估實施辦法辦理**新建住宅性能評估**之無障礙環境者：
 - (一) 第一級：基準容積百分之**四**。
 - (二) 第二級：基準容積百分之**三**。

前項各款所定容積獎勵額度，不得重複申請。 住宅性能評估

無障礙住宅建築標章



住宅性能評估

獎勵8.開闢取得公共設施

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之**公共設施用地**，產權登記為公有者，容積獎勵額度以基準容積**百分之五為上限**，計算方式如下：

計算公式

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地之獎勵容積=公共設施用地面積 X (公共設施用地之公告土地現值/建築基地之公告土地現值) X 建築基地之容積率。

前項公共設施用地應先完成土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記**等法律關係之清理**，並開闢完成且將土地產權移轉登記為直轄市、縣(市)或鄉鎮市有後，始得核發使用執照。

解釋函 - 內政部營建署107年04月17日營署更字第1070022770號

有關都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第4條結構安全性能評估及第10條協助取得及開闢公共設施用地之容積獎勵額度審查與執行疑義

主旨：有關貴府函詢「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條結構安全性能評估及第10條協助取得及開闢公共設施用地之容積獎勵額度審查與執行疑義。

說明(略)：

- 二、有關坐落同一筆地號之其他建築物得否併同適用獎勵及同一重建範圍內**多筆建物結構安全評估結果不一時如何界定**該重建範圍及計算容積獎勵疑義，查旨揭辦法第4條，已明定重建計畫範圍內原建築基地符合都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第3條第1項各款之容積獎勵額度及各款容積獎勵額度不得重複申請等規定。是以，合法建築物倘符合本條例第3條第1項適用條件，得以其原建築基地申請重建並計算容積獎勵額度。另同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅得擇一申請。
- 三、.....。另申請是項獎勵之公共設施用地倘已完成開闢，則於申請重建時無再協助開闢之必要，惟仍應依前揭規定完成移轉登記後，始得核發使用執照。

協議書及保證金

- 起造人申請**第六條至第九條**之容積獎勵，應與直轄市、縣(市)政府簽訂**協議書**。
 - ✓ 耐震標章 ✓ 綠建築標章 ✓ 智慧建築標章
 - ✓ 無障礙住宅建築標章
 - ✓ 通過新建住宅性能評估結構安全性能或無障礙環境評估。
- 於**領得使用執照前**繳納**保證金**。
- 於**領得使用執照後二年內**，**取得**標章或通過新建住宅性能評估，保證金無息**退還**。
- **未取得或通過者，不予退還**。

優先規定

- 申請**第三條至第六條**容積獎勵後，**未達獎勵上限者**，始得申請第七條至第十條之容積獎勵。

第3-6條

§3原容積高於
基準容積
§4符合危老
§5退縮建築
§6耐震設計



第7-10條

§7綠建築
§8智慧建築
§9無障礙設計
§10協助開闢公
設



條例§ 6上限

1.3倍基準容積
或
1.15倍原容積

解釋函 - 內政部106年08月31日內授營更字第1060812586號函

主旨：關於貴府所提「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下簡稱本條例）核准建築容積獎勵及依建築法令核發建築執照執行疑義

說明(略)：

.....

二、有關所提重建基地受本身條件限制不能申請都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）第3條或第5條獎勵，或申請本辦法第5條獎勵違反經濟合理性時，主管機關得否同意給予本辦法第7條至第10條之獎勵1節，茲回復如下：

（一）查本辦法第3條訂定意旨係考量實施容積率管制後，多數建築物之原建築容積已高於基準容積，故為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願，訂定該項容積獎勵項目。另本辦法第5條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。另本辦法第12條訂定意旨，為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。故貴府所提，倘有申請人**因考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定**優先申請第3條至第6條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，**自當不符合本辦法第12條之規定**。

（二）本條例第5條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，倘個案**因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形**致不能(而非不願)優先申請本辦法第三條或第五條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請**本於權責妥處**。.....

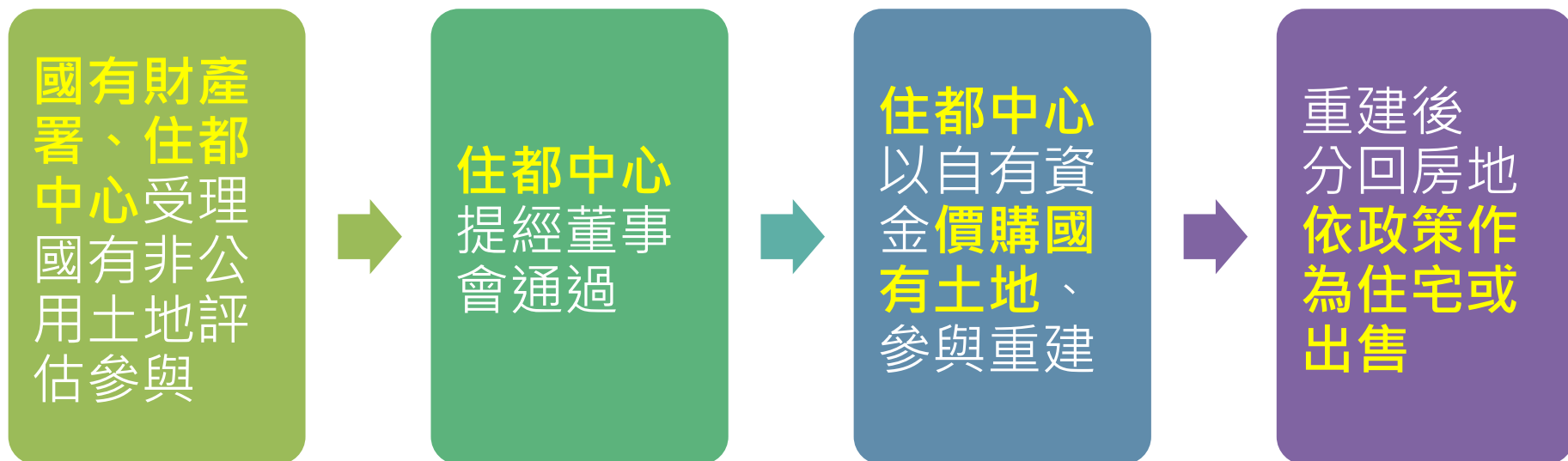
肆、住都中心協助國有土地參與危老重建

■ 國家住宅及都市更新中心協助國有房、地，參與「都市危險及老舊建築物加速重建條例」重建方式

□ 法令依據

依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條、第5條第1項及第27條第1項。

□ 辦理程序



■ 住都中心價購國有房地條件

- (一) 位處都市計畫地區範圍內，以**六都直轄市為優先**。
- (二) 符合危老重建條例第三條之規定。
- (三) 依危老重建條例申請重建案件範圍內，起造人業取得全體私有土地及合法建築物所有權人之同意。
- (四) **國有房地面積未達重建基地中房地面積二分之一**，並經國產署評估，依國有財產法規定以標售、讓售等方式處理有執行困難，確有採讓售予住都中心方式辦理之需要。

伍、危老全方位獎補助

推動策略

- 建物快篩：9樓以上107年完成，6樓以上3年內完成。
- 耐震評估：私有供公眾使用建築物及快篩結果為具有高危險疑慮建築物，強制耐震評估。
- 重建補強：耐震評估有疑慮者，輔導重建或補強。
- 階段性補強：整合與規劃期間協助階段性補強，快速排除軟弱層破壞。
- 金融協助：提供重建工程貸款利息補貼、信用保證及各項補助，讓民眾負擔得起。

階段

耐震評估

快篩補助

- 每件補助2,000元
- 27,000件 (至110年)

初評補助

- 每件補助6,000~8,000元
- 34,000件 (至110年)

詳評補助

- 每件補助最高60萬元
- 500件 (至110年)

規劃設計

危老重建

- 擬訂重建計畫費用每案5萬5千元。
- 成立重建輔導團

都更重建

- 自組都更補助事業計畫最高500萬元/權利變換計畫最高300萬元
- 容積獎勵額度標準化、明確化

都更整維

- 按樓地板面積補助事業計畫費用，每案至少50萬元；補助補強設計費用，按樓地板面積計算，每案至少25萬元。

施工階段

危老重建

- 地價稅全免
- 重建工程貸款信用保證

都更重建

- 地價稅全免

都更整維

- 地價稅減半
- 按樓地板面積補助整維工程(800元/m²，45%)及補強工程(4,000元/m²，55%)

完工使用

危老重建

- 地價稅減半2年
- 房屋稅減半最高12年

都更重建

- 地價稅、房屋稅減半2年
- 權變案地主抵付共同負擔部分，免土增稅及契稅
- 權變案地主更新後第1次移轉減土增稅及契稅40%
- 重建工程貸款利息補貼

都更整維

- 地價稅及房屋稅減半2年

補助與協助措施

■ 依據及貸款資金

依據

危老條例第10條

各級主管機關得就提供重建工程必要融資貸款信用保證，提高金融機構承貸意願，特訂定本作業要點。

信保貸款
額度

每戶以新臺幣300萬元為限。

信用保
證專款

1. 本部中央都市更新基金提撥財團法人中小企業信用保證基金專款。
2. 設立都市危險及老舊建築物重建信用保證基金，辦理信用保證代位清償、攤付訴訟、強制執行費用及其他履行信用保證責任之支出。

陸、信用貸款保證

■ 對象及額度

貸款對象

經直轄市、縣（市）主管機關認定符合本條例第10條第1項各款所定得提供重建工程必要融資貸款信用保證者，且**重建前建築物用途供住宅使用**。（第5點）

- 1.經縣市政府依第9條第1項規定**輔導協助**，**評估其必要資金之取得有困難者**。
- 2.以**自然人為起造人**，無營利事業機構協助取得必要資金，經各縣市主管機關認定者。
- 3.各縣市主管機關評估後**應優先推動地區**。

貸款利率

依**各承貸金融機構**規定辦理。

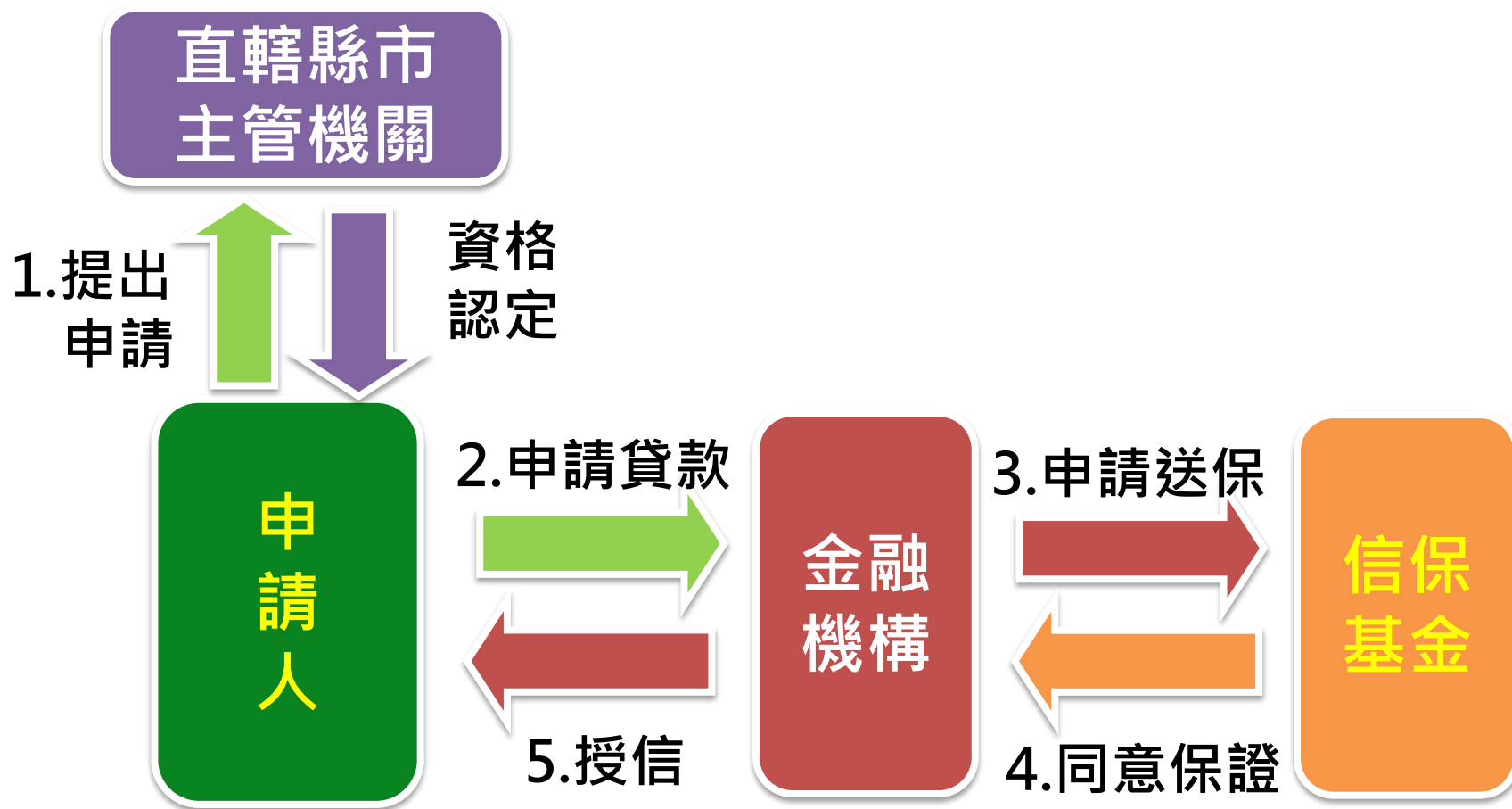
期限

承貸金融機構核定貸款攤還期限為準，**最長不得超過5年**。

信保條件

信用保證成數**9成**，保證手續年費率固定**0.3%**，借款人負擔。

■ 信用保證之送保流程



陸、信用貸款保證

信保基金簽約金融機構

台灣銀行	台灣土地銀行	合作金庫商業銀行	第一商業銀行
華南商業銀行	彰化商業銀行	上海商業儲蓄銀行	台北富邦銀行
國泰世華商業銀行	中國輸出入銀行	高雄銀行	兆豐國際商業銀行
花旗(台灣)商業銀行	澳盛(台灣)商業銀行	臺灣中小企業銀行	渣打國際商業銀行
台中商業銀行	京城商業銀行	匯豐(台灣)商業銀行	瑞興商業銀行
華泰商業銀行	臺灣新光商業銀行	陽信商業銀行	板信商業銀行
三信商業銀行	聯邦商業銀行	遠東國際商業銀行	元大商業銀行
永豐商業銀行	玉山商業銀行	凱基商業銀行	星展(台灣)銀行
台新國際商業銀行	日盛國際商業銀行	安泰商業銀行	中國信託商業銀行
台北市第五信用合作社	基隆第一信用合作社	基隆市第二信用合作社	淡水第一信用合作社
新北市淡水信用合作社	宜蘭信用合作社	桃園信用合作社	新竹第一信用合作社
新竹第三信用合作社	台中市第二信用合作社	彰化第一信用合作社	彰化第五信用合作社
彰化第六信用合作社	彰化第十信用合作社	彰化鹿港信用合作社	嘉義市第三信用合作社
台南第三信用合作社	高雄市第三信用合作社	花蓮第一信用合作社	花蓮第二信用合作社
澎湖第一信用合作社	澎湖第二信用合作社	金門縣信用合作社	

註：59個簽約金融機構，分支營業單位總計有3,600餘個遍佈全國

柒、推動成果

縣市別	重建計畫	106年5月起耐震能力評估	
	申請/核定	總申請補助	108年度新增
宜蘭縣	2/2	83	3
基隆市	3/1	8	0
臺北市	47/9	454	266
新北市	41/30	1,760	145
桃園市	6/4	415	0
新竹市	6/4	2	0
新竹縣	0/0	6	0
苗栗縣	0/0	27	0
臺中市	47/20	120	0
彰化縣	0/0	40	0
南投縣	1/0	41	0
雲林縣	1/1	7	0
嘉義市	1/1	9	0
嘉義縣	0/0	6	0
臺南市	10/9	77	0
高雄市	8/6	62	0
屏東縣	0/0	22	0
花蓮縣	0/0	14	0
臺東縣	1/1	16	3
澎湖縣	0/0	7	2
連江縣	0/0	0	0
金門縣	2/2	3	0
合計	176/90	3,179	419

申請單位及法令資訊

◆耐震能力評估補助：

臺北市政府**建管處使管科**、基隆市政府**都發處使管科**、
新北市政府**工務局使管科**、桃園市政府**建管處使管科**、
新竹市政府**工務處使管科**、新竹縣政府**工務處使管科**、
連江縣政府**工務處建管課**、金門縣政府**建設處管理科**

◆重建計畫審查：

臺北市政府**建管處建照科**、基隆市政府**都發處建管科**、
新北市政府**都更處更新科**、桃園市政府**建管處建照科**、
新竹市政府**都發處都更科**、新竹縣政府**產發處都審科**、
連江縣政府**工務處建管課**、金門縣政府**建設處都計科**

◆法令、解釋函資料：

- 1.內政部、營建署網站及都市更新入口網
- 2.內政部1996及各直轄市、縣市政府1999專線
- 3.各直轄市、縣市政府主管機關網站



感謝聆聽