

## 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

- 一、行政院提案，經提本院第9屆第3會期第1次會議報告，決定交內政委員會審查。
- 二、本會於106年3月1日舉行第9屆第3會期第2次全體委員會議；3月15、16日舉行第9屆第3會期第7次全體委員會議，將本案提出審查，邀請內政部部长葉俊榮說明提案要旨，另請財政部、法務部、文化部、行政院主計總處、金融監督管理委員會、國家發展委員會、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府派員列席備詢，會議由姚召集委員文智擔任主席。並於106年3月9日舉行公聽會，由曾召集委員銘宗擔任主席。
- 三、行政院提案意旨：

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）。

#### 四、內政部部長葉俊榮說明：

##### (壹) 立法緣起

###### (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氣離子混凝土建築物（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。

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。

##### (貳) 提案重點

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，本條例草案即針對上述課題，擬具要點如下，請大院委員參考：

- (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 3 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並取得全體土地及合法建築物所有權人之同意，申請獲准後，續依建築法令規定申請建築執照。（草案第 5 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 6 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7條)

(五) 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8條)

(六) 直轄市、縣(市)主管機關應協助並輔導危險及老舊建築物重建。(草案第9條)

(七) 主管機關得辦理特殊情形資金貸款保證。(草案第10條)

五、經說明及詢答後，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。

(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。」

其餘條文決議通過如下：「

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、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。

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。

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○年○月○日止。

（備註：施行期間為，公布日起十年）

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。

前項直轄市或縣（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 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。

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。」。

#### 六、通過附帶決議 7 項:

(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。

提案人：黃昭順 陳超明 林麗蟬

姚文智 吳琪銘

(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。

提案人：趙天麟 吳思瑤 施義芳

賴瑞隆 姚文智

(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。

提案人:曾銘宗

連署人:黃昭順 林麗蟬 陳超明

(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。

提案人:姚文智 尤美女 賴瑞隆

趙天麟

(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

提案人:賴瑞隆 尤美女 姚文智

趙天麟

(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。

提案人:姚文智 吳玉琴 趙天麟

連署人:曾銘宗

(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。

提案人:施義芳 趙天麟 姚文智

Kolas Yotaka

七、本案審查完竣，擬具審查報告，提報院會討論。院會討論前，須經黨團協商，並推請姚召集委員文智於院會討論時作補充說明。

八、附條文對照表 1 份。

「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」 審查會通過 行政院提案 條文對照表		
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」
<p><b>(修正通過)</b></p> <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<u>瀕危</u>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>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><b>行政院提案：</b></p> <p>本條例之立法目的。</p> <p><b>審查會：</b></p> <p>一、修正通過。</p> <p>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<u>瀕危</u>建築物」。</p>
<p><b>(照案通過)</b></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>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><b>行政院提案：</b></p> <p>本條例之主管機關。</p> <p><b>審查會：</b></p> <p>照案通過。</p>
<p><b>(修正通過)</b></p> <p>第三條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內<u>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</u>：</p> <p>一、<u>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。</u></p> <p>二、<u>經結構安全性能評估結果未達最低等級者。</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><b>行政院提案：</b></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><b>審查會：</b></p> <p>一、修正通過。</p> <p>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，爰修正本條第一項序文，明示排除「經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、</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>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><b>(修正通過)</b></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</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</p>	<p><b>行政院提案：</b></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</p>

<p><u>，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。</u></p>	<p>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>，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> <p><b>審查會：</b></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><b>（修正通過）</b></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，</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><b>行政院提案：</b></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><b>審查會：</b></p>

<p>施行期限至中華民國○年○月○日止。</p> <p><u>(備註:施行期間為,公布日起十年)</u></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><b>(修正通過)</b></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<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</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><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</p>	<p><b>行政院提案:</b></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;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</p>

<p>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>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>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><b>審查會：</b></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><b>（修正通過）</b></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。 <u>但建蔽率之放寬以住宅區之</u></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><b>行政院提案：</b></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</p>

<p><u>基地為限，且不得超過原建蔽率。</u></p>		<p>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> <p><b>審查會：</b></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>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</p>
<p><b>（修正通過）</b></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</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</p>	<p><b>行政院提案：</b></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</p>

<p>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>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>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</p>
---	--	--

		<p>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><b>審查會：</b></p> <p>一、修正通過。</p> <p>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><b>(修正通過)</b></p> <p>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</u>重建，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。</p> <p><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><b>行政院提案：</b></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><b>審查會：</b></p> <p>一、修正通過。</p> <p>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</p>

		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><b>(修正通過)</b></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><b>行政院提案：</b></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><b>審查會：</b></p> <p>一、修正通過。</p> <p>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><b>(修正通過增訂)</b></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</u></p>		<p><b>審查會：</b></p> <p>一、修正通過。</p> <p>二、結構安全性能評估，為本</p>



<p><u>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>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><b>(照案通過)</b> 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><b>行政院提案：</b> 本條例施行細則之訂定機關。 <b>審查會：</b> 照案通過。</p>
<p><b>(照案通過)</b> 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><b>行政院提案：</b> 本條例自公布日施行。 <b>審查會：</b> 照案通過。</p>

