

都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案 部分條文修正建議

謝志誠 2017.03.09

建議修正條文	行政院版條文	修正說明
(未修正)	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。	
(未修正)	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><u>第三條 本條例之適用範圍，為都市計畫範圍內符合下列各款之一之合法建築物：</u></p> <p><u>一、經建築主管機關依建築法、災害防救法通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。</u></p> <p><u>二、經依結構安全性能評估耐震能力評分結果未達一級分者。</u></p> <p><u>三、經依結構安全性能評估耐震能力評分結果未達二級分，且屋齡達三十年以上，未設昇降機設備者。</u></p> <p><u>前項合法建築物重建</u></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>一、合併修正第三條之「條例適用範圍」與第四條之「用詞定義」，並避免原第四條「不具效益」之模糊用語，於第一項訂定本條例適用對象：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一項第一款屬政府依建築法、災害防救法通知或評估有危險之虞應限期補強或拆除之建築物。 2. 第一項第二款屬合法建築物所有權人依住宅法第四十三條授權訂定之住宅性能評估實施辦法申請辦理結構安全性能評估，其耐震能力評分結果未

<p><u>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>主管機關得補助辦理結構安全性能評估之費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法，由主管機關定之。</u></p>		<p>達一級分，屬確實危險應拆除之建築物。</p> <p>3.第一項第三款屬屋齡達三十年以上，經結構安全性能評估耐震能力評分結果顯示該建築物耐震能力有疑慮，且未裝設有昇降機設備之建築物。</p> <p>二、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，但為避免以小併大，明定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。</p> <p>三、主管機關得依其財政能力，補助辦理結構安全性能評估之費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法，由主管機關定之。</p>
<p><u>第四條 當事人、利害關係人或直轄市、縣（市）主管機關因前條第一項第二、三款之評估有重大爭議者，得向中央主管機關建築物性能評估小組申請再評估；其評估結果為最終評估。</u></p> <p><u>中央主管機關建築物性能評估小組之設置及作</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</p>	<p>一、前條之建築物性能評估結果攸關各該建築物是否適用本條例之規定，影響當事人及利害關係人之權益甚鉅，爰參考九二一震災受損建築物安全鑑定之爭議處理機制，增訂本條文。</p> <p>二、當事人、利害關係人或直轄市、縣（市）主</p>

<p><u>業要點，由中央主管機關定之。</u></p>	<p>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>管機關對前條之評估結果有爭議時，應予以得向中央主管機關建築物性能評估小組申請再評估之權利。</p> <p>三、建築物性能評估小組之再評估處分屬訴願決定，不服之當事人得依訴願法第九十條規定提起行政訴訟救濟。</p> <p>四、中央主管機關建築物性能評估小組之設置及作業要點，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><u>起造人應自重建計畫獲准之日起一年內，完成建築物之拆除；逾期未拆除者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其重建計畫之核准。但不可歸責於起造人之事由而遲誤之期間，應予扣除。</u></p> <p><u>因故未能於前項期限內完成建築物之拆除者，得敘明理由申請展期；展</u></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>一、為避免起造人申請重建計畫核准後卻遲遲不執行，故明定起造人應自重建計畫獲准之日起一年內，完成建築物之拆除；逾期未拆除者，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其重建計畫之核准。</p> <p>二、重建計畫須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，主管機關始得受理申請；為避免主管機關審核時無一定標準依循，並確保私有土地及私有合法建築物所有權人係於資訊對等之狀態作成意思表示，爰參考都市更新之實務經驗，增</p>

<p><u>期之期間不得超過六個月。</u></p> <p><u>第一項取得同意之方式及應表明事項之辦法，由中央主管機關定之。</u></p>		<p>訂第二項，授權中央主管機關另定辦法規範，以利執行。</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>本條例施行後<u>五</u>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<u>前</u>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>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</p>	<p>一、將第三項移至第七條，並作文字修正。</p> <p>二、配合第八條稅捐減免年限為期五年之規定，將第三項「得再給予各該建築基地基準容積百分之十獎勵」之年限調高為五年，再併同稅捐減免，修正第八條第三項，於屆期前半年，由行政院視情況延長之，並以一次為限。</p>

	機關定之。	
<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。但建蔽率之放寬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，且所核給之容積獎勵卻因高度限制而無法使用，爰參考都市更新條例第四十四條第二項後段之立法例，明定建蔽率及建築物高度得酌予放寬，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>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</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</p>	<p>為因應可能之需要，將第六條第三項「得再給予各該建築基地基準容積百分之十獎勵」之年限納入，併同稅捐減免，於屆期前半年，由行政院視情況延長之，並以一次為限。</p>

<p>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><u>第六條第二項及本條</u>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>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>(未修正)</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>
<p>(未修正)</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)主管機關依本條例前條規定輔導協助，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)</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>

	主管機關評估後應優先推動重建之地區。	
(未修正)	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。
(未修正)	第十二條 本條例自公布日施行。	本條例自公布日施行。