

本報告僅供委員參考

都市危險及老舊建築物加速重建條例
修正草案評估報告

法制局 李雅村 撰

中華民國 115 年 7 月

都市危險及老舊建築物加速重建條例 修正草案評估報告

目 次

摘 要

壹、前言.....	1
貳、草案重點.....	1
參、問題研析與建議.....	2
一、本條例是否排除都市計畫範圍內之特定土地使用分區，似宜明文規範，以避免爭議（草案第3條第1項）.....	2
二、對於合併鄰接之基地或土地是否宜有面積上限規範，論者與主管機關意見尚未一致，似存討論空間（草案第3條第2項）.....	4
三、公寓大廈適用本條例時，是否於特定情形改採多數決並納入權利變換機制，主管機關允宜通盤檢討（草案第5條）.....	7
四、「其他社會福利設施」之適用範圍，主管機關允宜預為說明，以避免將來執行爭議（草案第7條第5項）.....	8
五、中央主管機關補助規定由「應」改為「得」，涉及地方經費負擔，主管機關表示已與地方政府研商，尚無爭議（草案第11條第2項）.....	10
六、法案性別與人權影響評估.....	11
肆、結論.....	12
伍、條文對照表.....	13

參考文獻.....	24
附錄一：「都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案」評估報告（初稿）座談會紀錄及參採情形	25
附錄二：法案性別與人權影響評估檢視表	38

摘 要

行政院鑒於全國屋齡達 30 年之住宅仍占住宅總量之半數以上，為持續推動都市危險及老舊建築物重建，達成提升居住安全之政策目標，爰擬具「都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案」，於 115 年 7 月 16 日以院臺建字第 1155014898 號函送請本院審議。經本報告研析相關內容，並檢視性別與人權影響評估結果，提出相關建議，俾供本院委員問政及審查法案參考。

都市危險及老舊建築物加速重建條例 修正草案評估報告

壹、前言

都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱本條例）自民國（下同）106 年 5 月 10 日制定公布後，歷經數次修正，最近一次係於 112 年 12 月 6 日修正公布。

依本條例現行第 5 條第 2 項規定，重建計畫之申請，施行期限至 116 年 5 月 31 日止。行政院鑒於全國屋齡達 30 年之住宅仍占住宅總量之半數以上，為持續推動都市危險及老舊建築物重建，達成提升居住安全之政策目標，爰擬具「都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案」¹（下稱本草案），並於 115 年 7 月 16 日以院臺建字第 1155014898 號函送請本院審議。茲就行政院提案之相關內容進行研析，並就其性別及人權影響評估報告結果加以檢視，提出相關建議，俾供本院委員問政及審查法案參考。

貳、草案重點

本草案計修正 13 條，修正要點如下：

- 一、配合實務需要，結構安全性能評估機構改由中央主管機關逕行辦理評定；又為促進都市危險及老舊建築物重建，授權直轄市、縣（市）主管機關得以自治法規另定合法建築物認定方式及其他應遵行事項。（本草案第 3 條）
- 二、增訂變更重建計畫之程序，刪除重建計畫申請之施行期限規定；增訂重建計畫範圍與已報核之都市更新事業計畫範圍重疊時之協調機制。（本草案第 5 條）
- 三、為因應實務上飯店、商辦等非住宅類建築物申請重建及小面積建築

¹ 立法院第 11 屆第 5 會期第 19 次會議議案關係文書（院總第 20 號政府提案第 11022737 號），115 年 7 月 16 日印發。

基地重建之爭議，針對重建計畫範圍內之建築基地住宅使用面積占總樓地板面積比率未逾二分之一，或重建計畫面積未達 500 平方公尺者，調降其獎勵後之容積獎勵上限；並增訂無償捐贈新婚 2 年內或育有未成年子女之婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施之容積獎勵額度。(本草案第 7 條)

四、為提高所有權人參與危險及老舊建築物重建之意願，並減輕重建負擔，增訂原所有權人與起造人因協議合建辦理產權移轉時，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。(本草案第 9 條)

五、為保障於本條例本次修正施行前符合重建適用範圍規定案件申請重建之權益，增訂重建計畫於 116 年 5 月 31 日以前提出申請，除於本條例本次修正之條文施行時已核准者外，其適用範圍、建築容積獎勵及稅捐減免得適用修正施行前之規定。(本草案第 14 條)

參、問題研析與建議

一、本條例是否排除都市計畫範圍內之特定土地使用分區，似宜明文規範，以避免爭議（草案第 3 條第 1 項）

本草案第 3 條第 1 項規定：「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」。

惟符合本草案第 3 條第 1 項規定之合法建築物是否排除都市計畫範圍內之特定土地使用分區²（例如，都市計畫範圍內之土地使用分區為「工業區」之建築物），因法無明文，致生實務執行爭議。

² 都市計畫法第 32 條第 1 項規定：「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區」。

就此，主管機關認³，按本條例制定意旨，係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，且行政院 108 年 4 月 26 日已核定工業區更新立體化發展方案，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依本條例申請重建。

然有論者認⁴，主管機關見解固然立意良善，惟事前之重建計畫、建築許可審查與事後之使用管制手段，原屬二事，且危險及老舊建築物重建與工業區更新立體化發展方案之採擇，容有規模大小之差異，既然法律無明文限制，行政機關在欠缺法律授權下以行政命令禁止，究非妥適，宜修法明定為宜。另有論者認⁵，危險及老舊建築物不分工業區或非工業區，都可能產生建築安全問題，似宜修法擴大，維護建築安全。

而司法實務對於主管機關以行政命令排除都市計畫範圍內土地使用分區為「工業區」之建築物一節，亦曾有不同見解：臺北高等行政法院 108 年度訴字第 1925 號判決認為⁶，本條例第 1 條已明白揭示該條例之立法目的，乃「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」，且同條例第

³ 內政部 108 年 5 月 31 日台內營字第 1080808886 號令。

⁴ 林旺根，〈談危老建物重建之現狀與面臨之課題〉，《臺灣法學雜誌》，第 395 期，109 年 7 月，頁 107。

⁵ 胡峰賓、彭玠堡，〈都市危險及老舊建築物加速重建條例相關問題之探討〉，《全國律師》，第 25 卷，第 4 期，110 年 4 月，頁 61。

⁶ 臺北高等行政法院 108 年度訴字第 1925 號判決：「……內政部 108 年 5 月 31 日令意旨係以：『一、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）訂定意旨，係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，且行政院 108 年 4 月 26 日已核定工業區更新立體化發展方案，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依本條例申請重建。二、直轄市、縣（市）主管機關已受理尚未准駁，或已核准之重建計畫，不適用本解釋令。』惟按危老重建條例第 1 條已明白揭示該條例之立法目的，乃『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』，且同條例第 3 條亦明文規定，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，且符合該條第 1 項各款之一之合法建築物，即屬危老重建條例之適用範圍。準此可知，都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物，均有潛在災害風險，而有加速重建之必要，危老重建條例並未將坐落在都市計畫範圍內之土地使用分區為『工業區』之合法建築予以排除適用至明，則內政部 108 年 5 月 31 日令限制都市計畫工業區不得依危老重建條例申請重建，其內容顯已牴觸危老重建條例，對人民申請重建之權利，係增加法律所無之限制，於法已有未合，本院自得不予援用。……」。

3 條亦明文規定，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，且符合該條第 1 項各款之一之合法建築物，即屬本條例之適用範圍。準此可知，都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物，均有潛在災害風險，而有加速重建之必要，本條例並未將坐落在都市計畫範圍內之土地使用分區為「工業區」之合法建築予以排除適用至明，則內政部 108 年 5 月 31 日台內營字第 1080808886 號令限制都市計畫工業區不得依本條例申請重建，其內容顯已牴觸本條例，對人民申請重建之權利，係增加法律所無之限制，於法已有未合；該案上訴後，最高行政法院 109 年度上字第 685 號判決認為⁷，審酌本條例之立法目的、立法過程及附帶決議，本條例係規範都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，而以都市計畫中所為之土地使用強度管制放寬為誘因，希冀改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，是可知危險及老舊建築物重建係屬於都市計畫體系中的制度及開發手段，則在適用上自應遵循都市計畫體系的基本價值及指導原則。申言之，本條例所提供之上開誘因，既係針對都市計畫範圍內供人民居住之危險及老舊建築物之重建，則主管機關認為都市計畫工業區不適用本條例，即非無據，且符合都市計畫體系正義。

因此，本條例是否排除都市計畫範圍內之特定土地使用分區，似宜明文規範，以避免爭議。

二、對於合併鄰接之基地或土地是否宜有面積上限規範，論者

⁷ 最高行政法院 109 年度上字第 685 號判決：「……對照該條例於第 1 條明白宣示：係為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危老建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質等語，而歷次委員會審查、黨團協商、院會討論、二讀、三讀，乃至附帶決議，亦均聚焦於如何加速重建該約有 3.4 萬棟屬 4、5 層樓之耐震係數不足之住宅，因此，危老重建條例所提供之上開誘因，係針對都市計畫範圍內供人民居住之危老建築物之重建。……而都市計畫法所規範之土地使用分區管制，包括使用區之劃定(如住宅區、商業區或工業區等)及使用強度(如建築物高度、建蔽率、容積率等)等規定，並對有妨礙各分區用途的其他使用加以限制，其目的即在於避免都市人口無限制的膨脹，確保都市作有秩序的發展，維護良好的居住環境及提供合宜的公共設施，以確保各分區經濟利益，排除有害的分區使用，達成上開提高人民生活品質的終極目標。……危老重建條例既係規範都市計畫範圍內危老建築物之重建，而以都市計畫中所為之土地使用強度管制之放寬為誘因，希冀改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，是可知危老重建係屬於都市計畫體系中的制度及開發手段，則在適用上自應遵循都市計畫體系的基本價值及指導原則。申言之，危老重建條例所提供之上開誘因，既係針對都市計畫範圍內供人民居住之危老建築物之重建，則上訴人主張 108 年 6 月 6 日申請案因包括都市計畫工業區，故沒有危老重建條例之適用，即非無據，且符合前揭都市計畫體系正義。是以，原判決僅依危老重建條例第 3 條規定之文字，逕認並未排除都市計畫工業區之適用，即有不適用危老重建條例及都市計畫法之違背法令。……」。

與主管機關意見尚未一致，似存討論空間（草案第 3 條第 2 項）

本條例第 3 條第 2 項規定：「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」。

經查本條例第 3 條第 2 項於 106 年 5 月 10 日制定公布時，原係規定：「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」，其後於 109 年 5 月 6 日修正公布時刪除該條但書規定。

依其立法理由，此主要係考量「依原第 2 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 1 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，刪除原第 2 項但書合併鄰接建築物基地或土地面積之限制」。是以，本條例現行對於符合第 3 條第 1 項規定之合法建築物重建時，得合併鄰接建築物基地或土地之面積，並無上限限制。

然對於合併鄰接之基地或土地，基於公平性、避免容積獎勵及稅捐減免浮濫，本條例復於該次修正時一併增訂第 6 條第 5 項規定：「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」，並修正第 8 條第 1 項規定：「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，得依下列規定減免稅捐。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：……」，增訂但書明定超過第 3 條第 1 項面積部分之合併建築物基地或土地不得減免稅捐。

惟有論者認⁸，此一合併鄰接空地面積不設限（僅有建築容積獎勵面積及稅捐減免受有限制）的規定，等同危險及老舊建築物重建案可以「以小博大」。蓋開發商如果養地（空地）再整合鄰接危險及老舊建築物，即可辦理重建，進而獲取相當之容積獎勵；反觀一般都市更新案，如擬申請劃定都市更新單元，依據地方政府有關都市更新單元劃定基準規定，對於空地比例尚且須符一定比例之限制，否則不得申請⁹；故修正前第3條第2項但書規定，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，有其道理。

且論者認¹⁰，本條例雖同時規範合併鄰接之建築物基地或土地之容積獎勵面積及稅捐減免受有限制，惟此恐導致危險及老舊建築物所有權人陷於不利之境。例如，危險及老舊建築物基地面積 200 m^2 ，合併鄰接之基地或土地面積 $1,200\text{ m}^2$ ，合計面積為 $1,400\text{ m}^2$ ，但依規定可以享有獎勵容積之土地面積只有危險及老舊建築物基地面積兩倍（ $200\text{ m}^2 \times 2 = 400\text{ m}^2$ ）。因此，合併鄰接之基地或土地面積越大，整體重建基地平均獎勵容積比率將越小，倘若所有權人與建商議定之合建條件係按最終核定之獎勵容積率計算，其所得分配之建物面積將會越少。故此結果，對需要重建之危老建物所有權人反而變成懲罰，至為不妥；稅捐減免規定，亦將衍生相同之疑義。例如，危險及老舊建築物基地面積 200 m^2 ，合併鄰接之基地或土地面積 500 m^2 ，合計面積為 700 m^2 ，但依規定可以享有稅捐減免的土地面積只有 400 m^2 ，如財稅機關依比例（ $4/7$ ）計算稅捐減免，勢必衍生合併鄰接之基地或土地面積越大，可獲得租稅減免之比例越低，對於原有為危險及老舊建築物之所有權人而言，毋寧又是一種傷害。

就此，主管機關認¹¹，危險及老舊建築物係基於全體土地及合法建築物所有權人同意，重建後建築物與土地之分配屬私權協議範疇，而原危險及老舊建築物之所有權分配權益係與起造人合意而定，應無損及原危險

⁸ 林旺根，同註4，頁111。

⁹ 例如，臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準第3點規定：「自劃案件空地過大基地認定基準為建築物地面層建築範圍面積小於法定建築面積二分之一」；新北市都市更新單元劃定基準第8點第1項規定：「更新單元內重建區段建築物投影比率應不低於三分之一。……」。

¹⁰ 林旺根，同註4，頁112。

¹¹ 內政部國土管理署林純如專門委員於本報告（初稿）座談會之發言意見二。

及老舊建築物所有權人之權益，並與整體重建基地平均容積獎勵及租稅減免比例無涉，且基地合併擴大後，能顯著改善建築平面配置、提升地下停車效率、降低營造成本，並提高重建後之整體房價與居住品質，對原危老建築物所有權人而言，實助其整體資產增值。

因此，本草案第 3 條第 2 項對於合併鄰接之基地或土地是否宜有面積上限規範，論者與主管機關意見尚未一致，似存討論空間。

三、公寓大廈適用本條例時，是否於特定情形改採多數決並納入權利變換機制，主管機關允宜通盤檢討（草案第 5 條）

本草案第 5 條第 1 項規定，依本條例申請重建時，應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。

惟有論者認¹²，此一須經全體土地及合法建築物所有權人同意之規定，或許為杜絕紛爭，確保人權，然以本條例適用對象之危樓而言，若硬性規定改建需「全體所有人同意」，又將如何因應改建的迫切性，此顯然與法律所欲達成之目的明顯矛盾。

且有論者認¹³，此一規定實際受患者可能多為產權單純的囤房族、大地主，但反觀一般傳統公寓大廈，受限於戶數眾多、產權複雜，無法快速整合達到一致同意，甚至需要都市更新者，多半是老舊的公寓，其往往為經濟弱勢或產權複雜而不易整合者。因此能否達成「使難以透過都市更新條例進行更新之老舊或危險建築物啟動重建或更新」之立法目的，仍有相當大之疑慮。

況參酌公寓大廈管理條例第 13 條及第 14 條¹⁴規定，公寓大廈之重

¹² 鍾麗娜，〈都市危險及老舊建築物加速重建條例闖關後居住就能「安」？〉，《現代地政人與地》，第 366 期，107 年 4 月，頁 56。

¹³ 孫國成，〈論我國防災型都市更新之法制建構—兼評都市危險及老舊建築物加速重建條例（二）〉，《現代地政人與地》，第 372 期，108 年 10 月，頁 192。

¹⁴ 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（第 1 項）。前項之受讓人視為同意重建（第 2 項）。重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議

建，原則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。但有特定情形者，仍得予以排除適用。

因而論者認為¹⁵，全體同意之要求是否合理，應有討論之空間。至少於危險建築物有造成都市災害之迫切危險下，考量到人民居住自由、居住權、生存權與財產權等基本權之保障，仍應給予緩和之空間。且為了避免全體同意產生之弊病，其認為可參考公寓大廈管理條例第 14 條之規定增訂相關規範。

此外，有論者認¹⁶，適用本條例之危險及老舊建築物如已經有危險之虞，仍要求全部所有權人同意，而無其他例外處理方式，顯然並非妥適，因而建議參考都市更新條例第 44 條¹⁷規定，明定例外處理規範。

因此，有論者認¹⁸，本條例既已逐漸揚棄小基地重建，而改採鼓勵擴大規模重建，勢必要面對產權較複雜人數較多之公寓大廈或社區之重建。從而，必須正視是否改採多數決重建，政府應該要有整體思維與正確方向。因而建議主管機關應儘速通盤研議，結合公寓大廈管理條例之區分所有權人會議之多數決議程序形成團體意思之決定，並創設權利變換機制合理權利分配及經費分擔，且課以相關土地或建物權利人（或公寓大廈管理委員會）之應盡義務、與政府補助或墊支、債務擔保與國家債權如何確保等均應加以縝密規範，甚至以達一定規模可以採「綜合設計」提供較多的開放空間，得給予容積獎勵等，亦應有所安排，才是完備的立法。

綜上，公寓大廈適用本條例時，是否於特定情形改採多數決並納入權利變換機制，主管機關允宜通盤檢討。

四、「其他社會福利設施」之適用範圍，主管機關允宜預為說明，

之決議為之（第 3 項）」。

¹⁵ 孫國成，同註 13，頁 192；孫國成，〈論我國防災型都市更新之法制建構—兼評都市危險及老舊建築物加速重建條例（三）〉，《現代地政人與地》，第 373 期，109 年 1 月，頁 76。

¹⁶ 胡峰賓、彭玠堡，同註 5，頁 66。

¹⁷ 都市更新條例第 44 條規定：「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，以權利變換方式實施之（第 1 項）。前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定（第 1 項）」。

¹⁸ 林旺根，同註 4，頁 113-114。

以避免將來執行爭議（草案第 7 條第 5 項）

本草案第 7 條第 2 項規定：「重建計畫面積達五百平方公尺，且重建範圍內無償捐贈新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積百分之十五之獎勵，不受前項各款規定之限制」。

此一規定依其立法說明係「為獎勵及配合國家整體住宅政策，強化社會福祉，增進危老重建對都市環境之貢獻，爰增訂第 2 項，定明重建計畫面積達 500 平方公尺，且重建範圍內無償捐贈新婚 2 年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積 15% 之獎勵，不受第 1 項各款獎勵後之建築容積額度限制」。

本草案第 7 條第 5 項並規定：「第一項與第二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」。

惟參酌司法院釋字第 522 號理由書：「立法機關得以委任立法之方式，授權行政機關發布命令，以為法律之補充，雖為憲法之所許，惟其授權之目的、內容及範圍應具體明確，始符憲法第 23 條之意旨，迭經本院解釋在案。至於授權條款之明確程度，則應與所授權訂定之法規命令對人民權利之影響相稱。……」及司法院釋字第 604 號許宗力大法官協同意見書：「……法規命令對人民權利影響越嚴重者，對授權明確之要求與審查就必須越嚴格，對人民權利影響越輕微者，對授權明確之要求與審查即無妨越趨寬鬆。……」。

且本草案第 7 條第 2 項規定對人民權利影響尚非輕微，其立法說明對於「其他社會福利設施」之適用範圍，復未有相關例示（例如，捐贈公共托嬰中心、公共化幼兒園、長期照顧服務機構、國民運動中心，抑或於開放空間捐贈遊具設施等，是否均屬之？），則本草案第 7 條第 5 項之概括授權是否明確，似不無疑義。

爰建議主管機關允宜預為說明本草案第 7 條第 2 項「其他社會福利設施」之適用範圍，以避免將來執行爭議。

五、中央主管機關補助規定由「應」改為「得」，涉及地方經費負擔，主管機關表示已與地方政府研商，尚無爭議（草案第 11 條第 2 項）

本草案第 11 條第 2 項規定：「前項直轄市、縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關得予以補助」。

此一規定依其立法說明係「為落實財政收支劃分法精神，直轄市、縣（市）政府應共同分擔補助經費，爰修正第 2 項，定明中央主管機關得視實際執行情形，補助直轄市、縣（市）主管機關所需經費，以強化資源分配效益」。

惟查本條例於 106 年 5 月 10 日制定公布時，該條係規定：「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」，其立法說明係為「避免地方主管機關財務困窘無力承擔，增訂第 2 項」。

且參酌司法院釋字第 550 號理由書：「……法律之實施須由地方負擔經費者，……於制定過程中應予地方政府充分之參與，俾利維繫地方自治團體自我負責之機制。行政主管機關草擬此類法律，應與地方政府協商，並視對其財政影響程度，賦予適當之參與地位，以避免有片面決策可能造成之不合理情形，且應就法案實施所需財源，於事前妥為規劃，自應遵守財政收支劃分法第 38 條之 1 之規定。立法機關於修訂相關法律時，應予地方政府人員列席此類立法程序表示意見之機會。……」，爰主管機關擬訂本草案第 11 條第 2 項修正文字時，應賦予地方政府充分參與及表示意見之機會。

就此，主管機關表示¹⁹，本草案內容業於 114 年 9 月 8 日邀集 22 直轄市、縣（市）政府及相關單位召開研商會議，直轄市、縣（市）政府針對本草案第 11 條規定尚無反對意見。

¹⁹ 內政部國土管理署林純如專門委員於本報告（初稿）座談會之發言意見六。

六、法案性別與人權影響評估

依行政院所屬各機關主管法案報院審查應注意事項第3點規定：「各機關研擬法案，除應遵照『中央行政機關法制作業應注意事項』之規定辦理外，應切實注意下列各款規定：……（四）法案衝擊影響層面及其範圍，包括成本、效益及對人權之影響等，應有完整之評估。（五）除廢止案外，應進行性別影響評估。……」，草案主管機關已填報法案及性別影響評估檢視表（詳如附錄）。

經初步檢視，在性別影響評估部分，本草案內容之執行方式無因性別、性傾向或性別認同不同而有差異，對於性別對象及執行方式並無區別，故就不同性別、性傾向或性別認同者亦不會產生不同結果。在人權影響評估部分，本草案亦無違反公民與政治權利國際公約、經濟社會文化權利國際公約等內容，爰草案符合憲法、國際規範、性別平等政策綱領等要求，並符合憲法有關人民權利之規定、公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約。

肆、結論

本草案內容主要涉及危險及老舊建築物申請重建事項之相關規範，茲就行政院提案相關內容進行研析，並就其性別及人權影響評估報告結果加以檢視，提出相關建議如下，俾供委員於問政及審查法案參考：

- 一、本條例是否排除都市計畫範圍內之特定土地使用分區，似宜明文規範，以避免爭議。
- 二、對於合併鄰接之基地或土地是否宜有面積上限規範，論者與主管機關意見尚未一致，似存討論空間。
- 三、公寓大廈適用本條例時，是否於特定情形改採多數決並納入權利變換機制，主管機關允宜通盤檢討。
- 四、「其他社會福利設施」之適用範圍，主管機關允宜預為說明，以避免將來執行爭議。
- 五、中央主管機關補助規定由「應」改為「得」，涉及地方經費負擔，主管機關表示已與地方政府研商，尚無爭議。

伍、條文對照表

行政院函送本院審議之「都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案」，共計修正 13 條。茲臚列條文對照表如下：

都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案條文對照表

行政院提案條文	現行條文	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 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。	本條未修正。
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 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。	本條未修正。
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	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、考量實務上已無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依本條例申請重建之需求，爰刪除第三項規定。 二、現行依本條例規定辦理結構安全性能評估者，係與內政部國土管理署簽訂「建築物耐震能力詳細評估工作」共同供應契約之機構，因該共同供應契約於一百十五年十二月十九日屆期不續辦，爰刪除第四項及第六項「共同供應契約」之文字，後續結構安全性能評估機構由中央

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。 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。 <u>直轄市、縣（市）主管機關為促進第一項合法建築物重建，得以自治法規另定合法建築物認定方式及其他應遵行事項。</u>	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。 <u>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。</u> 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<u>共同供應契約</u>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<u>共同供應契約</u>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。	主管機關逕行辦理評定作業，第四項及第六項並配合第三項之刪除，移列為第三項及第五項。 三、現行第五項移列為修正條文第四項，內容未修正。 四、依地方制度法第十八條、第十九條規定，建築管理為直轄市、縣（市）自治事項，故增訂第六項，授權由直轄市、縣（市）主管機關考量地方建築特性及建築管理法令規定，得以自治法規另定合法建築物認定方式及其他應遵行事項。 五、第一項及第二項未修正。
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。	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。	本條未修正。

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。	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；<u>重建計畫有變更者，亦同。</u> <u>前項重建計畫範圍與已報核之都市更新事業計畫範圍重疊者，起造人應與實施者協調，並將協調結果作成書面紀錄，併同重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關提出申請。</u> <u>直轄市、縣（市）主管機關審查前項重建計畫，得參酌協調紀錄作成決定；並得以自治法規另定審查原則、協調程序及其他應遵行事項。</u>	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。 <u>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。</u>	一、考量重建計畫核准後，常因整合情形、建築設計或開發計畫變動而有變更需求，為保障所有權人權益，爰於第一項增訂變更重建計畫之程序。 二、考量本條例施行以來，針對危險及老舊建築物重建之推動已有具體成效，惟屋齡三十年以上之住宅仍占住宅總量半數以上，有持續推動危險及老舊建築物重建以改善居住環境之需求，爰刪除現行第二項重建計畫之申請施行期限規定。 三、考量實務執行中，部分都市更新事業案範圍與危老重建範圍重疊，進而影響都市更新案件推動，爰增訂第二項，定明重建計畫範圍與已報核之都市更新事業計畫範圍重疊者，起造人應先行與已報核之都市更新事業計畫之實施者協調，並將協調結果作成

		書面紀錄併同重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關提出申請。 四、增訂第三項，明定直轄市、縣（市）主管機關審查第二項重建計畫，得考量地方特性、整體都市更新事業計畫、具有危害公共安全之建築物樣態等因素，參酌協調紀錄，作成是否核准重建計畫申請之決定，並授權直轄市、縣市主管機關訂定審查原則、協調程序及其他應遵行事項之自治法規。
第六條 前條第一項之土地及合法建築物為公有財產者，除下列情形外，應參與重建，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、<u>第四十七條第二項</u>、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方公產管理法令相關規定之限制： 一、另有合理之利用計畫無法參與重建。 二、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上。 三、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之三十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準。 前項公有財產參與重建得採協議合建、	第五條之一 前條第一項之土地及合法建築物為公有財產者，除下列情形外，應參與重建，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方公產管理法令相關規定之限制： 一、另有合理之利用計畫無法參與重建。 二、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上。 三、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之三十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準。 前項公有財產參與重建得採協議合建、	一、條次變更。 二、為利國有財產管理機關推動非公用財產以協議合建方式參與危老重建，以活化國有不動產之利用，爰修正第一項序文，定明得排除國有財產法第四十七條第二項規定之適用。 三、第二項及第三項未修正。

標售、專案讓售或其他法令規定方式處理；其採協議合建時，涉及重建前後土地及合法建築物價值與重建成本，經公有財產管理機關委託不動產估價師查估，循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理機關依評定市價逕行協議其重建分配價值比率；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。 前二項公有財產有合理之利用計畫無法參與重建之情形、公有財產參與重建方式之適用條件、辦理程序及其他應遵行事項，由財政部及直轄市、縣（市）主管機關分別定之。	標售、專案讓售或其他法令規定方式處理；其採協議合建時，涉及重建前後土地及合法建築物價值與重建成本，經公有財產管理機關委託不動產估價師查估，循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理機關依評定市價逕行協議其重建分配價值比率；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。 前二項公有財產有合理之利用計畫無法參與重建之情形、公有財產參與重建方式之適用條件、辦理程序及其他應遵行事項，由財政部及直轄市、縣（市）主管機關分別定之。	
第七條 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，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；獎勵後之建築容積，不得超過下列各款規定： 一、住宅使用面積占總樓地板面積比率未逾二分之一，或重建計畫面積未達五百平方公尺者，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點二倍之基準容積	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：	一、條次變更。 二、據統計全國現行已核准之重建計畫中，飯店及商辦等非住宅類型使用之危老重建案約占整體核准案件百分之八，申請獎勵額度平均約百分之二十九；此類建築物多具營利性質且所有權單純，依本條例申請重建取得容積獎勵易生公益性不足之疑慮。鑒於高額之容積獎勵係屬公共資源，應優先配置於改善國民居住品質之案件並考量小面積建築基地

<u>或各該建築基地一點一倍之原建築容積。</u> <u>二、住宅使用面積占總樓地板面積比率逾二分之一，且重建計畫面積達五百平方公尺者，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。</u> <u>重建計畫面積達五百平方公尺，且重建範圍內無償捐贈新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積百分之十五之獎勵，不受前項各款規定之限制。</u> 依第三條第二項合併鄰接之建築物基地或土地，適用前二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。 第一項與第二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>一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。</u> <u>二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。</u> <u>三、施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。</u> <u>四、施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。</u> <u>五、施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。</u> <u>六、施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。</u> <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，不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。</u> <u>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。</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。	申請容積獎勵重建，恐衍生深開挖影響鄰地建築物安全等問題，爰修正第一項序文及增訂第一項第一款，明定住宅使用面積占總樓地板面積比率未逾二分之一，或重建計畫面積未達五百平方公尺者，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點二倍之基準容積或各該建築基地一點一倍之原建築容積，以落實本條例改善居住環境，提升國民生活品質之立法意旨。 三、第一項第二款明定住宅使用面積占總樓地板面積比率逾二分之一，且重建計畫面積達五百平方公尺之重建案，維持獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地一點三倍基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積。 四、據統計全國現行已核准之重建計畫中，重建面積未達五百平方公尺者，約半數申請獎勵額度低於基準容積百分之二十；且依都市計畫法臺灣省施行細則第三十四條之二第一項規定，符合一定條件之合法建築物辦理重建，得於法定容積百分之二十限度內
---	---	--

	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。	放寬其建築容積，故危險及老舊建築物若未依本條例申請重建，仍得依前述相關規定予以重建並申請法定容積百分之二十建築容積，已足確保權益，併予敘明。 五、現行第二項有關時程獎勵之規定已逾時限，爰予刪除。 六、為獎勵及配合國家整體住宅政策，強化社會福祉，增進危老重建對都市環境之貢獻，爰增訂第二項，定明重建計畫面積達五百平方公尺，且重建範圍內無償捐贈新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積百分之十五之獎勵，不受第一項各款獎勵後之建築容積額度限制。 七、為因應本條例持續推動且增訂提供婚育住宅或其他社會福利設施之獎勵規定，已規範重建計畫面積達一定規模者之容積獎勵，其獎勵項目、額度及上限等事項並納入都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法訂定，爰刪除現行第三項有關規模獎勵及第四項規定。 八、現行第五項至第七項
--	--	---

		遞移為第三項至第五項，第三項及第五項並酌作文字修正。
第八條 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 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。	條次變更，內容未修正。
第九條 本條例中華民國○年○月○日修正之條文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。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： 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	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。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： 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	一、條次變更。 二、考量行政院於一百十一年三月十日依第三項規定，延長現行第一項規定之租稅減免優惠至一百十六年五月十一日止，本次修正後若無相關租稅減免，恐影響民眾參與重建意願，爰於第一項序文定明於本次修正之條文施行後五年內申請之重建計畫，仍適用土地及建築物相關減免稅捐規定。 三、考量重建後如土地公告現值大幅提高，致土地增值稅負擔增加，將影響民眾參與重建意願，為鼓勵建築物所有權人同意參與重建及提高重建誘因，爰參考都市更新條例第六十七條第一項第八款規定，增訂第一項第四款，定明原所有權人與起造人因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。 <u>四、原所有權人與起造人因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。</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。	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。	四、第二項及第三項未修正。
<u>第十條</u> 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。	<u>第九條</u> 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。	條次變更，內容未修正。
<u>第十一條</u> 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	<u>第十條</u> 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	一、條次變更。 二、為落實財政收支劃分法精神，直轄市、縣（市）政府應共同分擔補助經費，爰修正第二項，定明中央主管機關得視實際執行情形，補助直轄市

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<u>得</u>予以補助。	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。	、縣（市）主管機關所需經費，以強化資源分配效益。 三、第一項未修正。
第十二條 商業銀行為提供參與重建計畫之土地及合法建築物所有權人或起造人籌措經主管機關核准之重建計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。 金融主管機關於必要時，得規定商業銀行辦理前項放款之最高額度。	第十條之一 商業銀行為提供參與重建計畫之土地及合法建築物所有權人或起造人籌措經主管機關核准之重建計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。 金融主管機關於必要時，得規定商業銀行辦理前項放款之最高額度。	條次變更，內容未修正。
第十三條 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 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。	一、條次變更。 二、配合現行第三條第五項規定項次移列，修正援引項次。
第十四條 重建計畫於中華民國一百十六年五月三十一日以前提出申請，除於本條例〇年〇月〇日修正之條文		一、<u>本條新增</u>。 二、鑒於修正條文第七條調降住宅使用面積占總樓地板面積比率未逾二分之一或

施行時已核准者外，其適用範圍、建築容積獎勵及稅捐減免，得適用修正施行前之規定。		重建計畫面積未達五百平方公尺者之容積獎勵上限，為減輕法規變動衝擊並兼顧稅賦減免之公平性，爰定明重建計畫於一百十六年五月三十一日以前依本條例提出申請，除於本次修正條文施行時已核准者外，如認本條例本次修正施行前之規定較為有利者，得選擇適用修正施行前之規定。另基於同一法規整體適用原則，如選擇適用修正施行前之規定，其適用範圍、建築容積獎勵及稅捐減免應一體適用，不得就部分條文個別選擇而割裂適用。 三、為利執行，申請人應於提出重建計畫時，敘明擬適用修正前或修正後之法規，且擇定後不得變更，併予敘明。
<u>第十五條</u> 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	<u>第十二條</u> 本條例施行細則，由中央主管機關定之。	條次變更，內容未修正。
<u>第十六條</u> 本條例自公布日施行。	<u>第十三條</u> 本條例自公布日施行。	條次變更，內容未修正。

參考文獻

- 一、林旺根，〈談危老建物重建之現狀與面臨之課題〉，《臺灣法學雜誌》，第 395 期，109 年 7 月，頁 101-114。
- 二、胡峰賓、彭玠堡，〈都市危險及老舊建築物加速重建條例相關問題之探討〉，《全國律師》，第 25 卷，第 4 期，110 年 4 月，頁 61-72。
- 三、孫國成，〈論我國防災型都市更新之法制建構—兼評都市危險及老舊建築物加速重建條例（二）〉，《現代地政人與地》，第 372 期，108 年 10 月，頁 182-193。
- 四、孫國成，同註 16，頁 192；孫國成，〈論我國防災型都市更新之法制建構—兼評都市危險及老舊建築物加速重建條例（三）〉，《現代地政人與地》，第 373 期，109 年 1 月，頁 72-84。
- 五、鍾麗娜，〈都市危險及老舊建築物加速重建條例闖關後居住就能「安」？〉，《現代地政人與地》，第 366 期，107 年 4 月，頁 47-60。

附錄一：「都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案」評估報告（初稿）座談會紀錄及參採情形

時間：民國 115 年 7 月 28 日（星期二）下午 3 時

地點：立法院法制局 304 會議室

主席：陳組長世超

紀錄：李雅村

參加人員：

一、專家學者

宏國德霖科技大學不動產經營系 林兼任副教授旺根

二、內政部：

國土管理署專門委員 林純如

科長 劉皓寧

三、本局出席同仁

彭研究員文暉

林助理研究員智勝

陳助理研究員韋佑

發言要點：

宏國德霖科技大學不動產經營系林兼任副教授旺根：

一、是否排除特定土地使用分區，似宜明文規範，以避免爭議

為避免執行爭議，建議本草案第 3 條第 1 項修正為：「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供住宅使用為主之合法建築物：……」。

主管機關以行政規則闡述都市計畫工業區不得依本條例申請重建，見解固然立意良善，惟「關於人民之權利、義務」事項，應以法律定之；且危險及老舊建築物重建與工業區更新立體化發展方案之採擇，容有規模大小之差異，既然法律無明文限制，行政機關在欠缺法律授權下以行政命令禁止，究非妥適，宜修法明定為宜。

又呼應本草案第 7 條分別就重建後「住宅使用面積占總樓地板面積比率」之一定比例而給予不同獎勵容積，此處針對「供住宅使用為主」之合法建築物為限，更具實質鼓勵危險老舊住宅重建之意義。至於「供住宅使用為主」建議以住宅使用比例超過百分之六時為準。

二、合併鄰接基地或土地應否有面積上限規範

贊成本報告，本條例第 3 條第 2 項規定：「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」應有一定面積比例之限制。且本報告已詳述理由，不另贅述。

於此所擬補充者是，本次修正草案對於合併鄰接之建築物基地或土地已無面積比例之限制，惟草案第九條規定「本條例中華民國○年○月○日修正之條文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，……，得依下列規定減免稅捐(本次尚包括土地增值稅及契稅)。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……」從而，重建範圍如大於「建築物基地面積」一倍以上，其超過部分不予減免，其範圍如未標示清楚並准予單獨分割者，日後勢必衍生執行困擾。

三、贊成本報告，本草案第 5 條第 1 項規定之同意比例之計算，參考都市更新條例第 24 條規定排除特定情形。

四、重建範圍與都市更新單元重疊者，建議宜採尊重都市更新為原則

考量實務執行中，部分都市更新事業案範圍與危老重建範圍重疊，例如切割部分都市更新單元內土地改依本條例規定辦理重建，不僅影響都

市更新案件推動，更造成「都市破碎化」(Urban Fragmentation)之畸形發展。是以，本草案增訂第5條第2項：「前項重建計畫範圍與已報核之都市更新事業計畫範圍重疊者，起造人應與實施者協調，並將協調結果作成書面紀錄，併同重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關提出申請」及第3項：「直轄市、縣（市）主管機關審查前項重建計畫，得參酌協調紀錄作成決定；並得以自治法規另定審查原則、協調程序及其他應遵行事項」，惟如此修正，過於消極，建議本草案第5條第2項修正為：「前項重建計畫範圍，不得位於實施者已擬定都市更新事業計畫並依都市更新條例規定向主管機關報核之都市更新單元範圍內。但經起造人與實施者協調同意，且不妨礙都市更新之推動者，不在此限」，並修正同條第3項為：「前項之協調結果應作成書面紀錄，併同重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關提出申請。直轄市、縣（市）主管機關審查前項重建計畫，得參酌協調紀錄作成決定；並得以自治法規另定審查原則、協調程序及其他應遵行事項。」

五、公寓大廈適用本條例時，建議改採多數決並納入權利變換機制

贊成本報告所提，應依公寓大廈管理條例第14條規定，並引入權利變換機制，使得產權複雜且有危險老舊之建築物得以重建。

如同本報告指出，現行規定實際受惠者可能多為產權單純的囤房族、大地主，但反觀一般傳統公寓大廈，受限於戶數眾多、產權複雜，無法快速整合達到一致同意，甚至需要都市更新者，多半是老舊的公寓，其往往為經濟弱勢或產權複雜而不易整合者。因此能否達成「使難以透過都市更新條例進行更新之老舊或危險建築物啟動重建或更新」之立法目的，仍有相當大之疑慮。

蓋本條例既已常態化，是一個在建築法體系下的建築物拆除重建之特別法；是一個有別於都市更新（日本都市再開發法、都市再生特別措置法）以外之獨立重建機制。從法律定性來看，個別重建主要考量因素是私

的權益維護較重於公共利益，因此不如都市更新的公益性和必要性。因此，建議不應該糾結在都市更新法制之檢討，而應從日、韓等國關於一般老舊公寓大廈重建等相關法制加以分析，探究有無可以借鏡之處。

比較日本區分所有法、韓國的集合建物所有及管理關係法（下稱集合建物法），與我國的公寓大廈管理條例，可以看出它們都是以區分所有關係為基礎之法律規範。例如，我國的公寓大廈管理條例第 13 條與 14 條，當初立法就是參考日本法第 62 條與第 63 條的立法例。韓國集合建物法也有類似規定，特別是在多數決重建和相關程序設計方面（如第 42 條與第 43 條）。

釐清這些法律脈絡後，我們可以看到危老重建很少使用公寓大廈重建決議來申請重建計畫。依公寓大廈管理條例第 14 條所作的重建決議，是團體法的內部意思形成之規定，但申請重建卻可能會在法律上遇到障礙。例如，本條例規定需要全體同意，因此，以公寓大廈管理條例的決議方式來執行重建計畫，可能會遇到法律上的問題。這是目前本條例與公寓大廈管理條例競合的問題，值得深入分析。

日本雖然有區分所有法關於內部形成重建決議、強制出讓請求權等規定，但仍另制定重建促進法之專法，作為行政機關審酌、核定之依據，簡言之，重建組合的重建決議是內部關係，各都道府縣依重建促進法核定是外部關係，並引用權利變換機制透過外部公法行政決定來核准重建計畫。韓國則另制定類似重建促進法之專法，直接依據類似日本再開發法之都市及其居住環境整備法（下稱整備法）程序（不過，依整備法施行法第 6 條規定，重建戶數需達 20 戶以上），都是透過權利變換方式解決多數決的核准部分，這涉及到買取請求權及相關程序。

回顧過去，公法學者普遍認為單一基地改建，不應與都市更新相提並論，從這個觀點來說，本條例與日本重建促進法位階相當應該有繼續存在之必要。至於，如將來修法採納多數決重建，對於少數之執行問題，個人

認為應回歸民事法院。日本的作法也類似，將這些問題納入民事法院的處理範圍。

多數決機制在團體法中解決爭議機制的需求是合理的，因此在法律設計上引入這樣的機制是有必要的。

參採情形：

第一點至第五點意見，與本報告建議尚未相左，錄供主管機關參考。

內政部國土管理署林專門委員純如：

一、有關「本條例是否排除都市計畫範圍內之特定土地使用分區，似宜明文規範，以避免爭議」一節，意見如下：

（一）本部 108 年 5 月 31 日台內營字第 1080808886 號令排除都市計畫工業區之適用，業經最高行政法院 109 年度上字第 685 號判決認為，審酌本條例之立法目的、立法過程及附帶決議，本條例係規範都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，而以都市計畫中所為之土地使用強度管制放寬為誘因，希冀改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，是可知危險及老舊建築物重建係屬於都市計畫體系中的制度及開發手段，則在適用上自應遵循都市計畫體系的基本價值及指導原則，而都市計畫工業區依法不得作住宅使用，與本條例立法目的有所扞格。本部將維持前開 108 年函釋之政策立場。

（二）為持續鼓勵都市計畫範圍內供居住使用之危險及老舊建築物重建，本條例提供容積獎勵、稅賦減免、簡便程序等措施，且於本草案第 7 條規定，調降住宅使用比例未達一定比例之容積獎勵額度，並透過地方政府受理危老重建計畫之審核機制，確保危老重建獎勵資源落實於提升居住安全與品質。

二、有關「對於合併鄰接之基地或土地是否宜有面積上限規範，似存討論

空間」一節，意見如下：

- (一) 有關本條例第 3 條第 2 項規定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，業於 109 年 5 月 6 日修正，以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，提高重建效益；並基於公平性、避免容積獎勵及稅捐減免浮濫，增訂第 6 條第 5 項規定及第 8 條第 1 項規定，限制合併鄰接建築物基地或土地之面積及超過第 3 條第 1 項面積部分之合併建築物基地或土地不得減免稅捐。
- (二) 危老重建係基於全體土地及合法建築物所有權人同意，重建後建築物與土地之分配屬私權協議範疇，而原危老建築物之所有權分配權益係與起造人合意而定，應無損及原危老建築物所有權人之權益，並與整體重建基地平均容積獎勵及租稅減免比例無涉，且基地合併擴大後，能顯著改善建築平面配置、提升地下停車效率、降低營造成本，並提高重建後之整體房價與居住品質，對原危老建築物所有權人而言，實助其整體資產增值。

三、有關「全體所有權人人數之計算，是否參考都市更新條例排除特定情形，建請主管機關說明實務執行情形，俾供立法政策參考」一節，意見如下：

- (一) 都市更新條例第 24 條之所以得排除列冊管理、假扣押或祭祀公業等特定類型之同意權計算，係因都市更新體系配套有嚴密之「權利變換計畫」及「都市更新審議委員會」等公權力審議機制，用以評價並保障該等權利人之資產分受與補償。反觀本條例之立法精神係以「簡單、快速、有獎勵」為核心，以規範申請重建之程序及提供相關獎勵措施，並無介入權利分配與審議之機制。倘強行排除該等產權之同意權，重建後該等土地與建物之權利將「無從進行私權契約分配與分配補償」，不僅侵害原權利人或潛在繼承人之財產

權，更將使起造人陷入私有產權爭訟風險。

- (二) 本條例係提供「產權明確且具全體所有權人合意重建」之快速通道，倘遇有政府代管或地政機關列冊、查封假扣押、祭祀公業等產權爭議案件，建議應回歸各相關專法完成產權整理或拍賣程序，或以都市更新程序辦理重建為宜。

四、有關「公寓大廈適用本條例時，是否於特定情形改採多數決並納入權利變換機制，主管機關允宜通盤檢討」一節，意見如下：

- (一) 都市計畫範圍內建築物之重建，訂有都市更新及危老重建等途徑，危老重建強調「簡單、快速、有獎勵」精神，針對取得土地、建築物所有權人 100% 同意之案件加速重建；都市更新對於產權複雜、無法取得全體所有權人同意之案件，訂有「多數決同意門檻」、「權利變換機制」及「都市更新審議委員會」等完整配套，由公權力實質把關權利分配，並提供後續強制拆除與補償金提存之措施，確保少數不同意之所有權人權益，二者適用特性與申請程序有所不同，民眾得評估後選擇適當方式重建。
- (二) 倘於本條例中導入多數決、權利變換等機制，因涉及實際權益之分配將使危老重建審議流程趨於繁複，甚至比照都市更新建置審議委員會，將使本條例失去「簡單快速」之政策目的，無法達到加速重建之目的，亦與都市更新辦理程序無異。
- (三) 公寓大廈重建，已有公寓大廈管理條例第 13 條、第 14 條規定可供依循，如涉及少數反對戶財產權之處分及私權爭議救濟（如法院訴訟等），本質上屬於私權自治與民事法制範疇，建議回歸公寓大廈管理條例或民法物權編通盤研議。

五、有關「其他社會福利設施之適用範圍，主管機關允宜預為說明，以避免將來執行爭議」一節，意見如下：

- (一) 有關本條例草案第 7 條第 2 項「其他社會福利設施」之適用範圍，

將於本條例修正通過後，配合檢討修正都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法訂定旨揭捐贈公益設施之建築容積獎勵項目、計算方式、額度上限及申請程序等，以符合授權明確性原則。

(二)至其他公益性設施適用範圍及項目，將參考現行都市更新執行經驗與法制架構，由直轄市、縣(市)主管機關視地區發展特性及需求另行公告。

六、有關「中央主管機關補助規定由「應」改為「得」，是否曾給予地方政府參與及表示意見機會，建請主管機關妥為說明」一節，意見如下：

(一)為落實財政收支劃分法精神，直轄市、縣(市)政府應共同分擔補助經費，爰修正本草案第11條第2項，定明中央主管機關得視實際執行情形，補助直轄市、縣(市)主管機關所需經費，以強化資源分配效益。

(二)本條例修正草案內容本部國土管理署業於114年9月8日邀集22直轄市、縣(市)政府及相關單位召開研商會議，直轄市、縣(市)政府針對本草案第11條規定尚無反對意見。

參採情形：

一、第一點意見，本報告業已說明，司法實務對於主管機關以行政命令排除都市計畫範圍內土地使用分區為「工業區」之建築物一節，曾存有不同見解，因而似宜明文規範，以避免爭議。爰所提意見，錄供參考。

二、第二點意見，業已納入報告內容併供參考。

三、第三點意見，業已參考所提意見，刪除該項建議內容。

四、第四點意見，本報告業已說明，有論者認²⁰，本條例既已逐漸揚棄小基地重建，而改採鼓勵擴大規模重建，勢必要面對產權較複雜人數較多之公寓大廈或社區之重建，並建議主管機關應儘速通盤研議，結合公寓大廈管理條例之區分所有權人會議之多數決議程序形成團體意

²⁰ 林旺根，同註4，頁113-114。

思之決定，並創設權利變換機制合理權利分配及經費分擔。爰所提意見，錄供參考。

五、第五點意見

(一) 本報告業已說明，本草案第 7 條第 2 項規定對人民權利影響尚非輕微，其立法說明對於「其他社會福利設施」之適用範圍，復未有相關例示，則本草案第 7 條第 5 項之概括授權是否明確，似不無疑義。爰主管機關允宜預為說明「其他社會福利設施」之適用範圍，以避免將來執行爭議。

(二) 至於主管機關所提「**至其他公益性設施適用範圍及項目**，將參考現行都市更新執行經驗與法制架構，由直轄市、縣（市）主管機關視地區發展特性及需求另行公告」部分，參酌司法院釋字第 524 號解釋文：「……法律授權主管機關依一定程序訂定法規命令以補充法律規定不足者，該機關即應予以遵守，不得捨法規命令不用，而發布規範行政體系內部事項之行政規則為之替代。倘法律並無轉委任之授權，該機關即不得委由其所屬機關逕行發布相關規章。……」，本草案第 7 條第 5 項既未授權由地方主管機關訂定或公告，則此一意見，似有逾越法律授權範圍疑義。爰所提意見，錄供參考。

五、第六點意見，業已納入報告內容併供參考。

彭研究員文暉：

一、本報告第 3 頁述及「主管機關認，按本條例制定意旨，係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……為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依本條例申請重建。」一節，按本條例提供之重建誘因既係針對都市計畫範圍內供人

民居住之危險及老舊建築物，司法實務對於主管機關以行政命令排除都市計畫範圍內土地使用分區為「工業區」之建築物亦曾有不同見解，爰主管機關或可研酌修正本草案第 3 條第 1 項序文如「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，且供居住並符合下列各款之一之合法建築物」以資明確，並避免適用爭議，尚請卓參。

二、本報告第 6 頁述及：「……本草案第 3 條第 2 項對於合併鄰接之基地或土地是否宜有面積上限規範，似存討論空間。」一節，查本條例第 3 條第 2 項於 106 年制定時原規定「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」，嗣於 109 年修正刪除該「但書」，主要考量原第 2 項但書規定，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。依本報告論述說明，仍有論者認為現行規定猶有未盡周妥之處。考量上開規範涉及實務執行層面，似亦可請主管機關併就現行實務執行狀況加以說明，以供參酌。由是，本報告「問題研析與建議」之標題二，或亦可酌修文字為「對於合併鄰接之基地或土地是否宜有面積上限規範，似存討論空間，建請主管機關說明實務執行情形，俾供立法政策參考（草案第 3 條第 2 項）」尚請卓參。

三、本報告第 7 頁、第 9 頁分別針對本草案第 5 條第 1 項規定述及「……本草案第 5 條第 1 項規定，是否參考都市更新條例第 24 條規定排除特定情形」、「……公寓大廈適用本條例時，是否於特定情形改採多數決並納入權利變換機制……」等節，按上開意見乃參酌綜整論者相關看法所提建議，主管機關或可研酌參採，並修正本草案第 5 條第 1 項如「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，除其他法律另有規定外，並應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；重建計畫有變更者，亦同」，以資明確，尚請卓參。

參採情形：

第一點至第三點意見，與本報告建議尚未相左，錄供主管機關參考。

林助理研究員智勝：

一、本草案第 5 條第 1 項規定，依本條例申請重建時，應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。政府為避免都更重建法令繁雜程序及時間冗長，制定本條例以加速危險及老舊建築物的重建。若地主、屋主，百分之百同意全體同意，即可重建老屋。此機制無任何多數決例外，只要有任何一位地主或屋主拒絕參與，案件就無法通過審核送件。惟本條例設計理念係「緊急優先處理」。又土地法第 34 條之 1 規定共有不動產處分、變更或設定權利情況下，設有多數決機制；然本條例卻要求百分之百同意？再者全體同意卡關情況有所有權人已過世、土地或建物由多人共有、所有權人失聯或人在海外、條件談不攏等諸多原因與態樣，若長期無法取得全體同意，可能停在原地。本條例需取得「每一個」所有人的同意才能進行，若老舊公寓重建，遇到鄰居意見難以整合，進而導致無法進行窘境。全體同意之要求是否合理，是否改採用多數決解決爭議，應有討論之空間。

二、按本草案將刪除危老重建申請期限，讓危老重建制度正式常態化；新增提供社會住宅或其他社會福利設施的容積獎勵項目，最高可再獲得基準容積 15% 的獎勵，藉此提升民間投入意願，擴大婚育宅及社福設施供給。然本草案第 7 條第 2 項規定：「重建計畫面積達五百平方

公尺，且重建範圍內無償捐贈新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積百分之十五之獎勵，不受前項各款規定之限制。」有關社會福利設施依據主管機關衛生福利部 106 年 8 月 18 日衛授家字第 1060107605 號函指兒童及少年、婦女、老人、身心障礙福利機構、社會救助機構、社區活動中心或其他中央法規明定地方政府應按需要設立或獎勵民間興辦之各類社會福利設施。惟此定義是否與目的在於為民間建商或實施者提供容積獎勵，以鼓勵其在開發時無償捐贈或設置對大眾有益的福利空間之「社會住宅」或「特定公益設施」之後的補充概括條款相關，似應於條文內定義，以避免爭議。

參採情形：

第一點及第二點意見，與本報告建議尚未相左，錄供主管機關參考。

陳助理研究員韋佑：

- 一、內政部 108 年 5 月 31 日台內營字第 1080808886 號令限制都市計畫工業區不得依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建，其內容似逾越條例規範之文義，增加法律所無之限制，為杜衍生類似司法爭議，建議於條例第 3 條明定之。
- 二、參酌司法院釋字第 522 號理由書：「立法機關得以委任立法之方式，授權行政機關發布命令，以為法律之補充，雖為憲法之所許，惟其授權之目的、內容及範圍應具體明確，始符憲法第 23 條之意旨，迭經本院解釋在案。至於授權條款之明確程度，則應與所授權訂定之法規命令對人民權利之影響相稱。……」。本草案第 7 條第 2 項規定對人民財產權影響尚非輕微，其立法說明對於「其他社會福利設施」之適用範圍，復未有相關例示，本草案第 7 條第 5 項之概括授權是否明確，似有疑義。爰建議主管機關明定本草案第 7 條第 2 項「其他社

會福利設施」之適用範圍，以避免將來衍生執行爭議。

參採情形：

第一點及第二點意見，與本報告建議尚未相左，錄供主管機關參考。

散會：下午 4 時

附錄二：法案性別與人權影響評估檢視表

法案、人權及性別影響評估檢視表

【第一部分】：本部分由機關人員填寫

填表日期： 114 年 11 月 10 日
· 填表人姓名： <u>黃珣媛</u> 服務單位及職稱： <u>內政部國土管理署/專員</u> · 電話： 02-87712907_ e-mail： ina@nlma.gov.tw · 法案已於研擬初期，☐提報各部會人權工作小組或相關人權任務編組討論（會議日期： ____年____月____日）；或☒徵詢人權諮詢員意見（☐召開意見徵詢會議，日期： ____年____月____日；☐書面徵詢；☐其他： _____） · 人權諮詢員姓名： <u>李凱莉</u> 服務單位及職稱： <u>財團法人勵馨社會福利事業基金會移住者服務中心 /主任</u> 身分：符合填表說明第三點第<u>二</u>款（如徵詢 2 位以上者，請自行增列；如係提報各部會人權工作小組者，免填） · 法案已於研擬初期，☒徵詢性別諮詢員之意見；或☐提報各部會性別平等專案小組（會議日期： ____年____月____日） · 性別諮詢員姓名： <u>張瓊玲</u> 服務單位及職稱： <u>臺灣警察專科學校海洋巡防科/教授</u> 身分：屬填表說明第四點者，請填列符合第 <u>一</u> 款（如係提報各部會性別平等專案小組者，免填）
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、除廢止案及單純文字修正報經行政院同意之法律案外，皆應依據本表進行「法案、人權及性別影響評估」。 三、建議各單位於法案研擬初期，即應提報各部會人權工作小組或相關人權任務編組，或以召開會議、書面等方式徵詢人權諮詢員（至少 1 人）之意見，以初步釐清「5-1 法案影響對象」可能直接或間接影響之處境不利群體及「柒、人權影響評估」可能涉及之權利項目，以利後續徵詢及協商程序與評估作業之進行；並得視對外徵詢、協商之情形及影響評估之需要，再行徵詢各部會人權工作小組、相關人權任務編組或人權諮詢員之意見。人權諮詢員應符合下列資格之一： （一）現任或曾任行政院各相關人權任務編組民間委員。 （二）現任或曾任各部會人權工作小組或相關人權任務編組民間委員。 四、建議各單位於法案研擬初期，即應徵詢性別諮詢員（至少 1 人），或提報各部會性別平等專案小組，收集性別平等觀點之意見。性別諮詢員請優先邀請以下人員擔任： （一）現任「行政院性別影響評估人才參考名單」專家學者（公、私部門均可），名單請參閱行政院性別平等會網頁（網址：https://gec.ey.gov.tw/；路徑：首頁>性別主流化>性別影響評估）。 （二）現任或曾任行政院性別平等會民間委員。 （三）現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。 （四）曾任各機關性別平等專責人員（性平業務至少占所辦業務 7 成以上）累積滿 2 年者，或曾任性別平等兼辦人員（性平業務至少占所辦業務 3 成以上）累積滿 3 年者。

(五) 曾辦理或協助各機關「法案及性別影響評估檢視表」或「法案、人權及性別影響評估檢視表」填寫作業，且經行政院性別平等處「性別影響評估案例分享專區」收錄至少 1 案者。 五、法案研擬完成後，應併同本表送請性別平等專家學者進程序參與（至少預留 1 週之填寫時間），參酌其意見修正法案內容，並填寫「拾、性別影響評估結果」後通知程序參與者。			
壹、法案名稱		都市危險及老舊建築加速重建條例修正草案	
貳、主管機關		內政部	主辦機關 (單位) 內政部國土管理署
參、問題界定與訂修需求			
項 目		說 明	備 註
3-1 問題界定	3-1-1 問題描述	一、按本條例第 5 條第 2 項規定，施行期限至中華民國 116 年 5 月 31 日止。 二、我國正面臨高齡化社會及老屋數量眾多之人屋雙老社會困境，惟重建量能有限，短期推動老舊建築物全面重建實屬困難，老舊住宅機能亟需一套機制協助其提升機能。 三、本條例經實務推動後，有因應實務推動課題調整之需求，例如：小面積建築基地、建築物使用類型、容積獎勵項目、賦稅減免項目等。	簡要說明所面臨問題之梗概。
	3-1-2 執行現況及問題之分析	一、施行期限將屆，加速危險及老舊建築物重建已有一定成效，惟老屋數量仍龐大，有持續協助重建之需求。 二、針對未符合重建條件之住宅，全面推動重建緩不濟急，且 30 年以上老屋多有外牆磁磚掉落、消防設施不足、管線老舊及無升降設備等問題，須增加其他處理措施來協助老屋進行修繕。	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。

		三、依本條例現行規定，適用範圍涵蓋非住宅使用、產權單一之商業型建築，產生公平性及社會各界對公益性期待之落差。 四、本條例並無規範最小面積規模，經實務執行，小面積建築基地重建申請容積獎勵，易造成深開挖、鄰地建築物毀損等問題。 五、社會住宅及其他社會福利設施需透過獎勵措施來增加民間提供意願，增加危老重建對都市環境之貢獻。 六、重建後土地公告現值大幅提高，致土地增值稅負擔增加，若無租稅相關減免，恐影響民眾參與重建或修繕之意願。 七、實務執行中，部分都市更新事業案範圍與危老重建範圍重疊，進而有影響都市更新案件推動之爭議。	
3-2 訂修需求	3-2-1 解決問題可能方案	一、刪除施行期限，持續推動重建，並新增修繕處理方式，提升建築物耐震能力及機能。 二、規範申請重建時，住宅使用總樓地板面積比例應超過 1/2，以達提升居住安全之立法精神。 三、以重建計畫面積規模 500 平方公尺為基準，分別訂定容積獎勵上限，500 平方公尺以下者，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.2 倍之基準容積或各該建築基地 1.1 倍之原建築容積；500 平方公尺以上者，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 1.15 倍之原建築容	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）。

		積。 四、重建計畫面積規模達 500 平方公尺以上，提供社會住宅或其他社會福利設施者，額外給予容積獎勵，以增加危老重建對都市環境之貢獻。 五、持續提供重建地價稅、房屋稅減免，修繕亦可適用，另增訂起造人因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%，以增加民眾重建及修繕之意願。 六、明定重建計畫範圍與都市更新案件範圍重疊時，應予以協調，必要時得將協調結果提請都市更新審議會審議，並作成准駁決議，以避免爭議。	
	3-2-2 訂修必要性	一、考量老舊住宅數量仍龐大，且重建量能有限，持續推動重建且新增修繕處理方式，完備整體老舊建築物改善機制，有其必要性。 二、限制重建案住宅使用須達一定規模，可回歸改善居住環境之立法意旨。 三、配合整體國家住宅政策，檢討調整時程及規模獎勵為提供社會住宅及其他社會福利設施，強化社會福祉。 四、藉由增訂面積規模可適用之容積獎勵上限，避免小基地開發造成之鄰地建築物毀損之爭議，有其必要性。 五、為增加民眾參與重建與修繕意願，持續推動賦稅減免措施有其必要性。 六、為避免危老重建案影響審議中之都市更新案件，增訂都市更	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。

		新與危老重建範圍重疊之協調機制有其必要性。	
3-3 配套措施及相關機關協力事項	本修正草案通過後之相關業務，由各直轄市、縣(市)政府都市發展、都市更新、建築管理等相關業務機關持續辦理，並需請各直轄市、縣(市)政府協助辦理修法宣導與政策推廣等作業。	配套措施諸如人力、經費需求或法制整備等(包括須配合訂修、廢止之法規)；相關機關協力事項請予詳列。	
肆、政策目標	提供政策誘因，鼓勵危老建築物加速重建或修繕。	簡要說明政策取向。	
伍、徵詢、協商及蒐集資料程序			
項 目	說 明	備 註	
5-1 法案影響對象	一般民眾、各級政府	1. 請說明法案內容可能直接或間接受影響之機關(構)、團體、群體或個人(以下簡稱利害關係人)。 2. 應優先考量是否涉及「國際人權公約保障權利項目索引表」項次 2「不受歧視與平等權」有關原住民族、不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者、老人、身心障礙者、兒少、新住民、勞工、移工及其家庭成員、偏鄉及離島居民、難民、尋求庇護者、非我國籍或於我國無戶籍人民(含外國籍及無國籍人士)等處境不利群體；各利害關係人均應列為「5-2 對外意見徵詢」之對象，並依附表「踐行徵詢及協商程序應注意事項」所列原則進行實質有效之徵詢及協商。	

5-2 對外意見徵詢		修正草案本部國土管理署於 114 年 9 月 8 日邀集 22 直轄市、縣(市)政府、行政院主計總處、財政部、建築師、土木技師、結構技師、不動產開發、估價師、都市計畫技師等相關專業公會團體及國家住宅及都市更新中心召開研商會議，尚無不同意見。	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；如於法案研修階段及預告階段分別進行徵詢或協商，請分別敘明。 2. 對社會各界徵詢意見，應落實參與者之性別統計，如有身心障礙者、兒少、原住民族等處境不利群體之個人、代表團體及相關團體參與之相關統計資料，請一併檢附。 3. 機關於法案研擬過程中，應盤點現有資料，並填寫「5-4-1 盤點現有資料」；倘發現基礎資料不足，而曾以會議以外之其他方式，如焦點團體訪談等研究方法，另行蒐集資料，請填寫「5-4-2 另行蒐集資料」並依實際情形勾選。 4. 徵詢、協商或資料蒐集時，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。
5-3 與相關機關(構)及地方自治團體協商		同上	
5-4 資料蒐集工作	5-4-1 盤點現有資料	☒ 政府統計資料(行政登記、公務統計、調查統計) ☐ 研究報告、考察報告等 ☐ 國內外文獻 ☐ 其他，請說明：	
	5-4-2 另行蒐集資料	☐ 是，請勾選(得複選) ☐ 訪談(含利害關係人及專家) ☐ 焦點團體訪談 ☐ 田野調查(現場觀察、調查、蒐集、採訪與紀錄) ☐ 問卷 ☐ 普查 ☐ 其他，請說明： ☒ 否，未另行蒐集資料	
陸、成本效益分析			
項 目		說 明	備 註

6-1 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。
6-2 效益	透過推動都市危老建築物重建及修繕，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。	2. 得量化者應有明確數字，難以量化者亦應有詳細說明。

柒、人權影響評估：

請依提報各部會人權工作小組或相關人權任務編組討論，或徵詢人權諮詢員之意見，以及踐行「伍、徵詢、協商及蒐集資料程序」所獲利害關係人之意見，並參考「國際人權公約保障權利項目索引表」，勾選法案所涉及之權利項目（可複選），並進行影響評估；上開意見均認定法案與下列權利項目無直接或間接關聯者，主辦機關(單位)得於法案函報行政院審查前，檢附草案及相關意見函請行政院人權及轉型正義處同意後，勾選「未涉及上述權利項目」：

- ☐1. 民族自決權 ☐2. 不受歧視與平等權 ☐3. 獲得有效救濟之權利 ☐4. 生命權
☐5. 免於酷刑或其他殘忍、不人道或有辱人格之待遇或處罰權
☐6. 免於奴役和強迫勞動的權利 ☐7. 人身自由與人身安全權
☐8. 自由被剝奪之人的人道處遇 ☐9. 禁止因無力履行契約上義務即予監禁
☐10. 遷徙自由權 ☐11. 外國人、大陸地區人民、香港澳門居民及無國籍人之驅逐
☐12. 公平審判權 ☐13. 禁止溯及既往之刑事處罰 ☐14. 法律人格獲承認
☐15. 隱私和名譽權 ☐16. 思想、信念及宗教自由權 ☐17. 意見自由與言論自由權
☐18. 免受剝削、暴力和虐待 ☐19. 集會和結社自由權 ☐20. 尊重家庭的權利
☐21. 父母和子女的權利 ☐22. 姓名權和獲得國籍權 ☐23. 參與政事和投票的權利
☐24. 工作權 ☐25. 社會保障權
☒26. 享有適足生活水準的權利(含適足食物權、適足居住權)
☐27. 享有可達到之最高身心健康標準權 ☐28. 受教育權 ☐29. 享受和受益於文化的權利
☐30. 財產權
☐其他：_____
- ☐ _____(編號)等權利項目涉及性別議題部分，已依備註第3點將人權影響評估內容填寫於「玖、性別影響評估」。
- ☐未涉及上述權利項目，業經行政院人權及轉型正義處同意(函復日期及文號：____年____月____日____字第_____號)

備註：

1. 以上經勾選法案涉及之權利項目，除已填寫於「玖、性別影響評估」部分外，均應依評估項目 7-1 至 7-5 逐一填列檢視結果；又法案涉及之權利項目達 2 個以上時：

- (1) 原則應就各權利項目分別呈現評估結果，並請就下列表格自行增列，即先就某一權利項目填列 7-1 至 7-5 後，再增列並接續填列下一權利項目之 7-1 至 7-5，且權利項目之檢視順序無須依上開權利項目編號順序為之；最後再於「捌、人權影響評估結果」綜合說明。
- (2) 至特定條文同時涉及兩個以上權利項目，且法案對該等權利項目之內涵高度重疊時，得於權利項目欄位同時填寫所涉權利項目之名稱，於 7-1 至 7-5 併同呈現所列權利項目之人權影響評估結果。例如：針對水權之相關規劃，得於右邊欄位填寫「享有可達到之最高身心健康標準權、享有適足生活水準的權利(含適足食物權、適足居住權)」；針對禁止強迫勞動之相關規劃，得於右邊欄位填寫「免於奴役和強迫勞動的權利、工作權」。
2. 就未經納入「國際人權公約保障權利項目索引表」之權利項目，例如未直接明定於已國內法化國際人權公約條文，但經聯合國條約機構等國際組織作成一般性意見所肯認之集體權、環境權、發展權等，法案主管機關認有必要進行評估時，得勾選「其他」並敘明之。
3. 法案之特定條文倘涉及「性別」或「與性別交織之不利處境者(例如：原住民族、新住民、高齡、身心障礙、農村及偏遠地區等女性、女童，以及同性戀、雙性戀、跨性別者與雙性人等)」，相關評估內容請填列於「玖、性別影響評估」(即評估項目 9-1 至 9-2)；法案其餘部分評估內容請填列於 7-1 至 7-5。
4. 經行政院人權及轉型正義處同意後勾選「未涉及上述權利項目」者，免填評估項目 7-1 至 7-5 及「捌、人權影響評估結果」。

權利項目 1	享有適足生活水準的權利(含適足食物權、適足居住權)	
評估項目	說明	備註
7-1 權利項目之性質及統計調查現況	1. 是否為絕對權、不得減免履行之權利： ☐ 是 ☒ 否 2. 相關統計調查： ☐ 無 ☒ 有，說明：都市更新入口網重建計畫案件數之統計資料	1. 請參考「國際人權公約保障權利項目索引表」，確認權利項目之性質是否屬絕對權、不得減免履行之權利，並應敘明「5-1 法案影響對象」提及之利害關係人於此權利項目下是否已有相關統計資料或調查機制。如有，請敘明現況，並進行分析。 2. 統計資料部分，可參閱行政院及各機關統計(行政登記、公務統計、調查統計)、歷次國家報告、國家人權行動計畫或結論性意見行動回應表之辦理情形

		及人權指標等資料。
7-2 權利項目涉及之國際人權規範	修正草案係為透過鼓勵措施協助都市危險及老舊建築物進行重建或修繕，以提升居住品質及安全，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本人及家屬所需之適當生活程度。	1. 請參考「國際人權公約保障權利項目索引表」，說明權利項目所涉及已國內法化之國際人權公約之規定，並可參考納入相關國際人權規範；如係配合各公約進行法規檢視或依國際審查結論性意見之建議進行法律之制定及修正，應併予敘明，以利釐清本法案涉及之人權議題，作為「7-3 預期發揮之正面效益」及「7-4 可能直接或間接產生之不利影響」之評估依據。 2. 於權利項目勾選「其他」，就未經納入「國際人權公約保障權利項目索引表」之權利項目進行評估時，請敘明對應之公約一般性意見(建議)、結論性意見與建議等相關國際人權規範。
7-3 預期發揮之正面效益	修正草案有助於落實權利項目之實現之國家義務；修正草案透過提供容積獎勵、賦稅減免等鼓勵性措施，鼓勵危險及老舊建築物所有權人整合進行房屋修繕或重建，提升住宅耐震能力及居住品質。	請依「7-2」欄所述相關國際人權規範、結論性意見與建議等內容，並參考「參、問題界定與訂修需求」、「肆、政策目標」、「7-1」欄之統計調查現況等，釐清可能涉及之人權議題，據以說明法案內容對「5-1」欄所列可能影響對象，就權利項目之享有將產生何種正面效益，如： (1) 尊重義務：針對政府行使公權力之行為或直接以法律限

		制或剝奪特定資格，可能影響本權利項目者，予以限制或禁止。 (2) 保護義務：針對政府以外之個人或團體等第三人，強化其作為或不作為等義務，以保護當事人權利不受第三人之侵害。 (3) 實現義務：為確保本權利項目之實現，由政府直接或鼓勵民間提供資源或服務、建立新制度或採取必要步驟。
7-4 可能直接或間接產生之不利影響	☒ 暫未發現對權利項目可能產生之不利影響（勾選本項者，免填「7-5 因應措施及救濟機制之規劃」） ☐ 可能對權利項目產生不利影響（可複選；勾選本項者，請續填「7-5 因應措施及救濟機制之規劃」），說明：	請依「7-2」欄所述相關國際人權規範、結論性意見與建議等內容，並參考「參、問題界定與訂修需求」、「肆、政策目標」、「7-1」欄之統計調查現況等，釐清可能涉及之人權議題，據以說明法案內容對「5-1」欄所列可能影響對象，就權利項目之享有，可能直接或間接產生之不利影響，如何限制或剝奪該項權利項目，將導致國家可能直接或間接侵害權利項目、可能難以防免權利項目受第三人之侵害，或可能有礙權利項目落實，並敘明該等不利影響之內容、嚴重程度、時空範圍、發生機率、不可回復性等。
7-5 因應措施及救濟機制之規劃	1. 因應措施之規劃： ☐ 有(得複選) ☐ 預防措施： ☐ 減輕措施： ☐ 補償措施： ☐ 無 2. 救濟機制(得複選)： ☐ 適用現行行政及司法救濟 ☐ 適用本法案或其他法律明定之特殊救濟機制，說明：	1. 承 7-4，對於「5-1」欄所列可能影響對象，就權利項目之享有可能直接或間接產生之不利影響，經衡酌比例原則，研議是否採取預防、減輕、補償等措施，且應考量除現行行政及司法救濟外，是否有創設特殊救濟機制之必要性。 2. 有關因應措施之類型：「預防」係指得避免權利侵害情形發生

		之作法，例如法律明定對個人資料之蒐集、處理及利用相關規範，避免侵害隱私和名譽權；「減輕」係指有助於阻止侵害行為繼續發生或緩和權利侵害範圍及程度之作法，例如中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府執行資料檔案安全維護等業務檢查認有違反個人資料保護法規定之虞時，其檢查人員對於得扣留或複製可為證據之個人資料或其檔案，並應加封緘或其他標識，為適當之處置；「補償」係指得以回復原狀或填補損害（失）之作法，例如個人資料遭不法蒐集、處理、利用或其他侵害當事人權利者，得依國家賠償法或民法請求損害賠償。 3. 「救濟機制」：係權利受侵害者獲得主張、實現其權利之途徑或作法，包括現行行政及司法救濟機制，如訴願及行政、民事、刑事訴訟程序，與其他法規或本法案所創設之特殊救濟機制，如各種申訴、申覆機制。
權利項目 2	(00000，請填入待評估之權利項目名稱)	
項 目	說 明	備 註
捌、人權影響評估結果	本修正草案係為透過容積獎勵、稅捐減免等措施協助都市危險及老舊建築物進行重建或修繕，以提升居住品質及安全，符合國際人權規範。	請依「柒、人權影響評估」及踐行「伍、徵詢、協商及蒐集資料程序」所獲致之結論，綜合說明評估結果。
玖、性別影響評估：以下各欄位除評估法案對於不同性別之影響外，亦請關照對不同性傾向、性別特質或性別認同者之影響。		

評估項目	評估結果	備註
9-1 從性別統計及性別分析，確認與法案相關之性別議題	本修正草案適用係以危老建築物及其建築基地，無涉性別、性傾向、性別特質及性別認同等；且本案研議過程參與之承辦同仁 2 人及督導長官 9 人，其中女性 6 人、男性 5 人，意見徵詢程序參與者為女性 1 人，無明顯性別差異。	1. 請蒐集與法案相關之性別統計既有資料，並進行性別分析。請參閱行政院性別平等會「性別平等研究文獻資源網」(https://www.gender.ey.gov.tw/research/)、「重要性別統計資料庫」(https://www.gender.ey.gov.tw/gecdb/)、各部會性別統計專區、我國婦女人權指標及「行政院性別平等會—性別分析」(https://gec.ey.gov.tw)。 2. 前開性別統計與性別分析應盡量顧及不同性別、性傾向、性別特質及性別認同者，探究其處境或需求是否存在差異，及造成差異之原因；並宜與年齡、族群、地區、障礙情形等面向進行交叉分析（例如：高齡身障女性、偏遠地區新住民女性），探究在各因素交織影響下，是否加劇其處境之不利，並分析處境不利群體之需求。 3. 請根據前開性別統計及性別分析，確認並說明法案相關之性別議題。 4. 如既有性別統計及分析資料不足，請提出需強化之處及其建置方法。
9-2 落實性別平等相關法規與政策之內涵	本修正草案適用係以危老建築物及其建築基地，無涉性別平等政策。	1. 法案若涉及下列情形，本欄位不得填列無關： (1) 內容係以特定性別、性傾向或性別認同者為規範對象。 (2) 內容涉及一般社會認知既存之性別偏見。

		(3)「9-1」欄所填列之性別統計資料顯示性別比例差距過大。 2. 請依「9-1」欄所確認之性別議題，說明其與下列第 3 點所列性別平等相關法規與政策之相關性。 3. 本欄位所指性別平等相關法規與政策，包含消除對婦女一切形式歧視公約（CEDAW）及其一般性建議、性別平等政策綱領及各機關有關促進性別平等相關之法規、政策、白皮書或計畫等。 4. 落實前開相關法規與政策之常見態樣及案例： (1) 採行一定方式去除現行法規及其執行所造成之差別待遇，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。 例如：為落實 CEDAW 第 11 條消除在就業方面對婦女之歧視，刪除禁止女性於夜間工作等限制女性工作權之規定，並增訂雇用人應提供必要之夜間安全防護措施。 (2) 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。 例如：為促進媒體製播內容符合性別平等精神，規範節目或廣告內容不得有性別歧視之情形。 (3) 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。 例如 1：為協助因家庭因素離開職場之婦女，能重返職場，提升婦女勞動參與，規範二度就業婦女為政府致力促進就業之對象。 例如 2：為提升女性參與公共事務之機會，擴大參與管道，對涉及諮詢及審議性質之機制，規範其成員任一性別比例不得少於三分之一。 5. 請優先將有助落實上開內容之部分納入法案相關條文規定、授權命令或未來業務執行事項，並於本欄位提出說明。
拾、性別影響評估結果 請機關填表人依據「填表說明五」辦理【第二部分、性別影響評估程序參與】，再續填下列欄位。		
10-1 評估結果之綜合說明	一、本修正草案係為透過鼓勵措施協助都市危險及老舊建築物進行重建或修繕，以提升居住品質及安全，符合經濟社會文化權利國際公約，惟經檢視與性別議題無直接相關。 二、委員建議於 9-1 欄內，補列出研議本案之人員或團隊其相關性別統計，較符規定之要求。	
10-2 參採情形	10-2-1 說明採納意見後之調整情形（含法案、授權命令或業務執行之修正等）	修正草案內容無調整。
	10-2-2 說明未參採之理由或替代規劃	研議過程參與本案之承辦同仁 2 人，督導長官 9 人，其中女性 6 人、男性 5 人，無明顯性別差異，且本案係為鼓勵危老建築進行重建或修繕，無涉性別議題無涉。
10-3 通知程序參與之專家學者法案評估結果（請填寫日期及勾選通知方式，請勿空白）： 已於 114 年 11 月 13 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_____		
項 目	說 明	備 註

拾壹、事後監測機制	☒ 將依既有監測、調查或統計機制進行追蹤，說明：都市更新入口網危老重建案件之統計資料	1. 為了解法案後續執行情形及對「柒、人權影響評估」及「玖、性別影響評估」所涉權利項目實際產生之影響，得依既有監測、調查或統計機制進行追蹤，並說明運用既有機制進行追蹤之規劃。 2. 如目前尚無相關監測機制，或既有人權、統計及分析資料不足者(含性別統計及性別分析資料)，設有人權工作小組、相關人權任務編組或性別平等專案小組之部會得於該小組報告施行情形；另得建立調查或統計機制，以強化相關調查、統計，並說明資料公開之相關規劃；或於法案施行達一定期間後，另行徵詢利害關係人意見，衡量法案實際施行後之影響。
	☐ 目前尚無相關監測、調查或統計機制，後續(可複選) ☐ 將於部會人權工作小組、相關人權任務編組或性別平等專案小組報告施行情形 ☐ 將建立調查或統計機制，並以下列方式公開統計資訊： ☐ 預定法案施行後另行徵詢利害關係人意見並檢討執行情形 ☐ 其他，說明：	

拾貳、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。）

12-1 法案內容： ☐ 提經法規會討論通過 ☒ 已會法制單位表示意見

12-2 人權影響評估及人

權影響評估結果： ☒ 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

12-3 徵詢及協商程序： ☒ 已徵詢及協商法案影響對象

☐ 已適當說明與回應徵詢及協商對象所提之主要意見

12-4 訂修程序： ☒ 本檢視表已完整填列

復核人姓名及職稱： _____

【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

拾參、程序參與之性別平等專家學者請優先邀請前三款人員擔任，並請勾選： ■1. 現任「行政院性別影響評估人才參考名單」專家學者；其中公部門專家應非本機關及所屬機關之人員。名單請參閱行政院性別平等會網頁(網址：https://gec.ey.gov.tw/；路徑：首頁>性別主流化>性別影響評估)。 ■2. 現任或曾任行政院性別平等會民間委員。 ■3. 現任或曾任各部會性別平等專案小組民間委員。 ■4. 其他_____	
(一) 基本資料	
13-1 程序參與期程或時間	114 年 11 月 13 日 至 114 年 11 月 18 日
13-2 參與者姓名、職稱、服務單位及其專長領域	張瓊玲，臺灣警察專科學校教授，考試院性平會委員、行政院第一、二屆性平委員、內政部性別平等教育委員會委員。性別政策與公共政策；人口、婚姻與家庭政策議題；性別主流化政策；性別影響評估擬議與審查；CEDAW 與友善職場安全及友善家庭方案；文官體制與人力資源管理
13-3 參與方式	☐ 法案研商會議 ☐ 性別平等專案小組 ☒ 書面意見
(二) 主要意見 （若參與方式為提報各部會性別平等專案小組，可附上會議發言要旨，免填 13-4 至 13-7 欄位，並請通知程序參與者恪遵保密義務）	
13-4 正當程序中性別參與之合宜性	合宜
13-5 從性別統計及性別分析，確認與法案相關之性別議題之合宜性	合宜
13-6 落實性別平等相關法規與政策之內涵之合宜性	合宜
13-7 綜合性檢視意見	本修正草案係為透過鼓勵措施協助都市危險及老舊建築物進行重建或修繕，以提升居住品質及安全，符合經濟社會文化權利國際公約，惟經檢視與性別議題無直接相關。 另請於 9-1 欄內，補列出研議本案之人員或團隊其相關性別統計，較符規定之要求。
(三) 參與時機及方式之合宜性	合宜
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） <u>張 瓊 玲</u>	

「伍、徵詢、協商及蒐集資料程序」之附表

踐行徵詢及協商程序應注意事項	
- 參與原則：「5-1」欄所述利害關係人廣泛地且具代表性參與了研修法案意見徵詢階段，其意見得到採納或回應不採行理由。 - 不歧視原則：考慮到利害關係人參與需求，如會議交通便利性及服務設施(聽打、手語翻譯與無障礙設施)，事先排除障礙，並提供合理調整；不限制表達意見之方式。 - 賦權原則：針對利害關係人提供足夠時間及資源，以利有意義的參與。 - 透明原則：徵詢各界意見時，應透過公開管道蒐集意見及回應，並讓參與法案研修者均獲得資訊共享。 - 涉及兒少權利，請參考聯合國兒童權利委員會第12號一般性意見第134段及「中央機關推動兒少參與國家法制與決策過程建議做法」進行意見徵詢；並依聯合國兒童權利委員會第14號一般性意見第52段至第84段做法，優先考量兒少最佳利益。 - 涉及身心障礙者權利，請參考身心障礙者權利公約第7號一般性意見及「身心障礙者融合式會議及活動參考指引」進行意見徵詢。 - 涉及對原住民族產生影響之決策，從籌備、計畫、制定到執行，都必須確保原住民族的自由、事先、知情同意權和充分且有效參與權之實質落實。請參考原住民族基本法第21條規定。	

重要事項	有無爭議	相關條文	相關機關(構)、團體、群體或人員之主要意見(就同一事項各利害關係人有不同意見時，應分別呈現)	參採與否及其理由(含國際參考案例)
1. 修正合法建築務申請重建及修繕，其住宅使用樓地板面積比率應達1/2	☐ 有 ☒ 無	第4條	1. 部分公會主張因實務上有住商混合使用、未領有使用執照、未保存登記之建築物等情形，將造成申請人提證、主管機關認定處理的困難，建議不宜增訂。 2. 中華民國全國商業總會表示若本條例修法後需建築物住宅使用須達一定比率以上始符合重建適用範圍，未來老舊飯店不能採危老重建，只能以都更方式重建，將導致重建時程拖長、成本增加，恐影響業者重建意願。	未參採理由： 1. 依已核准危老重建案資料統計，重建前為住宅使用(住宅48%、住商混合16%)之比例達64%，飯店及商辦類型使用之危老重建案僅占整體核准案件8%，比例不高。 2. 另實務上飯店、商辦及學校等依本條例申請重建而產生諸多爭議，且商業使用因危老重建後產生的外部成本，並未提供相對應的公益性設施及開放空間，宜透過都市更新或其他開發方式以整體規劃為妥。

2. 修正重建計畫未達 500 平方公尺者，下修其申請容積獎勵上限為 1.2 倍之基準容積或 1.1 倍之原建築容積	☐有 ☒無	第 11 條	1. 部分地方政府主張現行紙片屋案例皆為 300 平方公尺以下，且依建築法相關規定 300 平方公尺以下得免檢討建築基地保水及基地綠化，故建議調降面積門檻至 300 平方公尺。 2. 部分公會主張不論建築基地面積大小，皆有可能產生損鄰，且容積獎勵為推動重建之重要措施，故不宜設限，避免抑制小基地申請意願；惟結構技師公會表示小基地下修其容積獎勵上限有實務上之必要，對於建築物結構安全有所助益。	未參採理由： 1. 依已核准危老重建案資料統計： (1) 重建面積未達 500 m²之案件中，約有半數案件申請獎勵額度低於基準容積 20%；另依都市計畫法臺灣省施行細則第 34 條之 2 規定，符合一定條件之合法建築物得於法定容積 20% 限度內放寬其建築容積，故危險建築物若未依本條例申請重建仍可依前述規定依建築法重建並申請法定容積 20% 建築容積，修正內容應不影響。 (2) 申請第 5 條（退縮建築）獎勵案件約 81.9% 大於 500 m²，申請第 10 條（協助開闢公設）案件約 67.5% 大於 500 m²，顯示面積規模大於 500 m² 的建築基地，容積獎勵需求較高，更有意願透過容積獎勵提供公共設施或公共空間。 2. 按實務建築設計的經驗，建築面積至少需達到 500 m² 以上，才能以較合理的方式配置車輛進出坡道動線及車位。 3. 小面積建築基地因基地狹小、施工不易、施工風險高等，營建成本較一般工程高，再加上申請高額容積獎勵，易造成深開挖、鄰地建築物毀損等實務問題。 4. 本次另增訂土地增值稅及契稅檢免，重建計畫面積 500 m² 以下之案件仍有其他重建誘因，為提高施工安全性、引
---	---	---------------	---	--

				導擴大重建計畫規模及增加危老重建公益性。
3.	☐ 有 ☐ 無			
4.	☐ 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→§（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→①（圓圈內置阿拉伯數字），目以下則以「之○（阿拉伯數字）」表達。