

都市危險及老舊建築物 加速重建獎勵條例

謝志誠

2016.12.29

(依行政院版更新)

適用對象

- **危險建築物**：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的合法建築物。
- **老舊建築物**：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

評估內容、基準、方法、評估機構與人員資格及其他應遵行事項辦法，授權中央主管機關訂定。

如何申請

- 由新建建築物起造人擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意，向直轄市、縣（市）政府申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。
- 應準備的書件，以及重建計畫要寫什麼，會在施行細則說清楚。

夾帶厝邊

- 申請重建時，可以合併鄰接的建築物基地或土地一起辦理。
- **但**，鄰接的建築物基地或土地面積，不得超過危險或老舊建築物基地面積。

好康在這…容積放送

- 建築容積獎勵，不得超過各該建築基地**1.3倍**的法定容積，**或**各該建築基地原建築容積的**1.15倍**，不受依都市計畫法第八十五條訂定施行細則規定的限制。
- 依《都市危險及老舊建築物加速重建獎助條例》申請容獎，就不得同時適用都市計畫法令及都市更新法令規定的容獎項目。

**條例施行後三年內申請者，
得再給法定容積10%的獎勵！**

容積這樣放送（一）

- 實施容積率管制前已興建完成的合法建築物，其原建築容積高於法定容積者：依原建築容積＋法定容積10%。
- 危險建築物，或經既有住宅性能耐震能力詳細評估未達二級分者：＋法定容積10%。
- 取得綠建築證書：銀級＋6%、黃金級＋8%、鑽石級＋10%。

僅供參考

容積這樣放送（二）

- 取得**智慧建築**證書：銀級+ 6%、黃金級+ 8%、鑽石級+ 10%。
- 符合新建住宅性能評估之結構安全性能評估者：三級分+ 8%、四級分+ 10%。
- 符合新建住宅性能評估之無障礙環境性能評估者：三級分+ 8%、四級分+ 10%。

僅供參考

好康在這…建蔽率放送

- 老舊及危險建築物重建，會因建蔽率規定而減少一樓的使用面積。
- 政府擔心如此會導致一樓的所有權人不易整合，故建蔽率得酌予放寬，放寬標準由直轄市、縣（市）主管機關訂定。
- 但，建蔽率放寬以住宅區的基地為限。

好康在這…減免稅捐

- 重建期間，免徵地價稅。但沒能依建築期限完成重建且責任可歸屬土地所有權人，就得課徵。
- 重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年；重建前合法建築物所有權人持有重建後建築物，於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。

條例施行後五年內
申請的重建計畫才適用

好康在這…資金貸款保證

- 政府擔心居民自主或經濟弱勢地區發起重建，缺乏有實績的廠商進來協助，導致重建工程經費貸款不易，所以要主管機關視財務狀況，透過金融機構辦理特殊情形重建工程必要資金貸款的保證。

有條件的哦



寬中帶嚴...

嚴中帶模糊.....

樂觀之餘要謹慎