

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例通俗版

謝志誠

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。

第一條說，制定都市危險及老舊建築物加速重建條例的目的在於「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」。法規名稱「都市...」已經清楚指出，都市計畫範圍內的危險及老舊建築物才能適用，不在都市計畫範圍內的危險及老舊建築物建築物就無緣適用。

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。

第二條說，本條例的中央主管機關是內政部，地方主管機關在直轄市（如台北市、新北市）為直轄市政府；在縣（市）（如基隆市、新竹縣）則為縣（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。

第三條說，並不是所有的建築物都適用這部法律，要能適用這部法律的建築物必須是「坐落在都市計畫範圍內的合法建築物」，而且不是「目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值的建築物」，「並且」要符合下列三個條件之一：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知所有權人或占有人停止使用，並限期命令所有人自行拆除、逾期末拆除將予以強制拆除，或經評估有危險疑慮應限期補強或拆除的建築物。
- 二、經結構安全性能評估，其耐震能力評分結果未達最低等級（一級分），屬確實危險應拆除的建築物。
- 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估，其耐震能力評分結果未達一定標準，且改善不具有效益或者未設置昇降設備者的建築物。

符合前項條件的合法建築物申請重建時，可以合併隔壁相互接連的建築物基地或土地一起辦理。但隔壁相互接連的建築物基地或土地面積，不得超過申請重建的建築物基地面積。

本條例施行前，已經依建築法第八十一條、第八十二條規定拆除的危險建築物，且該建築物坐落基地尚未完成重建，則可在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」，係由建築物所有權人委託經中央主管機關評選決定的共同供應契約機構辦理。

辦理結構安全性能評估機構及該機構人員在受託辦理結構安全性能評估時，不可以有不實的簽證或出具不實的評估報告書。

第一項第二款、第三款「結構安全性能評估」的內容、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、經中央主管機關評選決定的共同供應契約機構與該機構人員的資格、管理、審查及其他相關事項辦法，授權中央主管機關制定。

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。

第四條說，主管機關可以補助辦理結構安全性能評估的費用，有關申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項辦法或自治法規，授權各級主管機關制定。

對於第三條第一項第二款、第三款「結構安全性能評估」評估結果有異議的當事人，直轄市、縣（市）政府應組成鑑定小組，受理當事人提出的鑑定申請；直轄市、縣（市）政府的鑑定結果為最終鑑定。鑑定小組的組成、執行、運作及其他應遵行事項辦法，授權中央主管機關制定。

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。

第五條說，依據本條例規定申請重建時，新建建築物的起造人應擬具重建計畫，並且取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人的同意，然後向直轄市、縣（市）主管機關申請核准，核准後，再依據建築法令規定申請建築執照。

前項擬具重建計畫申請直轄市、縣（市）主管機關核准的施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日截止。

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。

第六條說，重建計畫範圍內的建築基地，可依實際需要，給予適度的建築容積獎勵；至於獎勵後的建築容積，則不得超過該建築基地一點三倍的基準容積或該建築基地一點一五倍的原建築容積，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的限制。

本條例施行後三年內申請的重建計畫，可再給予該建築基地基準容積百分之十的獎勵，不受前項所規定的獎勵後建築容積上限的限制。

依第三條第二項進行合併的建築物基地或土地，超過一千平方公尺的部分，不適用前二項建築容積獎勵的規定。

依本條例申請建築容積獎勵的建築物基地或土地，不得同時適用其他法令規定的建築容積獎勵項目。

第一項關於建築容積獎勵的項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項辦法，授權中央主管機關制定。

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。

第七條說，依據本條例規定實施重建的土地及建築物，它的建蔽率及建築物高度可考慮予以放寬；放寬標準授權直轄市、縣（市）主管機關制定。但建蔽率的放寬以住宅區的基地為限，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。

第八條說，本條例施行後五年內申請的重建計畫，重建計畫範圍內的土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關綜觀地區發展趨勢及財政狀況後，可同意依下列規定減免稅捐：

- 一、重建期間土地無法使用的部分，免徵地價稅。若有未能依建築期限完成重建且責任可歸屬土地所有權人的情形，則依法予以課徵。
- 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、若重建前合法建築物所有權人為自然人，且持有重建後的建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，則可延長房屋稅減半徵收期間至喪失所有權（即，將重建後持有建築物出售）止，但以十年為限。

依據本條例適用租稅減免的土地及建築物，不得同時併用其他法律規定的同稅目租稅減免。若有其他法律所規定的租稅減免比本條例更為有利的話，則可適用其他最有利的法律規定。

第一項規定的房屋稅減半徵收年限屆期前半年，行政院可視情況予以延長，但以延長一次為限。

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。

第九條說，直轄市、縣（市）主管機關應輔導第三條第一項第一款（即，經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知所有權人或占有人停止使用，並限期命令所有人自行拆除、逾期末拆除將予以強制拆除，或經評估有危險疑慮應限期補強或拆除）的合法建築物重建，並就其重建計畫所涉及的相關法令、融資管道及工程技術事項等提供協助。

若重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項規定條件的經濟或社會弱勢者，則直轄市、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。

第十條說，各級主管機關可以針對新建建築物起造人擬具的重建計畫給予補助，並於有下列情形時，提供其重建工程必要融資的貸款信用保證：

一、經直轄市、縣（市）主管機關依第九條第一項規定提供輔導協助，並經評估認定其重建工程必要資金的取得有困難。

二、起造人為自然人，且沒有營利事業機構願意協助他們取得必要的資金，並經直轄市、縣（市）主管機關認定狀況屬實。

三、經直轄市、縣（市）主管機關評估後，認定應優先推動重建之地區。

直轄市、縣（市）主管機關所需的補助經費，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。

第十一條說，若接受委託辦理結構安全性能評估的機構及該機構人員有違反第三條第五項規定作出不實的簽證或出具不實的評估報告書，則處以新臺幣一百萬元以上五百萬元以下的罰鍰。

第十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第十二條說，本條例施行細則，授權中央主管機關制定。

第十三條 本條例自公布日施行。

第十三條說，本條例自公布日，中華民國一百零六年五月十日起開始施行。