

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國109年3月25日印發

院總第 686 號 委員提案第 24228 號

案由：本院委員江永昌、林岱樺、邱志偉等 17 人，為都市危險及老舊建築物加速重建條例施行將屆 3 年。為免現行條文中基地合併鄰地限制造成畸零地、地籍零碎、小面積設計不益；時程獎勵 3 年到期降低申請重建意願；同時為鼓勵較大面積重建、提高重建效益並維護都市景觀增訂時程獎勵，以收本條例加速都市危險及老舊建築物（下稱危老建築物）重建之效益，保障民眾居住安全及品質，爰提具「都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條、第六條及第八條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

提案人：江永昌	林岱樺	邱志偉		
連署人：鍾佳濱	蔡易餘	陳亭妃	湯蕙禎	高嘉瑜
黃國書	許智傑	莊瑞雄	何欣純	陳明文
吳玉琴	陳秀寶	鄭運鵬	邱議瑩	

都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條、第六條及第八條條文修正草案總說明

本條例自民國 106 年 5 月 15 日公佈施行後，僅於 107 年 6 月 6 月修正排除銀行法第七十二條之二之限制，以利銀行協助提供危老建築物重建計畫相關融資。鑒於本條例第六條第二項時程獎勵 10% 即將在 109 年 5 月屆期，且民眾整合意願、地方政府自治條例訂定耗時，並考量都市景觀而鼓勵較大面積重建，爰擬具本條例第三條、第六條、第八條修正案，其修正要點如下：

- 一、修正條文第三條：為利都市土地整體規劃，增加合併鄰地之彈性，避免條文僵硬而出現更多畸零地，刪除有關合併鄰地面積限制之規定。
- 二、修正條文第六條：本條例有十年之實施期限，為加速危老建築物重建申請之辦理，維持穩定之時程獎勵額度有其必要性，亦可鼓勵將基地整合成較大之規模，故修正為本條例施行後四年內申請重建者，給予各該建築基地基準容積獎勵百分之十，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、合併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之規定，及避免即使擴大基地之規模，仍受本條第一項及第四項容積獎勵額度上限之限制，故刪除本條第五項末段「超過一千平方公尺部分，不適用前二項」之規定。
- 三、修正條文第八條：增訂合併建築物基地及土地超過原建築基地面積部分，不適用本條例稅捐減免規定，並酌作標點符號之修正。

都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條、第六條及第八條條文修正草案對照表

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</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</p>	<p>一、依現行條例第二項但書規定，鄰地超過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、地籍零碎或部分小面積之危老建築物基地無法合併，使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。另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，故將第二項但書刪除。</p> <p>二、基於公平性、避免容積獎勵及稅捐減免浮濫，一併修正第八條第一項，增訂第三條第一項建築物基地及不超過該建築物基地之合併建築物基地或土地得減免稅捐之規定。</p>

<p>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>書。</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：</p> <p><u>一、施行後四年內：各該建築基地基準容積百分之十。</u></p> <p><u>二、施行後第五年起：逐年減少前款獎勵百分之二。</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，給予各該建築基地基準容積百分之二之獎勵，每增加一平方公尺，另給予基準容積百分之零點零五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。</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、危老建築物重建申請門檻需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實屬不易，故地方政府目前受理危老建築物案件統計顯示規模有限（舉雙北市為例，截至 109 年 3 月 9 日，受理規模面積兩千平方公尺以上者，臺北市一百二十一件中僅佔五件；新北市一百一十九件中僅佔十四件）。且即便獲得其整合之土地所有權人全部同意，然若整合之土地中含有公有土地，因協助機制未能落實執行，導致該部分危老建築物重建申請未能成案。故即便規定一定期程內申請送件給予逐年級距式遞減時程獎勵，亦未必得能取得該獎勵。</p> <p>二、又本條例授權各地方政府得於自治法規放寬住宅區建蔽率及高度部份，各地方政府完成法制作業時程均不一（例如：臺北市係一百零七年底；新竹市、南投縣係一百零八年初……等），致影響危老推動進度。另根據內政部統計資料顯示，截至一百零九年三月初，全國受理危老案件僅四百零三件，相較全國屋齡三十年以上老舊</p>

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。

房屋四百萬戶，佔比極低。

三、本條例有十年之實施期限，為協助危老建築物重建整合，維持穩定之時程獎勵額度有其必要性，亦有助於鼓勵整合成較大規模之基地。另考量危老建築務需全部同意，鼓勵擴大規模申辦尚需些許時日，若驟然腰斬時程獎勵額度，將嚴重影響尚在整合中之案件、阻滯危老建築物之重建、妨礙都市市容及居住安全，建議給予一年緩衝期間，再逐年以級距調降，爰將本條例第二項第一款申請期間「三年」修正為「四年」；同項第三款合併為第二款「施行後第五年起：逐年減少前款獎勵百分之二。」之規定。

四、目前各地方政府受理危老建築物申請之案件，有三成危老建築物案均未達兩百平方公尺，就本條例規定，要爭取到規模獎勵百分之十上限，需申請重建計畫範圍面積至少達到一千八百平方公尺以上，相較雙北市申辦都更基地面積限制須一千平方公尺以上更趨嚴峻。考量危老建築物重建、都市更新均具公益且為國民安全所需，並同時兼顧鼓勵規模擴大之修正意旨，建議鬆綁「規模獎勵」給獎標準，本條例第三項末段規定修正為「……，每增加一平方公尺，另給予基準容積百分之零點零五之獎勵，……」，採等比例給獎，而非間距（階梯）式給獎方式，避免因面積相差甚微，但獎勵卻相差甚遠

		<p>之情形產生，並鼓勵小基地整合達眾數規模、眾數規模整合達較大規模。</p> <p>五、為認定標準一致性有利執行，有關合併開發之鄰接建築物基地或土地給獎面積之認定，宜比照修正後稅賦減免之規定，以不大於危老建築物基地條件下，享有相同容積獎勵。故刪除本條第五項末段「超過一千平方公尺部分，不適用前二項」之規定，以免即使擴大基地之規模，其仍受本條第一項及第四項容積獎勵額度上限之限制。</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</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>一、配合刪除本條例第三條第二項但書規定，增訂本條第一項但書，第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地面積，超過本條例第三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之規定，以維持稅捐減免之正當性及公平性。</p> <p>二、例如危老建築物基地面積五百平方公尺，合併之鄰地面積一千五百平方公尺，重建計畫總面積為二千平方公尺時，則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，故該重建計畫僅有一千平方公尺得適用本條例稅捐減免之相關規定；而若危老建築物基地一千五百平方公尺，合併之鄰地面積二千平方公尺，重建計畫總面積為三千五百平方公尺時，則該鄰地僅有不超過危老建築物基地面積一千五</p>

立法院第 10 屆第 1 會期第 6 次會議議案關係文書

<p>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>。</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>百平方公尺之部分得適用本條例稅捐減免之規定，故該重建計畫僅有三千平方公尺，得適用本條例稅捐減免之規定。</p> <p>三、本條第一項第三款酌作標點符號修正。</p>
---	---	---

立法院第 10 屆第 1 會期第 6 次會議議案關係文書