

收文編號：1150004490

議案編號：201110227370000

立法院議案關係文書 （中華民國41年9月起編號）
中華民國115年7月24日印發

院總第 20 號 政府提案第 11022737 號

案由：行政院函請審議「都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案」及「都市更新條例部分條文修正草案」案。

行政院函

受文者：立法院

發文日期：中華民國 115 年 7 月 16 日

發文字號：院臺建字第 1155014898 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：函送「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正草案及「都市更新條例」部分條文修正草案，請查照審議。

說明：

- 一、本案經提本（115）年 7 月 16 日本院第 4012 次會議決議：通過，函請立法院審議。
- 二、檢送「都市危險及老舊建築物加速重建條例」修正草案及「都市更新條例」部分條文修正草案條文對照表（含總說明）各 1 份。

正本：立法院

副本：內政部（含附件）

都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案總說明

都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）自一百零六年五月十日制定公布後，歷經三次修正，最近一次係於一百十二年十二月六日修正公布。依本條例現行第五條第二項規定，重建計畫之申請，施行期限至一百十六年五月三十一日止。鑒於全國屋齡達三十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，爰擬具本條例修正草案，其修正要點如下：

- 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。（修正條文第三條）
- 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。（修正條文第五條）
- 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五百平方公尺者，調降其獎勵後之容積獎勵上限；並增訂無償捐贈新婚二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。（修正條文第七條）
- 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。（修正條文第九條）
- 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，增訂重建計畫於一百十六年五月三十一日以前提出申請，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。（修正條文第十四條）

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

修 正 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	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	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

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>	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。	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。 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。 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。	本條未修正。
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</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</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

<u>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>	<u>六年五月三十一日止。</u>	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	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	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。

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、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。	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、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或各該建築基地一點	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	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申請容積獎勵重建，恐衍生深開挖

一倍之原建築容積。

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。

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。

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。

限之限制：

一、施行後三年內：各該建築基地基準容積百分之十。

二、施行後第四年：各該建築基地基準容積百分之八。

三、施行後第五年：各該建築基地基準容積百分之六。

四、施行後第六年：各該建築基地基準容積百分之四。

五、施行後第七年：各該建築基地基準容積百分之二。

六、施行後第八年：各該建築基地基準容積百分之一。

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。

前二項獎勵合計不得超過各該建築基地基準容積之百分之十。

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

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他

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

	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。	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<u>八</u>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<u>九</u>條 本條例<u>中華民國○年○月○日修正之條文</u>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：	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	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。

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。	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，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止。但以十年為限。 依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。 第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。	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。 四、第二項及第三項未修正。
第十條 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。	第九條 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。
第十一條 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	第十條 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	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

立法院第 11 屆第 5 會期第 19 次會議議案關係文書

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，中央主管機關得予以補助。	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。	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、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四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。		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。
第 <u>十五</u> 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。	條次變更，內容未修正。
第 <u>十六</u> 條 本條例自公布日施行。	第十三條 本條例自公布日施行。	條次變更，內容未修正。

都市更新條例部分條文修正草案總說明

都市更新條例（以下簡稱本條例）自八十七年十一月十一日制定公布，歷經十二次修正，最近一次於一百十三年十一月十三日修正公布。鑒於我國都市發展進入高齡化社會及建築物老化階段，都市更新除原有促進土地再開發功能外，亦肩負提升居住安全、強化防災韌性及落實居住正義等目標。惟檢視近年推動情形，民間自主整合辦理都市更新案件，普遍面臨土地及合法建築物所有權人（以下簡稱所有權人）整合困難、專業能力不足、資金籌措不易及權責關係不明確等問題，致推動進度受限；另於容積獎勵、風險控管及租稅誘因等面向，亦有檢討精進之必要。為強化民間參與動能、引入專業支援機制、簡化都市更新制度，並兼顧公共利益及所有權人權益，爰擬具本條例部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、增訂全案管理機構之定義，並將全案管理機構納入實施者類型，明確其法律地位及功能。（修正條文第三條）
- 二、配合全案管理機制之導入，定明所有權人得選擇委託全案管理機構為實施都市更新事業之實施者，或組織都市更新會實施都市更新事業並委託全案管理機構統籌辦理相關業務，以增加自主都市更新之彈性。另定明全案管理機構之資格條件、財務能力及應負義務，並授權中央主管機關訂定相關辦法，以確保機構之專業能力及執行品質，並保障所有權人權益。（修正條文第二十二條及第二十八條）
- 三、配合全案管理機構之導入及實務執行需要，定明實施者屬全案管理機構時，應於都市更新事業計畫中敘明計畫報核當時之資本額、負責人、營業項目及實績等資訊，以提升全案管理制度之透明度。（修正條文第三十六條）
- 四、為提升權利變換制度之安定性與可預期性，並兼顧實務執行彈性，修正直轄市、縣（市）主管機關公告禁止處分期間，由最長不得超過二年延長為三年。（修正條文第五十四條）
- 五、考量災後重建之迫切性，並配合國家住宅政策之推動，放寬原建築容積獎勵適用條件及新增無償捐贈社會住宅之容積獎勵規定；另為鼓勵所有權人自主整合辦理都市更新，增訂所有權人依本條例第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業且符合一定條件者，得適用容積獎勵並簡化程序。（修正條文第六十五條）
- 六、基於都市更新具有長期且持續推動之必要性，為維持租稅優惠措施之延續性，修正相關租稅優惠之實施年限。（修正條文第六十七條）
- 七、增訂所有權人自行實施或委託全案管理機構實施都市更新事業辦理重建時，各級主管機關得提供重建必要融資貸款信用保證之條件。（修正條文第七十二條之一）
- 八、為強化主管機關對實施者之監督管理機制，定明實施者不遵從直轄市、縣（市）主管機關相關命令時，得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，並得進行輔導，及授權中央主管機關就輔導事項訂定辦法規範。（修正條文第七十六條）

都市更新條例部分條文修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第三條 本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。 三、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。 四、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 六、<u>全案管理機構：指受都市更新會委託統籌辦理都市更新業務或受土地及合法建築物所有權人委託實施都市更新事業之機構。</u> 七、<u>實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構、全案管理機構。</u> 八、<u>權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，</u>	第三條 本條例用詞，定義如下： 一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。 二、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。 三、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。 四、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。 六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。 七、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更	一、為協助民眾能以多元型態自行實施都市更新事業，於前期整合至後期工程發包施作，皆能獲得具專門知識及實務經驗之專業法人或機構協助，爰增訂第六款，定明全案管理機構之用詞定義。另全案管理機構之定位，係以所有權人主導為核心，由具專業能力之法人或機構提供都市更新事業整體規劃、協調及管理服務，除有就第五十二條第一項但書規定不願或不能參與更新後分配者之補償金及依第五十一條共同負擔費用，由全案管理機構負擔外，其餘以不負擔開發出資、亦不參與更新利益分配、收取合理服務費用為原則，其性質有別於以投資開發及實施都市更新事業為目的之都市更新事業機構，併予敘明。 二、配合增訂第六款全案管理機構之定義，現行第六款及第七款遞移為第七款及第八款，並修正第七款實施者之定義包含全案管理機構。

提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。	新後土地、建築物或權利金。	
第二十二條 經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構、<u>全案管理機構</u>為實施者實施之；變更時，亦同。 前項之申請，應經該更新單元範圍內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；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。 任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。 依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）	第二十二條 經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。 前項之申請，應經該更新單元範圍內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；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。 任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。 依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）	一、配合修正條文第二十八條第一項規定全案管理機構得受委託實施都市更新事業，爰修正第一項規定。 二、第二項至第四項未修正。

主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。	並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。	
第二十八條 <u>逾半數土地及合法建築物所有權人得委託全案管理機構實施都市更新事業。</u> <u>全案管理機構應為依第三十條設立之專責法人或機構，或依公司法設立之股份有限公司，並應具備相當財務能力及配置相關專業人員，且負有誠信經營、資訊揭露及與居民溝通之義務。</u> <u>全案管理機構之資格、財務能力、專業人員應備條件、監督管理及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。</u> <u>土地及合法建築物所有權人依前條第一項規定組織都市更新會自行實施都市更新事業時，得委託全案管理機構統籌辦理都市更新業務。</u>	第二十八條 都市更新會得<u>依民法</u>委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。	一、配合實務執行所需，土地及合法建築物所有權人無庸限於組織都市更新會或委託都市更新事業機構方得實施都市更新事業，爰增訂第一項，定明逾半數土地及合法建築物所有權人得委託全案管理機構實施都市更新事業。所有權人委託全案管理機構決策時，其共識形成及決策運作，係依據雙方委託契約約定召開委託人會議方式執行；相關事項之規範依據除委託契約外，於本次修法後將另以子法及作業手冊規範，以期協助所有權人減輕行政負擔、提升決策及執行效率，併予敘明。 二、為確保全案管理機構具備相當財務與專業能力及提升都市更新效率，爰增訂第二項，定明其應具備之條件及所負義務。 三、為強化全案管理機構管理机制，增訂第三項，授權中央主管機關訂定相關辦法，並於監督管理事項納入評鑑機制，避免全案管理機構濫用委託權。另相關委託事項、決策方式等執行細節亦將納入都市更新作業手冊，提供指引及執行建議，以確保權利人權益。 四、現行條文列為第四項，並配合全案管理机制，定明依第二十七條第一項規定組織之都市更新會得委託全案管

		理機構統籌辦理都市更新業務。
第三十六條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析。 四、計畫目標。 五、與都市計畫之關係。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十、都市設計或景觀計畫。 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、財務計畫。 十五、實施進度。 十六、效益評估。 十七、申請獎勵項目及額度。 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。	第三十六條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項： 一、計畫地區範圍。 二、實施者。 三、現況分析。 四、計畫目標。 五、與都市計畫之關係。 六、處理方式及其區段劃分。 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。 十、都市設計或景觀計畫。 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。 十二、實施方式及有關費用分擔。 十三、拆遷安置計畫。 十四、財務計畫。 十五、實施進度。 十六、效益評估。 十七、申請獎勵項目及額度。 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。	一、配合實務執行之需要，實施者為全案管理機構時，亦應於都市更新事業計畫中敘明計畫報核當時之資本額、負責人、營業項目及實績等，爰修正第二項。 二、第一項及第三項未修正。

二十、實施風險控管方案。 二十一、維護管理及保固事項。 二十二、相關單位配合辦理事項。 二十三、其他應加表明之事項。 實施者為都市更新事業機構或全案管理機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理： 一、不動產開發信託。 二、資金信託。 三、續建機制。 四、同業連帶擔保。 五、商業團體辦理連帶保證協定。 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。	二十、實施風險控管方案。 二十一、維護管理及保固事項。 二十二、相關單位配合辦理事項。 二十三、其他應加表明之事項。 實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理： 一、不動產開發信託。 二、資金信託。 三、續建機制。 四、同業連帶擔保。 五、商業團體辦理連帶保證協定。 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。	
第五十四條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於核定<u>實施者擬訂之權利變換計畫書</u>後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過三年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	第五十四條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限： 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。 前項禁止期限，最長不得超過二年。 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。	一、為避免禁止處分期間無限延長而影響土地及建築物所有權人權益，並兼顧都市更新推動需要，爰修正第一項，明定公告禁止處分之時點，以依第四十八條核定擬訂階段之權利變換計畫書後為限；爾後辦理計畫變更者，不再適用公告禁止處分規定，以資明確。 二、參酌都市更新實務執行需要，自權利變換計畫核定後至建築物拆遷完成前，尚須辦理住戶協調、搬遷安置及相關事項之磋商作業，且施工期間亦可能受原物料供應短缺或其他不可預見等因素

		影響而延長工期，爰修正第二項規定，將禁止處分期限由最長二年修正為三年，以兼顧都市更新事業推動需求及人民財產權保障 三、第三項未修正。
第六十五條 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，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五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制： 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全，<u>或經主管機關依建築法、災害防救法等相關法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應予拆除並復原重建</u>：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項	第六十五條 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，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五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。 有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制： 一、實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項	一、考量遭遇天災或重大事變，應立即重建都市以恢復人民生活機能，故建築物如經各該主管機關依建築法或災害防救法等相關法規之規定通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應予拆除並復原重建者，其危險程度及對公共安全之影響，與現行第二項第二款之建築物相當，為保障公共安全並兼顧制度衡平，爰於第二項第二款增訂於上開災後復原重建之情形，其容積獎勵上限亦適用相同基準。 二、本條例所定實施者之類型多元，惟實務上土地及合法建築物所有權人自行整合推動之案件比率較低，仍多由都市更新事業機構擔任實施者，此類更新後之建築物，因尚包含銷售獲利之目的，致更新後利益分配之彈性有限。為鼓勵土地及合法建築物所有權人自主整合辦理都市更新，提升民眾擔任實施者或委託全案管理機構辦理之誘因，增進參與彈性並加速案件推動，降低民眾整合負擔及行政成本，爰增訂第四項，定明土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託全案管理機構實施都市更新事業，且更新前建築物及更新後

規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築。

土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業，且更新前建築物及更新後規劃設計符合一定條件者，得依第一項獎勵後之建築容積上限額度建築。

都市更新事業計畫獎勵後之建築容積已達前四項規定上限後，另無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權者，經各級主管機關審議通過，得給予建築容積獎勵；其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積，不受第一項後段及第二項規定之限制。

依第三項或第四項規定建築者，除有前項規定之情形外，不得再申請第八項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；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。

容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；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。

第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十

規劃設計符合一定條件者，得依第一項建築容積獎勵上限額度建築。

三、為配合中央多元興辦社會住宅政策，擴大居住協助量能，降低年輕世代居住負擔，強化容積獎勵與公共政策之連結性，使於都市更新事業範圍內，實施者無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權者，經各級主管機關審議通過，得依實際捐贈面積核計建築容積獎勵，爰增訂第五項規定。又考量鼓勵民間參與提供社會住宅資源之同時，應兼顧公共利益促進與都市永續發展，爰定明依第一項至第四項規定申請建築容積獎勵已達上限後，縱再無償捐贈社會住宅之樓地板面積及其土地產權，其獎勵後之建築容積仍不得超過各該建築基地二倍之基準容積。另配合第五項規定，增訂第十二項規定，明定第五項所定無償捐贈之社會住宅，應由中央或直轄市、縣（市）住宅主管機關優先作為出租予新婚二年內或育有未成年子女之婚育家庭使用，以增加婚育家庭居住支持資源，營造友善婚育環境。

四、因現行容積獎勵項目繁多，基於容積總量管制及避免重複獎勵原則，爰將現行第三項後段規定修正移列為第六項，明定符合第三項或第四項情形之建築物，除依第五項規定申請無償捐贈社會住宅獎勵項目外，不得再申請修正後第八項所定辦法、

第一項、第二項第一款、第三款、第五項有關建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件、第四項一定條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另定獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第八項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第五項之社會住宅，中央或直轄市、縣（市）住宅主管機關應優先作為出租予新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定；都市更新事業計畫於本條

七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定；都市更新事業計畫於本條例一百十三年十月二十五日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定。

自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

五、現行第四項、第六項及第八項分別移列為第七項、第九項及第十一項，內容未修正。

六、現行第五項移列為第八項，酌作文字修正，並增訂授權事項包括第五項建築容積獎勵項目、計算方式、額度、申請條件及第四項更新前建築物及更新後規劃設計之一定條件，俾在確保都市機能與公共設施承載無虞下據以推動都市更新。

七、現行第七項移列為第十項，並配合修正所引項次。

八、現行第九項移列為第十三項，依法制體例酌作文字修正，並增訂都市更新事業計畫於本次修正之條文施行前已擬訂報核者，得適用修正後之規定，以保障民眾權益。

九、第一項未修正。

例一百十三年十一月十三日修正施行前擬訂報核者，得適用修正後之第二項第一款規定；都市更新事業計畫於本條例○年○月○日修正之條文施行前擬訂報核者，得適用修正後之規定。		
第六十七條 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、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事者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零八年二月三十一日修正施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。 四、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。 五、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。 六、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	第六十七條 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐： 一、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事者，依法課徵之。 二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。 三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。 四、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。 五、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。 六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單	一、第一項第三款依法制體例酌作文字修正。 二、考量行政院於一百一十二年十二月二十九日依第二項規定，延長現行第一項第三款及第八款規定之租稅優惠期限至一百一十八年一月三十一日，而都市更新係改善居住安全、提升環境品質及促進都市發展之重要政策，具有長期且持續推動之必要性；為維持租稅優惠措施之延續性，避免因本次修法影響民眾參與都市更新之意願，爰修正第二項，定明本次修正之條文施行後五年內，仍享有相關減免稅賦優惠。 三、第三項未修正。

土地增值稅。 七、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。 八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，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，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國〇〇年〇月〇日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。 都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。	元，而改領現金者，免徵土地增值稅。 七、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。 八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，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，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。 前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。 都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。	
第七十二條之一 土地及合法建築物所有權人依第二十七條第一項規定自行實施或依第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業辦理重建，並符合下列情形者，各級主管機關得提供重建必要融資貸款信用保證： 一、所有權人為自然人。 二、都市更新事業計畫或權利變換計畫經直轄市、縣（市）主管機關核定發布		一、<u>本條新增</u>。 二、由所有權人依修正條文第二十七條第一項規定自行實施或第二十八條第一項規定委託實施都市更新事業辦理重建者，多屬住戶自主整合推動，缺乏具開發實績之專業機構參與，致於重建工程階段向金融機構申請融資時，常因信用條件不足或擔保能力有限而有貸款不易之情形。為協助此類案件順利推

實施。 三、經直轄市、縣（市）主管機關評估資金取得有困難。 四、更新前後建築物供住宅使用達一定比率。 前項第四款之一定比率，由中央主管機關定之。		動，並強化民間自主更新之財務可行性，爰參考都市危險及老舊建築物加速重建條例第十條規定，明定各級主管機關得就符合一定條件者，提供重建必要融資貸款之信用保證，以降低融資障礙，促進都市更新推動，並兼顧居住安全及公共利益。
第七十六條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，並得輔導或強制接管；其輔導或接管辦法由中央主管機關定之。	第七十六條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理： 一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。 二、業務廢弛。 三、事業及財務有嚴重缺失。 實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。	一、都市更新事業涉及多數土地及建築物所有權人之財產權及居住權益，其執行過程具高度公共性及不可回復性，為防範實施者違法或經營不善致損及權利人權益，並強化主管機關之監督管理機制，爰修正第二項，明確規範實施者不遵從第一項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得廢止其實施者之資格或都市更新事業之核准，以維護整體更新秩序與權利人權益。另為確保都市更新事業不中斷並得持續推進，明定於廢止原實施者之資格後，主管機關得視個案情形，輔導採由政府主導辦理（公辦都市更新），或依相關規定由其他適格民間機構接手續行辦理，以維持都市更新事業之延續性與執行效率，避免因實施者更替致計畫停滯；至輔導相關事項，授權由中央主管機關於辦法中規範。 二、第一項未修正。
第八十四條 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符	第八十四條 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符	一、現行住宅法第四條第二項業於一百十年六月九日修正增訂第十二款，原第十二款移列為第十三款，爰配合修正第二項文字。 二、第一項未修正。

合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，於建築物拆除或遷移前，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，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助。

前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十二款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十三款認定之。

合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，於建築物拆除或遷移前，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，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助。

前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十一款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十二款認定之。