



危老重建推動之方向與展望&都市危險及老 舊建築物加速重建條例及相關子法

營建署簡任技正林佑璘



都市發展面臨問題

2

台灣有**76%**人口
居住在**2%**都市土地

居住都市地區人口高達**76%**

- 全台人口2,378萬人
- 都市人口1,800萬人
- 都市人口多集中在住宅/商業土地

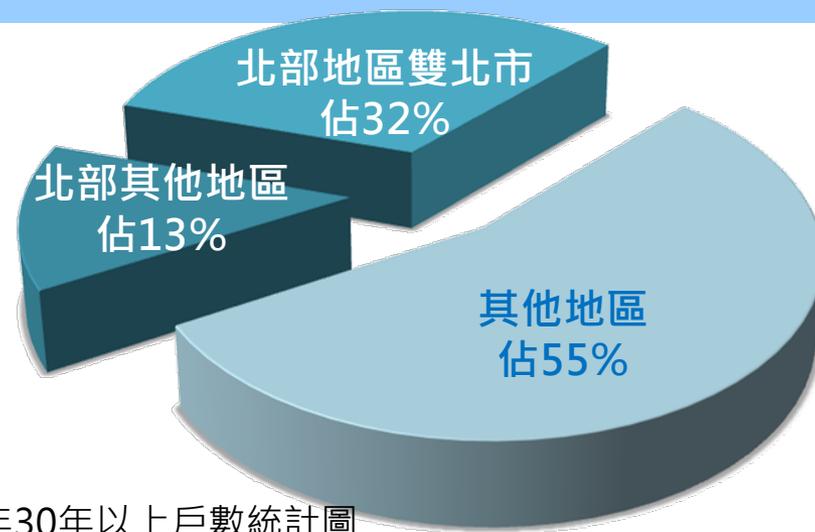
都市土地占全台**13%**

- 台灣土地約36,000km²
- 都市土地約 4,800km²
住宅/商業使用土地僅2%



積極面對事實提出解決

- 全國屋齡30年以上老屋410萬戶，雙北占32%。
- 10年後增至640萬戶，20年後增至767萬戶。



	2018年底住宅總量	平均屋齡	2018年屋齡達30年以上房屋	2028年達屋齡達30年以上房屋	2038年達屋齡達30年以上房屋
全國	8,679,490	29	4,100,642	6,399,506	7,676,845
新北市	1,607,627	27	701,005	1,144,461	1,399,333
台北市	896,523	33	610,886	729,813	822,241
台中市	1,025,564	27	372,868	725,936	891,599
台南市	689,121	31	325,465	525,453	618,014
高雄市	1,057,673	30	513,441	791,423	952,644
桃園市	834,186	24	268,422	513,462	699,220

資料來源：內政部，不動產資訊平臺，2018年第4季



都更 2.0 已經啟動

危老條例立法

106.5.10通過

- 簡單、快速、有獎勵

國家住都中心

107.2通過107.8.1成立

- 擴大公辦都更量能

都更條例修法

108.1.30通過

- 健全機制、解決困境、程序正義



適用範圍與條件

法案內容

適用範圍

由連江縣政府認定之

合法建築物：



都市計畫範圍內。



非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者。



- 屬下列其一之危險或老舊建築物：
- 主管機關依法通知限期拆除、逕予強制拆除，或經評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
 - 結構安全性能評估結果未達最低等級者。
 - 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。
 - 屋齡三十年以上，結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且未設置升降設備者。

危險建築物已依建築法拆除且未完成重建者

申請重建時可合併臨接建築基地或土地，但併入面積不得大於原重建基地面積

合法建築物 **屋齡** 認定

領得使用執照者

- 自領得使用執照之日起算，至申請重建之日止。

未領得使用執照者，由主管機關依下列文件之一認定

- 建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止。
- 建物所有權第一次登記謄本。
- 合法建築物證明文件。
- 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。
- 其他證明文件。

耐震初步評估及詳細評估

建築物耐震能力未達最低標準、未達一定標準

- 指依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法進行初步評估，其評估結果為高於45分(未達最低標準)、30-45分間 (乙級/未達一定標準)。

有電梯者需再詳評確認改善不具效益

- 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法進行初步評估，評估結果為乙級，並經詳細評估結果建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本1/2。

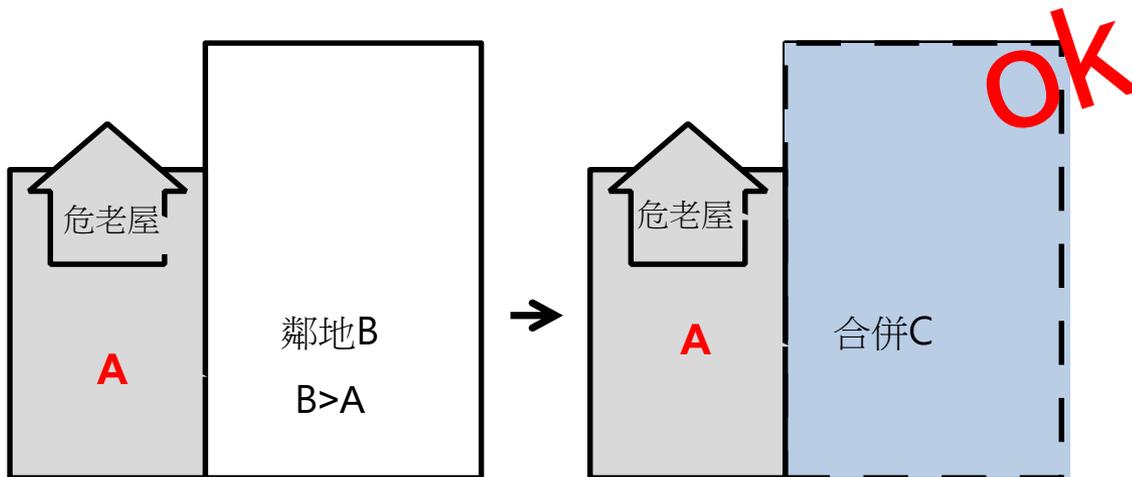
基地未完成重建

已逾期

- 指於本條例公布施行日起3年內 (109.5.11) 尚未依建築法規定領得使用執照者。

合併建築基地或土地範圍(108.4修正)

- 不再受到危老基地與合併鄰地1:1之限制



申辦時間程序

申請時間 & 程序

申請時間：

重建計畫應於

116年5月31日前提出申請

(本條例施行10年內)

116年

5月

31日前

1

- 新建建築物之**起造人**擬具重建計畫

2

- 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

3

- 申請地方主管機關核准

4

- 依建築法規申請建築執照

申請應備文件

申請書。

合法建築物或未完成重建之危險建築物等證明文件。

所有權人名冊及同意書。

重建計畫。

其他經直轄市、縣(市)主管機關規定之文件。

1. 重建計畫範圍
2. 土地使用分區(工業區不可)
3. 經依法開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說
4. 申請容積獎勵項目及額度
5. 應依危老容獎辦法取得之證明文件及協議書
6. 其他經地方政府規定事項



審查、請照期限與法規適用

地方主管機關應自受理申請案件日起**30日內完成審核**。但情形特殊者，得延長30日，並以一次為限。應予補正者，一次通知，並於**補正後15日內完成審查**。

新建建築物起造人應自核准重建之次日起**180日內申請建造執照**，屆期末申請者，原核准之重建計畫失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長180日，並以一次為限。

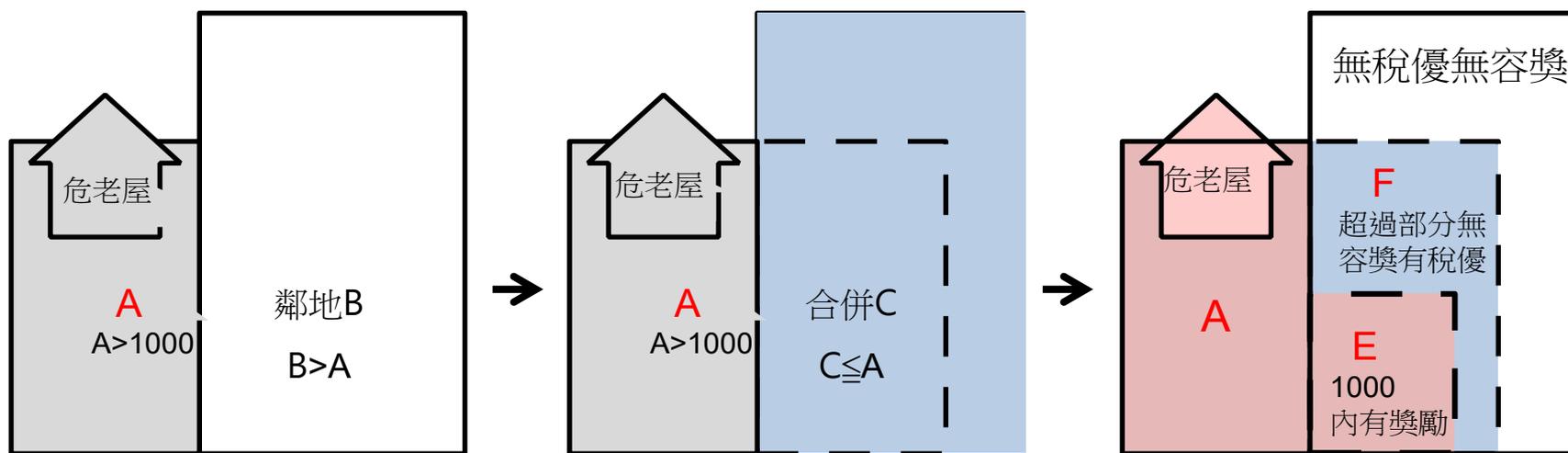
申請建築執照法規適用，以**申請建照當時法規為準**。

獎助-建築容積獎勵

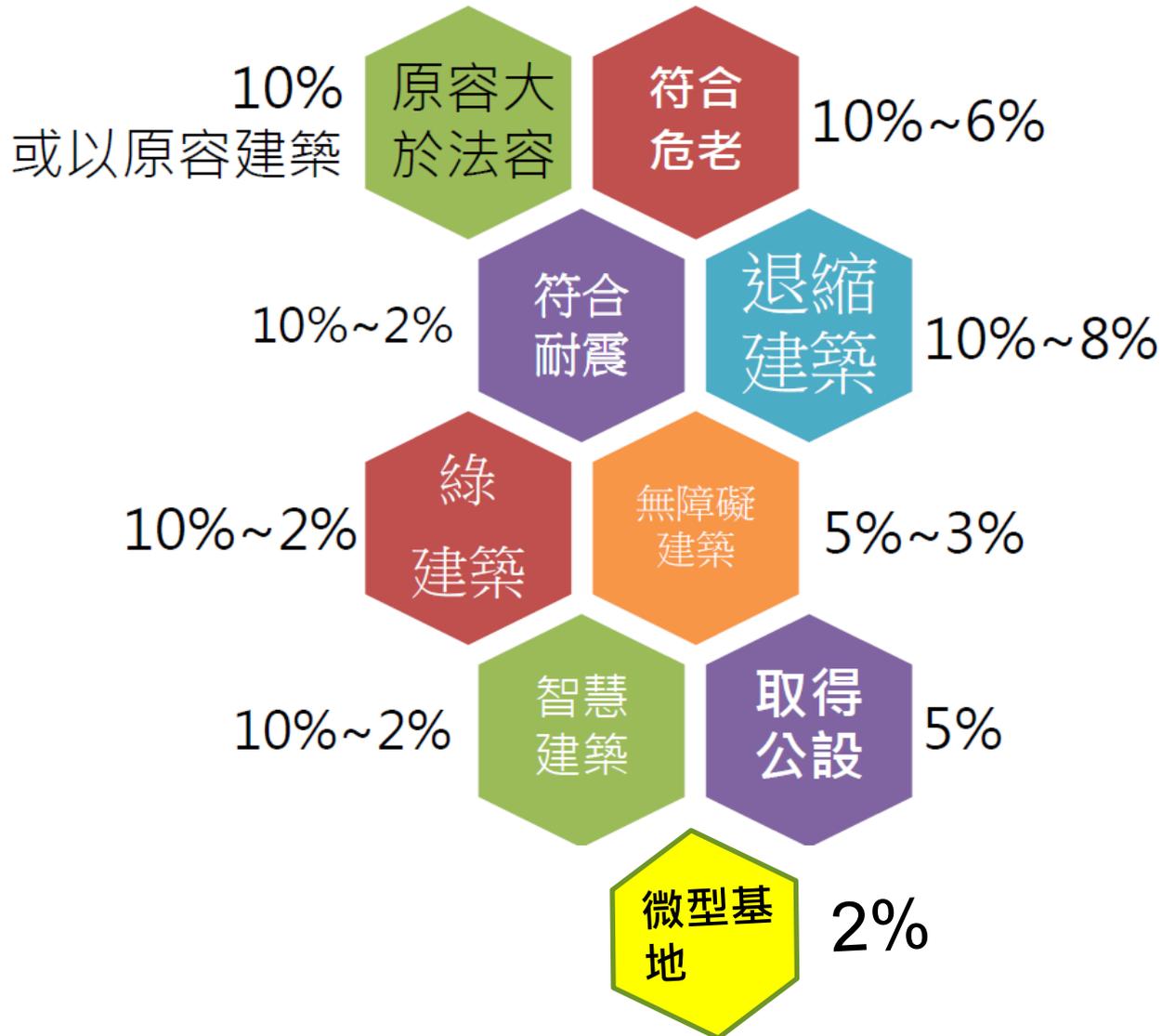
12

容積獎勵上限： 各該建築基1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15 倍之原建築容積，一定時程與規模得再給予10%基準容積之獎勵

鄰地合併建築物基地或土地建築，其超過 1,000平方公尺部分，不適用。



依本條例申請建築容積獎勵不得同時適用其他法令（包括土管、海砂屋、開放空間...等）規定之建築容積獎勵項目，但得另行申請容積移轉。



時程獎勵

1%-10%

規模基地

2%-10%

上限10%

獎助-地價稅、房屋稅減免

14

重建期間

重建期間（依建築法開工日起至核發使用執照日止）土地無法使用，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。

重建後
第1-2年

重建後地價稅（核發使用執照日之次年起算）及房屋稅（核發使用執照日之次月起算）減半徵收2年。

重建後
第3-12年

重建前合法建築物所有權人為自然人，並持有重建後建築物，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至喪失所有權止，並以10年為限。

- 地方政府視地區發展趨勢及財政狀況同意。
- 公布施行後5年內提出申請，經行政院同意得再延長5年。



其他配套措施

法案內容

四大配套，協助重建！

(條例9)



提供協助

提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。

(條例9)



弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。

(條例10)



信用保證

建築主管機關通知或評估需限期拆除重建但有必要資金取得困難者、自主重建且經地方政府認定須協助者、政府指定優先推動重建地區等，提供必要融資貸款信用保證。

(條例3)



資金補助

補助結構安全性能評估費用及擬具重建計畫費用。

申請者

- 過半數以上建築物所有權人同意，並推派1人為代表，或公寓大廈管理委員會檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄.....等過半所有權人地主同意之證明文件，委託公同供應契約機構辦理。

評估分類

- 初步評估：現場勘查，依附表進行檢測。評估結果，由評估人員所屬評估機構查核。
- 詳細評估：現場勘查，依公同供應契約所定評估方式辦理檢測。

初步評估補助

- 樓地板面積未達3000平方公尺：每棟**12000**元。
- 樓地板面積3000平方公尺以上，每棟**15000**元。
- 審查費：每棟1000元。
- 行政作業費：每棟500元。

詳細評估補助

- 依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作公司供應契約標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用30%或40萬元。
- 審查費：依評估費用15%估算，但不得超過20萬元。
- 行政作業費：每棟5000元。

總樓地板面積認定

- 使用執照登載為準。
- 未領得使照，以建物登記謄本所載之主建物面積；或主管機關認定之合法建築物證明文件所載。



信用貸款保證

18

依據

危老條例第10條

各級主管機關得就提供重建工程必要融資貸款信用保證，提高金融機構承貸意願，特訂定本作業要點。

信保貸款額度

每戶以**新臺幣三百萬元**為限。

貸款對象

經直轄市、縣（市）主管機關認定符合本條例第10條第1項各款所定得提供重建工程必要融資貸款信用保證者，且**重建前建築物用途供住宅使用**。（第5點）

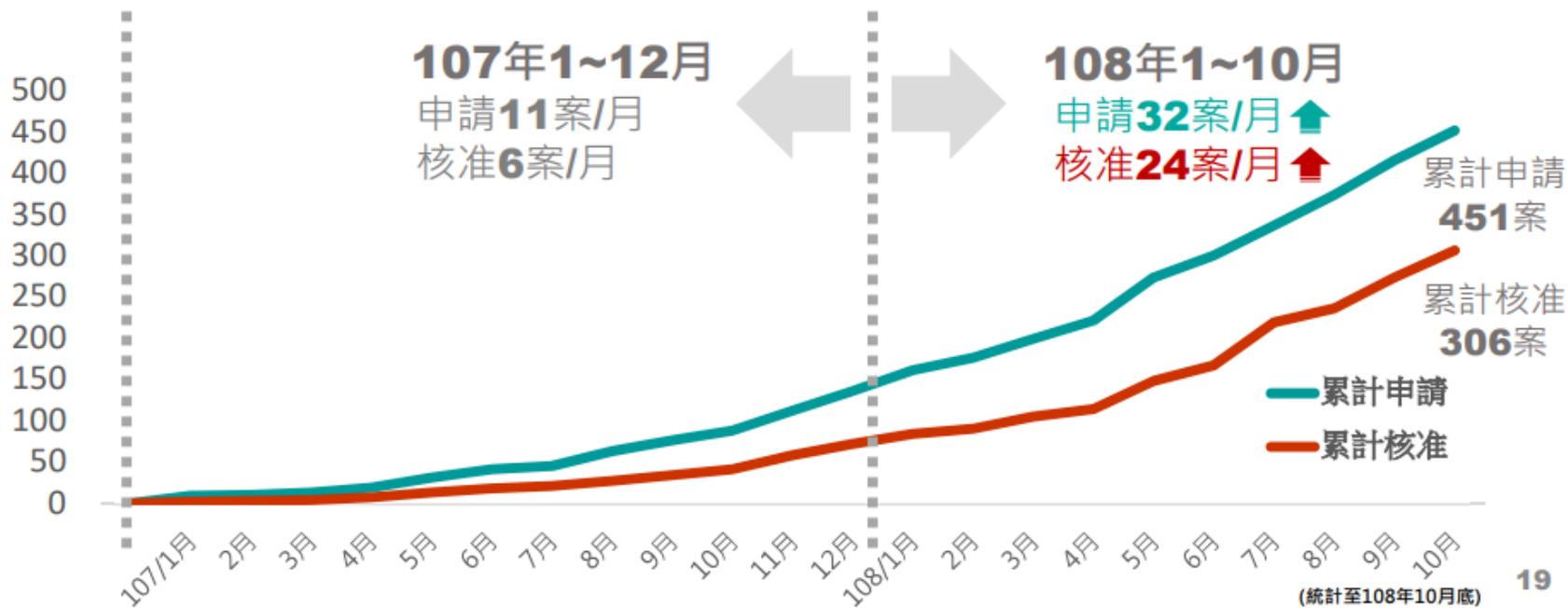
- 1.經縣市政府依第9條第1項規定**輔導協助**，**評估其必要資金之取得有困難者**。
- 2.以**自然人為起造人**，無營利事業機構協助取得必要資金，經各縣市主管機關認定者。
- 3.各縣市主管機關評估後**應優先推動地區**。



危老案件X倍數成長

危老重建

107年	成長率	108年至10月
單年申請 136 案 每月平均申請 11 案	申請量 3 倍成長	108 年至 10 月申請 315 案 每月平均申請 32 案
單年核准 72 件 每月平均核准 6 案	核准量 4 倍成長	108 年至 10 月核准 234 案 每月平均核定 24 案





面對老屋問題人力資金資源逐步到位

20

政府

中央地方合作
法制、審議、機關協調、
爭議處理、公辦都更

資金 到位

自有資金 房屋貸款
建築融資 土地融資
重建工程貸款信用保證

人力 培訓

產、官、學界
輔導團、推動師
自主更新

行政 法人

國家住宅及都市更新中心
擴大公辦都更量能
提供專業協助

鼓勵與提醒

都市再生

