

## 都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條、第六條、第八條修正草案總說明

都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）自一百零六年五月十日公布施行後，曾於一百零七年六月六日修正施行。鑒於本條例第六條第二項有關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規定，將於一百零九年五月屆期，考量民眾整合危險及老舊建築物重建意願耗時，為鼓勵大面積重建，爰擬具本條例第三條、第六條、第八條修正草案，其修正要點如下：

- 一、為利都市土地整體規劃，提高合併鄰地辦理重建之彈性，刪除有關合併鄰接建築物基地或土地面積限制之規定。（修正條文第三條）
- 二、定明本條例施行後第四年申請重建者，給予各該建築基地基準容積百分之五之獎勵，自第五年起逐年減少容積獎勵值，並增訂符合一定面積規模者給予容積獎勵與合併鄰接之建築物基地及土地超過一定面積者不適用本條例容積獎勵規定。（修正條文第六條）
- 三、增訂合併鄰接之建築物基地及土地超過第三條第一項建築物基地面積部分，不適用本條例稅捐減免規定。（修正條文第八條）

# 都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條、第六條、第八條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內</p>	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。</p> <p>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。</p> <p>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。<u>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>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>一、依現行第二項但書規定，合併辦理重建之鄰接建築物基地或土地面積，超過第一項之危險及老舊建築物(以下簡稱危老建築物)基地面積部分不得合併重建，於實務執行，可能間接造成畸零地或地籍零碎，或部分小面積之危老建築物基地無法合併，致依建築法規規定設置安全梯時，造成設計不易或平面可利用空間過小等問題。為促進都市土地整體規劃利用，提高合併鄰地辦理重建之彈性，鼓勵擴大重建計畫面積，以提高重建效益，刪除現行第二項但書合併鄰接建築物基地或土地面積之限制。</p> <p>二、基於公平性、避免容積獎勵及稅捐減免浮濫，一併修正第六條增訂第五項規定合併鄰接之建築物基地或土地適用本條例建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限；另修正第八條第一項，增訂但書明定超過第三條第一項面積部分之合併建築物基地或土地不得減免稅捐，併予說明。</p> <p>三、第一項及第三項至第六項未修正。</p>

<p>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。</p>	<p>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。</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基準容積及增加建築容積總和上限之限制。</p> <p>本條例施行後<u>一定期間內申請之重建計畫，得依下列規定再給予獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：</u></p> <p><u>一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。</u></p> <p><u>二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之五。</u></p> <p><u>三、施行後第五年起：逐年減少前款獎勵百分之一。</u></p> <p><u>重建計畫範圍內符合第三條第一項之建築物基地或加計同條第二項合併鄰接之建築物基地或土地達二百平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一百平方公尺，另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受</u></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基準容積及增加建築容積總和上限之限制。</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>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>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>一、第一項未修正。</p> <p>二、考量整合民眾重建危老建築物意願耗時，並因應現行第二項時程獎勵於一百零九年五月屆期後申請重建意願可能降低，爰修正該項，規定本條例施行後第四年申請之重建計畫，再給予各該建築基地基準容積百分之五之獎勵，自第五年起獎勵逐年減少百分之一。</p> <p>三、本條例並未限制重建計畫之基地面積，惟經查有部分重建計畫基地面積過小(目前已有五十六點三平方公尺之案例)，以致影響基地設計及都市景觀，為鼓勵民眾整合以較為合理之基地面積申請重建、提高重建效益及促進起造人整合更多危老建築物基地，爰增訂第三項，規定符合第三條第一項之建築物基地或加計同條第二項合併鄰接之建築物基地或土地達二百平方公尺者，再給予規模獎勵，且不受第一項容積獎勵上限之限制。惟得適用本項規模獎勵之合併鄰接之建築物基地或土地，依修正後第五項規定，其面積不得超過第三</p>

第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用第一項至第三項建築容積獎勵規定時，其面積不得超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。

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。

條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。

四、考量公平合理性，本次修正後時程獎勵及規模獎勵合計額度不宜超過原時程獎勵(百分之十)額度，爰增訂第四項，規定第二項時程獎勵及第三項規模獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

五、為符合本條例以鼓勵危老建築物重建之立法意旨，避免容積獎勵浮濫，爰修正現行第三項，項次移列為第五項，規定合併鄰接之建築物基地或土地不超過第三條第一項之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限者，始得適用本條例容積獎勵規定。例如危老建築物基地五百平方公尺，合併鄰地為一千五百平方公尺時，該鄰地僅有不超過危老建築物基地面積五百平方公尺之部分得適用本條例容積獎勵規定，故重建計畫範圍內有一千平方公尺(五百平方公尺加五百平方公尺)享有容積獎勵；若危老建築物基地面積為一千五百平方公尺，合併鄰地為一千五百平方公尺時，該鄰地雖不超過危老建築物基地面積，惟最高仍以一千平方公尺為限，是僅一千平方公尺得適用本條例容積獎勵規定，故重建計畫範圍內有二千五百平方公尺(一千五百平方公尺加一千平方公尺)享

		<p>有容積獎勵。</p> <p>六、現行第四項及第五項未修正，移列至第六項及第七項規定。</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。<u>但依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不予減免：</u></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。<u>但以十年為限。</u></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>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>一、配合本次修正刪除第三條第二項但書規定，增訂第一項但書，明定依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過同條第一項建築物基地面積部分之土地及建築物，不適用本條例稅捐減免規定，以維稅捐減免之正當性及公平性。例如危老建築物基地五百平方公尺，合併鄰地為一千五百平方公尺時，重建計畫面積為二千平方公尺，該鄰地僅有不超過危老建築物基地面積五百平方公尺之部分得適用本條例稅捐減免規定，故該重建計畫有一千平方公尺（五百平方公尺加五百平方公尺）得適用本條例稅捐減免；若危老建築物基地一千五百平方公尺，合併鄰地二千平方公尺，重建計畫面積為三千五百平方公尺時，該鄰地僅有不超過危老建築物基地面積一千五百平方公尺之部分得適用本條例稅捐減免規定，故該重建計畫有三千平方公尺（一千五百平方公尺加一千五百平方公尺）得適用本條例稅捐減免。</p> <p>二、第一項第三款酌作標點符號修正。</p> <p>三、第二項及第三項未修正。</p>