

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 24229 號

案由：本院委員賴惠員等 16 人，為改善國人居住環境，提升建築安全與國民生活品質，我國於 106 年 5 月 10 日公布施行「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，並訂定有三年時效之容積獎勵以鼓勵民眾加速提出重建申請，然因該獎勵將於 109 年 5 月屆期，為避免降低民眾申請意願，及鼓勵擴大申請重建之面積，以利推動重建之效率，爰擬具「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。

說明：

- 一、為利都市土地整體規劃，提高鄰地合併辦理重建之彈性，爰提案刪除有關合併鄰接建築物基地或土地面積之限制。
- 二、據內政部營建署統計，自 106 年 11 月至 109 年 2 月底止，申請重建危老建築核可之案件僅 447 件，遠低於營建署原訂定之 30 萬戶目標，為落實政府政策目標，爰提案延長時程獎勵之期限，並增訂符合一定面積規模者給予容積獎勵，以鼓勵民眾提出重建申請。
- 三、為維持稅捐減免公平性，增訂合併鄰接建築物基地及土地面積超過第三條第一項建築物基地面積部分者，不適用本條例稅捐減免之規定。

提案人：賴惠員

連署人：蔡易餘 許智傑 黃世杰 林宜瑾 邱志偉

陳柏惟 王美惠 陳素月 管碧玲 湯蕙禎

鍾佳濱 劉權豪 鄭運鵬 羅美玲 劉建國

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基地面積部分不得合併重建。</p> <p>二、惟實務執行時，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。</p> <p>三、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，爰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>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>本條例施行後十年內申請之重建計畫，得依下列規定再給予各該建築基地基準容積獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制：</p> <p>一、<u>施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。</u></p> <p>二、<u>施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之七。</u></p> <p>三、<u>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，</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<u>百分之十之獎勵</u>，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、本條例自 106 年 5 月公布施行，依內政部營建署統計至 109 年 2 月，全國危險及老舊建物申請重建核可之件數僅 447 件，遠低於營建署訂定之 30 萬戶目標。然本條例原規範之時程獎勵將於 109 年 5 月屆期，為避免民眾申請重建之意願因而降低，爰修正第二項，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七之獎勵，自第五年起獎勵逐年減少百分之一至第十年止。</p> <p>三、本條例未限制重建計畫之基地面積，惟查部分重建計畫之基地面積過小，影響基地設計及都市景觀，為鼓勵民眾整合申請之基地面積，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。</p> <p>四、考量公平合理性，爰增訂第四項，規定第二項及第三項之獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之</p>

<p><u>另給予基準容積百分之零點五之獎勵，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。</u></p> <p><u>前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積百分之十。</u></p> <p><u>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。</u></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>十。</p> <p>五、為避免容積獎勵浮濫，爰修正現行第三項，移列為第五項，規定合併鄰接之建築物基地或土地不得超過第三條第像之建築物基地面積，且最高以一千平方公尺為限。</p> <p>六、現行第四項及第五項，移列為第六項及第七項。</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</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</p>	<p>一、配合本次修正刪除第三條第二項但書規定，增訂第八條第一項但書，明訂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，以維持稅捐減免之公平性。</p>

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。

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。

