

立法院法制局法案評估報告

編號：1199

本報告僅供委員參考

都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案 評估報告

法制局 李基勝 撰

中華民國 106 年 1 月

都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案評估報告

目次

摘要	1
壹、背景說明	2
貳、修正要旨	2
參、問題研析與建議	3
一、合法建築物 v. 違章建築物	3
(一)合法建築物	3
(二)違章建築物	4
二、危險及老舊建築物	8
(一)危險建築物	8
(二)老舊建築物	8
三、擴大規模 v. 最適規模	10
(一)最適規模	10
(二)擴大規模	11
(三)建築基地有細碎化之疑慮	11
四、草案忽略財務弱勢者之扶助	12
(一)借債仍應還本付息	12
(二)對於財務弱勢者，與其獎勵重建，不如積極安置	12
五、重建獎勵 v. 都市更新與公寓大廈之重建	13
(一)重建獎勵與都市更新決行方式之利弊分析	13
(二)重建獎勵與都市更新之競爭	14
(三)公寓大廈之重建	17
六、重建獎勵之期限	18
(一)最惠獎勵之期限法律施行後 3 至 5 年內	18
(二)可能導致危險及老舊建築物拆除重建集中在 3 至 5 年內 ..	19
七、他項權利之處理	20
(一)地上權	20
(二)抵押權及典權	22
八、建議	25
(一)限縮適用對象為危險建築物，而不及於老舊建築物（建議 修正名稱及草案第 1 條、第 3 條、第 4 條及第 9 條）	25
(二)符合《公寓大廈管理條例》第 14 條規定，應優先適用 （建議修正草案第 5 條）	26
(三)危險建築物申請重建者，均得享受最惠獎勵及租稅減免	

(建議修正草案第 6 條第 3 項及第 8 條)	26
(四)為保障文化資產，建議增訂第 4 條但書及第 6 條第 6 項 ..	27
(五)為安置低收入戶及中低收入戶，爰建議增訂第 10 條第 2 項	27
(六)為保障他項權利，爰建議增訂相關規定	27
肆、結論	28
伍、條文對照表	29
附件	37
一、低收入戶之資格家庭總收入以外財產總額之一定限額：（土 地以公告現值計算，房屋以評定標準價格計算）	37
二、中低收入戶之資格家庭總收入以外財產總額之一定限額： （土地以公告現值計算，房屋以評定標準價格計算）	38
三、內政部法律案人權影響評估表	39
四、內政部法案及性別影響評估檢視表	40
附表	49
參考資料	53
附錄一：「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案評估報告」 （初稿）書面審查意見	54
附錄二：立法院法制局法案性別與人權影響評估檢視表	63

都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案評估報告

摘要

重建獎勵乃不得已之措施，故不宜納入易滋生爭議之老舊建築物，而應僅限於合法的危險建築物。但建築物終究難免隨時間消逝而逐漸瀕臨危險，且為求符合公平原則，重建獎勵不應僅限於本條例施行後一定期限內，而應以危險建築物經確定後一定期限內辦理重建者，均得為獎勵對象。並建議經指定為文化資產之建築物基地得移轉優於重建獎勵之容積率予其他土地，俾免該建築物所有人疏於維護，甚至故意破壞文化資產者。另為保障低收入戶及中低收入戶，其住宅經拆除後得請求主管機關優先提供社會住宅安置，或按照市場正常交易價格購買其土地。且為保障危險建築物拆除前之抵押權及典權，建議得於重建後所分配之建築物，繼續設定原抵押權或典權，惟不能優於《民法》第 513 條規定之承攬人報酬抵押權。

此外，本案經就其性別及人權影響評估結果加以檢視及分析，並無不妥之處。

都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案評估報告

壹、背景說明

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 12%，有 80%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台統計，全國 30 年以上建築約 384 萬戶、約 86,000 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 34,000 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 65 歲以上高齡者已近人口結構 13%，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。¹

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》草案（以下簡稱「草案」）²。

貳、修正要旨

行政院草案要點如下：

- 一、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、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

¹ 行政院，院臺建字第 1050190141 號（2016/12/29）。

² 同前。

- 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、實施重建稅捐減免之獎勵要件。（草案第 8 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 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）
- 八、施行日期。（草案第 12 條）

參、問題研析與建議

一、合法建築物 v. 違章建築物

（一）合法建築物

草案第 3 條說明，略謂其「適用範圍為都市計畫範圍內合法之危險或老舊建築物」；第 4 條第 1 項關於「危險建築物」（第 1 款）及「老舊建築物」（第 2 款）均指「合法建築物」。以合法建築物為獎勵重建之對象，當然毫無疑義可言。

1、符合現行建築及土地計畫法令者

符合現行建築及土地計畫法令者當然是合法建築物。但不符合者未必不是。

2、不符合現行建築及土地計畫法令者

過去並非全國一次全面施行建築及土地計畫法令，而係分區逐漸施行，最後才及於全國³。因此，實務上，乃有所謂「老舊房屋」，雖然不符合建築法令及土地計畫法定者，仍屬合法建築。以臺北市為例，1946/10/01 以前及該市改制後編入之五個

³ 1944/09/21 修正《建築法》第 2 條規定：「本法適用之區域如左：一、市。二、省會。三、聚居人口在五萬以上者。四、其他經國民政府定為應施行本法之區域。本法於前項區域外之公有建築。其造價在該建築物所佔基地之地價二十倍以上者。亦適用之。」1976/01/08 修正同法第 3 條第 1 項規定：「本法之適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。前項地區外供公眾使用之公有建築物，本法亦適用之。」

行政區（文山、南港、內湖、士林、北投）⁴都市計畫公布前已存在之建築物，即未必符合現行法令規定，被歸類為「老舊房屋」，僅得在原規模及原範圍內以非永久性建材修繕（《臺北市違章建築處理規則》⁵第4條第3款及第29條）⁶。

（二）違章建築物

重建獎勵對象若包括違章建築物，恐招來更多具危險性之違章建築物，冀能僥倖獲得重建獎勵，的確不當。然而現實生活中，不乏見違章建築物，不但未必予以拆除，且其交易仍受保障；若重建獎勵不包括此類建築，是否妥適？非無可議。惟以當前新建即拆之違章建築物，增加迅速，縱然僅將舊有、既存及緩拆之違章建築物納入重建獎勵對象，可能誘發將新建即拆之違章建築物，也納入重建獎勵之呼聲，徒增困擾。《都市更新建築容積獎勵辦法》第11條第1項（2008/10/15修正）即規定：「處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵……」。因此，如須將違章建築物也納入容積獎勵，其實已得採行都市更新模式，而不必然非得於草案中增訂相關規定。

1、違章建築物之類別

違章建築物，依照《違章建築處理辦法》（1957/12/07）第2條第1項規定，原指「在都市計劃區域內或建築法實施地區內軍政機關及公私建築，未經向當地主管建築機關申請核准領有建築執照或公文請領執照以前，擅自興工建築者而言」。

（1）舊有違建

於臺北市指依《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》（2010/06/28）第3條第2款第1目規定：「舊有違章建築：五十二年以前之違章建築。」即《臺北市舊有違章建築處理辦

⁴ 臺北市於1967/07/01升格為直轄市，1968/07，併入原隸屬臺北縣之景美鎮、木柵鄉、南港鎮、內湖鄉，以及陽明山管理局所屬之士林鎮、北投鎮等6鄉鎮。

⁵ 臺北市政府，府法三字第10030876600號（2011/04/01）。

⁶ 其他地區，亦有類似規定，如《台江國家公園違章建築處理要點》、《玉山國家公園違章建築處理要點》、《雪霸國家公園違章建築處理要點》、《陽明山國家公園違章建築處理要點》、《臺中市違章建築執行原則》。

法》（1989/05/15）第 3 條規定：「本辦法所稱舊有違建係指民國五十二（1963）年本市全面普查拍照列卡有案之違建及攤棚。」第 2 項規定：「未經普查拍照之違建，如所有人能檢附左列證件之一，證明於民國五十二年以前所有者，以舊有違建論。一、戶口遷入或門牌編訂證明。二、民國五十二年以前原始設立稅籍之完納稅捐證明。三、房屋產權謄本或建物登記證明。四、繳納自來水費、電費收據或證明。」

於臺灣省，依臺灣省政府，府建字第 14258 號（1958/02/07）略謂：「依『違章建築處理辦法』第五條（現行法第 11 條第 3 項）……為求軍民違章建築新舊日期劃分統一起見，應以四十七（1958）年二月十日為劃分日期」云云⁷。在此之前未經申請許可而擅自興建之建築物或雜項工作物，稱為舊違章建築。

於高雄市，依《高雄市舊有違章建築修繕辦法》（2012/10/25）第 3 條規定，於 1968/12/31 以前經普查並列管，或依戶口設籍、房屋稅籍或水電繳費證明文件，足資證明於 1968/12/31 以前已存在之違章建築。

(2)既存違建

既存違建，指依《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》（2010/06/28）第 3 條第 2 款第 2 目規定，指「五十三（1964）年至七十七（1988）年八月一日前之違章建築。」

(3)實質違建

實質違建，指未依《建築法》及《實施都市計畫以外地區建築物管理辦法》之規定，申領建造執照而擅自建造者，且其建築行為有下列情事之一者：(1)未經許可擅自於保護區內建築；(2)未經許可擅自於都市計畫公共設施保留地建築；(3)佔用既成巷道或堵塞防火巷；(4)於合法房屋頂上增建房屋，或設置簷高超過 2 公尺之棚架；(5)於合法房屋法定空地上增建

⁷ 臺灣省政府公報，47 年春字第 30 期，435 頁以下。

房屋，或設置寬度大於 2 公尺，簷高超過 3 公尺之棚架；(6)建築物建蔽率或其高度不符規定；(7)建築物附設防空避難地下室面積不足，無法補足；(8)基地面積狹小或地界曲折不符合省、市畸零使用規則之規定；(9)基地面臨既成巷道不符合《面臨既成巷道建築基地申請建築原則》之規定；(10)違反其他有關建築法令規定，無法於規定期限內申請補照⁸。

(4)程序違建

程序違建，指其建築物之位置、高度、結構、與建蔽率等均不違反當地都市計畫建築法令規定，且獲得土地使用權，僅於程序上疏失，未領建築執照，擅自興工者而言⁹。故程序違建得依法補辦執照而成為合法建物。

2、違建得暫緩拆除

然而，程序違建以外之其他違章建築物也非當然均應予以拆除。於臺北市，凡 1994/12/31 以前之既存違建，如無妨礙公共安全、公共交通、公共衛生、都市景觀及都市計畫等，拍照列管，暫免查報拆除¹⁰。於臺灣省，係指 1992/01/10 以前即已完工，並符合《臺灣省違章建築拆除認定基準¹¹》規定免申請建造許可之建物¹²。因此，乃有論者稱之為「合法違建」¹³。如此說法，固甚矛盾；但卻極為傳神。蓋違建原應依法拆除¹⁴，實務上

⁸ 內政部，台內營字第 656943 號（1975/10/17）。

⁹ 同前。

¹⁰ 臺北市工務局，（84）北市工建字第 118267 號（1995/11/07）發布之《違建查報作業原則》。

¹¹ 臺灣省政府，七六府建四字第 90616 號（1987/10/21）發布；臺灣省政府公報，76 年冬字 21 期，7 頁以下（<http://subtpg.tpg.gov.tw/og/image1.asp?DocYear=076&ImgFile=02pn%20%20%20%20&StrPage=7&EndPage=8>，2016/12/29 造訪）。

¹² 該認定基準係依據《違章建築處理辦法》第 14 條：「省、直轄市政府執行違章違築之拆除，得擬訂認定之基準，報由內政部核定後行之。」而訂定，後者既於 1992/01/10 刪除而失去附屬基礎遂停止適用；臺灣省政府，（81）府建四字第 154250 號（1992/01/17）；臺灣省政府公報，81 年春字 23 期，4 頁（<http://subtpg.tpg.gov.tw/og/image2.asp?f=08100401e4004>，2106/12/29 造訪）。

¹³ 黃志偉（1998/05），〈違章建築之研究(一)〉，《現代地政》，19 卷 5 期，8 頁。

¹⁴ 行政院，（75）台內字第 023519 號（1986/11/14）略謂：（高政務委員玉樹邀集有關機關研商所獲建議事項十項）「九、……實施都市計畫地區，舊有違建凡妨礙交通市容衛生並侵佔他人土地之類應優先分期分段拆除外其餘暫緩處理，但新建違建除程序違建可予補照外，應隨報隨拆，並通知管區立即辦理，防止弊端而最重要事項是新建違建之漏報漏拆其主辦人員應嚴加議處，以建

卻又承認其既存事實，而免予拆除。

姑且不論，以上得暫緩拆除之違章建築物。臺北市長柯文哲上任後誓言要從源頭封鎖違建，2015 年議會中更承諾，58 件大型違建要在半年內執行完成，於 2016/05/06 剛好滿半年，僅結案 7 件，且半年來的大型違建數更是不減反增¹⁵。臺北市大安區一處在法定空地蓋的建物，於 2006 年報拆，經過市議員 10 年協調 41 次還拆不掉¹⁶。截至 2016/09，全臺尚未拆除的違章建築物有 66.2 萬件，較 2011 年底大增 21.1%；六都總計為 56.8 萬件，占全國 86%，其中以新北市 20.7 萬件最多、高雄市 12.2 萬件次之；與 2011 年底相比，新北市增加 3.1 萬件仍然最多，增幅則以桃園市、臺中市分別為 61.5%、57.7%最大¹⁷。

3、違章建築物之交易仍受保障

儘管違章建築物未領有建造執照而受限於《土地登記規則》第 79 條第 1 項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件……」以致無建造執照者，即無使用執照，乃無從完成建物所有權第一次登記，遑論移轉登記。但違章建築物仍得為買賣交易標的¹⁸，司法實務上，也認為「違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人¹⁹。」

立公務員服務紀律。」

¹⁵ 政治中心（2016/05/07）/綜合報導，〈不減反增！柯文哲承諾拆光違建 議員：協調 31 次也拆不掉〉，SETN 三立新聞網（<http://www.setn.com/News.aspx?NewsID=144476>，2016/12/29 造訪）。周柏雅議員辦公室 2016/05/31 新聞稿（http://tcc0721.tcc.gov.tw/News_Content7.aspx?n=5E0EC64F3DA2AAE5&sms=658CF7FFFF5285CF&s=33FB4F5C4756C710，2016/12/29 造訪）。

¹⁶ 鍾泓良（2016/12/27）/台北報導，〈違建協調 3 次送市長室裁決 建管處如釋重擔〉，《自由時報》，<http://news.ltn.com.tw/news/politics/breakingnews/1930226>，2016/12/29 造訪。

¹⁷ 馮牧群（2016/12/06），〈全台還有 66.2 萬待拆違建 新北最嚴重〉，《自由時報》，<http://estate.ltn.com.tw/article/2058>，2016/12/29 造訪。

¹⁸ 最高法院 48 年台上字第 1812 號判例（1959/12/10），51 年台上字第 236 號（1962/02/01）及 57 年台上字第 2017 號（1968/08/02）判決。

¹⁹ 最高法院 67 年度第 2 次民事庭庭長會議決定（一）（1978/02/21）。

二、危險及老舊建築物

(一)危險建築物

草案第 4 條第 1 項第 1 款規定，「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。

1、應拆除之危險建築物

經建築主管機關依相關法令通知「限期拆除、逕予強制拆除」之建築物，顯然係指依據《建築法》第 81 條規定：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對傾頹或朽壞而有危害公共安全之建築物，應通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除；逾期未拆者，得強制拆除之。前項建築物所有人住址不明無法通知者，得逕予公告強制拆除。」第 82 條規定：「因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，致建築物發生危險不及通知其所有人或占有人予以拆除時，得由該管主管建築機關逕予強制拆除。」即已不能修建、補強、挽救者。例如：建築物經鑑定為高氯離子混凝土建築物，建物所有權人應於公告日起 2 年內停止使用，並於 3 年內自行拆除之²⁰。

2、得補強之危險建築物

經建築主管機關依相關法令「評估有危險之虞應限期補強或拆除」之建築物，既能補強，若經補強，即無安全之虞，非屬危險建築物。但不補強，則有危險之虞，而應拆除。

(二)老舊建築物

草案第 4 條第 1 項第 2 款規定，「老舊建築物」指合法建築物屋齡 30 年以上，經建築物性能評估改善不具效益，須拆除重建者。

1、建築物之改善是否不具效益，須否拆除重建，易生爭議

此等建築物顯無立即危險，或有危險之虞；僅係改善不具效益。其須否拆除重建，究竟係依據建築物所有人，或以建築

²⁰ 臺北市政府，府都建字第 10470724701 號（2016/01/05）。

主管機關之判定為準？顯然易生爭議。因此，草案第 4 條第 2 項規定，老舊建築物性能之「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」，固能明確該等建築物須否拆除重建；然而建築物之使用效益，乃依其用途而異其結果。具住家居住之效益者，不必然符合工商業使用需求；反之，亦然。因此，以建築物之改善是否不具效益，須否拆除重建，作為老舊建築物是否重建獎勵之標準，顯非妥適。另，由主管機關確定是否拆除重建，而享有獎勵，也不見得能杜絕爭議。

縱使有關老舊建築物性能改善是否不具效益，須否拆除重建之評估，係由專業機構為之。該等團體或專家所為判定，顯然亦符合《訴願法》第 10 條規定，依法受中央或地方機關委託行使公權力之團體或個人，以其團體或個人名義所為之「行政處分」，其訴願之管轄，向原委託機關提起訴願，而不免發生行政爭訟。

2、老舊建築物 v. 文化資產

(1) 現行法制下，文化資產之保存已然不易

長期以來在臺灣均有被指定古蹟或指定後古蹟被無名火焚毀之案例，古蹟發生火災之主要原因分為：配電系統起火、人為縱火、其他電器設備起火、其他外來火源及熱源、天然災害。以美國為例，其主要古蹟火災發生原因為配電系統起火，平均占有古蹟火災的 24.6%，其次即為人為縱火，占總數 18.3%。然在臺灣的案例中，由於大量指定或尚未指定之文化資產長期遭棄置，沒有配備電力，因此被確定為配電系統起火之案例極少。此五種主要火災發生原因中以人為縱火最難防範，即便知道誰有縱火的可能，也防範不易。²¹

(2) 草案規定更不利於文化資產之保存

具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值者，殆多

²¹ 維基百科，<https://zh.wikipedia.org/wiki/臺灣文化資產火災列表>，2016/12/29 造訪。

屬於老舊建築物。既然，依照草案規定，老舊建築物拆除重建，得以獲得建築容積獎勵（第 6 條）及租稅減免（第 8 條），尤其前者之實益更為可觀。

儘管私有古蹟及其所定著之土地，免徵房屋稅及地價稅；私有歷史建築、紀念建築、聚落建築群及其所定著之土地，得減徵房屋稅及地價稅，最高可達 50%（《文化資產保存法》第 99 條）；私有古蹟、歷史建築、紀念建築及其所定著之土地，因繼承而移轉者，免徵遺產稅（同法第 100 條），均遠比草案第 8 條之減稅規定，更為可觀。然而不動產持有稅占市場正常交易價格比例甚低，往往不及 1/500 者，甚有不及 1/2,000 者。

雖然，文化資產之建築基地得依照《文化資產保存法》第 41 條及其子法《古蹟土地容積移轉辦法²²》之規定辦理容積移轉。該辦法第 4 條僅規定得「將原依法可建築之基準容積受到限制部分，移轉至其他地區建築使用之土地」，並不能享有草案所定之建築容積獎勵（草案第 6 條）。既然如此，試問以私有財產利益為考量前提時，有多少人經得起拆除重建之誘惑，而放棄保存具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之老舊建築物？換言之，草案規定更不利於私有的文化資產之保存。

三、擴大規模 v. 最適規模

草案第 3 條規定：「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。」即許可擴大重建獎勵之規模於危險及老舊建築物坐落基地範圍外，而不問其重建規模是否妥適。

(一) 最適規模

²² 內政部，（87）台內營字第 8772698 號（1998/09/07）發布《古蹟土地容積移轉辦法》，經多次修正為現行規定。但仍未配合現行《文化資產保存法》（2016/07/27）修正其訂定依據（第 1 條）。

《建築法》第 44 條規定：「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」草案第 5 條也規定：「依本條例規定申請重建時，……依建築法令規定申請建築執照。」因此，原有危險及老舊建築物基地加倍之後，仍未達建築基地最小面積之寬度及深度者，亦不能取得建築許可。

(二)擴大規模

草案第 3 條規定，許可擴大重建獎勵之規模於危險及老舊建築物坐落基地範圍外，而不問原有危險及老舊建築物基地是否已超越《建築法》第 44 條規定之建築基地最小面積之寬度及深度，仍得一味擴大其獎勵範圍，達原有危險及老舊建築物基地之一倍。倘若原有危險及老舊建築物基地已然遠大於《建築法》第 44 條規定之最低門檻數倍，猶仍應許合併其鄰接之建築物基地或土地之面積，一起適用重建獎勵，值得深思妥當與否。

(三)建築基地有細碎化之疑慮

都市更新單元，於臺北市最小者為 500 平方公尺（約 151.25 坪），通常為 1,000 至 2,000 平方公尺（約 302.5 至 605 坪）（《臺北市都市更新自治條例》第 12 條）；於南投縣，通常以 500 至 1,000 平方公尺為原則，特殊例外方得更小（《南投縣都市更新地區及更新單元劃定準則》第 4 條）；其他更直轄市、縣（市）也均依《都市更新條例》第 10 條及第 11 條劃定其最小更新單元，無不大於其最大的畸零地（建築基地最小面積），臺北市為 155.52 平方公尺（約 47.0448 坪，《臺北市畸零地使用規則》第 4 條），南投縣為 136.8 平方公尺（約 41.382 平方公尺），《南投縣畸零地使用自治條例》第 3 條）。

因此，對於促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境²³而言，危險及老舊建築物之重建獎勵（草案）

²³ 《都市更新條例》第 1 條。

，顯然不如都市更新積極有效。而且，都市地區如此廣推並加速重建，是否使土地利用更為細碎化，而有礙都市機能之復甦或進化，不無可慮。

四、草案忽略財務弱勢者之扶助

關於財務上之協助僅止於資金貸款之保證（草案第 10 條），固然可以避免政府之財政負擔雪上加霜，但對於財務弱勢者之扶助，顯然不具實益。

(一)借債仍應還本付息

除財務上不濟者外，吃好、穿好、住好，乃人之常情。然而依照草案規定，資金貸款之保證，最多只能免除物上擔保（提供其他財產設定抵押貸款），非但不能免除或減輕利息負擔。對於財務弱勢者之扶助，極為有限，遑論低收入戶或中低收入戶。因此，財務弱勢者縱然有心拆除危險或老舊建築物以重建新宅，恐也無力為之。若危險建築物係屬非拆除不可者，彼等更不免無屋可住。

(二)對於財務弱勢者，與其獎勵重建，不如積極安置

1、財務弱勢者未必能享有重建獎勵之利益

財務弱勢者不缺重建意願，重建獎勵，僅有助其讓售其危險或老舊建築物及其基地；但財務弱勢之原所有人是否能充分享受重建獎勵之權益，不無可疑。縱然該建築基地具有市場優勢，原所有人既無能力自行重建，難免必須折讓重建獎勵之利益，方能順利出脫，換取資金，另於他處安居。惟該建築基地不具市場優勢，乏人問津，重建獎勵之利益是否足以引誘投資者青睞，才是該建築基地能否順利出脫之關鍵。若該重建獎勵之利益不足引誘投資者之青睞，原所有人也無力重建，老舊建築物尚能居住，危險建築物若不能補強，勢必拆除，以致無屋可住，需要救助。

2、以社會住宅安置財務弱勢者恐緩不濟急

儘管現行《住宅法》第 3 條第 2 款規定，「由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比

例出租予具特殊情形或身分者之住宅」為社會住宅，得提供「低收入戶」（同法第 4 條第 1 項）；甫經立法院於 2016/12/23 三讀通過之修正草案，更進一步規定「主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者」，包括「低收入戶（見：[附件一](#)）或中低收入戶（見：[附件二](#)）」（修正案第 4 條第 2 項）²⁴。但拆除重建之財務弱勢者，若非低收入戶或中低收入戶，顯然也無從以社會住宅安置之。

再者，當前社會住宅之供給遠低於需求，如以社會住宅安置低收入戶或中低收入戶，尚且未能及時滿足，遑論其他財務弱勢者，更是緩不濟急。

五、重建獎勵 v. 都市更新與公寓大廈之重建

草案第 5 條規定：「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。」顯然不同於《都市更新條例》第 22 條、第 22 條之 1、第 25 條之 1、《公寓大廈管理條例》第 13 條及第 14 條得為多數決之規定。（參考：[表 1](#)）

（一）重建獎勵與都市更新執行方式之利弊分析

1、重建獎勵未必得以避免釘子戶

人心如其面，看似雷同，卻未相似。每一不動產所有人之價值觀及其財務狀況未盡相同，因此，危險及老舊建築物之重建與都市更新一樣，仍不免可能出現釘子戶。

2、重建獎勵適用範圍較小，形成共識可能性或許較高

危險及老舊建築物之重建獎勵，雖採共識決，但其適用基

²⁴ 立法院第 9 屆第 2 會期第 16 次會議議案關係文書，計 3 頁，http://lci.ly.gov.tw/LyLCEW/agenda/1/02/pdf/09/02/16/LCEWA01_090216_00166.pdf，2016/12/30 造訪。立法院第 9 屆第 2 會期第 16 次會議已三讀通過《住宅法》修正草案，<http://lis.ly.gov.tw/lydbc/lydbkmout?.cf4907B000801000000DC00000000000000010001D0000009CE55103f85#>及 <http://lis.ly.gov.tw/lydata/upload/lynewbill/000007312/250000a/1051223%E7%AC%AC9%E5%B1%862%E6%9C%83%E6%9C%9F%E7%AC%AC16%E6%AC%A1%E6%9C%83%E8%AD%B01.docx.docx>，2017/01/05 造訪。

地面積遠低於都市更新單元（詳如[前述](#)），儘管可能仍有釘子戶產生，惟以組成分子顯然更為單純，且同質性或許更高，其磋商協調重建之成功機率未必較小。

3、都市更新適用範圍大，無論採共識決或多數決，難度均高

都市更新單元面積大於重建獎勵之適用範圍，其組成分子可能較諸後者複雜，採共識決，其磋商協調過程更耗費時日乃屬當然；如採多數決，或可縮短時程，但猜忌摩擦卻又可能加劇，甚至付之強制執行。二者難度均高，未必比重建獎勵更能有效落實危險及老舊建築物之重建。惟不無犧牲都市機能之復甦或進化，詳如[前述](#)。

(二)重建獎勵與都市更新之競爭

1、草案與都市更新之獎勵條件之比較

(1)草案之獎勵

草案所定之獎勵要點如下：

A.容積率：

a.不得超過各該建築基地 1.3 倍之基準容積，或各該建築基地之 1.15 倍之原建築容積（第 6 條第 1 項）。

b.本條例施行後 3 年內申請之重建計畫，得再給予該建築基地法定建築容積 10%獎勵（第 6 條第 3 項）。

B. 建築高度：重建計畫之建築物高度，除因飛航安全管制外，不受建築法定及都市計畫法令之限制（第 6 條第 2 項）。

C.建蔽率：得由直轄市、縣（市）主管機關酌予放寬：但以住宅區為限（第 7 條）。

D.租稅優惠：

a.重建期間免徵地價稅（第 8 條第 1 項第 1 款）。

b.重建後，地價稅及房屋稅減半徵收 2 年（第 8 條第 1 項第 2 款）。

c.重建前合法建築物所有權人持有重建後建築物，於房屋稅減半徵收 2 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（第 8 條第 1 項第 3 款）。

- d.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8條第2項）

(2)《都市更新條例》之獎勵

《都市更新條例》所定之獎勵要點如下：

A.建築容積獎勵：（第44條第1項）

- a.實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。（第1款）
- b.更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。（第2款）
- c.主管機關依同條例第6條或第7條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。
- d.其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。（第3款）
- e.以上容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。（第4款）
- f.更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依《都市計畫法》第83條之1第2項所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。（第45條第1項）

B.建築高度：依同條例第7條第1項第1款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，除因飛航安全管制外，不受建築法令及都市計畫法令之限制（第44條第2項）。

C.建蔽率：依同條例第 7 條第 1 項第 1 款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築（第 44 條第 2 項）。當原建蔽率大於現行法定建蔽率時，即係放寬。

D. 租稅優惠：

a.更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。（第 46 條第 1 款）

b.更新後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年（第 46 條第 2 款）。

c.依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%（第 46 條第 3 款）。

d.不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅 40%（第 46 條第 4 款）。

e.實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅（第 46 條第 5 款）。

f.實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅（第 46 條第 6 款）。

g.以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅；因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅（第 47 條）。

h.股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於經主管機關劃定應實施都市更新地區之都市更新事業，得按其投資總額 20%範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之；其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額 50%為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

2、重建獎勵不無取代都市更新之可能

重建獎勵與都市更新，於性質上有所差異，故其獎勵措施

因而有所差異。尤其是適用規模愈大，其差異愈大；但適用規模小時，則難分軒輊。因此，重建獎勵不無取代都市更新之可能。果真如此，是否合理，是否可能取代都市更新，不無可議。蓋若重建獎勵取代都市更新，固然有利於危險及老舊建築物之加速重建，但卻難能期待達成都市更新之目的。

(三)公寓大廈之重建

草案第 5 條規定採共識決，於透天厝固然可行，但於公寓大廈輒成嚴重絆腳石。因為公寓大廈乃係數個區分所有權之集合體，其占有、使用、收益雖然可由區分所有權人分別為之，但其重建比都市更新更須一致行動而不可分。故《公寓大廈管理條例》第 13 條規定：「公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限：一、配合都市更新計畫而實施重建者。二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。」第 14 條規定：「公寓大廈有前條第二款或第三款所定情形之一，經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。前項之受讓人視為同意重建。重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之。」

1、《公寓大廈管理條例》第 14 條規定理應優先適用

當公寓大廈「嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞」或「因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全」，顯然係屬危險建築物。既得依照該條例第 13 條但書及第 14 條第 1 項規定，經區分所有權人會議決議辦理重建；即無須依照草案第 5 條規定「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」。否則，將不免因一人反對以致瀕臨危險之公寓大廈無從辦理重建。反而有違草案之立法目的。

2、適用《公寓大廈管理條例》第 14 條後，得否享有重建獎勵

然若公寓大廈之重建，未依草案第 5 條規定「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」時，得否享有重建獎勵，不無疑問。

表 1：草案、都市更新條例與公寓大廈管理條例之簡易比較表

	重建獎勵（草案）	都市更新條例	公寓大廈管理條例
適用對象	合法建築物	不限 ^{註一}	合法建築物
決行	共識決 (5)	多數決 (22、22 之 1、25 之 1)	共識決（原則） 多數決（例外） (13、14)
放寬容積率	有 (6 一、三)	有 (44 I、III ^{註二})	無
放寬建築高度	有 (6 二)	有 (44 II)	無
放大建蔽率	有 (7)	有 (44 II ^{註三})	無
租稅優惠	有 (8)	有 (46)	無

註一：《都市更新建築容積獎勵辦法》第 11 條第 1 項（2008/10/15 修正）即規定：「處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵……」。

註二：《都市更新條例》第 44 條第 3 項授權中央主管機關訂定容積獎勵辦法。

註三：《都市更新條例》第 44 條第 1 項規定：「依第七條第一項第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，……建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。」

資料來源：筆者整理。

六、重建獎勵之期限

草案第 6 條第 3 項規定：「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。」第 8 條第 1 項僅規定，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，得依規定減免稅捐。

(一)最惠獎勵之期限法律施行後 3 至 5 年內

容積獎勵之最惠規定（草案第 6 條第 3 項）僅限於本條例施行後 3 年內；租稅減免規定僅於本條例施行後 5 年內，逾限則不能享受。顯然有違公平原則，且極不妥當！

1、草案第 6 條第 3 項

草案第 6 條第 3 項之最惠獎勵僅限於本條例施行後 3 年內，對於條例施行 3 年後始被認定為危險或老舊建築物者，顯然至為不公平。畢竟，所有的建築物都會隨著時間之消逝而逐漸老化，或瀕臨危險；而非本條例施行後 3 年內之建築物被認定為危險或老舊者外之其他建築物均能永保青春，不會有瀕臨危險之日。草案第 6 條第 3 項之最惠獎勵規定，為什麼不能適用於本條例施行 3 年後，始經主管機關認定為危險或老舊之建築物？未見行政院說明，令人大惑不解。

2、草案第 8 條第 1 項

同理，租稅減免規定（草案第 8 條第 1 項）僅限於本條例施行後 5 年內，之後同是被認定為危險或老舊建築物拆除重建時，卻不能適用租稅減免規定，也是有違公平原則！

(二)可能導致危險及老舊建築物拆除重建集中在 3 至 5 年內

根據內政部統計，核發住宅建造執照數，自 1991 至 2015 年計，平均每年約為 109,738 棟，最高為 254,916 棟，最低為 24,389 棟；惟若從 2008 至 2015 年計，平均每年約為 95,751 棟（見：[表 2](#)）。

表 2：歷年核發住宅建造執照概況表

年	住宅數	年	住宅數	年	住宅數
1991	136,233	2001	24,389	2011	97,755
1992	254,916	2002	38,635	2012	98,663
1993	223,708	2003	64,341	2013	133,072
1994	215,002	2004	110,981	2014	124,127
1995	145,687	2005	121,652	2015	106,752
1996	102,576	2006	116,831		
1997	129,604	2007	106,270		
1998	85,127	2008	69,941		
1999	56,608	2009	51,180		
2000	44,880	2010	84,518		

資料來源：內政部統計處網頁（<http://www.moi.gov.tw/stat/>）>統計報告>內政部統計月報>8 營建>8-1 核發建築物建造執照按用途別分（<http://sowf.moi.gov.tw/stat/month/m8-01.xls>，2017/01/02 造訪）。

儘管未能符合耐震標準之建築物約 34,000 棟，僅佔新建住宅

年平均數約 30%（或 35.5%²⁵）。如果分 5 年申請重建計畫，平均每年僅約 6,800 棟，佔過去新建住宅年平均數約 6.2%，合計新建住宅年均數可能 116,538 棟（或 102,551 棟）；如果分為 3 年申請重建計畫，平均每年僅約 11,334 棟，佔過去新建住宅年平均數約 10.3%（11.84%），合計新建住宅年均數約 121,072 棟（或 107,085 棟）。固然遠比 1992 年最大新建住宅數低上許多，也未超過 2013 及 2014 年新建住宅總數。由此看來，對於未來 3 至 5 年建築業之榮景顯有助益，而且未超過該行業所能承擔之能量。但從此以後呢？是否又將近入建築景氣寒冬？再者，3 至 5 年重建獎勵所增加之空屋，是否能為市場消化呢？²⁶二者均值得留意。

七、他項權利之處理

草案無關於確保他項權利之規定。因此，危險與老舊建築物及其基地雖曾經設定他項物權者，該建築物拆除重建時，將因該他項權利之不同，而異其結果。

（一）地上權

1、《民法》第 833 條之 1 及第 841 條

雖然《民法》第 841 條規定：「地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅。」但同法第 833 條之 1 又規定：「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。」

2、《都市更新條例》第 32 條及 39 條

依照《都市更新條例》規定，地上權人（建築物所有權人）與土地所有權人應於都市更新事業實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理（第 39 條第 1 項）。協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權

²⁵ 以 2008 至 2015 年平均數計，以下均同。

²⁶ 歷年核發住宅建造執照數，與不動產市場景氣榮枯同步。重建獎勵是否會增加市場無法消化的供給量，值得觀察。

之權利價值及地上權價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權消滅或終止（同條第3項）。即

- (1)異議者應於權利變換計畫書核定發布實施後2個月內，以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後3個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限3個月（第32條第1項）。
- (2)當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟（同條第2項）。
- (3)異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行（同條第3項）。
- (4)異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補（同條第4項）。

3、《平均地權條例》第64條第1項及《農村社區土地重劃條例》第24條第1項

地上權因市地或農村社區土地重劃致不能達其設定之目的者，依照《平均地權條例》第64條第1項及《農村社區土地重劃條例》第24條第1項規定，該權利視為消滅。地上權人得向土地所有權人請求相當之補償。

4、重建獎勵

關於設有地上權之土地，草案既無明文規定，自應依《民法》相關規定辦理。因此，當地上權未定期限，且存續期間已逾20年時，地上權人擬拆除危險或老舊建築物而重建時，土地所有人得否拒絕？建築物既屬地上權人所有，其拆除與否，土地所有人自無置喙餘地。但重建時，顯然應由地上權人及土地所有人自行協議處理辦法；若無共識，則應依照《民法》第833條之1規定辦理。

雖然《建築法》第 30 條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」但內政部早已揭示，既經依法設定地上權，並登記完竣在案，依《民法》第 832 條已具有使用該項土地建造房屋之權利，毋需再行徵求土地所有權人出具使用土地權利證明文件之必要²⁷。而且除契約另有訂定或另有習慣者外，地上權人於設定權利範圍以內及權利存續期間，對於協議使用共同壁，自得其同意權，初毋待土地所有權人之承諾²⁸。因此，原則上，重建獎勵之利益應由地上權人享有，當然建築費用也應由地上權人完全承擔。

惟地上權之行使，應以其設定範圍為限，地上權人無權為與鄰地合併使用之主張²⁹。故依照草案第 3 條規定，與鄰接建築基地或土地合併辦理重建時，仍應獲得土地所有人之同意。因此，重建獎勵之利益是否仍能由地上權人獨享，於實務上，恐有疑問。然而，建築物拆除重建，乃私法行為，而且重建之容積獎勵（第 6 條第 1 項及第 3 項）建築高度及建蔽率之放寬（第 6 條第 2 項及第 7 條），均屬主管機關之自由裁量範疇，其性質顯屬反射利益。理應容許當事人（地上權人與土地所有人）自由協議辦理。

(二)抵押權及典權

1、《民法》第 881 條第 1 項、第 920 條至第 922 條

《民法》第 881 條第 1 項規定：「抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。」因此，舊建物設定抵押權登記完畢後，拆毀重建新建物，其抵押權即因原抵押物之滅失而消滅³⁰。

²⁷ 內政部，台內地字第 52273 號（1961/02/06）。

²⁸ 內政部，台內營字第 159827 號（1973/06/18）。

²⁹ 內政部，台內營字第 354065 號（1985/10/14）。

³⁰ 臺灣高等法院暨所屬法院 56 年度法律座談會，民事執行類第 37 號（1967）。司法院，（73）秘台廳一字第 00656 號（1984/08/28）。

典物所有權固未因典權之設定而移轉，但其使用收益，已然移轉於典權人。典權存續中，典物因不可抗力致全部或一部滅失者，就其滅失之部分，典權與回贖權，均歸消滅（第 920 條第 1 項）；除經出典人同意外，典權人僅得於滅失時滅失部分之價值限度內為重建或修繕，原典權對於重建之物，視為繼續存在（第 921 條）。典權人之過失，致典物全部或一部滅失者，典權人於典價額限度內，負其責任；但因故意或重大過失，致滅失者，除將典價抵償損害外，如有不足，仍應賠償（第 922 條）。

2、《都市更新條例》第 31 條第 3 項、第 36 條第 2 項及第 40 條

依照《都市更新條例》第 40 條規定，權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

土地及建築物依同條例第 31 條第 3 項及第 36 條第 2 項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

3、《平均地權條例》第 64 條第 2 項、第 64 條之 1、《農村社區土地重劃條例》第 23 條、第 24 條第 2 項及第 25 條

(1)《平均地權條例》

第 64 條第 2 項規定，土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。

第 64 條之 1 規定，實施重劃未受土地分配者，其原設定

抵押權或典權之權利價值，由重劃機關在不超過土地所有權人應得補償之數額內予以協調清理。

(2)《農村社區土地重劃條例》

第 23 條規定：「重劃區內土地原設定之他項權利登記或限制登記，由直轄市或縣（市）主管機關於重劃土地分配確定後，依據分配結果予以協調清理後，逕為轉載或為塗銷登記，並分別通知土地所有權人及其他權利人。」

第 24 條第 2 項規定，土地、建築改良物經設定抵押權或典權，因重劃而不能達其設定之目的者，各該權利視為消滅。抵押權人或典權人得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。但建築改良物非土地所有權人所有者，其建築改良物之抵押權人或典權人得向建築改良物所有權人請求相當之補償。

第 25 條規定，實施重劃未受分配之土地上其原設定抵押權或典權之權利價值，主管機關應於重劃分配確定之日起二個月內，邀集權利人協調，達成協議者，依其協議結果辦理；協議不成者，應將土地所有權人應得補償地價提存之，並列冊送由該管登記機關逕為塗銷登記。

4、重建獎勵

關於設有抵押權或典權之土地，草案既無明文規定，自應依《民法》相關規定辦理。

(1)抵押權

抵押權因抵押物之拆除而滅失，是否妥適？不無可議。若危險建築物經主管機關限期拆除，抵押權隨之滅失固無疑義。儘管老舊建築物之性能經評估改善不具效益，但或多或少具有債權擔保功能，一旦拆除而滅失，顯非妥適。

依照實務見解，若無法律依據，似仍難謂原抵押權當然得及於拆除重建之新建築物。對於抵押權人至為不利。倘若允許原抵押權及於新建築物，則又與《民法》第 513 條規定之承

攬人法定抵押權³¹發生競合，孰為優先才妥當，也有立法之必要。

(2) 典權

典權人對於典物固得占有、使用、收益，但顯然無任意拆除典物之權。典物縱經主管機關認定為草案第 4 條第 1 項第 1 款規定之老舊建築物，典權人顯無拆除重建之權限。若擬拆除重建，自應由當事人協議辦理。典物若被認定為危險建築物，且係不可抗力所致結果，其拆除後，典權與回贖權，既均歸消滅（第 920 條第 1 項），其重建自應由當事人協議辦理。

八、建議

綜上所論，茲建議修正草案如下：

(一) 限縮適用對象為危險建築物，而不及於老舊建築物（建議修正名稱及草案第 1 條、第 3 條、第 4 條及第 9 條）

為杜絕適用上之爭議，宜限縮適用對象為危險建築物，而不及於老舊建築物，建議如下：

1. 修正名稱為：「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」。
2. 修正草案第 1 條為：「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。」
3. 修正草案第 3 條

第 1 項規定為：「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。」

第 2 項規定為：「為符合建築法第四十四條規定之建築基地最小面積之寬度及深度者，不受前項但書規定之限制。」

（增訂）以免重建面積未能符合建築法規定之建築基地最小面

³¹ 《民法》第 513 條第 1 項規定：「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。」

積之寬度及深度，而不得建築。

4.修正草案第 4 條規定為：「本條例所稱危險建築物，係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。」即刪除草案第 4 條第 1 項第 2 款及第 2 項，並酌為文字修正。

5.修正草案第 9 條規定為：「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。」

(二)符合《公寓大廈管理條例》第 14 條規定，應優先適用（建議修正草案第 5 條）

茲建議修正草案第 4 條規定為：「除符合公寓大廈管理條例第十四條規定者外，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。」俾得優先適用《公寓大廈管理條例》第 14 條規定，以利公寓大廈之重建，並得享有重建獎勵。

(三)危險建築物申請重建者，均得享受最惠獎勵及租稅減免（建議修正草案第 6 條第 3 項及第 8 條）

1.為求符合公平原則，建議修正草案第 6 條第 3 項規定為：「危險建築物經確定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：

一、本條例施行前確定者，自本條例施行之日起算。

二、本條例施行後確定者，自確定之日起算。」

2.為求符合公平原則，建議修正草案第 8 條第 1 項規定為：「本條例施行危險建築物經確定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」云云，並修正草案第 3 項規定為：「第一項規定期限之計算，依下列規定：

一、本條例施行前確定者，自本條例施行之日起算。

二、本條例施行後確定者，自確定之日起算。」

(四)為保障文化資產，建議增訂第 4 條但書及第 6 條第 6 項

- 1.為有效保存瀕臨危險之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，應明定經指定為文化資產者，不適用重建獎勵之規定，茲建議增訂「但不包括經依文化資產保存法之規定指定為文化資產之建築物。」列為第 4 條但書。
- 2.為保障文化資產之建築物所有人之權益，並避免其疏於維護，甚至破壞該建築物，乃令其享有優於重建獎勵之利益，爰建議增訂第 6 條第 6 項規定為：「經依文化資產保存法之規定指定為文化資產之建築物，得將其建築基地一點五倍之基準容積移轉至其他土地。」
- 3.前揭建議條文第 6 條第 6 項如蒙採納，《文化資產保存法》第 41 條第 1 項宜修正為：「古蹟除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積一點五倍受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施；其辦法，由內政部會商文化部定之。」以資配合。

(五)為安置低收入戶及中低收入戶，爰建議增訂第 10 條第 2 項

低收入戶及中低收入戶之住宅經拆除後，主管機關應優先提供社會住宅以安置之。若不能，得應土地所有權人之請求，按照市場正常交易價格購買其土地，俾利其自籌資金，以安置其住居，爰建議增訂第 10 條第 2 項規定：「低收入戶及中低收入戶之住宅拆除後，主管機關如不能優先提供社會住宅安置時，得應土地所有權人之請求，按照市場正常交易價格購買其土地。」

(六)為保障他項權利，爰建議增訂相關規定

為解決危險建築物拆除前經設定抵押權及典權之問題，爰建議增訂第一項規定，以保障該等權利。而且該抵押權不得優先於

《民法》第 513 條規定之建築物承攬人就其報酬之抵押權。茲建議增訂：「危險建築物及其基地經設定抵押權或典權者，於拆除重建時，除自行協議消滅者外，抵押權人或典權人得向原抵押人或出典人就其重建後分配之建築物，設定抵押權或典權。」及「前項抵押權或典權不得優先於民法第五百十三條規定之抵押權。」分別增訂為第 11 條第 1 項及第 2 項。

另，配合增訂前揭建議條文，變更草案第 11 條及第 12 條之條次。

肆、結論

當重建獎勵與都市更新的容積率與建築高度之放寬，建蔽率之放大，及租稅之減免均相去無幾時，且前者之適用基地規模又小於都市更新單元時，當事人不免改循重建獎勵，而非都市更新模式，以拆除舊屋建新屋，很可能不利於較大規模的都市更新，而無助於都市機能的提升，是否妥適？實乃制定本條例應優先考量的課題。

若經審慎思慮之後，猶認為重建獎勵尚有其必要性時，仍以限縮其適用對象為宜。重建獎勵乃不得已之措施，故不宜納入易滋生爭議之老舊建築物，而應僅限於合法的危險建築物。但建築物終究難免隨時間消逝而逐漸瀕臨危險，且為求符合公平原則，重建獎勵不應僅限於本條例施行後一定期限內，而應以危險建築物經確定後一定期限內辦理重建者，均得為獎勵對象。並建議經指定為文化資產之建築物基地得移轉優於重建獎勵之容積率予其他土地，俾免該建築物所有人疏於維護，甚至故意破壞文化資產者。另為保障低收入戶及中低收入戶，其住宅經拆除後得請求主管機關優先提供社會住宅安置，或按照市場正常交易價格購買其土地。且為保障危險建築物拆除前之抵押權及典權，建議得於重建後所分配之建築物，繼續設定原抵押權或典權，惟不能優於《民法》第 513 條規定之承攬人報酬抵押權。

伍、條文對照表

都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案條文對照表

名稱	本報告建議名稱	說明
都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例	都市危險建築物加速重建獎勵條例	本報告說明： 配合建議條文，修正本條例名稱。
行政院提案條文	本報告建議條文	說明
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。	第一條 為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險建築物之重建，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。	行政院說明： 本條例之立法目的。 本報告說明： 老舊建築物不必然是危險房屋，為免過度影響私人財產權益及家居生活，爰建議本條例不應適用於老舊建築物。
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。	（無修正意見）	行政院說明： 本條例之主管機關。
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。	第三條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內危險建築物，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，不得超過危險建築物基地面積。 為符合建築法第四十四條規定之建築基地最小面積之寬度及深度者，不受前項但書規定之限制。	行政院說明： 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。 本報告說明： 一、配合建議條文第一條規定，修正相關文字。 二、為免重建面積未能符合建築法規定之建築基地最小面積之寬度及深度，而不得建築，爰建議增訂第二項規定。
第四條 本條例用詞，定義如下： 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	第四條 本條例所稱危險建築物，係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。但	行政院說明： 一、本條例用詞之定義。 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，

行政院提案條文	本報告建議條文	說 明
之虞應限期補強或拆除之合法建築物。 <u>二、老舊建築物：指合法建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。</u> <u>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。</u>	<u>不包括經依文化資產保存法之規定指定為文化資產之建築物。</u>	爰本條例所稱危險建築物指依相關法令認定者為限。 三、屋齡三十年以上之建築物，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。 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。 本報告說明： 一、配合建議條文第一條規定，刪除老舊建築物之定義。 二、配合第一項修正，刪除行政院提案第二項規定。 三、為有效保存瀕臨危險之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，爰建議增訂但書規定。
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。	第五條 除符合公寓大廈管理條例第十四條規定者外，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。	行政院說明： 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。 本報告說明： 符合公寓大廈管理條例第十四條規定者，應優先適用該規定，爰建議酌為文字修正。

行政院提案條文	本報告建議條文	說 明
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。 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>本條例施行後三年內</u>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。 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。 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 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。 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>危險建築物經確定後</u>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： <u>一、本條例施行前確定者</u>，自本條例施行之日起算。 <u>二、本條例施行後確定者</u>，自確定之日起算。 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。 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。 <u>經依文化資產保存法之規定指定為文化資產之建築物</u>，得將其建築基地一點五倍之基準容積移轉至其他土地。	行政院說明： 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。 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。 三、第四項明定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，以符公平原則。 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。 本報告說明：

行政院提案條文	本報告建議條文	說 明
		一、為求符合公平原則，建議修正第三項規定。 二、為保障文化資產之建築物所有人之權益，並避免其疏於維護，甚至破壞該建築物，爰建議增訂第六項規定。
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。	（無修正意見）	行政院說明： 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。
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形者，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。 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	第八條 危險建築物經確定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形者，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。 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	行政院說明： 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。 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。 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

行政院提案條文	本報告建議條文	說 明
本條例更有利者，適用最有利之規定。 <u>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。</u>	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。 <u>第一項規定期限之計算，依下列規定：</u> <u>一、本條例施行前確定者，自本條例施行之日起算。</u> <u>二、本條例施行後確定者，自確定之日起算。</u>	責於土地所有權人之情形者，依法課徵地價稅。 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。 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。 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。 本報告說明： 一、為求符合公平原則，建議修正草案第一項規定。 二、為配合第一項修正，爰建議修正第三項規定，以資明確。
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。	第九條 直轄市、縣（市）主管機關應輔導危險建築物重建，就重建涉及之相關法令及工程技術事項提供諮詢協助。	行政院說明： 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。 本報告說明： 配合建議條文第一條規定，

行政院提案條文	本報告建議條文	說 明
		修正相關文字。
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： 一、經直轄市、縣（市）主管機關依本條例前條規定輔導協助，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。	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： 一、經直轄市、縣（市）主管機關依本條例前條規定輔導協助，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。 <u>低收入戶及中低收入戶之住宅拆除後，主管機關如不能優先提供社會住宅安置時，得應土地所有權人之請求，按照市場正常交易價格購買其土地。</u>	行政院說明： 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。 本報告說明： 低收入戶及中低收入戶之住宅經拆除後，主管機關應優先提供社會住宅以安置之。若不能，得應土地所有權人之請求，按照市場正常交易價格購買其土地，俾利其自籌資金，以安置其住居，原建議增訂第二項規定。
	第十一條 危險建築物及其基地經設定抵押權或典權者，於拆除重建時，除自行協議消滅者外，抵押權人或典權人得向原抵押人或出典人就其重建後分配之建築物，設定抵押權或典權。 前項抵押權或典權不得優先於民法第五百十三條規定之抵押權。	本報告說明： 一、<u>本條新增。</u> 二、為解決危險建築物拆除前經設定抵押權及典權之問題，爰建議增訂第一項規定，以保障該等權利。 三、前項抵押權不得優先於民法第五百十三條規定之建築物承攬人就其報酬之抵押權，爰建議增訂第二項規定。
第十一條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	第十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	行政院說明： 本條例施行細則之訂定機關。 本報告說明： 配合建議增訂第十一條規定，變更條次。
第十二條 本條例自公布日施行。	第十三條 本條例自公布日施行。	行政院說明： 本條例自公布日施行。

行政院提案條文	本報告建議條文	說 明
		本報告說明： 配合建議增訂第十一條規定，變更條次。

建議修正文化資產保存法第四十一條條文對照表

現行條文	本報告建議條文	說 明
第四十一條 古蹟除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施；其辦法，由內政部會同文化部定之。 前項所稱其他地方，係指同一都市土地主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之地區。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。 第一項之容積一經移轉，其古蹟之指定或古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之管制，不得任意廢止。 經土地所有人依第一項提出古蹟容積移轉申請時，主管機關應協調相關單位完成其容積移轉之計算，並以書面通知所有權人或管理人。	第四十一條 古蹟除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積<u>一點五倍</u>受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施；其辦法，由內政部會同文化部定之。 前項所稱其他地方，係指同一都市土地主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之地區。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。 第一項之容積一經移轉，其古蹟之指定或古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之管制，不得任意廢止。 經土地所有人依第一項提出古蹟容積移轉申請時，主管機關應協調相關單位完成其容積移轉之計算，並以書面通知所有權人或管理人。	（如採納本條建議，尚須行 政院另提出修正案或由本院 委員提案，始能併案審議） 修正第一項，即擴大可移轉 容積，以配合都市危險及老 舊建築物加速重建獎勵條例 草案建議條文第六第六項規 定。

附件

一、低收入戶之資格家庭總收入以外財產總額之一定限額：（土地以公告現值計算，房屋以評定標準價格計算）

臺灣省 14 縣市	動產(存款加投資)：每人以 7 萬 5,000 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 320 萬元為限。 (註：申請人原符合 102 年度低收入戶，其家庭應計算人口之所有土地及房屋未增加，且每戶不動產總金額增加幅度未超過當地區土地公告現值調增幅度者，仍保有低收入戶資格。)
新北市	動產(存款加投資)：每人以 7 萬 5,000 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 350 萬元為限。
臺北市	動產(存款加投資)：每人以 15 萬元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 740 萬為限。
桃園市	動產(存款加投資)：每人以 7 萬 5,000 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 360 萬元為限。 (註：申請人原符合 103 年度低收入戶，其家庭應計算人口之所有土地及房屋未增加，且每戶不動產總金額增加幅度未超過當地區土地公告現值調增幅度者，仍保有低收入戶資格。)
臺中市	動產(存款加投資)：每人以 7 萬 5,000 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 352 萬元為限。
臺南市	動產(存款加投資)：每人以 7 萬 5,000 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 320 萬元為限。
高雄市	動產(存款加投資)：每人以 7 萬 5,000 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 353 萬元為限。
金門縣 連江縣	動產(存款加投資)：每戶(4 口以內)以 40 萬元為限；第 5 口起每增加 1 口得增加 10 萬元。

資料來源：衛生福利部統計處網頁>衛生福利統計專區>社會福利統計月報表>附錄(低收入戶、中低收入類別條件及扶助措施)，<http://www.mohw.gov.tw/CHT/DOS/DisplayStatisticFile.aspx?d=31932&f=17046>，2016/12/30 造訪。

二、中低收入戶之資格家庭總收入以外財產總額之一定限額：（土地以公告現值計算，房屋以評定標準價格計算）

臺灣省 14 縣市	動產(存款加投資)：每人以 11 萬 2,500 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 480 萬元為限。 (註：申請人原符合 103 年度中低收入戶，其家庭應計算人口之所有土地及房屋未增加，且每戶不動產總金額增加幅度未超過當地區土地公告現值調增幅度者，仍保有中低收入戶資格。)
新北市	動產(存款加投資)：每人以 11 萬 2,500 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 525 萬元為限。
臺北市	動產(存款加投資)：每人以 15 萬元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 876 萬為限。
桃園市	動產(存款加投資)：每人以 11 萬 2,500 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 540 萬元為限。
臺中市	動產(存款加投資)：每人以 11 萬 2,500 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 528 萬元為限。
臺南市	動產(存款加投資)：每人以 11 萬 2,500 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 480 萬元為限。
高雄市	動產(存款加投資)：每人以 11 萬 2,500 元為限。 不動產(土地及房屋)：每戶以 530 萬元為限。
金門縣 連江縣	動產(存款加投資)：每戶(4 口以內)以 60 萬元為限；第 5 口起每增加 1 口得增加 15 萬元。 不動產(土地及房屋)：每戶以 375 萬元為限。

資料來源：衛生福利部統計處網頁>衛生福利統計專區>社會福利統計月報表>附錄(低收入戶、中低收入類別條件及扶助措施)，<http://www.mohw.gov.tw/CHT/DOS/DisplayStatisticFile.aspx?d=31932&f=17046>，2016/12/30 造訪。

三、內政部法律案人權影響評估表

內政部法律案人權影響檢視意見表

法 案 名 稱	都市危險及老舊建築物加速重建獎助條例
對人權影響 之分析	☒ A 未對人權產生重要侵益影響或無涉人權 益議題
(請勾選 A 或 B，並酌作說 明 B 之意見)	☐ B 對人權可能產生重大侵益影響或其他說 明：(簡要敘述意見或建議)
其他建議	

檢視人簽名： 陳 肇 琦

填表日期： 105 年 12 月 28 日

四、內政部法案及性別影響評估檢視表

【法律案】法案及性別影響評估檢視表 (103.8.15 生效)

【第一部分】：本部分由機關人員填寫

填表日期：105 年 12 月 27 日			
填表人姓名：林瑋浩 職稱：秘書			
電話：02-8771-2905		e-mail：hao122@cpami.gov.tw	
身分： ☒ 業務單位人員 ☐ 法制單位人員 ☐ 其他，請說明：_____			
填 表 說 明 一、行政院所屬各機關主管法律案報院審查，應依「行政院所屬各機關主管法案報院審查應注意事項」及「中央行政機關法制作業應注意事項」規定辦理。 二、除廢止案（及配合行政院組織改造整批處理、單純訂修之法律案）外，皆應依據本表進行「法案及性別影響評估」。 三、建議各單位於法案研擬初期，即徵詢性別平等專家學者或各部會性別平等專案小組的意見；法案研擬完成後，應併同本表送請民間性別平等專家學者進行程序參與（至少預留 1 週的填寫時間），參酌其意見修正法案內容，並填寫「玖、性別影響評估結果」後通知程序參與者。			
壹、法案名稱	制定「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」草案		
貳、主管機關	內政部	主辦機關	內政部營建署
參、法案內容涉及領域：		勾選（可複選）	
3-1 權力、決策、影響力領域			
3-2 就業、經濟、福利領域			
3-3 人口、婚姻、家庭領域			
3-4 教育、文化、媒體領域			
3-5 人身安全、司法領域			
3-6 健康、醫療、照顧領域			
3-7 環境、能源、科技領域			
3-8 其他（勾選「其他」欄位者，請簡述法案涉及領域）		V 公共建設	
肆、問題界定與訂修需求			
	項 目	說 明	備 註
4-1 問題界定	4-1-1 問題描述	經統計我國危險及老舊建築物數量龐大，其建築立面、公共管線老舊，加蓋違建嚴重，大部分位於狹窄巷弄中，且消防設施不完備，耐震設計與現行規範有所差距，公共設施及活動空間不足，環境品質不佳等問題亟待解決；我國又已步入高齡	簡要說明所面臨問題之梗概。

		少子女化社會，目前 65 歲以上高齡者已近人口結構之 13%，5 層樓以下老舊住宅多無設置昇降設備，對於無障礙居住環境之需求日殷。	
	4-1-2 執行現況及問題之分析	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。	1.業務推動執行時，遭遇問題之原因分析。 2.說明現行法規是否不足、須否配合現況或政策調整。
	4-1-3 相關之性別統計及性別分析	本法草案係針對建築物之重建，無涉性別議題。	1.透過相關資料庫、圖書等各種途徑蒐集既有的性別統計，並作出性別分析，以說明該問題是否會對不同性別人口造成不同影響。 2.性別統計與性別分析應儘量顧及不同性別、性傾向及性別認同者之年齡、族群、地區等面向。
	4-1-4 須強化的性別統計及其方法	本法草案係針對建築物之重建，無涉性別議題。	如既有性別統計不足，請提出須強化之處及其建置方法。
4-2 訂修需求	4-2-1 解決問題可能方案	透過給予建築容積獎勵及稅捐減免，提供加速重建政策誘因；另明定地方政府應提供必要之協助，並得視政府財務狀況，提供重建資金貸款之保證。	請詳列解決問題之可能方案及其評估（涉及性別平等議題者，併列之）。
	4-2-2 訂修必要性	危險及老舊建築物遭遇災害時將造成人民生命、財產之重大損害，於增進人民生活福祉之目的，有必要訂定本法。	請說明最終必須訂修法案以解決問題之理由；如有立委提案，並請納入研析。
4-3 配套措施及相關機關協力事項		無	配套措施諸如人力、經費需求或法制整備等；相關機關協力事項請予詳列。
伍、政策目標		提供政策誘因，鼓勵都市危險及老舊建築物加速重建。	簡要說明政策取向。

陸、徵詢及協商程序			
項 目		說 明	備 註
6-1 法案主要影響對象		一般民眾、各級政府。	請說明法案內容主要影響之機關（構）、團體或人員。
6-2 對外意見徵詢		為因應可能之災害風險，加速推動都市危險及老舊建築物之重建，本部認為有訂定之必要，爰擬具草案後逕送行政院核轉立法院審議，以爭時效。	1. 請說明對社會各界徵詢意見及與相關機關（構）、地方自治團體協商之人事時地。 2. 徵詢或協商時，應敘明其重要事項、有無爭議、相關條文、主要意見、參採與否及其理由（含國際參考案例），並請填列於附表；如有其他相關資料，亦請一併檢附。
6-3 與相關機關（構）及地方自治團體協商		同上	3. 對社會各界徵詢意見，應落實性別參與。
柒、成本效益分析及對人權之影響：			
項 目		說 明	備 註
7-1 成本		無	1.關於成本及效益，指政府及社會為推動及落實法案必須付出之代價及可能得到之效益。 2.得量化者應有明確數字，難以量化者亦應有詳細說明。
7-2 效益		透過加速推動都市危險及老舊建築物重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，帶動相關建築產業之發展，提高經濟成長。	
7-3 對人權之影響	7-3-1 憲法有關人民權利之規定	符合憲法第 15 條規定，保障人民之生存權及財產權。	請檢視法案是否符合憲法有關人民權利之規定及司法院解釋。 依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國人權事務委員會之一般性意
	7-3-2 公民與政治權利國際公約	無	

			見，以積極促進各項人權之實現。
	7-3-3 經濟社會文化權利國際公約	透過危險及老舊建築物重建，將巷弄彎曲狹窄、人車通行及救災不易、公共設施不足及建築物耐震力不足之老舊社區進行整體規劃配置，滿足國人對於現代化生活品質之需求，並保障居住安全，以符合「經濟社會文化權利國際公約」第 11 條所要求之人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度。	依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國經濟社會文化權利委員會之一般性意見，以積極促進各項人權之實現。

捌、性別議題相關性

8-1 規範對象：

(1) 若 8-1 任一指標評定「是」者，應繼續填列項目「捌、8-2 及 8-3」及「第二部分－性別影響評估程序參與」；如 8-1 皆評定為「否」者，則免填「捌、8-2 及 8-3」，逕填寫「第二部分－性別影響評估程序參與」，惟若經程序參與後，11-5「法案與性別議題關聯之程度」評定為「有關」者，則需修正「捌、8-1 至 8-3」，並補填列「玖、性別影響評估結果」。

(2) 本項不論評定結果為「是」或「否」，皆需填寫評定原因。

項 目	評定結果 (請勾選)		評定原因	備 註
	是	否		
8-1-1 訂修內容以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象		V	本條例適用對象為全民，未以特定性別、性傾向或性別認同為規範對象。	如規範對象以男性或女性為主，或以同性戀、異性戀或雙性戀為主，或個人自認屬於男性或女性者，請評定為「是」。
8-1-2 訂修內容未區別對象，但執行方式將因性別、性傾向或性別認同不同而有差異		V	本條例內容未區別對象，執行方式不因性別、性傾向或性別認同不同而有差異。	規範對象雖無區別，但因性別、性傾向或性別認同之本質差異，而有不同執行方式者，請評定為「是」。
8-1-3 訂修內容所規範對象及執行		V	本條例規範對象及執行方式無差異，不因不同性別、	規範對象及執行方式雖無差異，惟其結果乃因性別、性傾向或性別認

陸、徵詢及協商程序之附表

重要事項	有無 爭議	相關 條文	相關機關(構)、團體或人 員之主要意見	參採與否及其理由 (含國際參考案例)
1.	☐ 有 ☐ 無			
2.	☐ 有 ☐ 無			
3.	☐ 有 ☐ 無			
4.	☐ 有 ☐ 無			
5.	☐ 有 ☐ 無			

註：為茲簡明，「相關條文」欄位中，各條、項、款、目等，分以下列方式表達：條→5（條號以阿拉伯數字表達）、項→I（羅馬符號）、款→(1)（括弧內置阿拉伯數字）、目→（圓圈內置阿拉伯數字），目以下則以「之○（阿拉伯數字）」表達。

* 本表所提專有名詞之定義及參考資料，請詳見「性別影響評估操作指南」（網址：<http://www.gec.ey.gov.tw/cp.aspx?n=FC0CD59A5BF00232>）。

【第二部分－性別影響評估程序參與】：本部分由性別平等專家學者填寫

拾壹、性別影響評估程序參與：若採用書面意見的方式，至少應徵詢 1 位以上性別平等專家學者意見，並填寫參與者的姓名、職稱及服務單位；專家學者資料可至台灣國家婦女館網站參閱 (<http://www.taiwanwomenscenter.org.tw/>)。

(一) 基本資料		
11-1 程序參與期程或時間	105 年 12 月 27 日至 105 年 12 月 28 日	
11-2 參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	東吳大學社會工作學系 李明政 教授 專長：社會福利理論/原住民社會工作/多元文化社會工作	
11-3 參與方式	☐ 法案研商會議 ☐ 性別平等專案小組 ☒ 書面意見	
11-4 業務單位所提供之資料	相關性別統計資料	法案內容
	☐ 有 ☐ 很完整 ☐ 可更完整 ☐ 現有資料不足須設法 補足 ☒ 無 ☐ 應可設法找尋 ☐ 現狀與未來皆有困難	☐ 有，且具性別觀點 ☒ 有，但不具性別觀點 ☐ 無
11-5 法案與性別議題關聯之程度	☐ 有關 ☒ 無關 (若性別平等專家學者認為第一部分「捌、8-1 規範對象」8-1-1 至 8-1-3 任一指標應評定為「是」者，則勾選「有關」；若 8-1-1 至 8-1-3 均可評定「否」者，則勾選「無關」)。	
(二) 主要意見：就前述各項之合宜性提出檢視意見，並提供綜合意見 都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案，主要係透過給予建築容積獎勵及稅捐減免，提供加速重建政策誘因；另明定地方政府應提供必要之協助，並得視政府財務狀況，提供重建資金貸款之保證，以因應可能之災害風險，加速重建。其適用對象未特別限定以特定性別或性傾向為規範對象，執行方式不因性別、性傾向或性別認同不同而有差異，對於不同性別、性傾向或性別認同者不會產生不同結果，經性別影響評估後無任何問題，予以支持。		
11-6 性別統計及性別分析之合宜性	法案訂定內容與性別分析無關	
11-7 正當程序中性別參與之合宜性	法案訂定內容與性別參與無關	
11-8 性別目標之合宜性	法案訂定內容與性別目標無關	
11-9 性別效益說明之合宜性	法案訂定內容與性別效益無關	
11-10 綜合性檢視意見	法案訂定內容與性別課題無關	
(三) 參與時機及方式之合宜性		
法案訂定內容尚無性別課題		
本人同意恪遵保密義務，未經部會同意不得逕自對外公開所評估之法案。		
(簽章，簽名或打字皆可) 李明政		

* 第一部分「捌、8-1 規範對象」8-1-1 至 8-1-3 皆評定為「否」者，若經程序參與後，11-5「法案與性別議題關聯之程度」評定為「有關」者，則需修正列第一部分「捌、8-1 規範對象」，並補填列「捌、8-2 性別目標、8-3 性別效益」及「玖、評估結果」。

說明未參採之理由 或替代規劃	
9-3 通知程序參與之專家學者本法案的評估結果（請填寫日期及勾選通知方式，請勿空白）：	
已於 105 年 12 月 27 日將「評估結果」以下列方式通知程序參與者審閱	
☐ 傳真 ☒ e-mail ☐ 郵寄 ☐ 其他_____	
拾、法制單位復核（此欄空白未填寫者，將以不符形式審查逕予退件。）	
10-1 法案內容：	☐ 提經法規會討論通過 ☒ 已會法制單位表示意見
10-2 徵詢及協商程序：	☒ 已徵詢及協商法案主要影響對象 ☐ 已適當說明與回應徵詢及協商對象所提之主要意見
10-3 對人權之影響：	☒ 已由法規會具人權專長委員、曾受人權教育訓練之參事、其他高階人員或委請之人權學者專家檢視
10-4 訂修程序：	☒ 本檢視表已完整填列
復核人姓名及職稱：	約瑟林 德

方式無差異，但對於不同性別、性傾向或性別認同者將產生不同結果		性傾向或性別認同者產生不同結果。	同而有不同者，請評定為「是」。
8-2 性別目標			
項 目	說 明		備 註
8-2-1 採取積極作為，去除不必要差別待遇，或促進實質平等			基於憲法平等權之規定，採行一定方式去除現行法規及其執行所造成之差別待遇，或提供較為弱勢之一方必要之協助，以促進其實質地位之平等。(本項及 8-2-2 不得全部填列無關)
8-2-2 營造平等環境，預防及消除性別歧視			消除或打破性別刻板印象與性別隔離，以消弭因社會文化面向所形成之差異，或提供不同性別、性傾向或性別認同者平等機會獲取社會資源，提升其參與社會及公共事務之機會。(本項及 8-2-1 不得全部填列無關)
8-3 性別效益			
項 目	說 明		備 註
8-3-1 對於消弭性別歧視、促進性別平等有積極、正面綜效			請詳加說明性別效益何在，本項不得填列無關。
8-3-2 符合憲法、國際規範(包括消除對婦女一切形式歧視公約 CEDAW)、性別平等政策綱領等要求			依消除對婦女一切形式歧視公約施行法，請檢視法案是否符合公約(CEDAW)規定及其一般性建議，並請再查核法案內容之合宜性，本項不得填列無關。
政、性別影響評估結果：請填表人依據性別平等專家學者意見之檢視意見提出綜合說明，包括對「第二部分、性別影響評估程序參與」主要意見參採情形、採納意見之法案調整情形、無法採納意見之理由或替代規劃等；經「第二部分－性別影響評估程序參與」後，11-5「法案與性別議題關聯之程度」評定為「無關」者，9-1至 9-3 免填。			
9-1 評估結果之綜合說明			
9-2 參採情形	9-2-1 說明採納意見後之法案調整		
	9-2-2		

附表

草案與都市更新條例之條文比較表

	重建獎勵（草案）	都市更新條例
適用對象	第 3 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。 第 4 條 本條例用詞，定義如下： 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<u>合法建築物</u>。 二、老舊建築物：指<u>合法建築物</u>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。 （第 2 項，略）	《都市更新建築容積獎勵辦法》 第 11 條 處理占有他人土地之<u>舊違章建築戶</u>，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之二十為上限。但依第六條至第十條獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。 前項舊違章建築戶之認定，由直轄市、縣（市）主管機關定之。
決行	第 5 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<u>全體土地及合法建築物所有權人之同意</u>，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。	第 22 條 實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，除依第七條劃定之都市更新地區，應經更新單元範圍內<u>私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意外</u>，應經更新單元範圍內<u>私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意</u>；其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內<u>私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意</u>。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。 前項人數與土地及建築物所

	重建獎勵（草案）	都市更新條例
		有權比例之計算，準用第十二條之規定。 （第3項，略） 第22條之1 依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。 第25條之1 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。
放寬容積率	第6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。 （第2項，略） 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	第44條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，依下列原則給予適度之建築容積獎勵： 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。 二、更新後提供社區使用之公益設施，該公益設施之樓地板面積不予計算容積。經政府指定額外提供之公益設施，其產權

	重建獎勵（草案）	都市更新條例
	<u>受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。</u> 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。 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。	<u>無償登記為公有者，除不計入容積外，並得適度增加其建築容積。</u> 三、主管機關依第六條或第七條規定優先或迅行劃定之更新地區，<u>在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。</u> 四、其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准者。 五、<u>前四款容積獎勵後，多數原土地及建築物所有權人分配之建築物樓地板面積仍低於當地居住樓地板面積平均水準者，得適度增加其建築容積。</u> （第2項，略） 第一項建築容積獎勵辦法，由中央主管機關定之。
放寬 建築高度	第6條（第2項） <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>	第44條（第2項）依第七條第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度，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；……。
放大 建蔽率	第7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。 <u>但以住宅區之基地為限。</u>	第44條（第2項）依第七條第一款規定劃定之更新地區，於實施都市更新事業時，…… <u>其建蔽率得經直轄市、縣（市）主管機關審議通過，按原建蔽率建築。</u>
租稅優惠	第8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、<u>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。</u> 二、<u>重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</u> 三、<u>重建前合法建築物所有權人持有重建後建築物，於前款房</u>	第46條 更新地區內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、<u>更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。</u> 二、<u>更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。</u> 三、<u>依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</u>

	重建獎勵（草案）	都市更新條例
	<u>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> 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。	四、<u>不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。</u> 五、<u>實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。</u> 六、<u>實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。</u>

參考資料

專文

- 1.黃志偉（1998/05），〈違章建築之研究(一)〉，《現代地政》，19 卷 5 期。
- 2.周柏雅議員辦公室 2016/05/31 新聞稿（http://tcc0721.tcc.gov.tw/News_Content7.aspx?n=5E0EC64F3DA2AAE5&sms=658CF7FFFF5285CF&s=33FB4F5C4756C710）

網站

- 1.SETN 三立新聞網（<http://www.setn.com/>）
- 2.中華民國早期法規文獻系統（立法院國會圖書館 <http://npl.ly.gov.tw/>內建網頁）
- 3.內政部統計處網頁（<http://www.moi.gov.tw/stat/>）
- 4.立法院全球資訊網（<http://www.ly.gov.tw/>）
- 5.立法院法律系統（<http://lis.ly.gov.tw/lgcgi/lglaw>）
- 6.自由時報（<http://www.libertytimes.com.tw>）
- 7.法源法律網（<http://www.lawbank.com.tw>）
- 8.政府公報資訊網（<http://gaz.ncl.edu.tw/>）
- 9.維基百科（<http://zh.wikipedia.org/>）
- 10.維基百科（<https://zh.wikipedia.org/>）
- 11.衛生福利部統計處網頁（<http://www.mohw.gov.tw/cht/DOS/>）
- 12.聯合知識庫（<http://udndata.com/library/>）

附錄一：「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案評估報告」 (初稿) 書面審查意見

鄭副教授明安：

初稿不僅提綱挈領說明草案之精義，更鉅細靡遺的分析評估個中所涉及之問題，深表敬佩。惟再三拜讀後，茲有以下淺見供參：

- 一、初稿認為草案之範圍應僅限於合法的危險建築物，不宜納入易滋生爭議之老舊建築物部分，深表同意。然以暫不論「危險建築物」認定之爭議，倘若經認定確屬危險建物原本即應拆除，草案之精神就僅止於加速重建？尤以拆除重建涉及人民財產權益，公權力之介入更應謹慎。是以，究竟草案立法之真意為何？建議再釐清，以杜爭議。
- 二、近年來，容積獎勵已為政府施政的萬靈丹，而失控的容積獎勵結果，不僅讓國人見識到容積獎勵「國土搬運術」的威力，其最終賠掉的肯定是你我生活的價值與安身立命的國土。今為加速重建非得一定以容積獎勵？建請評估其他多元的獎勵方式。
- 三、現行有關獎勵重建之相關法規林立，今為加速危險建物之重建若另新訂專法，恐徒增行政成本且加速人民之困擾，為免疊床架屋，建議整合現行法令，或將其條文內容併入刻正研修中之都市更新條例草案，以免勞民傷財。
- 四、有關危險建築物之拆除重建，不論是於既有法規中增訂條文，或另立專法，其拆除後之補償標準，應具正當性、公平合理性，及安置基本生活住宅的原則。

參採情形：

- 一、誠然，拆除危險建築物，不必然得以加速重建。草案係以放寬容積率、建蔽率，租稅減免優惠以為誘因，而非強制執行方式，對於人權侵害甚微，無足掛慮。但能否積極有效加速重建，確是值得懷疑與觀察。
- 二、關於獎勵容積及其他獎勵方式

獎勵容積，於實務上，確是問題多多。惟就原建築物所有人

而言，重建若不能獲得既有容積，則其誘因力道極微薄弱。蓋早年未施行容積管制前之建築物，且不計入違章增建部分之容積，其實際的合法容積，已然超過現行法定基準容積甚多。拆除重建，反而縮小居住空間，這是危險及老舊建築物拆除重建的難題之一，不容否認！所以，初稿不將老舊建築物納入重建獎勵範圍，實乃為免獎勵容積過於浮濫。

至於其他獎勵措施，不外乎租稅減免與資金補貼。

(一)租稅減免，已納入草案當中。惟以現行不動產持有稅之實質負擔甚輕，與市場正常交易價格相去極遠。既然正常的租稅負擔不重，則減稅空間有限，誘因力道自然隨之薄弱。

(二)資金補貼，涉及政府財力。然而當前中央及地方財政捉襟見肘，有目共睹，真能提供多少資金補貼。縱有能力補貼，不如用於社會住宅，更具實質意義。

三、就立法技術言，單行法典多，琳瑯滿目，專業者尚且檢索不易，況乎一般民眾。如有關土地、建築法規，得以仿效民事法典，洋洋灑灑，五編，千餘條文，統合於《民法》，固然甚佳。但需要多方努力，也需要時間。然若立法時，能不疊床架屋，以致同一事項適用多種法律，發生競合問題，倒也無妨。是以，建議條文已經留意與相關法律之連結。

四、危險建築物既已危及公共安全，主管機關判定後，依法限期拆除，並無不妥。《建築法》第 78 條規定，建築物之拆除應先請領拆除執照。但「傾頹或朽壞有危險之虞必須立即拆除之建築物」，不在此限。第 82 條規定：「因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，致建築物發生危險不及通知其所有人或占有人予以拆除時，得由該管主管建築機關逕予強制拆除。」而草案關於危險建築物之拆除，顯然係依其他相關法規為之，並非逕依草案規定，且不採強制執行為原則，而無損及家居生活問題，乃無須訂定損失補償標準。

內政部營建署：

一、我國老舊建築物數量眾多，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。考量老舊建築物有潛在致災風險，而有急迫重建之必要；且地方政府所定都市更新單元劃定基準，實務上多以土地面積達 1,000 平方公尺為最小面積，致數量眾多之小型危險及老舊公寓基地無法適用《都市更新條例》規定之獎勵措施，且缺乏政策誘因之引導，難以推動重建。為保障國民生活安全，草案爰將 30 年以上屋齡經建築物性能評估改善不具效益者，納入適用範圍。

二、按《公寓大廈管理條例》第 13 條第 2、3 款及第 14 條定有公寓大廈重建免經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人同意之特別規定，初稿建議納入本條例第 5 條規定，本署敬表贊同。

三、有關草案第 8 條規定施行 5 年內申請之重建計畫，始有稅捐減免規定之適用，係因《稅捐稽徵法》第 11 條之 4 第 1 項規定，稅法或其他法律為特定政策所規定之租稅優惠，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；又草案第 6 條第 3 項規定施行 3 年內申請之重建計畫，得額外給予建築容積獎勵，旨在加速危險及老舊建築物之重建，起立竿見影之效果。倘考量公平原則而建議刪除該年限之規定，本署亦表贊同。

四、按有關文化資產之保護，業有《文化資產保存法》對於文化資產之保存、獎勵、建築容積移轉及罰則等事項，均有完備之規定，基於特別法優先普通法適用之法理，於具體個案涉有文化資產事務時應優先適用《文化資產保存法》之規定，故相關文化資產保護有不足之處，應於該法予以明文規定為妥。

五、草案第 5 條規定應經重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，故有關權利分配、住民安置等事項，係回歸私法自治原則，由當事人間自行協議處理。有關建議增訂第 10 條第 2 項規定，係屬住宅法規範範疇，建議納入《住宅法》修正。另處理他項權利部分，亦如上述係回歸私法自治原則，有關相關建議，本署敬表

尊重。

參採情形：

一、實施容積率及建蔽率管制前所建房屋，確實幾乎無不超出現行容積率及建蔽率者，以致重建後之樓地板總面積與建築面積大幅縮減，而降低重建意願，對於市容及安全影響甚鉅。故並未反對重建獎勵。惟以適用重建獎勵之最小基地面積遠低於最小的都市更新單元，前者可能妨礙後者之實施，因此只能落實危險及老舊建築物之重建，快速解決安全問題，但對於都市機能之再提升幫助甚微。故初稿建議剔除老舊建築物。蓋以為危險建築物比老舊建築物之重建更具急迫性。

二、《稅捐稽徵法》第 11 條之 4 第 1 項固有關於稅式支出之限制規定，但若從危險建築物之重建的公平性來看，只限於該條例施行後 5 年內，顯然忽視了條例施行後 5 年才出現的危險建築物，而有差別待遇。再者，並非實施重建獎勵，且被獎勵對象也全數完成重建之後，即不會再出現危險及老舊建築物。若謂建議條文放寬獎勵對象及於條例施行 5 年後始經確定為危險建築物，有違《稅捐稽徵法》第 11 條之 4 第 1 項，則吾人更應檢視草案第 8 條第 1 項及第 3 項規定之合理性，即是否應取消租稅減免優惠規定。

三、有關文化資產保存之規定，固於《文化資產保存法》規定為妥，但危險建築物未經指定前並非文化資產，優先適用草案規定，而不能適用《文化資產保存法》。初稿建議條文乃為免危險建築物所有人寧願拆除重建，而不願保護文化資產。茲已參酌以上卓見，建議修正《文化資產保存法》第 41 條第 1 項規定，以資配合。

莊助理研究員弘仔：

一、按《文化資產保存法》第 26 條規定：「為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查

驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。」已明定經指定為文化資產之建築物，排除相關法規之限制，同法第 41 條亦定有容積移轉及其他獎勵措施之相關規定，是初稿建議增訂草案第 4 條但書規定及第 6 條第 6 項等節，有無必要，建請再酌。

二、《公寓大廈管理條例》第 14 條係規定公寓大廈有同法第 13 條第 2 款或第 3 款所定情形之一，經區分所有權人會議依同法第 31 條規定決議重建時，區分所有權人不同意決議或不依決議履行義務之處理；與依本條例規定申請重建之情形有別，自當分別適用。

三、初稿認為求符合公平原則，建議修正草案第 6 條第 3 項及第 8 條第 1 項規定一節，個人敬表尊重；惟建議將條文修正為：「本條例施行後或經確定為危險建築物後……。」以茲簡潔明確。

參採情形：

一、《文化資產保存法》第 26 條規定：「為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制……」。顯係針對具文化資產價值建築物之建築等事項，不受土地計畫、建築及相關法令之限制。此係 2016/07/27 修正全文 113 條之後的新增規定。依照該規定，危險建築物雖經指定為文化資產後，固然得不受其他法令限制其建築管理，顯然不得依草案（或建議條文）規定辦理重建。而其容積移轉，固然應依同法第 41 條及其子法《古蹟土地容積移轉辦法³²》辦理。而該辦法第 4 條僅規定得「將原依法可建築之基準容積受到限制部分，移轉至其他地區建築使用之土地」，並不能享有草案所定之重建獎勵。因此，相較之下，被指定為文化資產者極為不利，對於文化資產之保護，恐有不

³² 《文化資產保存法》第 41 條（2016/07/27 修正）有關建築容積之移轉，僅係原則性規範。其執行細節另規定於《古蹟土地容積移轉辦法》。內政部，（87）台內營字第 8772698 號（1998/09/07）發布《古蹟土地容積移轉辦法》全文 13 條，經數次修正，最後經以台內營字第 1010803925 號（2012/05/17）修正為現行規定。

利影響。是以初稿建議增訂第 4 條但書以呼應《文化資產保存法》第 26 條，實乃具有重申意味；並建議增訂第 6 條第 6 項，以增加獎勵。

二、公寓大廈也可能是危險建築物，依照《公寓大廈管理條例》申請拆除重建，得例外採多數決。但依草案申請，必須全體同意，不能採行多數決。依照前者，無獎勵規定；但後者卻有。因此，草案所定之獎勵，反而會誘發公寓大廈釘子戶開口勒索其他所有人，亦即釘子戶以其同意重建為條件，換取更優於其他人之改建後利益。所以，初稿建議修正草案第 5 條規定。

三、的確，初稿建議條文第 6 條及第 8 條有關危險建築物經確定後於若干年內得享有之重建獎勵與租稅減免規定，於文字上確實較不簡潔，但為免適用歧異與爭執，故採較為繁瑣之方式定之。

陳助理研究員宏明：

一、目前都市更新推動實務上難以整合的原因，除地面層及頂樓所有人不願被低估既有額外使用效益（店面、騎樓、地下室或頂樓）之價值而易持反對意見外，更新單元內新建或甫整建、裝潢完成之建築物所有人，也多常持反對意見，2012 年文林苑事件即為適例。都市更新必須具備一定規模，整合更新單元內土地及建物所有權人意願，依都市更新事業計畫進行更新事業，並配合改善周圍現有公共設施，屬於「面」的環境改造，具有相當程度之公益性，政府為鼓勵都市土地有計畫之再開發利用，改善居住環境，爰於都更條例中給予容積及稅捐相關獎勵。反觀本草案僅適用於取得重建計畫範圍內「全體」土地及合法建築物所有權人同意之老舊建築物重建，提供所有權人都市更新外之另一種選擇，讓產權簡單之所有權人可無須與周邊其他土地及合法建築物所有權人整合，即可自行就其所有建物進行重建，並享有容積及稅捐獎勵，就整體都市而言，只屬於「點」的環境改造，難謂其具有任何公益性。加速危險及老舊建築物重建固有其迫切性，惟國內目前已有相當多亟待改善整體環境之都市更新地區，在當前社會氛圍及整合地主意願上已相當困難，若對於零星式重建亦給予容積及稅捐獎勵，無異將現在之都市更新同

意戶轉化為未來之不同意戶，將使日後都市更新整合及推動更為困難，故在立法政策決定上，不可輕忽。

二、草案係奠基於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，始得啟動後續重建計畫並享受容積及稅捐獎勵，無法取得全體同意者，即不適用之。參考先進鄰國日本相關立法例，該國《建物區分所有法》及為促進公寓大廈重建而於 2003 年制定之《マンションの建替え等の円滑化に関する法律》（譯為《集合住宅重建促進法》），均為多數決之規定，並就重建要件、組織、程序、參加重建者對於不同意者之讓售請求權以及未依期進行重建之不同意者買回請求權等事項訂有相關規定，《集合住宅重建促進法》計有 82 條規定，反觀本草案僅有 12 個條文，且將推動危險或老舊建築物重建之責歸由共有人自行協議處理，未見政府應扮演之關鍵角色，不但規範密度明顯不足，且無助於解決當前都更整合困難與不同意戶應如何處理較妥等問題，建議提案機關宜再審慎檢討。

三、草案第 6 條規定：「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……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，……」第 3 條規定：「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。」承上規定，危險或老舊建築物鄰接之建築物基地或土地在未對都市整體環境改善負相當義務或回饋之前提下，即可一併獲得基準容積 0.3 倍至 0.4 倍之獎勵，是否公平，實有待商榷。

四、初稿建議排除老舊建築物，將草案適用範圍限縮在危險建築物，吾人敬表贊同。甚為避免讓都市流於零星式的重建而欠缺有計畫的整體居住環境改造，初稿適用範圍甚可考慮僅侷限於非都市地區之老舊及危險建築物，都市計畫地區之老舊及危險建築物仍依都市更新條例辦理，以維公平並避免排擠都市計畫地區內未來實施都市更新計畫之可行性。

五、初稿 17 頁認為草案與《公寓大廈管理條例》第 14 條在適用上產生競合時，應優先適用後者，似有再酌之餘地；其次，26 頁建議增訂第 4 條但書條文，考量該條本文乃用詞定義規定而非強制或禁止規定，爰建議修改為「但經依文化資產保存法之規定指定為文化資產之建築物，不適用之。」另於 26 頁建議增訂第 11 條第 2 項「前項抵押權或典權不得優先於民法第五百十三條規定之抵押權。」部分，按《民法》第 513 條第 1 項規定，乃承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求為抵押權登記之「登記請求權」。且 63 年度第 1 次民事庭庭長會議決定(二)亦指：「同一不動產上設定有抵押權，又有民法第 513 條所定之法定抵押權存在時，其順位應以各抵押權成立生效之先後為次序。」承上，考量危險建築物及其基地原設定之抵押權或典權成立在先，縱經抵押權人或典權人同意就重建後分配之基地及建築物重新設定抵押權，其設定次序似無後於因承攬報酬債權而成立在後之抵押權之理，建請再酌。

六、最後，初稿 12 頁所提目前繫屬於本院之《住宅法》修正草案，查該法業於 2016/12/23 經本院審議通過、建請補述之；另文字勘誤部分，13 頁五、(一)3、第 2 個共識決之敘述，本意似應為「多數決」、18 頁首行 3「年」後之闕漏及 21 頁地上權人「權」完全承擔之誤植，建請一併釐正。

參採情形：

一、的確，就立法政策論，草案應否通過？通過後是否妨礙都市更新之落實？是否阻礙都市機能之改善？均有值得深入探討之必要。惟若以重建獎勵補充都市更新之不足，則應限縮重建獎勵之適用範圍，以免幫倒忙。

二、初稿已建議修正草案第 5 條，以解決區分所有建築物之重建可能面臨無法獲得全體同意之窘境，即全體同意拆除重建之規定，不必適用於公寓大廈。另，建議增訂第 10 條第 2 項規定，讓低收入戶及中低收入戶之住宅拆除後，主管機關如不能優先提供社會住宅安置時，得應其請求按照市場正常交易價格購買其土地，以

協助改善財務狀況，自行料理其居住問題。

三、現代人對生活空間之需求，比前輩需求更大空間，更高品質。早期建築物之平均質量低於當前，有目共睹。因此，擴大建築基地有利於提升建築物之規模與品質。是以，草案許可併同危險建築物拆除重建之鄰接建築物與土地，得同享獎勵，尚難謂不合理。惟是乃政策選擇，並無絕對是非，端視利害之權衡而定。

四、關於拆除重建究竟應適用於都市計劃範圍內，或以外？確實有值得考慮之處。若為有效落實都市更新目的，重建獎勵制度的確過於粗糙，甚至有妨礙之虞；但也非必然發生衝突。這完全看主事者，如何規劃與引導危險房屋之拆除重建，畢竟放寬容積率之獎勵，並非法定的必然，主管機關尚有裁量空間。惟以過去經驗，著實令人擔憂，政府有多少魄力做出妥適裁量以整頓市容，而不是當爛好人凡拆除重建必能獲得獎勵。所以，陳助理研究員以上建議，非無考量餘地。然若改弦易轍，專以都市計劃外為範圍，固然有助於其危險建築物之拆除重建，但是否能有效改變都市計劃範圍外之建築風貌，也應通盤思考。再者，該區域建築物拆除重建之所以緩慢或幾近停，也許是非財務因素居多，諸如祖產析分問題難解，以致荒廢舊宅陷於危險境地。簡言之，若重建獎勵不宜施行於都市地區，非都市是否可行，也應慎重思考。

五、(1)初稿 17 頁並未一口認定，有危險之虞的區分所有建築物拆除重建時，於法律適用上，《公寓大廈管理條例》必然優先於草案第 5 條，並得草案規定之享有重建獎勵，所以初稿建議修正該條文。(2)抵押權之優先順序固應以設定先後決定，但建築承攬人之報酬若不能獲得確保，危險建築物之拆除重建，可能無法順利進行。故初稿建議增訂條文第 11 條第 2 項以確保《民法》第 513 條規定得優先於重建前之抵押權及典權。況且，重建前已設定之抵押權，原已因危險建築物之拆除而滅失，其得以回復，乃為確保其原有權益，而以建議增訂條文第 11 條第 1 項規定所致。

六、錯誤部分已更正。另，建議條文第 4 條但書已修正為「但不包括經依文化資產保存法之規定指定為文化資產之建築物。」

附錄二：立法院法制局法案性別與人權影響評估檢視表

壹、法案名稱	都市危險及老建建築物加速重建獎勵條例草案（含建議修正內容）	
貳、主管機關	內政部	
參、法案內容涉及領域：	勾選（可複選）	
3-1 權力、決策、影響力領域		
3-2 就業、經濟、福利領域	V	
3-3 人口、婚姻、家庭領域		
3-4 教育、文化、媒體領域		
3-5 人身安全、司法領域		
3-6 健康、醫療、照顧領域		
3-7 環境、能源、科技領域		
3-8 其他（勾選「其他」欄位者，請簡述法案涉及領域）		
肆、主管機關法案及性別影響評估檢視表檢視結果		
檢視項目	內容	檢視結果
4-1 提案機關之性別影響評估之檢視	4-1-1 檢視表是否檢附到立法院	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他（請說明）
	4-1-2 檢視表是否依程序填報	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他（請說明）
	4-1-3 是否為相關之性別統計及性別分析	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他（請說明）
4-2 與本法案相關之配套法案及機關	4-2-1 是否因性別觀點而需配套修正之相關法案	☐ 是，法案名稱： ☒ 否 ☐ 其他（請說明）
	4-2-2 是否因性別觀點而需協力之機關	☐ 是，協力機關： ☒ 否 ☐ 其他（請說明）
伍、機關提案之性別議題相關性		
5-1 規範對象		
項 目	檢視結果	備 註
5-1-1 法案內容是否以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他（請說明）	例如規範對象以男性或女性為主，或以同性戀、異性戀或雙性戀為主，或個人自認屬於男性或女性者，是否涉及本法案條文。

5-1-2 法案內容未區別對象，但是否其執行方式將因性別、性傾向或性別認同不同而有差異	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他（請說明）	規範對象雖無區別，但因性別、性傾向或性別認同之本質差異，而有不同執行方式者，是否涉及本法案條文。
5-1-3 法案內容所規範對象及執行方式無差異，但是否對於不同性別、性傾向或性別認同者將產生不同結果	☐ 是 ☒ 否 ☐ 其他（請說明）	規範對象及執行方式雖無差異，惟其結果乃因性別、性傾向或性別認同而有不同者，是否涉及本法案條文。

5-2 性別目標

項 目	檢視結果	備 註
5-2-1 法案內容是否採取積極作為，去除不必要差別待遇，或促進實質平等；營造平等環境，預防及消除性別歧視目標	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）	一、基於憲法平等權之規定，採行一定方式去除現行法規及其執行所造成之差別待遇，或提供較為弱勢之一方必要之協助，以促進其實質地地位之平等。 二、消除或打破性別刻板印象與性別隔離，以消弭因社會文化面向所形成之差異，或提供不同性別、性傾向或性別認同者平等機會獲取社會資源，提升其參與社會及公共事務之機會。 三、本法案是否須採更積極作為以符合預防及消除性別歧視目標。

5-3 性別效益

項 目	檢視結果	備 註
5-3-1 法案是否對於消弭性別歧視、促進性別平等有積極、正面綜效	☐ 是 ☐ 否 ☒ 其他（無關性別）	主管機關所列性別效益，是否有助消弭性別歧視、促進性別平等有積極正面綜效。
5-3-2 法案是否符合憲法、國際規範(包括消除對婦女一切形式歧視公約 CEDAW)、性別平等政策綱領等要求	☐ 是 ☐ 否 ☒ 其他（無關性別）	依消除對婦女一切形式歧視公約施行法，主管機關應檢視法案是否符合公約(CEDAW)規定及其一般性建議，請再檢核本法案內容是否合宜。

陸、機關提案對人權之影響

6-1 對人權之影響

項 目	檢視結果	備 註
6-1-1 法案是否符合憲法有關人民權利之規定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）	請檢視法案是否符合憲法有關人民權利之規定及司法院解釋。

6-1-2 法案是否符合公民與政治權利國際公約	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）	依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國人權事務委員會之一般性意見，以積極促進各項人權之實現。
6-1-3 法案是否符合經濟社會文化權利國際公約	☒ 是 ☐ 否 ☐ 其他（請說明）	依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法，請檢視法案是否符合公約規定及聯合國經濟社會文化權利委員會之一般性意見，以積極促進各項人權之實現。

柒、性別與人權影響評估結果：

依據參加本法案評估報告草案座談會或書面審查之專家學者意見，綜合說明本法案之性別與人權影響評估意見。

7-1 專家學者意見綜合說明	我國憲法第 15 條明文保障人民之財產權，然依公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法第 2 條規定：「兩公約所揭示保障人權之規定，具有國內法之效力」，同法第 3 條規定：「適用兩公約規定，應參照其立法意旨及兩公約人權事務委員會之解釋。」就人民之住房言，經濟社會文化權利國際公約第 2 條第 2 項明文「非歧視」原則，同公約第 11 條第 1 項規定：「…人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住行及不斷改善之生活環境。」1991 年聯合國經濟社會文化權利委員會第 4 號一般性意見（有關第 11 條第 1 項適當之住房權）及 2009 年第 20 號一般性意見（有關第 2 條第 2 項非歧視原則）。貴院就本條例第 4 條但書及第 6 條第 6 項，建議增訂保障文化資產規定；就本條例第 10 條第 2 項，增訂安置低收入戶及中低收入戶規定，此符合上述憲法，兩人權公約及其施行法相關規定，聯合國經濟社會文化權利委員會之一般性意見。 簽名：魏千峯（必填） 日期：106.1.4（必填）	
7-2 參採情形	7-2-1 說明採納意見後之報告調整	
	7-2-2 說明未參採之理由或替代規劃	