

都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案總說明

根據國家發展委員會都市及區域發展統計資料顯示，全國都市計畫地區面積僅占國土面積之百分之十二，有百分之八十以上人口係居住於都市計畫地區，顯見我國都市計畫地區人口密度極高；又依內政部不動產資訊平臺統計，全國三十年以上建築約三百八十四萬戶、約八萬六千棟，依公有建築物耐震評估經驗推估，其中未能符合耐震標準者約有三萬四千棟，部分危險及老舊建築物之建築立面、公共管線老舊，加蓋違建嚴重，多數位於狹窄巷弄中，且消防設施不完備，耐震設計與現行規範有所差距，環境品質不佳等問題亟待解決。由於我國為地震發生高危險地區，如發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅。又我國已步入高齡少子女化社會，目前六十五歲以上高齡者已近人口結構之百分之十三，五層樓以下老舊建築多無設置昇降設備，對於無障礙居住環境之需求日殷。

依據過去實務執行經驗，危險及老舊建築物因原建築容積大於法定容積、重建後因建蔽率規定致一樓使用面積減少、居民自主及經濟弱勢地區重建經費籌措困難及缺乏主管機關介入提供諮詢與協助之機制等原因，致危險及老舊建築物推動重建不易，缺乏政策誘因，為加速危險及老舊建築物重建，爰擬具「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」（以下簡稱本條例）草案，其要點如下：

- 一、 本條例之適用範圍為都市計畫範圍內合法之危險及老舊建築物，但為促進都市土地之有效利用，亦得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。（草案第三條）
- 二、 本條例之申請程序，由新建建築物之起造人擬具重建計畫申請獲准後，續依建築法令規定申請建築執照。（草案第五條）
- 三、 為獎勵危險及老舊建築物重建，明定得給予適度之建築容積獎勵，及獎勵後之建築容積上限。（草案第六條）
- 四、 為化解實務上因一樓使用面積減少執行時整合之阻力，明定建蔽率得酌予放寬，但以住宅區之基地為限。（草案第七條）
- 五、 依本條例實施重建稅捐減免之獎勵要件。（草案第八條）

- 六、 直轄市、縣（市）主管機關應協助及輔導危險及老舊建築物重建。（草案第九條）
- 七、 主管機關得辦理特殊情形資金貸款保證。（草案第十條）
- 八、 本條例之施行日期。（草案第十二條）

都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案

條文	說明
第一條 為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，特制定本條例。	本條例之立法目的。
第二條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。	本條例之主管機關。
第三條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內危險或老舊建築物，其重建時得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過危險或老舊建築物基地面積。	本條例之適用範圍為都市計畫範圍內合法之危險或老舊建築物，但為促進都市土地之有效利用，重建時得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。
<p>第四條 本條例用詞，定義如下：</p> <p>一、危險建築物：指經建築主管機關依相關法令通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除之合法建築物。</p> <p>二、老舊建築物：指合法建築物屋齡三十年以上經建築物性能評估改善不具效益，須拆除重建者。</p> <p>前項第二款評估之內容、基準、方法、評估機構與人員之資格及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>一、 本條例用詞之定義。</p> <p>二、 按建築法第八十一條、第八十二條及災害防救法第二十七條對於危險建築物之評估方式已有明文，爰本條例所稱危險建築物指依相關法令認定者為限。</p> <p>三、 屋齡三十年以上之建築物，因興建當時之建築法規對於耐震設計規範及混凝土結構設計規範較為不足，遭遇地震災害時恐危害人民安全，爰明定老舊建築物應以合法建築物為限，且屋齡三十年以上經建築物性能評估無法改善，須拆除重建者，始得適用之。</p> <p>四、 第二項有關建築物性能評估之辦法，授權由中央主管機關定之。</p>
第五條 依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。	本條例之申請程序，由新建建築物之起造人擬具重建計畫，取得範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意，申請獲准後，續依建築法令規定申請建築執照；至申請應備之書件及重建計畫應載明之事項，於本條例施行細則定之。
第六條 重建計畫範圍內之建築基	一、 為獎勵危險及老舊建築物重建，

<p>地，得視其實際需要，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一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定之限制。</p> <p>重建計畫之建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之建築高度限制。</p> <p>本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。</p> <p>依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用都市計畫法令及都市更新法令規定之建築容積獎勵項目。</p> <p>第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>於第一項明定得給予適度之建築容積獎勵，以提供誘因，加速重建，並明定獎勵後之建築容積上限，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定之限制；因建築法令或都市計畫法令之建築高度限制，可能致獎勵後之建築容積無法全供建築使用，爰參考都市更新條例第四十四條第二項規定，於第二項明定除因飛航安全管制外，排除其相關法令限制。</p> <p>二、另為加速危險及老舊建築物之重建，於第三項明定於本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予建築容積獎勵，不受第一項獎勵上限之限制。</p> <p>三、第四項明定不得同時適用都市計畫法令及都市更新法令規定之建築容積獎勵項目，以符公平原則。</p> <p>四、基於本條例之立法目的，主管機關可考量危險及老舊建築物實務上難以推動重建之現狀，例如原建築容積大於法定容積、不符建築物耐震標準等，或賦予新建建築物前瞻性之目標(如綠建築、智慧建築、耐震設計及無障礙環境設計)等因素，於第五項明定並授權其建築容積獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>
<p>第七條 依本條例實施重建者，其建蔽率得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但以住宅區之基地為限。</p>	<p>實務上因危險及老舊建築物重建後，因建蔽率之規定致一樓使用面積減少，不易整合一樓所有權人，爰參考都市更新條例第四十四條第二項後段之立法例，明定建蔽率得酌予放寬，並授權地方主管機關訂定標準，以化解實務執行時整合之阻力，但應以住宅區之基地為限。</p>

第八條 本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐：

- 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建前合法建築物所有權人持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。

依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

- 一、為提高重建計畫範圍內土地及建築物所有權人參與之意願，以利重建工作之推展，爰參考都市更新條例減免規定之立法例，於本條明定土地及建築物之稅捐減免規定。
- 二、房屋稅及地價稅屬地方稅，為地方政府重要財源，目前地方財政拮据，為避免影響地方政府建設，新增或修正擴大租稅減免範圍允宜尊重地方政府意見，爰於第一項序文明定應經地方政府同意。
- 三、房屋遇有拆除致不堪居住程度者，在未重建完成期間得停止課稅，房屋稅條例第八條已有規定，爰於第一項第一款規定重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。惟為避免因重建計畫之延宕而影響地方政府稅收，爰復規定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵地價稅。
- 四、為加速危險及老舊建築物之重建，提高合法建築物所有權人參與重建之意願，爰於第一項第二款及第三款規定重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年；並對原建物所有權人延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權時，即未有償或無償移轉者，得終身減半徵收。
- 五、本條例與都市更新條例等其他法律容有部分重疊，為避免重複獎勵或反而造成不利，爰於第二項明定重複時之適用原則。
- 六、依稅捐稽徵法第十一條之四第一項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，應明定

	實施年限並以達成合理之政策目的為限，不得過度，爰於第一項明定本條實施年限，並於第三項規定年限屆期前得由行政院視情況延長之，並以一次為限。
第九條 直轄市、縣(市)主管機關應輔導危險及老舊建築物重建，就重建涉及之相關法令及工程技術事項提供諮詢協助。	按建築管理係地方制度法明定之直轄市、縣(市)主管機關自治事項，爰明定應輔導危險及老舊建築物重建並提供協助。
第十條 主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理下列情形重建工程必要資金貸款之保證： 一、經直轄市、縣(市)主管機關依前條規定輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。 二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣(市)主管機關認定者。 三、經直轄市、縣(市)主管機關評估後應優先推動重建之地區。	按實務執行經驗，由居民自主或經濟弱勢地區發起重建時，因無有實績廠商予以協助，致重建工程經費貸款不易，爰明定主管機關得視財務狀況，辦理特殊情形工程必要資金貸款之保證。
第十一條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	本條例施行細則之訂定機關。
第十二條 本條例自公布日施行。	本條例自公布日施行。