



都市危險及老舊建築物加速重建條例

施義芳立法委員 / 莊均緯技師

立法院院會於106年4月25日三讀通過「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，總統於106年5月10日制定公布。公布後在施行5年內申請重建，除了重建期間免徵地價稅外，重建後的地價稅及房屋稅也減半徵收2年；如果所有權未移轉，還可享最多10年房屋稅減半徵收。期望能加速危險及老舊建築物整合重建，保障國民生命財產安全。此條款能順利經立院三讀通過，顯示政府對於老舊房屋更新的決心，以及朝野黨團都意識到我國為地震發生高危險地區，如發生高強度地震災害，都市危險及老舊建築物將遭受嚴重危害，對民眾生命、財產及安全影響甚鉅，而必須加速通過。

本條例之立法沿革，由行政院根據國家發展委員會都市及區域發展統計的資料顯示，全國都市計畫地區面積僅占國土面積的12%，但80%以上人口居住於此，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台統計，全國30年以上建築約有8萬6千棟，其中未能符合耐震標準者即約有3萬4千棟，如發生高強度地震，災害影響甚鉅。另，我國已步入高齡少子女化社會，目前65歲以上高齡者

已近人口結構的13%，5層樓以下老舊建築多無設置昇降設備，對無障礙居住環境需求日殷。但目前亟力推動的「都市更新條例」修法時程，自87年11月11日公布施行後，歷經8次修正。遷建或改建，涉及人民財產權之保障及憲法之保護，非一般強制執行可處理，因爭議高，致修法難度高，曠日廢時。更因缺乏政策誘因，推動重建不易，危險及老舊建築物往往因原建築容積大於法定容積、重建後建蔽率規定致使一樓使用面積減少、居民自主、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機制等原因，導致推動重建不易，故需透過獎勵措施，加速重建工作。故而行政院採取另訂專法來優先處理危險及老舊建築的問題。行政院遂於106年12月29日提出「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」草案。

惟行政院版草案內容有關老舊建築物之認定，訂於第四條第二款，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。而施義芳委員針對行政院版針對老舊建築物採用建築物性能評估進行認定並不適當，主張應經由建築物耐震能

力評估才能保證老舊建物是否符合耐震設計規範，而且「改善不具效益，須拆除重建」之結果，對於民眾居住權益之影響至關重大，須更審慎為之。故為保障民眾權益，並維護居家安全考量，應將「耐震能力評估」之內容、補助、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納入。故施義芳委員等 17 人於立法院第九屆第三會期第四次會議院總第 686 號委員提案第 20294 號提出「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」草案，提案內容如下：

案由：

本院委員施義芳等 17 人，鑑於台灣位處環太平洋地震帶，為地震發生高危險地區，加上國內老舊建築物數量龐大。根據內政部不動產資訊平台統計，全國 30 年以上建築物約有 384 萬戶，其中屬 4、5 層樓者約 86 萬戶，即約 8.6 萬棟的老舊建築於興建時耐震標準較低，依過去檢測公有建築物耐震資料顯示，其中約有 40% 建築物耐震係數不足，一旦發生地震災害，人民生命財產安全將蒙受巨大威脅。另外，部分危險、老舊建築物之建築立面破損、水電管線老舊、違建加蓋嚴重，破壞市容；且多數社區巷弄狹窄，消防設施不足，居住環境品質不佳。然，受限更新單元劃定基準限制，或無法適用都市更新條例獎勵規定，居民期待整合改建之路遙遙無期。故此，為加速推動老舊及危險建築物重建更新，爰擬具「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」草案，提供獎勵誘因、簡化行政程序，並規劃主管機關輔導協助角色，俾收實益。是否有當？敬請公決。

說明：

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、名詞定義，本條例所稱危險建築物指依建築法第八十一條、第八十二條及災害防救法第二十七條相關法令認定為限；老舊建築物係指合法建築物屋齡超過 30 年以上經建築物耐震能力評估改善不具效益者。因國內早年建築法規對於耐震設計規範及混凝土結構設計規範不足，然，「改善不具效益，須拆除重建」之結果，對於民眾居住權益之影響至關重大，須更審慎為之。為保障民眾權益，並維護居家安全考量，將「耐震能力評估」之內容、補助、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。（草案第四條）
- 三、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）
- 四、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，及建築後之建築容積上限，爰參考「都市更新建築容積獎勵辦法」之獎勵容積上限及「台北市高氯離子混凝土建築物（海砂屋）善後處理辦法」，將獎勵容積上限訂為該建築基地一點五倍之基準容積或各該建築基地一點三倍之原總樓地板面積。（草案第六條）
- 五、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）
- 六、本條例施行五年內申請之重建計畫，其地價稅及房屋稅減免之要件。（草案第八條）
- 七、直轄市、縣（市）政府主管機關應協助並輔導危險及老舊建築物重建。
- 八、主管機關得辦理特殊情形資金貸款保證。（草案第十條）

都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案

條 文	說 明
<p>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。</p>	<p>本條例之立法目的。</p>
<p>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。</p>	<p>本條例之主管機關。</p>
<p>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。</p>	<p>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>
<p>第四條 本條例用詞，定義如下： 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。 老舊建築物：指合法建築物屋齡三十年以上經建築物耐震能力評估改善不具效益，須拆除重建者。 前項第二款評估之內容、補助、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、依「住宅性能評估實施辦法」係針對建築物之結構安全、防火安全、無障礙環境、綠建築規章各項性能評估等級，未包括房屋耐震能力，然此尤關乎居民生命財產安全，亦係台灣天然災損主因。 二、「改善不具效益，須拆除重建」之結果，對於民眾居住權益之影響至關重大，須更審慎為之；爰修正經「耐震能力評估」改善不具效益，須拆除重建者。更為客觀公正，亦符立法明確原則。 三、配合內政部刻正推動之「安家固園」專案，補助全國各地私有建築物之老屋健檢耐震能力詳評計畫，將更助益本獎勵辦法之有效執行。 四、耐震能力評估需經專業公會或相關學術團體審查通過，更具專業公信力。 五、第二項有關建築物耐震能力評估之辦法，授權由中央主管機關定之。</p>
<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。</p>	<p>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。</p>

條 文	說 明
<p>第六條 重建計畫範圍內之建築基地，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五倍之基準容積或各該建築基地一點三倍之原總樓地板面積，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。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>一、為獎勵危險及老舊建築物重建，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。</p> <p>二、都市更新建築容積獎勵辦法第十三條已賦予各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積之獎勵方案，建議以此獎勵辦法為依據。</p> <p>三、參採台北市高氣離子混凝土建築物（海砂屋）善後處理辦法第七條「……建築物經市政府專案核准得依原建蔽率重建，並放寬原容積率或原總樓地板面積百分點之三十……」辦法更為明確。</p> <p>四、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>五、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>六、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>七、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、耐震標章及無障礙環境設計）等因素。</p> <p>八、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>

條 文	說 明
<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：</p> <p>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事者，依法課徵之。</p> <p>二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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事者，依法課徵地價稅。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>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。</p>	<p>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。</p>

條 文	說 明
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、經直轄市、縣（市）主管機關評估後應優先推動重建之地區。</p>	<p>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。</p>
<p>第十一條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>本條例施行細則之訂定機關。</p>
<p>第十二條 本條例自公布日施行。</p>	<p>本條例自公布日施行。</p>

而後立法院內政委員會於審查「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」草案時，朝野立委提出計有多達七個修正版本，意見分歧。且對於草案名稱，立委也提出：「為何只限都市，不全面加速重建？」「重建應以危險建物為目標，為何要納入老舊建物？」；「都市的定義是什麼，鄉下也有很多老舊危險建物不需要重建嗎？不要用台北看天下，只為都市人做重建，只有都市享有權益，既然要做就全面一起做。」；「加速重建條例應該處理危險建物，老舊建物為何要納入，還給予容積獎勵，這樣符合公平正義嗎？」；「老舊是否就代表危險？危險才是要處理的部分，應針對危險建物。」。且由於草案規定加速重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年，重建期間土地無法使用者，可免徵地價稅等租稅獎勵，多位立委質疑和(都市更新條例)有何不同？老危建築物可否「異地重建」；也有立委提出「老危建築物可用改建方式，為何一定要重建？」等等問題。而內政部長葉俊榮亦提出都更是好的機制，但有很多困難，老危建築物加速重建獎勵應和都更脫鉤，如果民眾不能獲得重建獎勵，仍可以用都更的選項。

施義芳與羅致政、江永昌、吳玉琴委員並於106年3月21日召開為「保命條例」請命記者會，呼籲朝野儘速完成「都市危險及老舊建築物加速重建條例」立法，為國人及生活品質帶來安全的改善。而為加速危樓及老屋重建、落實總統蔡英文居住正義政策，以及確保民眾居住安全。經政府及朝野幾番努力溝通及協商草案條例內容及名稱後，立法院院會終於在106年4月25日三讀完成「都市危險及老舊建築物加速重建條例」立法程序，也考量施義芳委員等17人之提案，將「屋齡三十年以上，經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」內容納入規定。本條例經立法通過後，由內政部估計目前全國30年以上建築約380萬戶，其中四、五層樓建築約8萬6千棟、86萬戶；由公有建築物耐震檢測經驗，約有4成耐震係數不足，推估約有3萬4千棟四、五層樓建築物有災害風險疑慮，在「都市更新條例」修法緩不濟急之下，藉由「都市危險及老舊建築物加速重建條例」對於危險及老舊建築加速重建，對於整體台灣發展來說是正面的、合適的，且可迅速解決老舊建物安全問題。「都市危險及老舊建築物加速重

建條例」於 106 年 5 月 10 日總統華總一義字第 10600056401 號令制定公布全文 13 條如下：

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，特制定本條例。

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。

第三條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

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。但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。

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。

辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資

格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第四條 主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

對於前條第一項第二款、第三款評估結果有異議者，該管直轄市、縣（市）政府應組成鑑定小組，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。鑑定小組之組成、執行、運作及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

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。

前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

第六條 重建計畫範圍內之建築基地，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基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

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，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過一千平方公尺部分，不適用前二項規定。

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

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。

第七條 依本條例實施重建者，其建蔽率

及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

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事者，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為自然人者，且持有重建後建築物，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，但以十年為限。

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。

第九條 直轄市、縣（市）主管機關應輔導第三條第一項第一款之合法建築物重建，就重建計畫涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項提供協助。

重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規定提供社會住宅或租金補貼等協助。

第十條 各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就下列情形提供重建工程必要融資貸款信用保證：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項規定輔導協助，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。

前項直轄市、縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助。

第十一條 辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

第十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第十三條 本條例自公布日施行。

該條例經立法院三讀並經總統公布施行，請內政部能進一步儘速完成結構安全性能評估申請及補助辦法，以及建築容積獎勵辦法等相關配套子法的訂定，讓後續相關獎勵效果及政策能具體及儘快實現。保障人民生命與財產的安全，是政府重要施政之一，也更需優先立法。危險及老舊建築物之外觀、公共管線老舊，更因加蓋違建嚴重且位處狹窄巷弄，不只居住環境品質不佳，消防設施更是堪慮，而當時之耐震設計與現行規範亦有所差距。因此，推動危險及老舊建築物加速重建、整建維護及都市更新乃刻不容緩，期待藉由「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，能加速改善國人居住品質與安全，同時亦可藉此相關經濟活動的推展，創造經濟產值，期待能帶動內需經濟動能。🏠