

連江縣都市危險及老舊建築物加速重建輔導團課程

危險及老舊建築物重建 相關稅捐實務

時間：111年7月5日

主講人：劉明滄建築師

講師簡歷

<p>現職</p>	<p>劉明滄建築師事務所 主持建築師 宏都更新建築(股)公司 負責人 臺北市都市更新整合發展協會 副理事長 臺北市危老重建輔導團 團長 臺北市建築師公會建築法規委員會 主任委員 中華民國全國建築師公會監事及法規委員會 顧問</p>
<p>學歷</p>	<p>台北科大建築系/華梵大學空間設計研究所</p>
<p>資歷</p>	<p>臺北市都市設計審議會 委員 臺北市建築師公會都發法規委員會 主任委員 臺北市都市更新審議會 委員</p>

講師：劉明滄建築師

目錄

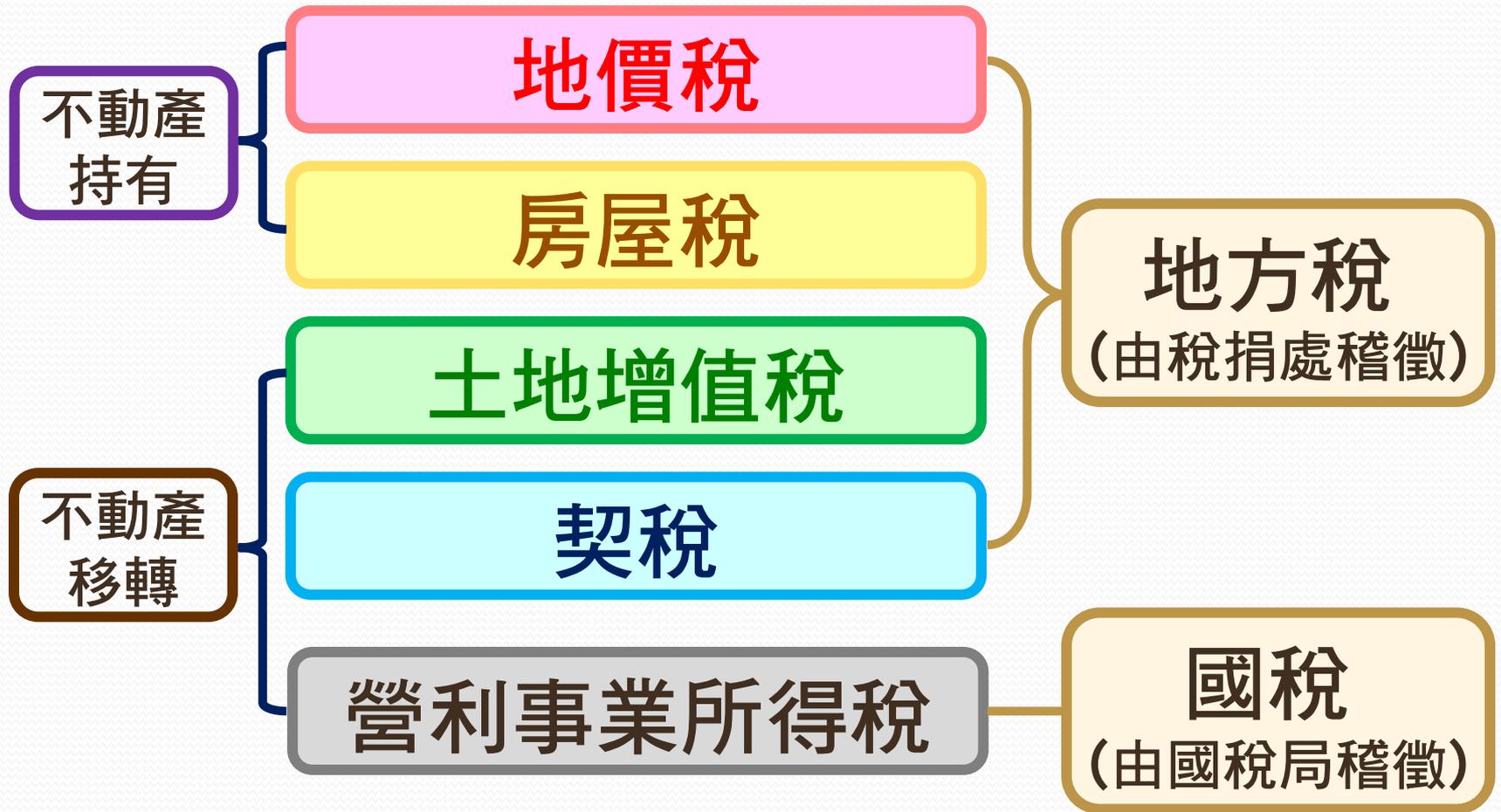
不動產相關稅率簡介

危險及老舊建築物重建稅捐優惠

危老稅捐優惠與都更之比較

實務範例

不動產相關稅率簡介



課徵方式及納稅義務人

地價稅

- 納稅義務人：土地所有權人
 - 課徵所屬期間：當年1月1日-12月31日
 - 納稅義務基準日：8/31
 - 開徵期間：11/1-11/30
 - 稅額：採累進稅制，最多至 申報地價 × 55 %
自用住宅不累進，稅率為 申報地價 × 2 %
- ◎申報地價為政府公告地價之80%-120%
- ◎累進起點地價以各該直轄市或縣(市)土地7公畝(700平方公尺)之平均地價為準。

申報地價

- 政府每 2 年舉辦規定地價或重新規定地價時，應於公告地價之次日起 30 日內受理土地所有權人申報地價，以作為課徵地價稅之依據。土地所有權人得參考公告地價，增減百分之二十以內申報地價，申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價；如未申報地價者，則按公告地價百分之八十為其申報地價。

公告地價

- 政府舉辦規定地價或重新規定地價時，會去參考當年期土地現值、前一期公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況以及民眾負擔能力來評判，然後再按照法定程序來評估定案並在1月1號時公告地價，藉以提供土地所有權人申報地價，並依據申報地價來課徵地價稅。

累進起點地價

- 累進起點地價以各該直轄市或縣(市)土地7公畝(700平方公尺)之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。(各縣市累進起點地價均不相同,實際金額請逕洽各縣市地方稅稽徵機關查詢)

地價稅

一般用地價稅稅率

稅級別	計 算 公 式
第 1 級	應徵稅額 = 課稅地價 (未超過累進起點地價者) × 稅率 (10‰)
第 2 級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價未達5倍者) × 稅率 (15‰) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.005)
第 3 級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價5倍至10倍者) × 稅率 (25‰) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.065)
第 4 級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價10倍至15倍者) × 稅率 (35‰) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.175)
第 5 級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價15倍至20倍者) × 稅率 (45‰) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.335)
第 6 級	應徵稅額 = 課稅地價 (超過累進起點地價20倍以上) × 稅率 (55‰) - 累進差額 (累進起點地價 × 0.545)

地價稅

特別稅率

適用土地	稅率種類
(1) 自用住宅用地、勞工宿舍用地、國民住宅用地	千分之二
(2) 公共設施保留地	千分之六
(3) 工業用地、加油站、停車場等事業直接使用之土地	千分之十
(4) 公有土地	千分之十
(5) 社會住宅包租代管出租人出租房屋之坐落土地	減徵應納地價稅額百分之八十
(6) 公益出租人	按自用住宅用地稅率千分之二課徵

地價稅

地價稅或田賦之納稅義務人

納稅義務人	備註
土地所有權人	
管理機關	土地所有權屬公有
管理人	土地所有權屬共同共有者
典權人	設有典權土地
承領人	承領土地
耕作權人	承墾土地

課徵方式及納稅義務人

房屋稅

- 納稅義務人：**房屋所有權人**
- 課徵所屬期間：前一年7月1-當年6月30日
- 開徵期間：5/1-5/31
- 稅額：核定單價×面積×(1-折舊率×折舊年數)
×街路等級調整率(地段率) ×稅率
- 如為新建、增建、改建之房屋，則**按月比例計算課徵**，未滿1個月者不計。

◎核定單價=標準單價×(1±各加減項加減率)±樓層高度之超高

◎房屋評定價格的評定程序由各直轄市、縣（市）「不動產評價委員會」評定。

房屋稅

連江縣房屋稅徵收率自治條例 (103年11月13日發佈)

房屋使用情形		稅率	備註
自住或公益出租人出租使用		1.2%	
其他住家用	二戶以下	1.6%	
	三戶以上	2%	
非住家用房屋		3%	供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所等
其他供住家用房屋		1.5%	供人民團體等非營業用房屋
依法登記之工廠自有供直接生產使用之房屋		1.5%	按營業用減半徵收之

◎房屋空置不使用者應按其現值以非自住之住家用稅率課徵

房屋稅

臺北市房屋稅徵收率表(106.7.1起適用)

房屋使用情形		持有戶數	徵收率
住家用	自住用		1.20%
	公益出租人出租使用		
	其他	其他非自住	2.40%
	住家用		3.60%
非住家用	營業用		3%
	私人醫院、診所或自由職業事務所用		3%
	人民團體等非營業用		2%
空置房屋	住家用途	非自住	1.50%
		起造人待售	

課徵方式及納稅義務人

土地增值稅

- 納稅義務人：有償移轉→原所有權人
無償移轉→取得所有權人
 - 課徵時間：土地移轉且土地價值增加時課徵
 - 稅額：採累進稅制，分三級徵收
基本稅額為 土地漲價總數額×20%
最多至 土地漲價總數額×40%
- ◎公告土地現值：為每年1月1日地政機關公告之每平方公尺土地現值乘以移轉土地面積。
- ◎申報人申報之移轉現值經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其自行申報之移轉現值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

土地增值稅

	20年以下	超過20年 30年以下	超過30年 40年以下	超過40年
第 1 級 (增值未達100%者)	$ax20\%$	$ax20\%$	$ax20\%$	$ax20\%$
第 2 級 (增額達100%、 未達200%者)	$ax30\%$ $-bx10\%$	$ax28\%$ $-bx8\%$	$ax27\%$ $-bx7\%$	$ax26\%$ $-bx6\%$
第 3 級 (增額達200%以上者)	$ax40\%$ $-bx30\%$	$ax36\%$ $-bx24\%$	$ax34\%$ $-bx21\%$	$ax32\%$ $-bx18\%$

a: 土地漲價總數額

b: 原規定地價或前次移轉現值總額 (按物價指數調整後之總額)

課徵方式及納稅義務人

契稅

- 納稅義務人：取得所有權人
- 課徵時間：因買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而依法取得不動產所有權時。
- 稅額：契稅稅額 = 核定契價 × 稅率

◎依契稅條例規定，在開徵土地增值稅區域的土地，免徵契稅。

◎申報時以當地不動產評價委員會所評定之標準價格核稅(標準價格即房屋課稅現值+房屋免稅現值)

契稅

契稅稅率及納稅義務人

契稅種類	稅率	納稅義務人
買賣	6%	買受人
典權	4%	典權人
交換	2%	交換人
贈與	6%	受贈人
分割	2%	分割人
占有	6%	占有人

※不動產以交換取得其所有權，如有給付價差，其差額價款部分必須按6%買賣稅率計課契稅。

課徵方式及納稅義務人

營利事業所得稅

- 納稅義務人：因不動產交易而獲得價金者
- 課徵對象：交易105年1月1日以後房屋、土地者。
- 申報方式：分離課稅，完成所有權移轉登記日的次日起算30天內申報納稅。
- 稅額： $(\text{房地收入} - \text{成本} - \text{費用} - \text{依土地稅法計算的土地漲價總數額}) * \text{稅率}$

營利事業所得稅

房地合一課徵所得稅稅率

依持有期間認定	1年內	45%
	2年內、超過1年	35%
	10年內、超過2年	20%
	超過10年	15%
兩年內，因非自願因素		20%
以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內完成並銷售該房屋		20%
符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過400萬元部分		10%

目錄

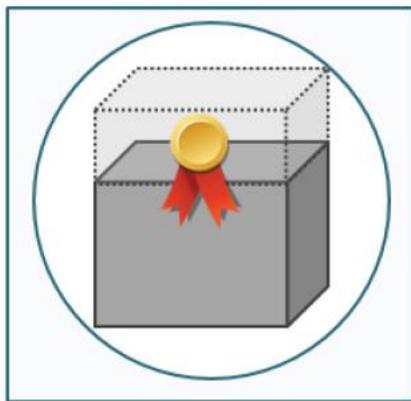
房屋重建相關稅率簡介

危險及老舊建築物重建稅捐優惠

危老稅捐優惠與都更之比較

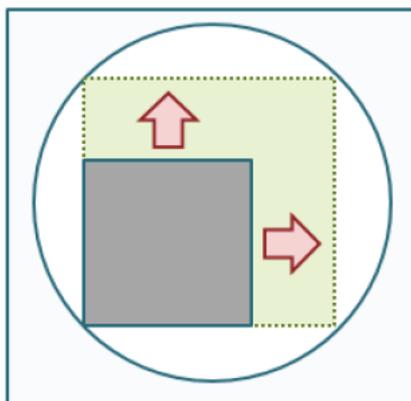
實務範例

危險及老舊建築物重建獎勵



建築容積獎勵

- 最高可達建築基地1.3倍之基準容積或1.15之原建築容積
- 時程獎勵與規模容積獎勵，兩者合計不得超過基準容積10%的額度上限。



放寬建蔽率及高度限制

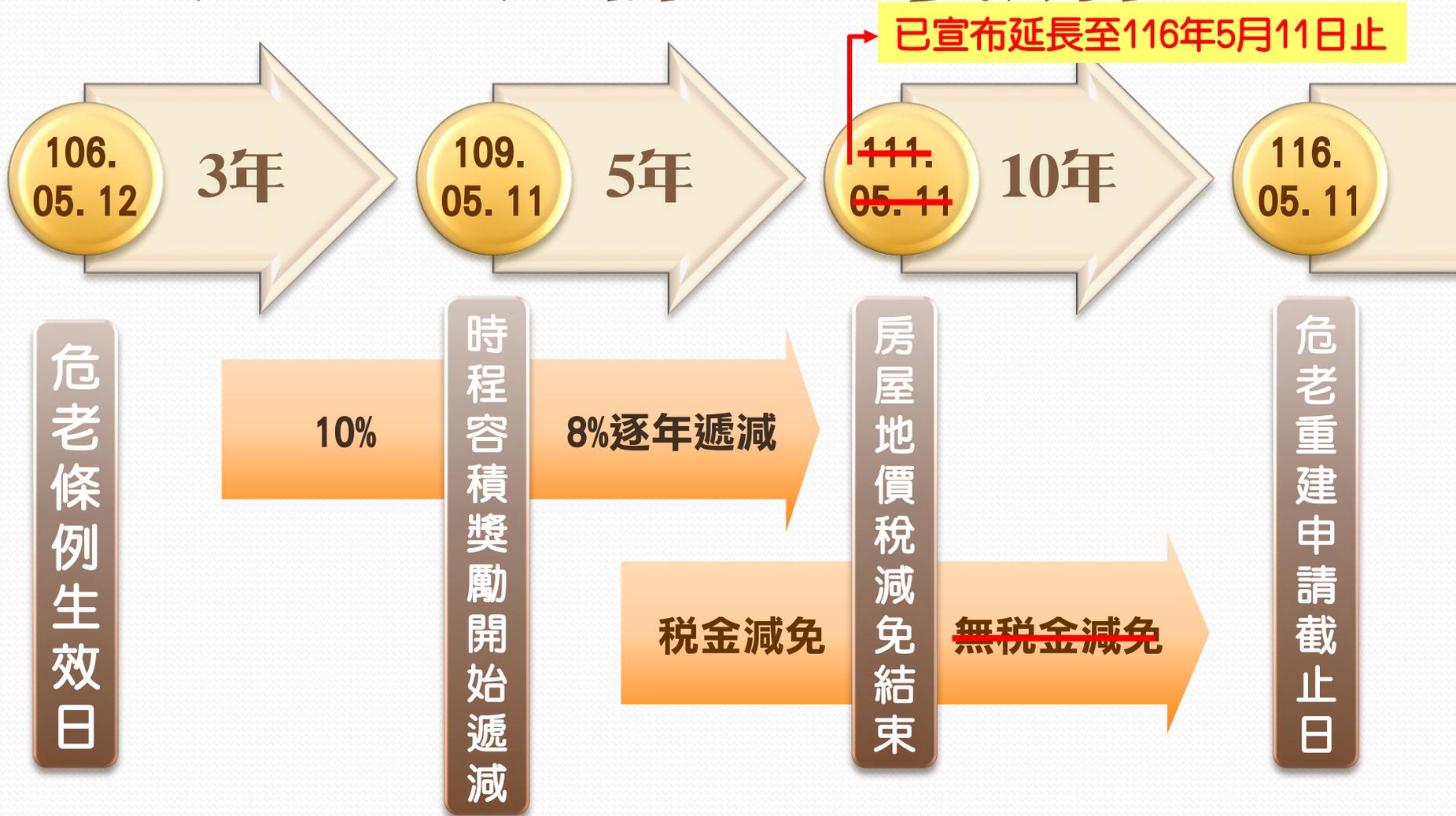
- 授權由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。



稅賦優惠

- 116.0.11前申請重建者，享有下列減免：
- 重建期間，免徵地價稅。
 - 重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年。
 - 重建後未移轉所有權者，房屋稅減半徵收期間得延長10年。（合計最長12年）

危老重建計畫重要期程



危老重建之稅負優惠

法源依據

- 危老條例第八條 → 111.03.11宣布延長5年，至2027年5月11日止

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。

危老重建之稅負優惠

重建
期間

- 免地價稅
- 無房屋稅

重建
後2年

- 房屋稅減半
- 地價稅減半

2年後
所有權
未移轉

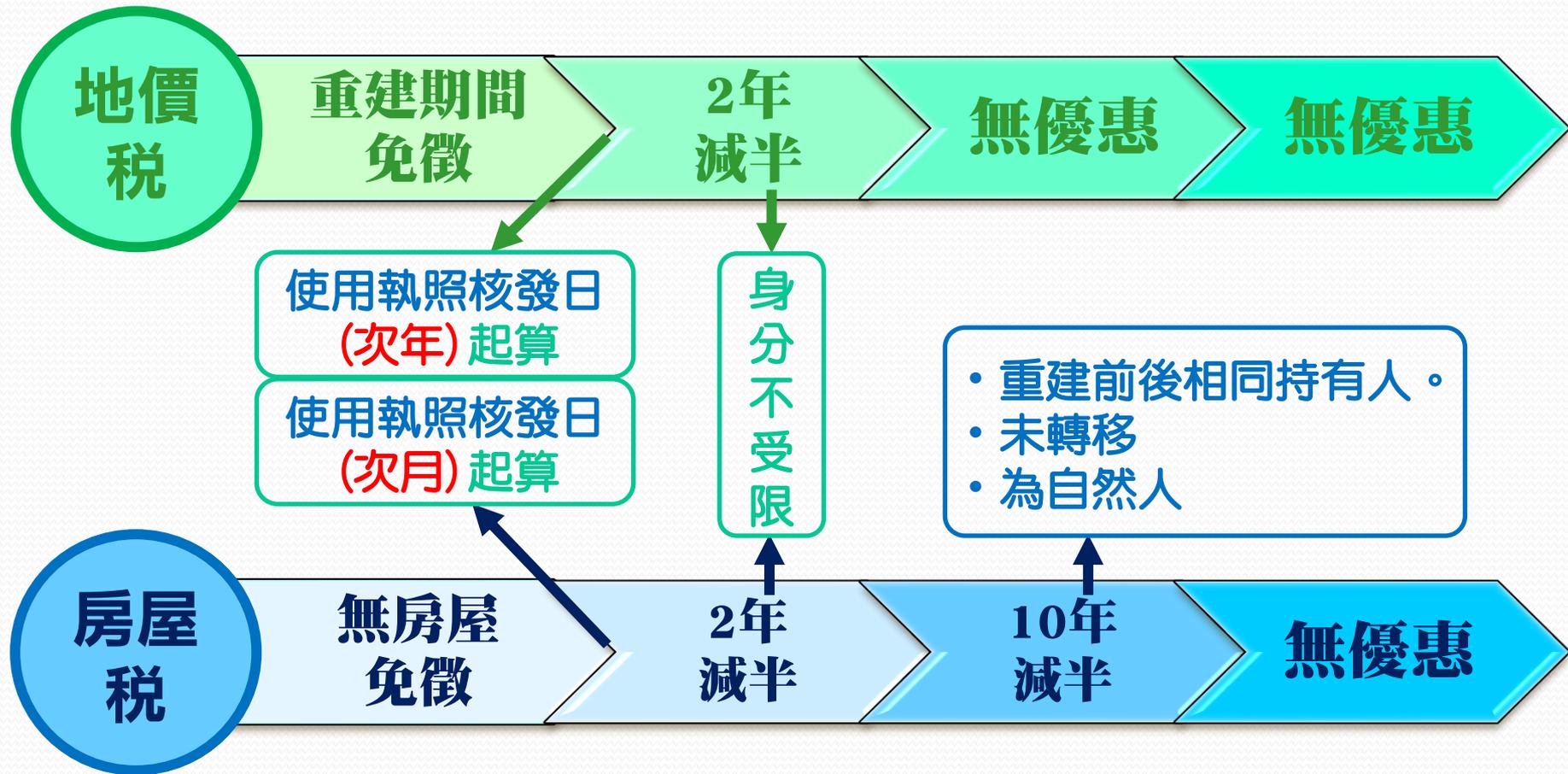
- 延長房屋稅減半，最高達10年(最長共12年)

施行細則

危老重建條例施行細則 第八條、第九條

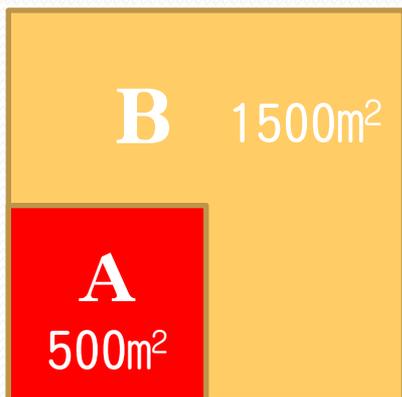
- 第八條 本條例第八條第一項所定減免稅捐，其期間起算規定如下：
 - 一、依第一款**免徵地價稅**：(重建期間)
自依建築法規定**開工之日起，至核發使用執照之日止**。
 - 二、依第二款**減徵地價稅及房屋稅**：(重建後二年)
 - (一) 地價稅：自核發使用執照日之次年起算。
 - (二) 房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。
- 第九條 依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：
 - 一、免徵地價稅：起造人申請直轄市、縣（市）主管機關認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理。
 - 二、減徵地價稅及房屋稅：起造人檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：
 - (一) 重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人。
 - (二) 第四條第三款所定之名冊。
 - (三) 其他相關證明文件。

稅負優惠之起算及延長



危老重建合併鄰地之稅賦優惠

取得稅賦優惠之合併地面積不得超過危老地面積 (無1000m²限制)



A=危老土地面積 500m²

B=合併地面積 1500m²

重建面積 → 500+1500=2000m²

稅賦優惠面積 → 500+500 = 1000m²

容積獎勵面積 → 500+500 = 1000m²



A=危老土地面積 1200m²

B=合併地面積 1800m²

重建面積 → 1200+1800=3000m²

稅賦優惠面積 → 1200+1200=2400m²

容積獎勵面積 → 1200+1000=2200m²

(容積獎勵合併地面積上限為1000m²)

目錄

房屋重建相關稅率簡介

危險及老舊建築物重建稅捐優惠

危老稅捐優惠與都更之比較

實務範例

危老與都更之稅賦優惠比較

	危老重建	都市更新
地價稅	<p>危老條例施行內申請</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎重建期間土地無法使用 → 免徵 ◎重建後二年內 → 減半 	<p>無申請期限限制</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎更新期間土地無法使用 → 免徵 ◎更新期間可繼續使用 → 減半 ◎更新後二年內 → 減半
房屋稅	<p>危老條例施行內申請</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎重建後二年內 → 減半 ◎重建後二年後 → 原所有權人為自然人，兩年未移轉，可延長減半徵收，以10年為限 	<p>無申請期限限制</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎更新後二年內 → 減半 ◎更新後二年後 → 原所有權人為自然人，兩年未移轉，可延長減半徵收，以10年為限

危老與都更之稅賦優惠比較

	危老重建	都市更新
土地增值稅	無優惠	<ul style="list-style-type: none"> ◎實施權利變換以土地及建物抵付共同負擔者→免徵 ◎實施權利變換應分配未達最小分配面積單元，改領現金→免徵 ◎依權利變換取得之土地及建物，更新後第一次移轉→減徵40% ◎不參加權利變換，領取現金補償者→減徵40% ◎原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者→減徵40%
契稅	無優惠	<ul style="list-style-type: none"> ◎實施權利變換以土地及建物抵付共同負擔者→減徵40% ◎實施權利變換取得土地及建物於更新後第一次移轉→減徵40% ◎原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉者→減徵40%

目錄

房屋重建相關稅率簡介

危險及老舊建築物重建稅捐優惠

危老稅捐優惠與都更之比較

危老稅捐優惠實務範例

危老稅捐優惠實務範例一案例1

土地基本資料

位置	連江縣南竿鄉		
土地面積	163.14m ²	使用分區	住宅區
公告地價	1800元/m ²		

原房屋基本資料

用途	自用住宅	構造別	加強磚造
年分	50年	核定單價	2520元/m ²
總樓地板面積	159.49 m ²	街路等級調整率	1.15

地價稅： $163.14 \times 1800 \times 2\% = \underline{587}$

房屋稅： $159.49 \times 2520 \times (1 - 1.4\% \times 50) \times 1.15 \times 1.2\% = \underline{1664}$

危老稅捐優惠實務範例一案例1

改建概況推估

用途	自用住宅	構造別	鋼筋混凝土造
用時	約1年	核定單價	4320元/m ²
總樓地板面積(含獎勵)	約可達326m ²	街路等級調整率	1.15

[房屋稅=面積*單價*調整率*稅率*(平均)折舊比]

第1年房屋稅：326*4320*1.15*1.2%=19435

第2年房屋稅：326*4320*1.15*1.2%*0.9883=19207

第3-12年房屋稅：326*4320*1.15*1.2%*0.9298*10=180705

總減免稅額：587*2+(19435+19207+180705)*0.5=110848

危老稅捐優惠實務範例一案例2

土地基本資料

位置	台北市士林區芝山捷運站周遭		
土地面積	576.23m ²	使用分區	住3
公告地價	86300元/m ²		

原房屋基本資料

用途	營業用	構造別	鋼筋混凝土造
年分	36年	核定單價	3810元/m ²
總樓地板面積	1663.67m ²	街路等級調整率	1.5

$$576.23 \times 86300 = 49728649 = 39961000 + 9767649$$

(台北市累進起點地價為3,996萬1,000元)

$$\text{地價稅} : 39961000 \times 10\% + 9,767,649 \times 15\% = \underline{546124}$$

$$\text{房屋稅} : 1663.67 \times 3810 \times (1 - 1\% \times 36) \times 1.5 \times 3\% = \underline{182551}$$

講師：劉明滄建築師

危老稅捐優惠實務範例一案例2

改建概況推估

用途	營業用	構造別	鋼筋混凝土造
用時	約2.5年	核定單價	13650元/m ²
總樓地板面積(含獎勵)	約可達1808m ²	街路等級調整率	1.5

第1年房屋稅： $1808 * 13650 * 1.5 * 3\% = \underline{1110564}$

第2年房屋稅： $1808 * 13650 * 1.5 * 3\% * 0.99 = \underline{1099459}$

第3-12年房屋稅： $1808 * 13650 * 1.5 * 3\% * 0.935 * 10 = \underline{10383773}$

總減免稅額：

$546,124 * 3.5 + (1110564 + 1099459 + 10383773) * 0.5 = \underline{8208332}$

都更優惠

都更地價稅、房屋稅之優惠與危老皆相同。但有增加以下優惠：

土地增值資訊			
持有時間	18年	增值率	80%
漲價額	70000元/m ²		

土地增值稅：

原地主轉移給建商時：每平方公尺免徵 $70000*20%=14000$

因未達分配面積領現者：每平方公尺免徵 $70000*20%=14000$

建商改建後第一次出售時：每平方公尺減免 $14000*40%=5600$

自行決議不參與權變領現者：每平方公尺減免 $14000*40%=5600$

參考倍片

講師：劉明滄建築師

公告土地現值

【公告土地現值】

直轄市及縣（市）政府對於轄區內土地，由所調查之買賣或收益實例資料，據以估計區段地價，經地價評議委員會評定後，於每年一月一日公告。其主要作用，為土地所有權移轉或設定典權時，審核土地移轉現值之標準。

連江110年地價稅1

主旨：本縣110年已規定地價之土地，地價稅定於本(110)年11月1日開徵，凡合於土地稅減免規則所訂減免標準之土地，請於本年9月22日前提出申請。

- 依據：土地稅減免規則第二十一條及二十四條。
- 公告事項：凡公、私有土地有下列情形之一者，如未辦理地價稅減免申請，請土地所有權人或管理機關檢同有關證明文件向土地所在地之稅捐稽徵機關申請減免。
 - 一、公有土地供各級政府與所屬機關及地方自治機關用地及其員工宿舍用地，但不包括供事業使用者在內。
 - 二、公有之學校、醫院、診所、學術研究機構、社教機構及救濟設施直接用地及其員工宿舍用地。
 - 三、公有土地供名勝古蹟及紀念先賢先烈之館堂寺廟與公墓用地。
 - 四、私有土地供有益於社會風俗教化之宗教團體、經辦妥財團法人寺廟登記、其專供公開傳教佈道之教堂、經內政部准設立之宗教教義研究機構、寺廟用地，但用以收益之祀田或放租之基地或其土地以私人名義所有權登記者，不適用之。
 - 五、無償供公共使用之土地，但其屬建造房屋應保留空地部分，不予免徵。
 - 六、供公共通行之騎樓走廊用地。
 - 七、因山崩、地陷、流失、沙壓等環境限制及技術上無法使用之土地或在墾荒過程中之土地。
 - 八、都市計畫編為保護區、農業區限作農業使用之土地。
 - 九、其他合於土地稅減免規則之土地。

金門111年公告土地現值、111年重新規定地價

- 本年依不動產交易實價登錄資料，地區整體不動產交易價、量續呈上漲，尤其整體開發區及自然村或周邊地區住宅用地或商業用地交易較為熱絡。**金城鎮**住宅及商業用地價格仍穩定成長，**金湖鎮**以重劃區成長明顯；**金寧鄉**因緊鄰金城鎮，近年新建案持續推出，**大橋整體開發區**多處新建案陸續興建，整體價格穩定成長，**烈嶼鄉**因重劃區完成效益逐漸呈現，地價有較為明顯成長，拉升整體幅度，**烏坵鄉**則較為持平。**各分區中，住、商用地價格成長，分別增加0.92%及1.01%**，工業區除中山林產專區段因投資開發適度反應外，其他地區持平；農業區部分區段下跌，其餘大致持平。

金門111年公告土地現值、111年重新規定地價

- 公告現值應反映一定期間內交易價格之變動適度調整。平均地權條例規定，公告現值應合於正常交易價格之一定比例，目前規定公告現值應達正常交易價格90%，金門縣目前為84.63%，仍有相當差距尚需反應調整，尤其以住商用地差距較大，為免現值一次調整變動幅度太大，經評議會討論，本次採緩和方式分年調整，以免一次大幅調整過於劇烈，但仍需努力縮小差距，經評議後，金門縣111年平均公告地價調幅為0.96%，公告土地現值調整1.33%，占正常交易價格比為85.5%。

金門111年公告土地現值、111年重新規定地價

- 而地王仍為金信大樓所屬區段，公告土地現值每平方公尺103,000元，調幅4.3%，最低地價為東碇島，每平方公尺300元。本年主要調整整體開發區及自然村周邊等新興發展地區及現值與市價差距較大者，部分農業區現值調降，其餘大部份區段仍為維持。

房屋稅案例

- 案例一

房屋稅並不是按房屋造價或市價計算，而是以房屋課稅現值乘以適用稅率計算得來。其計算公式如下：

房屋核定單價 × 面積 × (1 - 折舊率 × 折舊年數) × 房屋街路等級調整率 (路段率) × 適用稅率 = 應納房屋稅

某甲在臺北市信義區松壽路 3 段有 1 棟 5 層樓鋼筋混凝土 (RC) 造住宅房屋，於民國 85 年 3 月建造完成，總面積 250 平方公尺，每平方公尺核定單價 2,450 元，折舊率 1%，供自住使用，111 年路段率為 290%，某甲 111 年期應繳房屋稅計算如下：

2,450 元 × 250 平方公尺 × (1 - 1% × 26 年) × 290% × 1.2% = 15,773 元。

房屋稅案例

- 案例二
- 某甲新建一間房屋面積為 180 平方公尺，其中 15 平方公尺供作營業使用，其餘面積供自住使用，假設每平方公尺核定單價為 8,550 元，路段率 200%，則某甲當年應納房屋稅稅額計算如下：
- (一) 非住家用（供營業用）面積雖僅為 15 平方公尺，但因不得少於 180 平方公尺之 $1/6$ ，故以 30 平方公尺計，而營業用稅率為 3%，故其房屋稅稅額計算如下：
 $8,550 \text{ 元} \times (180 \text{ 平方公尺} \times 1/6) \times 200\% \times 3\% = 15,390 \text{ 元}$
- (二) 自住使用之住家用面積 150 平方公尺 ($180 \times 5/6$) 之房屋稅稅額為：
 $8,550 \text{ 元} \times 150 \text{ 平方公尺} \times 200\% \times 1.2\% = 30,780 \text{ 元}$
- (三) 某甲當年應繳納之房屋稅額為：
 $15,390 \text{ 元} + 30,780 \text{ 元} = 46,170 \text{ 元}$

連江縣都市危險及老舊建築物加速重建輔導團課程

建築物重建規劃設計 相關法令疑義解說

- 時間：111年07月05日
- 主講人：劉明滄建築師



目錄

危老條例基本法令解析

危老條例近期修正法規

常見法令疑義問答

危老重建計畫重點書表參考

適用範圍

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

依據都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條

● 適用條件

1. **非**主管機關指定**具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物**
2. 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。
3. 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
4. 屋齡30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。

● 重建計畫範圍

1. 得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。
2. 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。

● 合併鄰地

本條例施行前已依建築法第81條、第82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3年內，依本條例規定申請重建。

適用範圍

都市計劃範圍內之合法建物

非主管機關指定具有歷史、文化、藝術紀念價值者

符合危老條件

危 經主管機關依建築法規、災害防救法規拆除或限期拆除者(如：海砂屋、震損屋)。[無屋齡限制]

危 經結構安全評估未達最低等級者。[無屋齡限制]

老 屋齡30年以上、無電梯，經結構安全評估乙級者。

老 屋齡30年以上、有電梯，經結構安全評估乙級、再經詳評改善不具效益者。

適用範圍

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

各構造級別基準

構造別	鋼筋混凝土 加強磚造	鋼構造 輕鋼構	木構造	磚構造
評估基準甲級	危險度總評估分數 $R \leq 30$		評估分數 ≥ 70	
評估基準乙級	$30 <$ 危險度總評估分數 $R \leq 45$		$70 >$ 評估分數 ≥ 55	
未達最低等級	危險度總評估分數 $R > 45$		評估分數 < 55	

備註：

1. 鋼筋混凝土構造及加強磚造、鋼構造及輕鋼構造建築物分數採危險度總評估分數 R 之表現方式，評估結果分數越高越危險。
2. 木構造、磚構造建築物分數係採評估分數之表現方式，評估結果分數越高安全。

申請程序

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

危老
重建
申請

確認適用
對象

確認屋齡、
合法建物、
釐清歷史文
化保存價值

結構安
全評估

需50%以上
建物所有權
人或區分所
有權人大會
會議決議通
過方得申請。

重建計畫
申請報核

須經100%土
地及建築物
所有權人同
意。

核定重建
計畫

(確認重建
計畫範圍、
核定容積獎
勵值、保證
金數額等)

建照
申請

申請核發建造執照
(併辦拆除執照)

拆除重建施
工期間免徵
地價稅

工程完竣申請
核發使用執照
(繳納保證金)

領得使用執照
後申請減收房
屋稅及地價稅

容積獎勵

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

依據都市危險及老舊建築物加速重建條例第六條

● 獎勵上限

1. **最高可達1.3倍基準容積或1.15倍原容積**
2. 不受都市計畫法第85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。

● 時程獎勵(修正)

1. 施行後3年內：基準容積10%；4年內：基準容積8%；5年內：基準容積6%；6年內：基準容積4%；7年內：基準容積2%；8年內：基準容積1%。
2. 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。

● 規模獎勵(新增)

1. 合併鄰接之建築物基地或土地達2百平方公尺者，再給予各該建築基地基準容積2%之獎勵。
2. 每增加100m²，另給予基準容積0.5%之獎勵
3. 不受第一項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

● 時程與規模獎勵上限

合併鄰接之建築物基地或土地，適用建築容積獎勵規定時，其面積不得超過危老建築物基地面積，且最高以1000平方公尺為限。

講師：劉明滄建築師

容積獎勵

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度	保證金
優先獎勵	原容高於 基容獎勵	容積獎勵額度為原建築基地之基準容積10%，或依原建築容積建築。	10% 或原容
	符合 危老標準	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。	10%
		經結構安全性能評估未達最低等級者。	8%
		屋齡30年以上，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。	6%
	退縮建築	自計畫道路及現有巷道退縮 ≥ 4 公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空 ≥ 2 公尺。	10%
		自計畫道路及現有巷道退縮 ≥ 2 公尺建築，且與鄰地境界線保持淨空 ≥ 2 公尺。	8%
	耐震設計	取得耐震設計標章	10%
		新建住宅性能評估之結構安全性能第一級	6%
新建住宅性能評估之結構安全性能第二級		4%	
新建住宅性能評估之結構安全性能第三級		2%	



講師：劉明滄建築師

容積獎勵

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度		保證金
其他獎勵	綠建築證書	鑽石級	10%	●
		黃金級	8%	
		銀級	6%	
		銅級 (基地面積500m ² 以上不適用)	4%	
		合格級 (基地面積500m ² 以上不適用)	2%	
	智慧建築證書	鑽石級	10%	●
		黃金級	8%	
		銀級	6%	
		銅級 (基地面積500m ² 以上不適用)	4%	
		合格級 (基地面積500m ² 以上不適用)	2%	
	無障礙設計	取得無障礙住宅標章	5%	●
		無障礙環境性能評估第一級	4%	
		無障礙環境性能評估第二級	3%	
協關公設	用地面積*(公告現值/基地現值)*基準容積	5%		
以上合計最高上限			30%	
時程與規模獎勵			10%	



● 保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積。

講師：劉明滄建築師

容積獎勵

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

條次	條文要旨	容積獎勵事項及額度		保證金
其他獎勵	綠建築證書	鑽石級	10%	●
		黃金級	8%	
		銀級	6%	
		銅級 (基地面積500m ² 以上不適用)	4%	
		合格級 (基地面積500m ² 以上不適用)	2%	
	智慧建築證書	鑽石級	10%	●
		黃金級	8%	
		銀級	6%	
		銅級 (基地面積500m ² 以上不適用)	4%	
		合格級 (基地面積500m ² 以上不適用)	2%	
	無障礙設計	取得無障礙住宅標章	5%	●
		無障礙環境性能評估第一級	4%	
		無障礙環境性能評估第二級	3%	
協關公設	用地面積*(公告現值/基地現值)*基準容積	5%		
以上合計最高上限			30%	
時程與規模獎勵			10%	



● 保證金 = 當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積。

講師：劉明滄建築師

時程與規模獎勵

獎勵 容積 基地面積	日期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
		109. 5.12	110. 5.12	111. 5.12	112. 5.12	113. 5.12前	114. 5.12前	115. 5.12前
未達200m ²		8%	6%	4%	2%	1%	0%	0%
達200m ²		10%	8%	6%	4%	3%	2%	2%
達300m ²		10%	8.5%	6.5%	4.5%	3.5%	2.5%	2.5%
達400m ²		10%	9%	7%	5%	4%	3%	3%
達500m ²		10%	9.5%	7.5%	5.5%	4.5%	3.5%	3.5%
達600m ²		10%	10%	8%	6%	5%	4%	4%
達700m ²		10%	10%	8.5%	6.5%	5.5%	4.5%	4.5%
達800m ²		10%	10%	9%	7%	6%	5%	5%
達900m ²		10%	10%	9.5%	7.5%	6.5%	5.5%	5.5%
達1000m ²		10%	10%	10%	8%	7%	6%	6%
達1100m ²		10%	10%	10%	8.5%	7.5%	6.5%	6.5%
達1200m ²		10%	10%	10%	9%	8%	7%	7%

講師：劉明滄建築師

時程與規模獎勵

獎勵 容積 基地面積	日期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
		109. 5.12	110. 5.12	111. 5.12	112. 5.12	113. 5.12	114. 5.12	115. 5.12
達1300m ²		10%	10%	10%	9.5%	8.5%	7.5%	7.5%
達1400m ²		10%	10%	10%	10%	9%	8%	8%
達1500m ²		10%	10%	10%	10%	9.5%	8.5%	8.5%
達1600m ²		10%	10%	10%	10%	10%	9%	9%
達1700m ²		10%	10%	10%	10%	10%	9.5%	9.5%
達1800m ²		10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

備
註

- 時程獎勵**：自第4年起(109.05.12)，逐年折降為8%、6%、4%、2%、1%，自第9年起(114.5.12)起無時程獎勵。
- 規模獎勵**：自第4年起(109.05.12)，危老建築物基地加計合併鄰地面積達200m²者，給予基準容積2%獎勵，每增加100m²，另給予基準容積0.5%獎勵。
- 時程獎勵與規模獎勵，兩者合計不得超過基準容積10%的額度上限。

容積獎勵

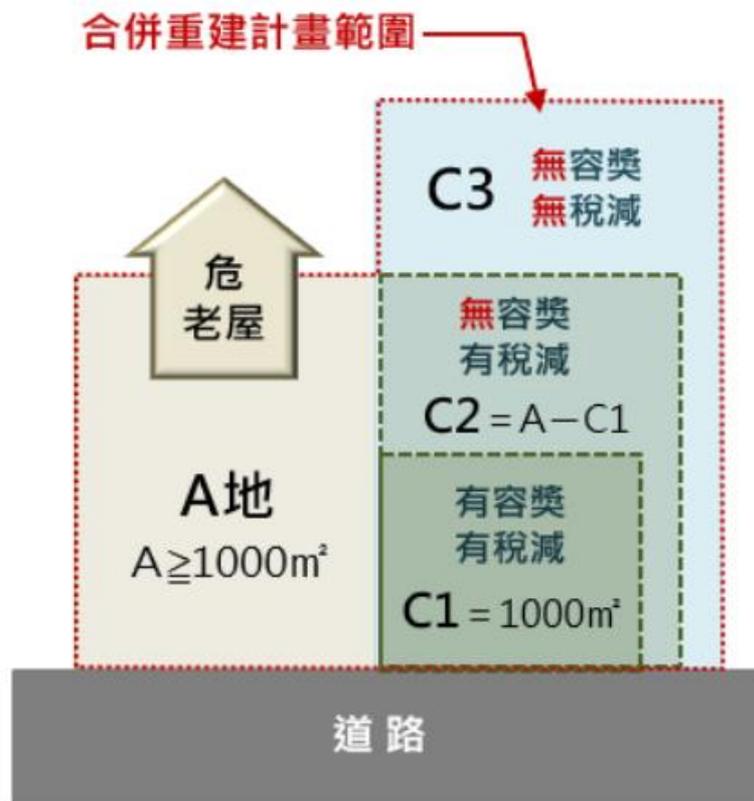
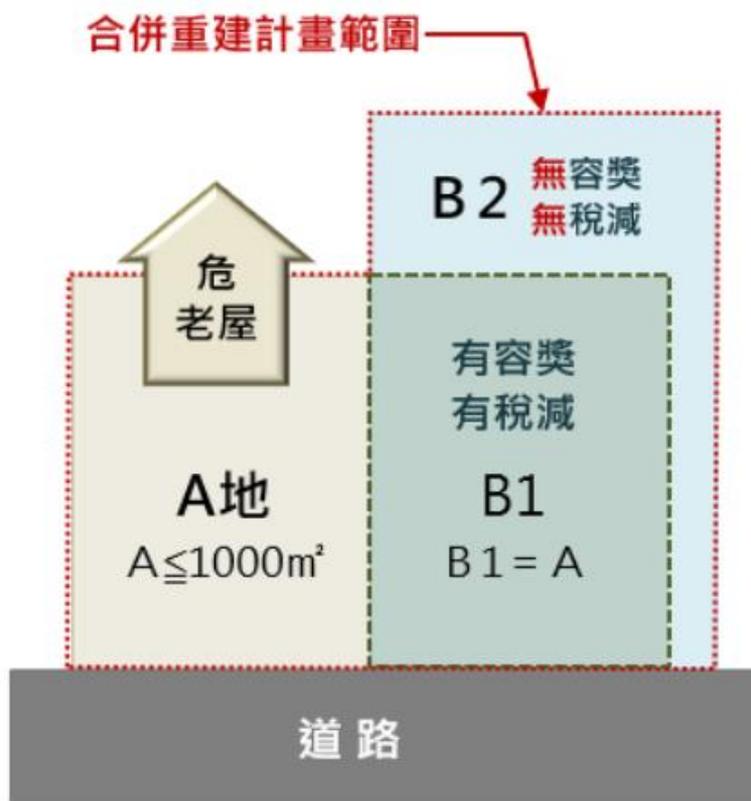
適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

「危老條例」鄰接建築基地獎勵



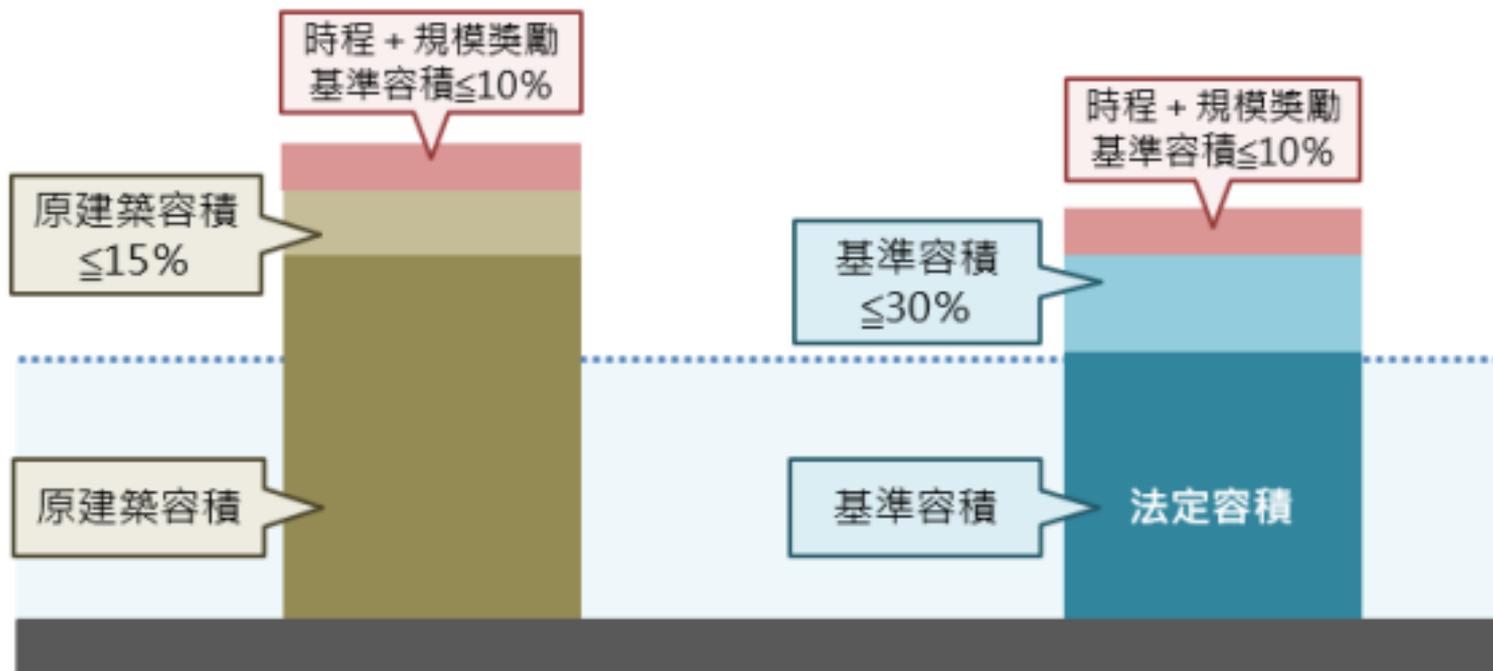
容積獎勵

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬



▲ 原建築容積高於基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積**1.15**倍

● 時程獎勵逐年遞減，結合基地規模獎勵，不得超過基準容積**10%**

▲ 原建築容積未超過基準容積者，容積獎勵上限為基準容積**1.3**倍

建蔽率及高度放寬

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

依據都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條

- 適用條件

1. 依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬

2. 建蔽率之放寬以住宅區之基地為限。(由各縣市政府訂定)

- 住1、住2高度(台北市例)

1. 住1、住2多位山坡地周邊等環境敏感區，不宜過度放寬建物高度。
2. 部分建築物原建築物高度已超過現行規定者同意以原建築高度為限。

- 建蔽率放寬

1. 住3、住4依原建蔽率放寬但不超過50%。
2. 惟針對1000m²以下之小規模基地，放寬依原建蔽率但不超過60%。
3. 考量住2鄰近環境敏感地區，為避免影響住宅品質，原則不放寬建蔽率。
4. 住2僅就為集合式住宅型式之建築物放寬建蔽率。

講師：劉明滄建築師

建蔽率及高度放寬

適用範圍

申請程序

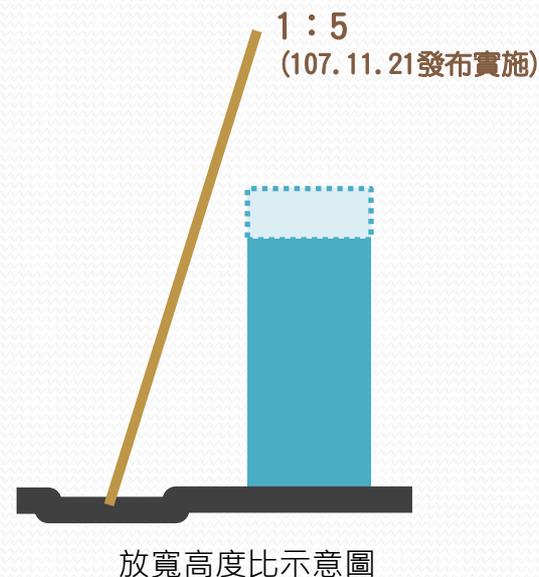
容積獎勵

建蔽率及高度放寬

依據都市危險及老舊建築物加速重建條例第七條

1. 依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬
2. 建蔽率之放寬以住宅區之基地為限。 (由各縣市政府訂定) **北市例**

現行規定		放寬原則
分區	高度比	
住宅區	不得超過 1.5	建築物之高度比不得超過道路中心 1 : 5 ● 建築物之高度比， 100. 10. 01後免再檢討技 規 S 164 面前道路陰影 面積
商業區	不得超過 2.0	
行政區 文教區	不得超過 1.8	
風景區	不得超過 1.0	



建蔽率及高度放寬

適用範圍

申請程序

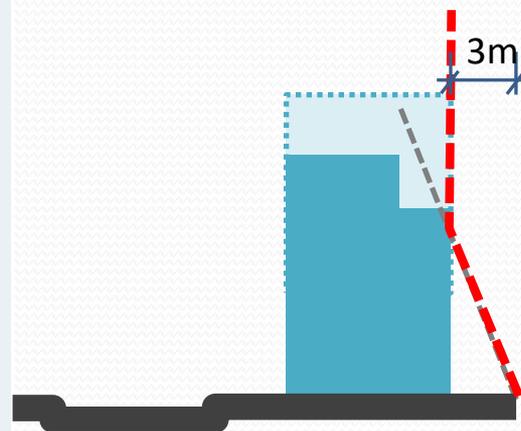
容積獎勵

建蔽率及高度放寬

後院深度比放寬

- 後院深度比 (107.11.21發布實施) 為促進危老加速重建，配合高度比一併放寬。(北市例)

現行規定		放寬原則
分區	後院深度比	
住一	0.6	自建築基地後面基地線之深度三公尺內，不得超過法定後院深度比； <u>超過範圍不受限制。</u>
住二	0.4	
住二加級地區	0.3	
住三及加級地區	0.25	
住四及加級地區	0.25	
商業區	--	
行政區、文教區	0.3	
風景區	0.6	



放寬後院深度比示意圖

講師：劉明滄建築師

建蔽率及高度放寬

適用範圍

申請程序

容積獎勵

建蔽率及高度放寬

建蔽率放寬規定

(北市例)

現行規定		放寬原則		
使用分區	建蔽率	放寬幅度		說明
		大基地	小基地	
住一	30%	-	-	不放寬
住二及加級地區	35%	40% (+5%)	50% (+15%)	原領有使用執照且登載為集合住宅者者 <ul style="list-style-type: none"> ● 基地$\leq 1000\text{m}^2$，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。 ● 基地$> 1000\text{m}^2$，得依原建蔽率重建，但最高不得超過40%。
住三及加級地區	45%	50% (+5%)	60% (+15%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 基地$\leq 1000\text{m}^2$，得依原建蔽率重建，但最高不得超過60%。 ● 基地$> 1000\text{m}^2$，得依原建蔽率重建，但最高不得超過50%。
住四及加級地區	50%	50% (+0%)	60% (+10%)	
都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區				<ul style="list-style-type: none"> ● 比照各住宅區建蔽率放寬標準 ● 住變商地區可適用 (108.10.25起)

講師：劉明滄建築師

目錄

危老條例基本法令解析

危老條例近期修正法規

常見法令疑義問答

危老重建計畫重點書表參考

危老條例近期修正法規法令

都市危險及老舊建築物 建築容積獎勵辦法 (1060801)

109年11月10日修正第一條、第四條之一

(二)都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法(1060801) 109年11月10日修正第一條、第四條之一

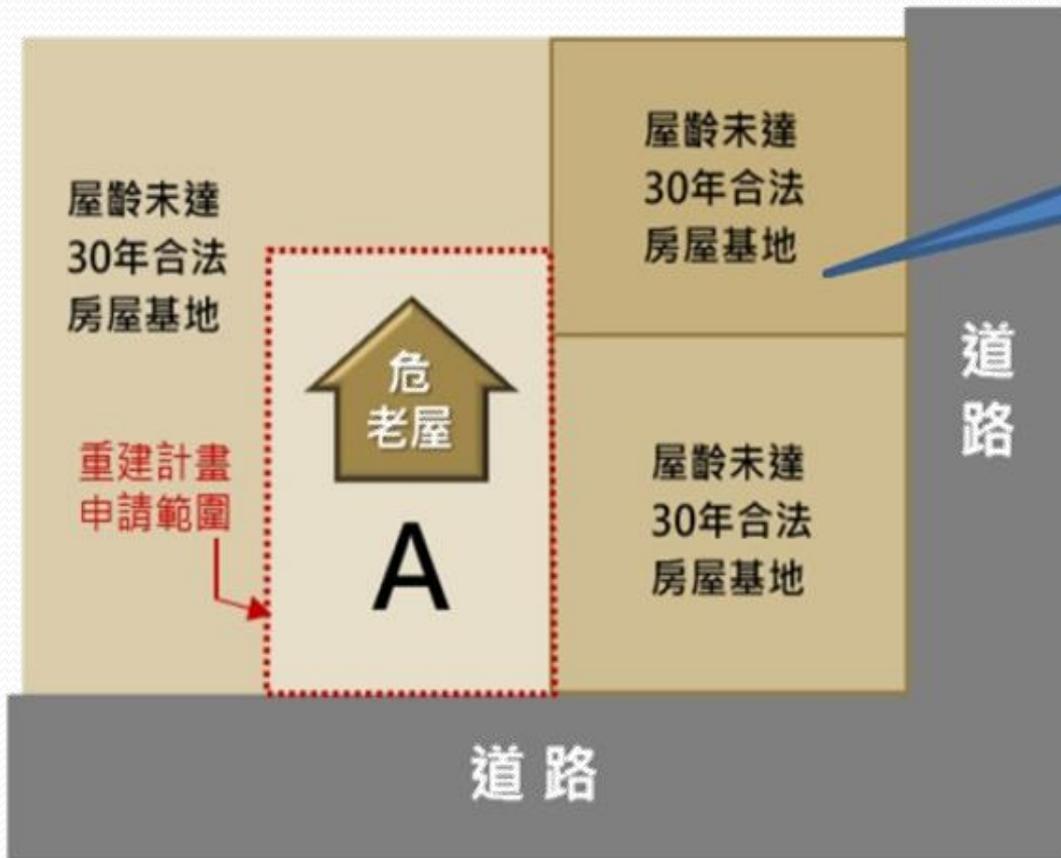
第1條 (1091110)

本辦法依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第六條第七項規定訂定之。

第4之1條

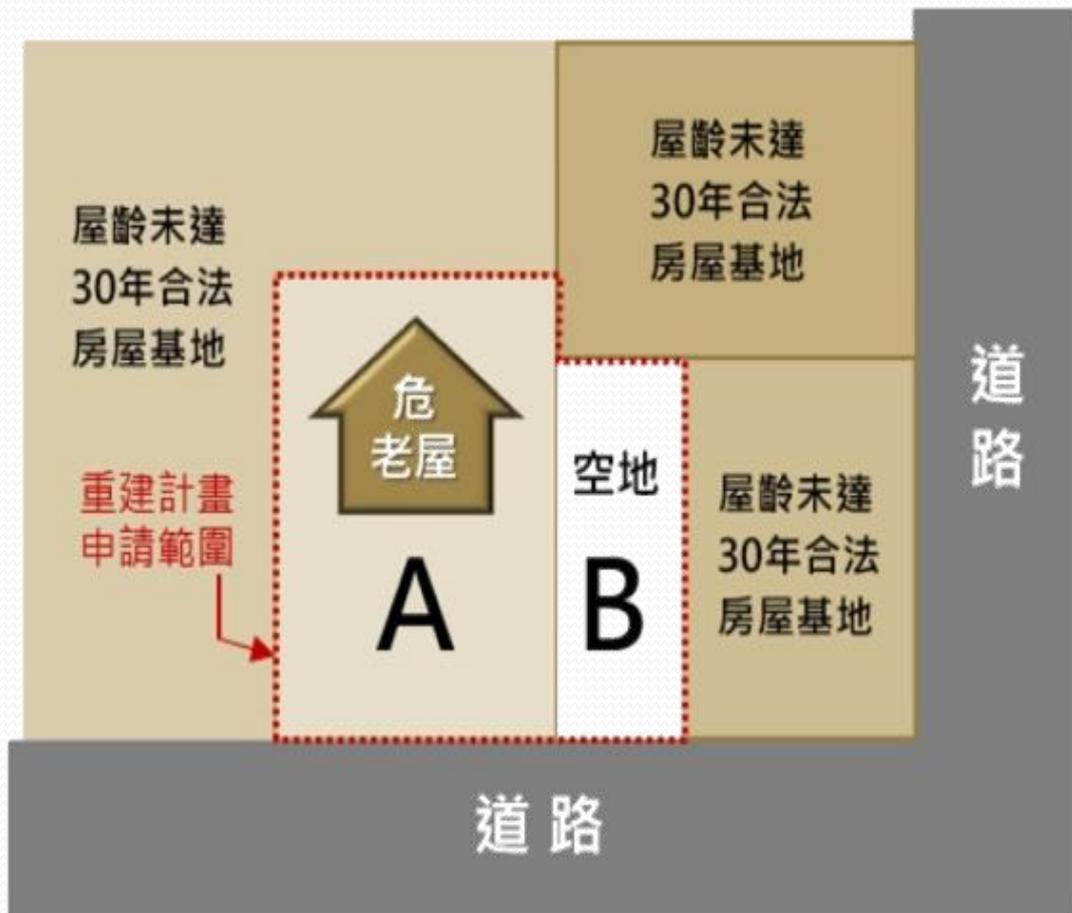
重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第三條第一項第一款者，不適用之。

另內政部 109 年 11 月 10 日台內營字第 1090818856 號令修正「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」，增訂重建計畫範圍內，建築基地未達 200 平方公尺，且鄰接屋齡均未達 30 年的合法建築物基地者，給予基準容積 2 % 的容積獎勵，以提供重建誘因，加速危老建築物重建，改善民眾居住安全。但該合法建築物若符合危老條例第 3 條第 1 項第 1 款者（如公告須拆除重建之海砂屋、震損屋），不適用之。



依內政部修法說明
· 合法建築物基地
須領有使用執照。

- 基地 $A < 200 \text{ m}^2$
獎勵基準容積 2%



● 基地 $A+B < 200 \text{ m}^2$
 獎勵基準容積 2%

● 基地 $A < 200 \text{ m}^2$
 不整合 B 無容積獎勵

危老條例近期修正法規法令

中央主管機關補助結構 安全性能評估費用辦法 (1060801)

108年6月13日修正第三條、第五條

(三)中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法 (1060801)108年6月13日修正第三條、第五條

第三條

中央主管機關補助結構安全性能評估費用及直轄市、縣（市）主管機關之行政作業費，其額度規定如下：

一、耐震能力初步評估：

(一) 依評估費用補助。但總樓地板面積未達三千平方公尺者，**每棟補助額度不超過新臺幣一萬二千元**；總樓地板面積三千平方公尺以上者，**每棟補助額度不超過新臺幣一萬五千元**。

(二) 審查費：每棟新臺幣一千元。

(三) 行政作業費：每棟新臺幣五百元。

二、耐震能力詳細評估：

(一) 依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）標價清單之評估費用。但每棟補助額度不超過評估費用之百分之三十或新臺幣四十萬元為限。

(二) 審查費：每棟依前目評估費用之百分之十五估算。但補助額度以不超過新臺幣二十萬元為限。

(三) 行政作業費：每棟新臺幣五千元。

總樓地板面積認定方式

- 一、領得使用執照者：以使用執照登載為準。
- 二、未領得使用執照者：
 - (一) 建物登記謄本所載之主建物面積。
 - (二) 直轄市、縣(市)主管機關認定之合法建築物證明文件。

第五條

中央主管機關完成審查補助費用需求計畫書並核定補助額度後，通知直轄市、縣（市）主管機關依下列規定申請撥付款項：

一、結構安全性能評估費用：

- （一）第一期：檢附中央主管機關核定函、請款明細表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助項目核定額度百分之五
- （二）第二期：累計執行達總核定額度之百分之四十者，檢附請款明細表、補助清冊、執行進度考核管制表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助項目核定額度之百分之五十。

第五條

新增 二、行政作業費：檢附中央主管機關核定函、請款明細表、納入預算證明及歲出計畫說明提要或未及納入預算之議會同意墊付函等其他相關文件，申請撥付補助核定額度。

前項補助費用應專款專用，並以納入預算方式辦理。年度終了仍有賸餘時，應予繳回。

第一項核定之補助費用額度，中央主管機關得視營建建設基金或政府預算等編列情形，予以調整。

危老條例近期修正法規法令

函釋

- 1.109年危老條例施行後3年內申請重建計畫之時程獎勵起算日
內政部109年05月07日台內營字第1090808210號函
- 2.109年建築物申請危老重建適用範圍及屋齡認定疑義
內政部營建署109年4月14日營署更字第1090025561號函

(五)函釋

1.109年危老條例施行後3年內申請重建計畫之時程獎勵起算日- 內政部109年05月07日台內營字第1090808210號函

內政部109年05月07日台內營字第1090808210號函

解釋條目

危老條例施行後3年內申請重建計畫之**時程獎勵起算日**

重點摘要

危老條例施行後3年內申請重建計畫之**10%時程獎勵起算日為106年5月12日，截止日為109年5月11日**。

主旨

有關都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第6條第2項「本條例施行後3年內申請之重建計畫，得再給予基準容積10%時程獎勵」申請起算日為106年5月12日，截止日為109年5月11日，請查照。

說明

- 一、依據本部營建署109年4月28日營署更字第1091084421號函辦理。
- 二、本部營建署106年10月31日營署更字第1060104800號函說明二更正如主旨。

(五)函釋

2.109年建築物申請危老重建適用範圍及屋齡認定疑義- 內政部營建署109年4月14日營署更字第1090025561號函

內政部營建署109年4月14日營署更字第1090025561號函

解釋條目

109年建築物申請危老重建適用範圍及屋齡認定疑義

重點摘要

建築物申請危老重建，須符合經建築主管機關認定或辦理結構安全性能評估符合危老條例第3條第1項規定，其中涉及屋齡之認定，並應符合危老條例施行細則第2條規定。

主旨

關於函詢宜蘭縣頭城鎮老舊建築物經改建與增建後是否符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」適用範圍1案

內政部營建署109年4月14日營署更字第1090025561號函

說明

- 一、依本部交下貴府109年4月6日府建都字第1090053449號函辦理。
- 二、按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例第3條明定，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，且符合本條例第3條第1項各款之一之合法建築物；本條例施行細則第2條各款並明定合法建築物之屋齡認定方式。
故建築物擬依本條例申請重建，須符合經建築主管機關認定或辦理結構安全性能評估符合本條例第3條第1項規定，其中涉及屋齡之認定，並應符合本條例施行細則第2條規定，由貴府本於權責審認之。

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第2條

第二條 本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：

- 一、領得**使用執照**者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣（市）主管機關申請重建之日止。
- 二、直轄市、縣（市）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：
 - （一）**建物所有權第一次登記謄本**。
 - （二）**合法建築物證明文件**。
 - （三）**房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據**。
 - （四）**其他證明文件**。

危老條例近期修正法規法令

(補充)

臺北市危險及老舊建築物 加速重建辦法

(1061228)

108年10月18日修正第7條、第9條

(四)臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法(1061228) 108年10月18日修正第7條、第9條

第7條

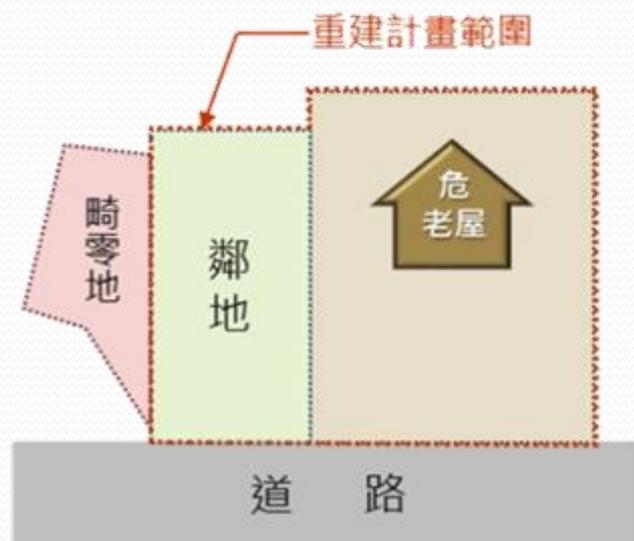
已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准。

但依臺北市畸零地使用自治條例規定合併畸零地使用所致且符合本條第三條第二項但書規定者，不在此限：

- 一、擴大重建計畫之建築基地範圍。
- 二、增加容積獎勵總額度。

當危老基地之建造執照掛號後，毗鄰畸零地的地主於接獲通知表示願意讓售，原核准的重建計畫是否因「重建範圍變更」作廢而需要重送？原核准的 10%容積時程獎勵是否能保留？

依臺北市政府 108 年 10 月 18 日修正發布「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」第 7 條規定：「已核准之重建計畫，有下列任一項目變更者，應重新申請核准。但依臺北市畸零地使用自治條例規定合併畸零地使用所致，且符合本條例第三條第二項但書規定者，不在此限：一、擴大重建計畫之建築基地範圍。二、增加容積獎勵總額度。」據此，因合併畸零地使用，得申請變更重建計畫範圍，且法令適用日得依重建計畫原核准日期辦理。



第9條

- 一、結構安全性能評估費用之補助，包含初步評估費用、詳細評估費用及審查機構審查費用。前項補助額度規定如下：
 - 一、耐震能力初步評估：
 - (一) 總樓地板面積未達三千平方公尺者：依評估費用補助，每棟補助上限為新臺幣（以下同）**一萬二千元**。
 - (二) 總樓地板面積三千平方公尺以上者：依評估費用補助，每棟補助上限為**一萬五千元**。
 - (三) 評估機構審查費：每棟一千元。
 - 二、耐震能力**詳細評估**：每棟不超過評估費用之**百分之三十或四十萬元**。
 - 三、**審查機構審查費用**：
 - (一) 耐震能力初步評估報告書所載初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，**每棟六千元**。
 - (二) 耐震能力詳細評估，以每棟評估費用**百分之十五估算**，但不得超**過二十萬元**。

目錄

危老條例基本法令解析

危老條例近期修正法規

常見法令疑義問答

危老重建計畫重點書表參考

Q1. 都市計畫土地使用分區「工業區」基地可否是適用危老重建？

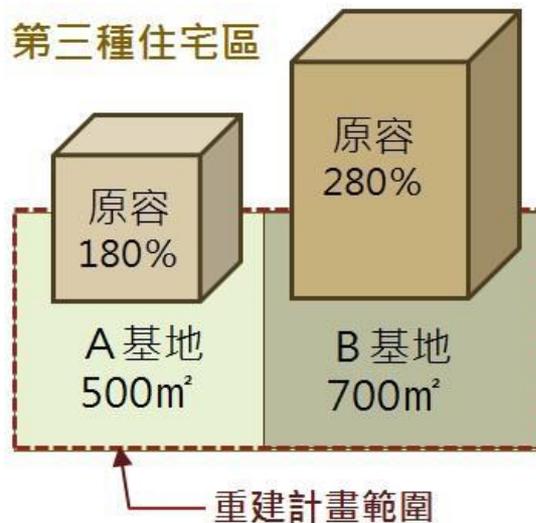
可以；但應經工業主管機關同意，重建後列管查案。

- 依內政部107年10月22日內授營更字第1071309194號函檢送107年10月12日會議紀錄：
- 考量都市危險及老舊建築物加速重建條例係以改善居住環境為主要目的，都市計畫工業區之更新應以回歸都市計畫方式訂定容積獎勵辦法為原則；另都市計畫工業區倘依危老條例申請重建時，其重建計畫應經工業主管機關同意，申請建照時由各建築主管機關嚴格審查把關，並於重建後由各直轄市、縣(市)政府及工業主管機關列管查案，避免產生工業住宅等弊端。

Q2. 危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物 其中僅一棟原建築容積高於法定容積，能否兩 棟均申請原容大於法容之獎勵？

- 按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第3條規定，重建計畫範圍內原建築基地之原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築。故本案重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物，自可分別就原建築基地之原建築容積，依「分開計算，合併加總」之原則檢討。以下圖為例：

Q2. 危老重建計畫範圍內有二筆土地、二棟建築物 其中僅一棟原建築容積高於法定容積，能否兩 棟均申請原容大於法容之獎勵？



- 第三種住宅區基準容積**225%**
 - A基地原容積樓地板面積為：900m²
原容積率180%
 - B基地原容積樓地板面積為：1960m²
原容積率為280%
 - 重建計畫範圍合併加總：

$$\frac{900 + 1960}{500 + 700} \times 100\% = 238\% > 225\%$$
- 【故本案原建築容積高於基準容積】

A基地→無原容獎勵

B基地→採原容獎勵

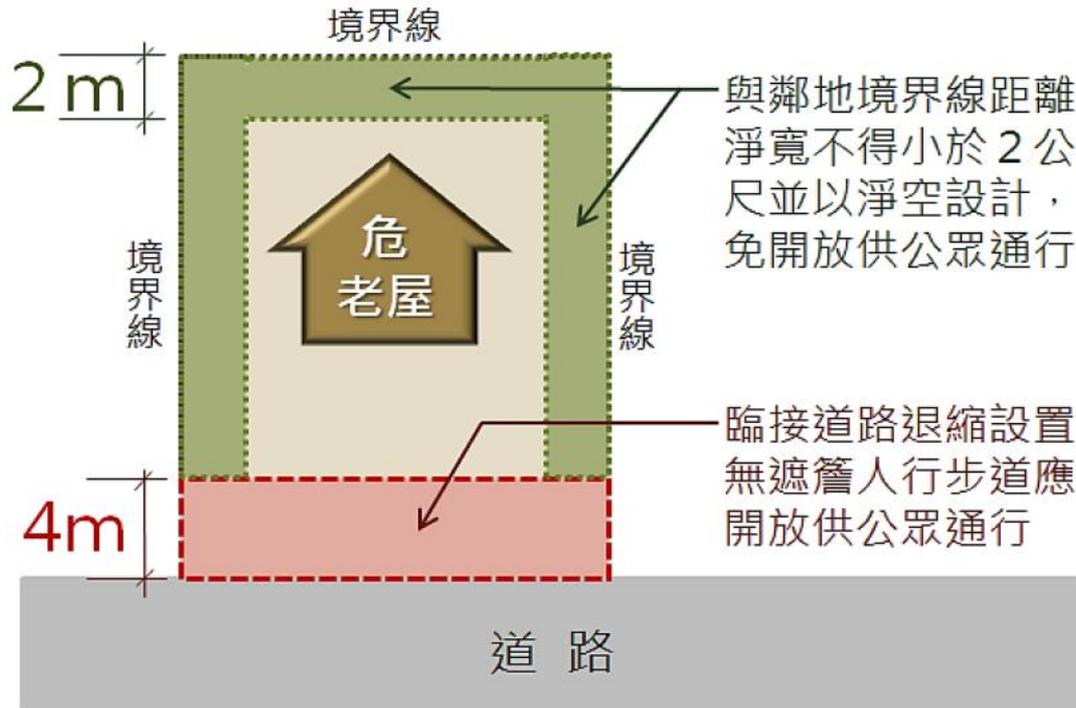
$$500\text{m}^2 * 0 + 700\text{m}^2 * (280\% - 225\%) = 385\text{m}^2$$

(原容獎勵僅供B基地做為分配)

Q3. 危老重建依「建築容積獎勵辦法」第5條採建築基地退縮建築者，與鄰地境界線距離淨寬部分是否須供公眾通行？

- 依內政部106年10月13日內授營更字第1060814077號函釋，按「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第5條規定（略摘）「建築基地退縮建築者之容積獎勵額度，規定如下：……建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於2公尺並以淨空設計……」，故自計畫道路及現有巷道退縮設置無遮簷人行步道應開放供公眾通行，至與鄰地境界線距離淨寬部分，則無規定。

Q3. 危老重建依「建築容積獎勵辦法」第5條採建築基地退縮建築者，與鄰地境界線距離淨寬部分是否須供公眾通行？



內政部106.10.13內授營更字第1060814077號函退縮建築採淨空設計，依本辦法立法意旨，應不得有：

1. 地下停車場坡道
2. 樓板
3. 頂蓋
4. 陽台
5. 造型板
6. 雨遮

等妨礙行人通行之構造物

Q4. 依「危老條例」申請重建，如有涉及公有非公用之土地，可否免經該土地管理機關之同意？

- 查現行「危老條例」並無排除公有土地同意比例計算之特別規定，也未規定公有土地應一律參與危老重建，故基地範圍若有公有土地，仍須取得其管理機關之同意書件。惟公務機關同意書等於公產處分行為，因此取得同意書之機率甚低，如有必要，建議採申購方式辦理。另「建築法」第12條有關起造人之定義，並無限制僅能單一所有權人，故公有房地之所有權人與私有房地之所有權人亦可併列為重建計畫及建築執照之起造人。

Q4. 依「危老條例」申請重建，如有涉及公有非公用之土地，可否免經該土地管理機關之同意？

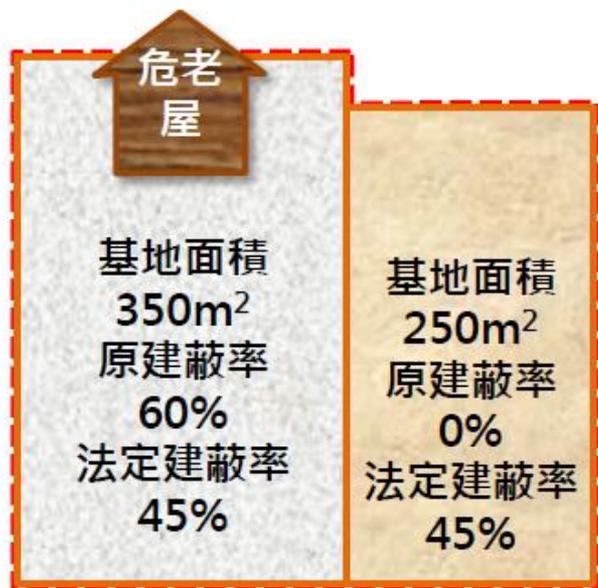
- 此外，「國家住宅及都市更新中心（簡稱住都中心）」為協助國有房地能參與危老重建，依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條、第5條第1項及第27條第1項規定，凡經國有財產署評估有參與或標售、讓售處理困難者，經住都中心提經董事會通過，並報請內政部核定後，住都中心得以自有資金價購國有房地（限國有財產署管有之房地）參與危老重建，重建後分回之房地，則依政策作為住宅或出售。

住都中心價購國有房地條件

- 位於都市計畫地區範圍內，以**六都直轄市**為優先。
- **符合危老條例第3條規定**。
- 依危老條例申請重建案件範圍內，起造人業取得**全體**私有土地及合法建築物所有權人之同意。
- 國有房地面積**未達重建基地中房地面積二分之一**，並經國有財產署評估，依法標售、讓售處理有困難，確有採讓售予住都中心辦理之需要。

Q5. 位於住三區申請危老重建的基地，若建蔽率放寬60%，其合併的鄰地若為空地，是否也能合併享有60%建蔽率？

- 按「危老條例」第7條規定：「依本條例實施重建者，……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。」惟合併於重建計畫範圍內之相鄰空地，其空地本身並無「原建蔽率」，故建蔽率仍應回歸現行都市計畫有關規定檢討。但重建計畫範圍內之各筆土地，可採「分別計算、合併加總」之原則進行整體設計。

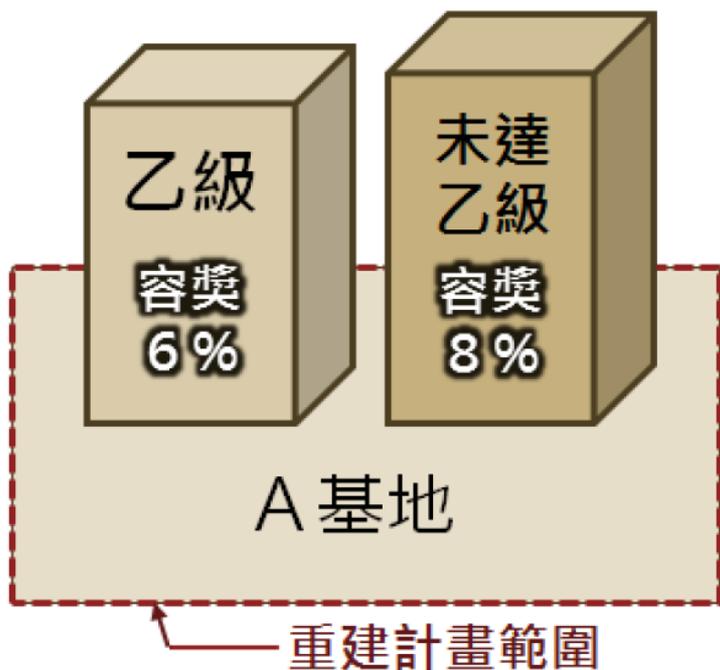


$$\begin{aligned} \text{原平均建蔽率} &= (60\% \times 350 \\ &+ 45\% \times 250) \\ &/ 600 \\ &= 53.75\% \end{aligned}$$

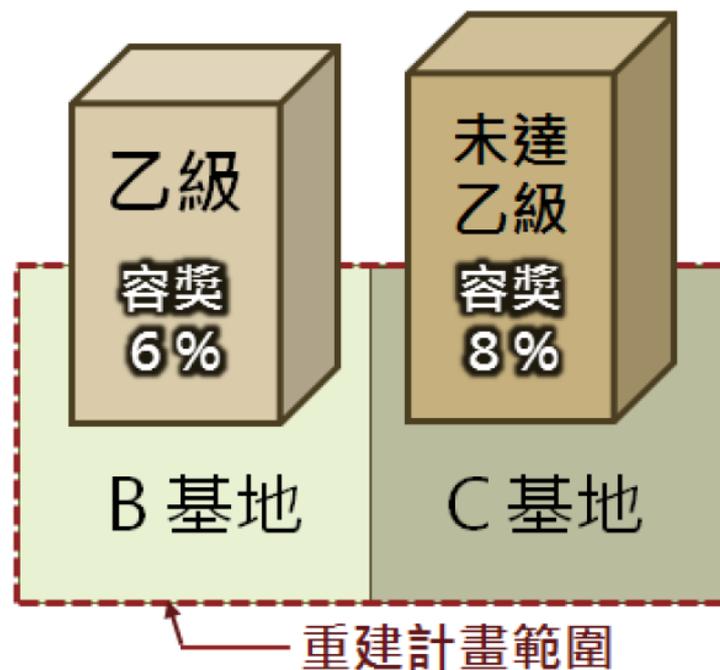
Q6. 坐落同一筆地號之其他建築物得否併同適用獎勵及同一重建範圍內多筆建物結構安全評估結果不一時，如何界定該重建範圍及計算容積獎勵？

- 依內政部營建署107年4月17日營署更字第1070022770號函釋：查「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第4條，已明定重建計畫範圍內原建築基地符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條第1項各款之容積獎勵額度及各款容積獎勵額度不得重複申請等規定。是以，合法建築物倘符合本條例第3條第1項適用條件，得以其原建築基地申請重建並計算容積獎勵額度。另同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅得擇一申請。

Q6. 坐落同一筆地號之其他建築物得否併同適用獎勵及同一重建範圍內多筆建物結構安全評估結果不一時，如何界定該重建範圍及計算容積獎勵？



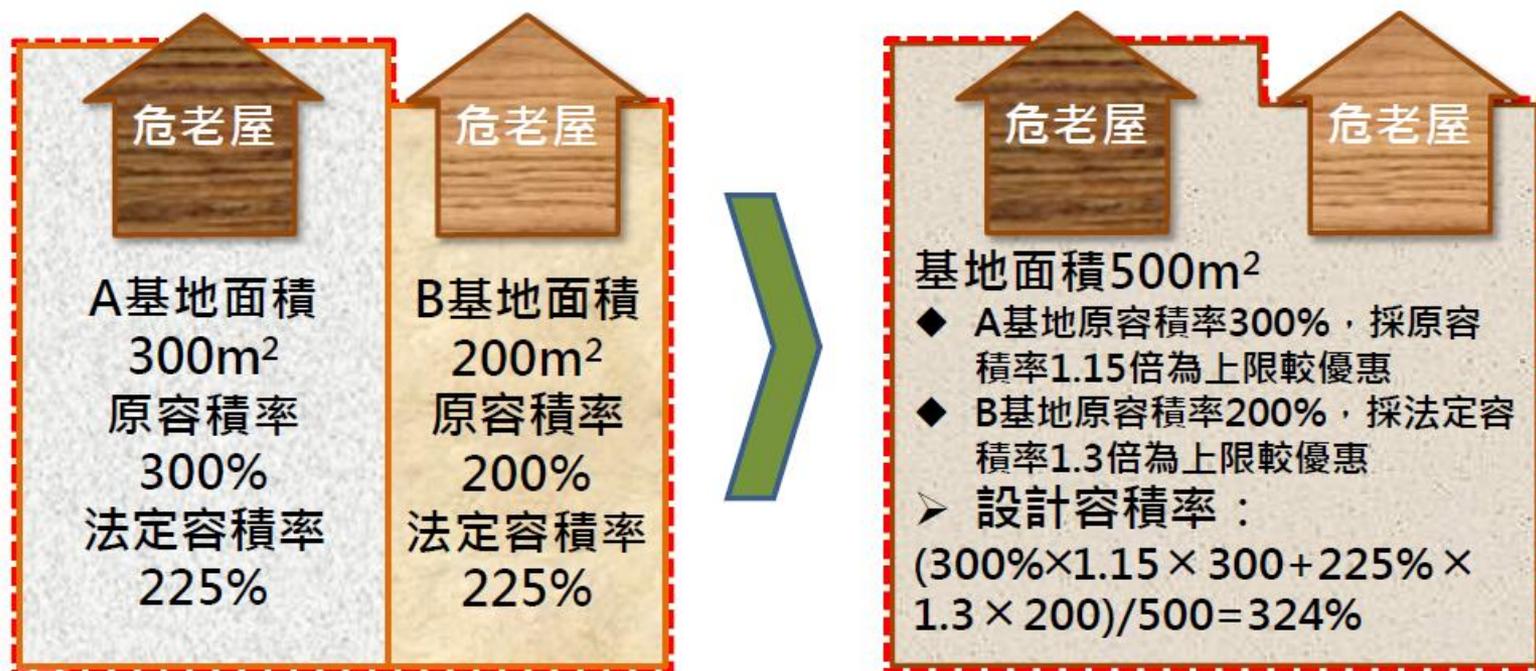
【同一基地，擇優申請】



【分開計算，合併加總】

Q7. 申請危老重建的基地範圍內有二筆建築基地，分別為原容積率高於及低於基準容積，其重建容積上限如何檢討計算？

- 重建計畫範圍內之各筆土地，其建築物容積率上限可採「分別計算、合併加總」之原則進行整體設計。



Q8. 依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？

可以。

- 依內政部營建署107年5月17日營署更字第1070030847號函釋示：.....依相關法律授權訂定之容積移轉規定，非屬都市計畫容積獎勵範疇。.....自不受「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第6條容積獎勵相關規定之限制。

第九條(台北市)

接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。
前項容積總和不含都市更新獎勵。

107年10月
19日修正

第九條(台北市)

接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。
前項容積總和不含都市更新獎勵及依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定獎勵之容積。

目錄

危老條例基本法令解析

危老條例近期修正法規

常見法令疑義問答

危老重建計畫重點書表參考(台北市例)

【範例 2】申請書

首次申請日=法令
適用日

申請書

申請時間： 年 月 日

一、依據都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第五條申請重建計畫核准。

二、申請內容概要

【1.起造人】

【姓名】○○○等○人

【出生年月日】民國 年 月 日

【國民身分證統一編號】

【電話】

【住址】

【通訊處】

【2.設計人】

【姓名】

【開業證書字號】

【事務所名稱】

【電話】

【事務所地址】

簽章

【3.重建計畫範圍內土地座落】

【所屬行政區】 縣(市)

【地號】 鄉(鎮、市、區) 段 小段 號(等) 筆

【4.基地概要】

【建築線指定】 年 月 日 字第 號

【法定建蔽率】 % 【法定容積率】 %

【基地面積合計】 m² 【土地使用分區】

【5.符合要件】：(擇一勾選)

- 本條例第三條第一項第一款
- 本條例第三條第一項第二款
- 本條例第三條第一項第三款
- 本條例第三條第三項

【6.土地及建築物所有權利人】

【土地所有權人】： 人 【建築物所有權人】 人

【7.檢附資料】

- 重建計畫同意書
- 合法建築物證明文件

- 符合本條例第三條第一項序文及各款之一所定之證明文件或第三項所定未完成重建之危險建築物證明文件
- 證明屋齡之文件：使用執照或主管機關認定建築物興建完工日之文件（符合本條例第三條第一項第三款者）
- 重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊、同意書
- 建築師簽證之無涉畸零地及法定空地重複使用檢討文件影本
- 重建計畫範圍內土地及建物登記謄本
- 申請建築容積獎勵應檢附文件
- 協議書(無則免)
- 切結書

【8.其他應附文件】

- 土地使用分區證明書
- 都市計畫說明書
- 容積移轉移入容積核定文件(無則免)
- 都市設計審議核准文件(無則免)
- 環境影響評估審查通過文件(無則免)
- 臺北市建築管理工程處建築執照建築物套繪圖
- 臺北市無紙化雲端服務平台查詢之管區列管項目表

此致 臺北市政府都市發展局

申請人

需檢附電子檔

- a. 不拘型式
- b. 電子檔內仍要用印

申請人
簽章

○○○年○○月○○日

錯誤，除權利文件
得建築師用印修正

建築線填寫方式修正為：

109年○月○日 收件編號：109○○○○

【範例 3】切結書

切 結 書

立切結書人：○○○

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

立切結
書人
簽章

- 一、立切結書人○○○統一編號○○○○○為起造人，依都市危險及老舊建築物加速重建條例第五條申請重建，茲切結檢附「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○○等土地重建計畫案」之重建計畫書及其應檢附文件，均正確且屬實，其相關法律責任均由立切結書人自行承擔，與貴局無關。貴局審查人員僅就本條例規定進行審查，其餘項目由建築師或專業技師就其專業技能方面負完全責任，有關建築管法令部分，將依相關法令規定辦理，其檢討建築技術規則部分，由建築師就建築物工程圖樣及說明書簽證負責。
- 二、上開重建計畫書及其應檢附文件，如有不實，或經貴局審核未符合都市危險及老舊建築物加速重建條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法、都市危險老舊建築物結構安全性能評估辦法、臺北市政府自治條例或自治規則之規定者，同意由貴局撤銷原授予之行政處分，不得異議。
- 三、經核准之重建計畫，其後續申請容積獎勵項目額度倘有變更，則該項目獎勵容積取消，原核定容積獎勵視同無效。
- 四、申請容積獎勵項目所簽訂協議書，後續因故未能取得或通過協議書承諾事項者，除沒入保證金外，同意貴局得公布申請人相關資料。
- 五、本人了解以上所立事項，後續不得異議，亦不得要求任何賠償或補償，恐口說無憑，特立此書。

1. 僅需申請人填寫
2. 所有權人非申請人時免填寫
3. 多名申請人則均要填寫
4. 多名申請人可共填一張，亦可分開填寫

此致 臺北市政府都市發展局

【範例 5】申請重建同意書

擬訂臺北市 ○○ 區○○ 段 ○○ 小段 ○○ 地號等 ○○ 筆土地

重建計畫案同意書

本人 _____ 同意參與由 _____ 為起造人所提之「臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地重建計畫案」，同意之土地及合法建築物權利範圍如後所列：

一、土地

區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

二、合法建築物

建築			
建物門牌			
基地	地段		
	小段		
	地號		
樓地板面積(m ²)	主建物總面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
	共同使用部分	面積(C)	
		權利範圍(D)	
		持分面積 E=C*D	
權利範圍(F)			
持分面積(m ²) (A+B+E)*F			

立同意書人：

國民身分證統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

 (簽名並蓋章)
 簽署 (如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

1. 僅需申請人填寫
2. 所有權人非申請人時免填寫
3. 多名申請人則均要填寫
4. 多名申請人可共填一張，亦可分開填寫

土地建物部分

1. 全部所有權人皆須填寫
2. 僅載明標示部及所有權資料
3. 無共同持分仍需寫0

土地、建物部分所有權人蓋章

表三(D3)

依臺北市建築管理自治條例第 33 條規定申請為合法建築物檢附書件表

序號	書件	有	無	說明	備註
一	使用執照申請書				
1	申請書			危老重建計畫已提供相關資料,免檢附	免檢附
2	起造人名冊			危老重建計畫已提供相關資料,免檢附	免檢附
3	地號表			危老重建計畫已提供相關資料,免檢附	免檢附
4	建築物概要表			危老重建計畫已提供相關資料,免檢附	免檢附
5	地址門牌清冊			危老重建計畫已提供相關資料,免檢附	免檢附
6	現況圖、核准圖：面積計算表、位置圖、平面圖、立面圖			須檢附 於中領建築執照範圍外,擅自建造之建築物,應於竣工圖說內標示	
7	現況照片：各向立面、屋突			須檢附	
8	門牌編總表或證明			須檢附	
二	原領建造執照及核准設計圖說			須檢附	
三	結構安全鑑定			未來即將拆除,免檢討	免檢附
四	防火避難及消防設備			未來即將拆除,免檢討	免檢附
五	建築物完成日期證明文件			須檢附	
六	其他相關證明文件				
七	行政指導項目 無障礙設施			未來即將拆除,免檢討	免檢附
以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責,如有虛偽不實或筆誤,願負相關法律責任。					
簽證人：					
(簽名並蓋章)					
年 月 日					

(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

表四(D4)

依臺北市建築管理自治條例第 35 條規定申請認定為合法房屋建築師簽證檢核表
(適用都市危險及老舊建築物加速重建條例)

建築物基本資料	申請人(起造人)	○○股份有限公司 負責人：○○○			
	申請地點	○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地(地號請詳列)			
	門牌號碼	臺北市○○區○○里			
	使用分區	○○區	建築完成日期		
	建物概況	構造種類	建物主體用途		
幢棟戶數		計○幢、○棟；地上○層、地下○層；共○戶			
合法建築物類型	都市計畫發布實施前已建築完成之建築物。 <input type="checkbox"/> 舊市區：民國 34 年 10 月 25 日。 <input type="checkbox"/> 景美區、木柵區：民國 58 年 04 月 28 日。 <input type="checkbox"/> 南港區、內湖區：民國 58 年 08 月 22 日。 <input type="checkbox"/> 士林區、北投區：民國 59 年 07 月 04 日。				
應附書圖文件	項次	項目(已檢附註記■)		說明	
	1	<input type="checkbox"/> 建築物建造完成之證明文件(視個案實際狀況檢附)： <input type="checkbox"/> 載明建物完成日期之建築改良物登記簿謄本 <input type="checkbox"/> 課稅始期證明 <input type="checkbox"/> 接水、接電日期證明或第一次水電費收據 <input type="checkbox"/> 載有建築物資料之土地現況調查清冊或卡片之謄本 <input type="checkbox"/> 戶口遷入證明 <input type="checkbox"/> 載有建築物資料之地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航測圖或政府機關測繪地圖			建築物之樓地板面積、樓層數、建築物形狀及構造,以建築改良物登記簿謄本或課稅證明之資料認定。僅有水電證明而無建築改良物登記簿謄本及課稅證明資料者,得依航測圖認定。
	2	<input type="checkbox"/> 建築師及申請人簽認之建築物各層平面圖(比例尺 1/100)、各向立面圖(比例尺 1/100)、剖面圖(比例尺 1/100)、地籍配置圖(比例尺 1/500)、面積計算表			
	3	<input type="checkbox"/> 門牌編釘總表或證明			
	4	<input type="checkbox"/> 彩色照片(各向立面、屋頂突出物及周圍環境)			
	5	<input type="checkbox"/> 其他經主管建築機關指定之文件			
※以上法規檢討內容：經本人確認符合並簽證負責,如有虛偽不實或筆誤,願負相關法律責任。隨卷附上相關文件及檢討圖說。 簽證人：					
(簽名並蓋章)					
年 月 日					

講師：劉明滄建築師

(補充) 北市合法房屋認定

1. 合法房屋認定文件依建物本身適用法令，選擇對應表格。
2. 依32、33條辦理者須自主會辦施工科

適用對象	類別	適用書件表單
<input type="checkbox"/> 實施都市計畫前 已興建完成之建 築物	<input type="checkbox"/> 舊市區 34.10.25 前 <input type="checkbox"/> 景美、木柵 58.04.28 前 <input type="checkbox"/> 南港、內湖 58.08.22 前 <input type="checkbox"/> 士林、北投 59.07.04 前	須檢討符合表四 (D4) 所列規定
<input type="checkbox"/> 都市計畫發布後 至 60.12.22.建築 法修正前已興建 完成之建築物	<input type="checkbox"/> 已領有營造執照或建造執 照者	須檢討符合表三 (D3) 所列規定
	<input type="checkbox"/> 未領有營造執照者	須檢討符合表一 (D1) 及表二 (D2) 所列規定
<p>● 註 1：相關表單格式，可於建管處網站首頁「危老重建專區」下載。</p> <p>● 註 2：民國 60 年 12 月 23 日建築法修正發布後興建之建築物，均須依建築法之規定申請使用執照，故未領有使用執照之建築物，礙難適用危老條例申請重建。</p>		

【範例 4】申請重建容積獎勵項目表

臺北市政府都市發展局受理都市危險及老舊建築物加速重建
申請容積獎勵項目表

重建計畫申請日期：
年 月 日

案名：				
起造人：		使用分區：		
基地地號：		基地面積/：		
		合併後開發基地面積：		
基本資料				
法定建蔽率(%)：		法定容積率(%)：		
實設建蔽率(%)：		實設建築面積(m ²)：		
申請項目		容積獎勵	申請容積	
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築【第三條】		原容積：_____%		
符合本條例第一項一至三款【第四條】	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	10%	%	
	經結構性能評估結果未達最低等級者	8%	%	
	屋齡30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	6%	%	
建築基地退縮建築者【第五條】	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬4公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	10%	%	
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線淨寬不得小於2公尺並以淨空設計	8%	%	
建築物耐震設計【第六條】	取得耐震設計標章	10%	%	
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者	第一級	6%	%
		第二級	4%	
第三級	2%			
小計				
申請第三條至第六條規定容積獎勵後，仍未達本條例第六條第一項(1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積)所定上限者，始得申請第七條至第十條之容積獎勵				
取得候選等級綠建築證書【第七條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		%	
取得候選等級智慧建築證書【第八條】	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%		%	
建築物無障礙環境設計【第九條】	取得無障礙住宅建築標章	5%	%	
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者	第一級		4%
		第二級	3%	

協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者【第十條】	5%	%
申請重建計畫容積獎勵(109.5.9以前受理)	10%	%
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(109.5.9以前時程獎勵10%，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)		合計
<input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積 <input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程獎勵10%		0
<input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積 <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積，另申請時程獎勵10%		
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，本表所列實際容積獎勵額度以臺北市政府都市發展局核准為準		
建築師簽證：		

修正

【範例 6】協議書(取得耐震設計標章及耐震標章)

「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地重建計畫案」申請建築物採耐震設計標章及耐震標章容積獎勵協議書

甲方立協議書人：臺北市政府都市發展局

乙方立協議書人：

中華民國○○年○○月○○日

「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地重建計畫案」申請建築物採耐震設計標章及耐震標章容積獎勵協議書

臺北市政府都市發展局 (以下簡稱甲方)
立協議書人

(以下簡稱乙方)

茲就乙方擔任起造人擬具之「擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地重建計畫案」(以下簡稱本案)，依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第六條規定，申請耐震設計標章及耐震標章獎勵容積，並經臺北市政府都市發展局審核通過，乙方保證取得耐震設計標章及耐震標章，經雙方同意訂立協議書(以下簡稱本協議書)條款如后，以茲遵守：

第一條 本案重建計畫範圍

包括臺北市○○區○○段○○小段○○地號(等)○○筆土地，面積○○平方公尺(詳附件)。

第二條 甲方核准之獎勵容積額度合計為建築物樓地板面積○○平方公尺(佔基準容積之○○%)。

第三條 乙方應於本業中報開工前，取得耐震設計標章及乙方應於本業使用執照核發後二年內，取得耐震標章。

第四條 乙方應自願繳交保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

- 一、保證金數額：本案申請耐震設計標章及耐震標章之獎勵容積，應繳納保證金新臺幣○○○元整(以獎勵容積○○○平方公尺×公告現值○○○元×0.45計算。但容積獎勵額度未超過基準容積百分之六者，其保證金得減半繳納)。

二、保證金繳納時間及方式：乙方應繳之保證金於本重建計畫案請領使用執照前繳納新臺幣○○○元整，並以現金或等值之無記名政府公債、定期存款單或銀行開立之本行支票繳納等書面保證方式（以書面保證應以該金融機構營業執照登記有保證業務者為限），繳交甲方。

三、保證金退還時間及方式：乙方應於領得使用執照二年內取得耐震標章，併檢具耐震設計標章及核准重建計畫書圖文件，向甲方申請無息退還保證金。

第五條 乙方取得耐震標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

第六條 保證金處理

乙方如未能於本案使用執照核發後二年內取得耐震標章，乙方同意所繳納保證金全額不得請求歸還，亦不得提出異議。

第七條 不可歸責任何一方時之處理方式

因不可歸責於任何一方之事故，影響本協議書之進者，應由雙方另行協議之。

第八條 爭議管轄法院

本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。如因本協議書之履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以臺北高等行政法院為第一審管轄法院。

第九條 其他約定

一、協議書修正：本協議書簽訂後之任何修正及補充均經

雙方協議同意並以書面為之。

二、權利、義務轉讓之禁止：非經雙方之事先書面同意，任何一方均不得將其權利、義務轉讓任何第三人。經雙方之事先書面同意乙方將其權利、義務轉讓予第三人時，第三人須與甲方重新簽訂本協議書。

三、乙方未依第三條規定於本案使用執照核發後二年內，取得耐震標章，甲方得將乙方未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議。

第十條 協議書份數

本協議書正本2份、副本4份，由甲方及乙方各執正本1份、副本2份。

立合約書人：

甲 方：臺北市府
都市發展局

代 表 人：○○○

地 址：

乙 方：○○○等○人

統 一 編 號：

負 責 人：

地 址：

機關印鑑

立協議書
人簽章

**感謝
聆聽**

臺北市建築師公會

劉明滄 法規主委&危老專案主持人

電話：0910136314

Line帳號：mingch060042

E-mail：Lmzarch@gmail.com



簡 報 結 束
謝 謝 指 教

講師：劉明滄建築師