

◆ 馮世道技師

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，內政部特制定都市危險及老舊建築物加速重建條例，並經總統於 106 年 5 月 10 日以華總一義字第 10600056401 號令公布。此條例主要係以容積獎勵之方式作為政策推動之工具，惟不論房屋所在區域皆一率適用相同標準是否合宜？本文首先介紹條例之制定過程，再以公益性之角度加以省思並對於修法方向予以提出個人淺見。

一、條例制定緣起

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，行政院爰於 105 年 12 月 29 日擬具「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）草案送立法院審查。¹除行政院版本外，尚有賴瑞隆、吳玉琴、施義芳與吳思瑤等四位立委提案。而根據內政部部長葉俊榮說明，本條例的提案原因為：

（一）保障國民生命安全

921 震災及 331 地震發生至今已將近二十年時間，本部亦陸續檢討建築物結構安全相關規範，俾使新建建築物能在強震來襲時屹立不搖，保障國民生命安全；但國內仍有部分建築物為高氯離子混凝土建築物（俗稱海砂屋），或在地震後列為「需注意（黃單）」，其結構安全均有疑慮。我國位於環太平洋地震帶，為地震發生高危險地區，為因應未來可能之災害風險，實有必要促使結構安全堪虞之危險及老舊建築物加速重建，以維護國民生命財產之安全。

¹ 行政院 105 年 12 月 29 日院臺建字第 1050190141 號函

危險及老舊建築物有急迫重建之必要，實務經驗卻有受限於地方訂定更新單元劃定基準無法適用都市更新條例獎勵規定，或都市更新程序較為冗長不易推動之困境。我國現行法制對於危險建築物僅有強制拆除之規定，但對於有災害風險之危險或老舊建築物之重建，卻欠缺獎勵之機制，致推動重建不易，影響國民生命財產安全，本條例之目的即在於完備推動重建之法制措施。

（二）加速危險及老舊建築物重建

依本部不動產資訊平臺統計，全國 30 年以上建築約 384 萬戶，其中屬 4、5 層樓者約 86 萬戶、即約 8.6 萬棟；又依過去執行公有建築物耐震檢測之經驗，其中約有 40%耐震係數不足，故以此推估約有 3.4 萬棟屬 4、5 層樓之建築物，經建築物耐震評估後將有災害風險疑慮。本條例之目的即在於提供政策誘因，放寬部分法令限制，協助上開建築物之加速重建，俾使目前已完成整合之建築物所有權人，得依本條例規定之簡易程序，快速完成重建；並促進尚未完成整合者，得依本條例所規定之各項獎勵誘因，加速整合完成重建。

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基準容積、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。²

二、條例制定過程

立法院邀請行政院說明及詢答後，進行逐條審查，委員對於提案所揭示之都市危險及老舊建築物相關問題，咸表重視，對於行政機關所說明之處理困難與民眾面對困窘情形，亦均認各級主管機關應予正視、協助處理，對於均衡考量社會各界意見，以完善立法內容，均有共識。特就以下各點詳為討論：

- （一）本法案政策目的，委員多表原則支持，惟雖法案內容包括各項鼓勵措施，但並非以「獎勵」為目的，為恐誤解，法案名稱，爰修正為「都市危險及老舊建築物加速重建條例」。
- （二）第一條：為貫徹本法案積極處理危屋迫切危機，並兼顧社會公平與政策目的，爰修正「老舊建築物」為「老舊瀕危建築物」。
- （三）第三條：具有文資價值之建築物，不應率爾重建，反而應以維護、整修為首要考慮之方法，爰修正本條第一項序文，明示排除「經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物」。「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」，除依建築法規外，災害防救法規亦有相關適用餘地，爰修正第一款文字。除為簡明本條例適用範圍，爰整併草案第三、四條文字為第三條，為解決日益老人化社會，「昇降設備」允宜成為建築物亟需設備，爰列為重建條件。另為符合法律授權明確原則，增訂第四項。

² 立法院「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案」審查報告

- (四) 第四條：為落實本法，並避免人民因無力負擔結構安全性能評估費用，而不提出結構安全性能評估申請，爰增訂第一項「主管機關得補助結構安全性能評估費用」規定。另為符合法律授權明確原則，且對不服評估之處理，應有處理機制，增訂第一項後段及第二項文字。
- (五) 第五條：為督促主管機關積極推動本法，並合理規範依本法提出重建計畫申請之期限，爰以十年為重建計畫申請之施行期限，增訂第二項「前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國○年○月○日止。」。
- (六) 第六條：為明確法律適用範圍，修正第一項但書文字。第三項規定，重建時得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。為使容積獎勵，符合立法本旨及社會公平，爰增訂第三項，「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。」。
- (七) 第七條：草案原規定放寬建築物高度，於第六條第二項（「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。」），為使放寬高度限制，有適當機制與標準，改列於本條，並修正之。另為使建蔽率放寬，不致過度，影響都市發展與治理，修正規定「不得超過原建蔽率」。
- (八) 第八條：重建前合法建築物之房屋稅減半徵收，以「所有權人為自然人者」為限，俾符合社會公平。且房屋稅減半徵收二年期間內如未移轉者，草案原定「得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止」，期限顯然過長影響過鉅，爰修正「以十年為限。」。
- (九) 第九條：直轄市、縣（市）主管機關應輔導第三條第一項第一款合法建築物之重建，除就重建計畫涉及之相關法令及工程技術事項提供協助外，對於人民更迫切的「融資管道」，亦應予以協助。另對經濟或社會弱勢者次安置，地方主管機關亦應依法協助，爰增訂第二項，「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。」。
- (十) 第十條：草案原僅就本條第一款至第三款情形，「提供重建工程必要融資貸款信用保證」，對於無經濟能力提出重建計畫者，仍應予以更具體之支援，爰明定「各級主管機關得就重建計畫給予補助」，並避免地方主管機關財務困窘無力承擔，增訂第二項，「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。」。
- (十一) 第十一條：結構安全性能評估，為本法的基礎機制。如「受委託辦理結構安全性能評估而簽證或出具不實之評估鑑定意見或報告」，將使後續政策推動，受到嚴重損害，且對公、私法益，均有侵犯，爰明定「處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰」。
- 爰決議：「法案名稱修正為：都市危險及老舊建築物加速重建條例。」

除本條例條文外，委員會並做出附帶決議 7 項如下：

- (一) 都市危險及老舊建築物加速重建條例之立法目的係為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等因素，於第五項明定並授權其建築容積獎勵項目等辦法。然為創造都市豐富多元的公眾使用空間，並協助政府解決多年應徵收而未徵收土地問題，中央主管機關應研議協助政府取得應徵收尚未徵收之土地，納入容積獎勵項目。

- (二) 有關吳委員思瑤就本條例草案第 8 條第 3 款所提修正動議，請財政部檢討現行法令，研擬提供重建前合法建築物所有權人將重建後建築物無償供做非營利之公共使用租稅優惠之可行性。
- (三) 為達成本條例之「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」之立法意旨，請內政部就本條例執行績效，每年定期向內政委員會提出報告。
- (四) 為落實立法目的，降低災害發生風險，避免個別建物重建反提高當地之災害風險，並強化與基地環境及都市計畫之關係，中央主管機關依本條例第六條第四項訂定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，針對一定面積以上之基地，應考量重建對周邊地區環境及防災規劃造成之影響、公共設施之容受力等外部效果。
- (五) 為避免危險建築物重建對基地環境造成衝擊，並強化其防災責任，中央主管機關訂定重建計畫申請應備之書件及重建計畫應載明事項，應考量基地環境分析地區防災規劃。
- (六) 為積極發現危險建築物，直轄市、縣（市）主管機關，經評估認為有疑似第三條第一項第一款之建築物有必要依本條例第三條進行之結構安全性能評估。主管機關應於災害防救法及建築法中研議必須進入住宅、公寓大廈之共用部分或專有部分時，住宅所有權人與使用人、公寓大廈之管理委員會與管理負責人，不得規避、妨礙或拒絕之相關規範。
- (七) 修正第六條立法說明第四項，略以……或賦予新建建築前瞻性目標（如綠建築、智慧建築、耐震設計審查、施工特別監督及無障礙環境設計）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。

本條例於 106.5.10 總統公布施行, 107.6.6 增訂\$10-1，歷次草案與審查結果逐條對照表如下：

「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」³ 審查會通過
 行政院提案 條文對照表³

審 查 會 通 過	行 政 院 提 案	說 明
(修正通過) 都市危險及老舊建築物加速重建條例	名稱：都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例	審查會： 一、修正通過。 二、本法案政策目的，委員多表原則支持，惟雖法案內容包括各項鼓勵措施，但並非以「獎勵」為目的，為恐誤解，法案名稱，爰修正為「都市危險及老舊建築物加速重建條例」。
(修正通過) 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。	行政院提案： 本條例之立法目的。 審查會： 一、修正通過。 二、為貫徹本法案積極處理危屋迫切危機，並兼顧社會公平與政策目的，爰修正「老舊建築物」為「老舊瀕危建築物」。
(照案通過) 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。	行政院提案： 本條例之主管機關。 審查會： 照案通過。
(修正通過) 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	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。	行政院提案： 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。 審查會： 一、修正通過。 二、具有文資價值之建築物，不應率爾重建，反而應以維護、整修為首要考慮之方法，爰修正本條第一

³ 立法院「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案」審查報告

審 查 會 通 過	行 政 院 提 案	說 明
<p><u>補強或拆除者。</u></p> <p><u>二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。</u></p> <p><u>三、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，改善不具效益或未設置昇降設備，且屋齡三十年以上者。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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、管理及審查等事項，由中央主管機關定之。</u></p>		<p>項序文，明示排除「經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物」。「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」，除依建築法規外，災害防救法規亦有相關適用餘地，爰修正第一款文字。除為簡明本條例適用範圍，爰整併草案第三、四條文字為第三條，為解決日益老人化社會，「昇降設備」允宜成為建築物亟需設備，爰列為重建條件。另為符合法律授權明確原則，增訂第四項。</p>
<p>(修正通過)</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<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>行政院提案：</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</p>

審 查 會 通 過	行 政 院 提 案	說 明
<p><u>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。</u></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>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> <p>審查會：</p> <p>一、修正通過。</p> <p>二、為落實本法，並避免人民因無力負擔結構安全性能評估費用，而不提出結構安全性能評估申請，爰增訂第一項「主管機關得補助結構安全性能評估費用」規定。另為符合法律授權明確原則，且對不服評估之處理，應有處理機制，增訂第一項後段及第二項文字。</p>
<p>(修正通過)</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><u>前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國○年○月○日止。</u></p> <p>(備註：施行期間為，公布日起十年)</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>行政院提案：</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> <p>審查會：</p> <p>一、修正通過。</p> <p>二、為督促主管機關積極推動本法，並合理規範依本法提出重建計畫申請之期限，爰以十年為重建計畫申請之施行期限，增訂第二項「前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國○年○月○日止。」。(備註：施行期間為，公布日起十年)</p>
<p>(修正通過)</p> <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</p>	<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</p>	<p>行政院提案：</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，</p>

審 查 會 通 過	行 政 院 提 案	說 明
<p>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<u>基準容積及增加建築容積總和上限</u>之限制。</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，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。</p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</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>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><u>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。</u></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>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>審查會：</p> <p>一、修正通過。</p> <p>二、為明確法律適用範圍，修正第一項但書文字。第三項規定，重建時得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。為使容積獎勵，符合立法本旨及社會公平，爰增訂第三項，「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。」</p>
<p>（修正通過）</p> <p>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。</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>行政院提案：</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</p>

審 查 會 通 過	行 政 院 提 案	說 明
<p><u>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。</u></p>		<p>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> <p>審查會：</p> <p>一、修正通過。</p> <p>二、草案原規定放寬建築物高度，於第六條第二項(「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。」)，為使放寬高度限制，有適當機制與標準，改列於本條，並修正之。另為使建蔽率放寬，不致過度，影響都市發展與治理，修正規定「不得超過原建蔽率」。</p>
<p>(修正通過)</p> <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形者，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。</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</p>	<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形者，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>行政院提案：</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形者，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</p>

審 查 會 通 過	行 政 院 提 案	說 明
<p>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。</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>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。 審查會： 一、修正通過。 二、重建前合法建築物之房屋稅減半徵收，以「所有 權人為自然人者」為限，俾符合社會公平。且房屋 稅減半徵收二年期間內如未移轉者，草案原定「得 延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止」，期限 顯然過長影響過鉅，爰修正「以十年為限。」。</p>
<p>(修正通過) 第九條 直轄市、縣(市)主管機關應 輔導<u>第三條第一項第一款之合法建築 物重建</u>，就重建計畫涉及之相關法 令、<u>融資管道</u>及工程技術事項提供協 助。 <u>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</u>，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。</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>行政院提案： 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。 審查會： 一、修正通過。 二、直轄市、縣(市)主管機關應輔導第三條第一項 第一款合法建築物之重建，除就重建計畫涉及之相 關法令及工程技術事項提供協助外，對於人民更迫 切的「融資管道」，亦應予以協助。另對經濟或社會 弱勢者次安置，地方主管機關亦應依法協助，爰增 訂第二項，「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。」。</p>

審 查 會 通 過	行 政 院 提 案	說 明
<p>(修正通過)</p> <p>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：</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><u>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。</u></p>	<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>行政院提案： 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>審查會： 一、修正通過。 二、草案原僅就本條第一款至第三款情形，「提供重建工程必要融資貸款信用保證」，對於無經濟能力提出重建計畫者，仍應予以更具體之支援，爰明定「各級主管機關得就重建計畫給予補助」，並避免地方主管機關財務困窘無力承擔，增訂第二項，「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。」。</p>
<p>(修正通過增訂)</p> <p>第十一條 <u>受委託辦理結構安全性能評估而簽證或出具不實之評估鑑定意見或報告，經主管機關認定者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。</u></p>		<p>審查會： 一、修正通過。 二、結構安全性能評估，為本法的基礎機制。如「受委託辦理結構安全性能評估而簽證或出具不實之評估鑑定意見或報告」，將使後續政策推動，受到嚴重損害，且對公、私法益，均有侵犯，爰明定「處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰」。</p>
<p>(照案通過)</p> <p>第十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>第十一條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>行政院提案： 本條例施行細則之訂定機關。</p> <p>審查會： 照案通過。</p>
<p>(照案通過)</p> <p>第十三條 本條例自公布日施行。</p>	<p>第十二條 本條例自公布日施行。</p>	<p>行政院提案： 本條例自公布日施行。</p> <p>審查會： 照案通過。</p>

都市危險及老舊建築物加速重建條例增訂第十條之一條文草案 審查會通過 條文對照表⁴
 委員郭正亮等18人提案

審 查 會 通 過	委 員 郭 正 亮 等 1 8 人 提 案	說 明
<p>(修正通過)</p> <p>第十條之一 商業銀行為提供參與重建計畫之土地及合法建築物所有權人或起造人籌措經主管機關核准之重建計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。</p> <p>金融主管機關於必要時，得規定商業銀行辦理前項放款之最高額度。</p>	<p>第十條之一 金融機構為提供參與重建計畫之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之重建計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。</p> <p>金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。</p>	<p>委員郭正亮等 18 人提案：</p> <p>一、本條新增。</p> <p>二、依銀行法第七十二條之二第一項規定，商業銀行辦理住宅建築及企業建築放款之總額，不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十限制。目前國內多家商業銀行建築放款總額多已達 26% 到 29%，如不放寬建築放款限制，銀行在危老建築重建計畫上的融資能力，或恐有所不足。</p> <p>三、故為協助危老建物重建計畫之所有權人、實施者及不動產投資開發專業公司資金融通，提升財務可行性，並強化金融機構對於參與危老建築之重建，爰參考促進民間參與公共建設法第三十一條有關重大交通建設之授信，以及行政院都市更新條例修正草案最新版本，得排除銀行法相關規定之立法例，新增得不受銀行法第七十二條之二之限制，以利銀行協助提供危老建築重建計畫相關融資。</p> <p>四、為兼顧金融機構流動性風險，於第二項規定金融管理機關必要時得規定金融機構承作第一項放款之總額限制。</p> <p>審查會：</p> <p>一、修正第一項句中「、實施者或不動產投資開發專業公司」為「或起造人」及「核定發布實施」為「核准」外，並將各項之「金融機構」修正為「商業銀行」。</p> <p>二、餘照案通過。</p>

⁴ 立法院第 9 屆第 5 會期第 7 次會議議案關係文書

三、公益性之省思與建議

本條例為都市更新條例之特別法，而都市更新條例復為都市計畫法之特別法，故本條例實為特別法之特別法，而為了達到立法目的的“加速”而主要以獎勵容積的方式為代價是否具有公益性容有不同見解。

「容積移轉」之容積雖屬於私有財，但「容積獎勵」之容積則屬於公共財。容積獎勵係以屬於全體市民所有之生活空間（即容積）贈與私地主。此舉將使市民之生活空間更擁擠、生活品質更低下。因此，除非私地主之土地使用具有公益性或外部利益，否則政府不宜浮濫給予容積獎勵。⁵

根據過去筆者刊登於住宅學報之研究(2011)，關於現有房屋是否會選擇提前進行更新之問題，運用實質選擇權的概念，探討市場環境與都市更新制度對於待更新不動產選擇權價值與更新時機的影響，透過模型推導與台北市待更新不動產的模擬分析發現，當建築物殘餘耐用年數為 20 年時，參與都市更新雖可獲得正報酬，但納入租金不確定性風險後仍未達更新門檻，所有權人將不會提前更新。其次，若一個地區的預期租金成長率與其變異數較低(例如大同區與萬華區)，通常代表其市場未來發展不熱絡，此將抵銷容積獎勵誘因的效果，顯示**市場發展性仍為影響更新政策能否有效推行的主因**。待更新不動產實質選擇權價值與容積獎勵倍數、租金預期成長率、租金預期成長率變異數呈現正相關，與殘餘耐用年數、相關更新成本則為負相關。此外，殘餘耐用年數、租金預期成長率變異數、相關更新成本增加時會使更新門檻提高，使所有權人延後更新，但**容積獎勵倍數提高則會降低更新門檻，使所有權人提前進行更新**。不過，預期租金成長率過高或過低時，都將延後更新時機。

誠如內政部長葉俊榮所言保障國民生命安全，或有相當之公益性，惟由台北市的實證結果我們可以推論，在房屋同樣老舊的情形之下，個別區域市場發展性仍可能影響條例實施之成效，也就是說在市場發展性不佳但是卻老舊之房屋給予其容積獎勵或能更加具有公益性之實益，否則對於市場發展性佳之地區仍給予同樣容積獎勵，實有鼓勵變相合建而假本條例巧取容積獎勵之投機行為，對於周圍國民並不公平。

管見以為，為了確保容積獎勵之公益性，建議納入市場因素做為核給獎勵之審查因素，或是針對具有市場性之區域額外要求回饋公共設施或是提供部分公共住宅以彌補公益性之不足，或許是本條例未來修正可以考慮的方向。

⁵ 許文昌，「容積是私有財，抑或公共財？容積是物權，抑或債權？」，許文昌/曾榮耀不動產講堂 (<http://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409799>)