



預告訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」

都市更新組

發布日期：2017-06-01

內政部106.6.1台內營字第1060808888號公告

主旨：預告訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」。

依據：行政程序法第154條第1項。

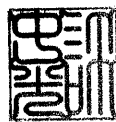
公告事項：

- 一、訂定機關：內政部。
- 二、訂定依據：都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第12條。
- 三、「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」草案如附件。本案另載於本部全球資訊網站（網址：<http://www.moi.gov.tw>）網頁。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起20日內陳述意見或洽詢：
 - （一）承辦單位：內政部營建署
 - （二）地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
 - （三）電話：02-87712750
 - （四）傳真：02-87719420
 - （五）電子郵件：s896316@cpami.gov.tw
- 五、本案就本條例之建築物認定、用詞定義及重建計畫應檢附之文件等事項為細節性、補充性之規定。另為落實本條例立法意旨，儘速協助危險老舊建築物重建，與本條例實務執行密切相關，實有配合本條例儘速發布施行之必要，爰依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第5點第3款第6目規定縮短預告期間為20日。

最後更新日期：2017-06-01

內政部營建署版權所有 © 2017 All Rights Reserved.

理事長鄭宜平印



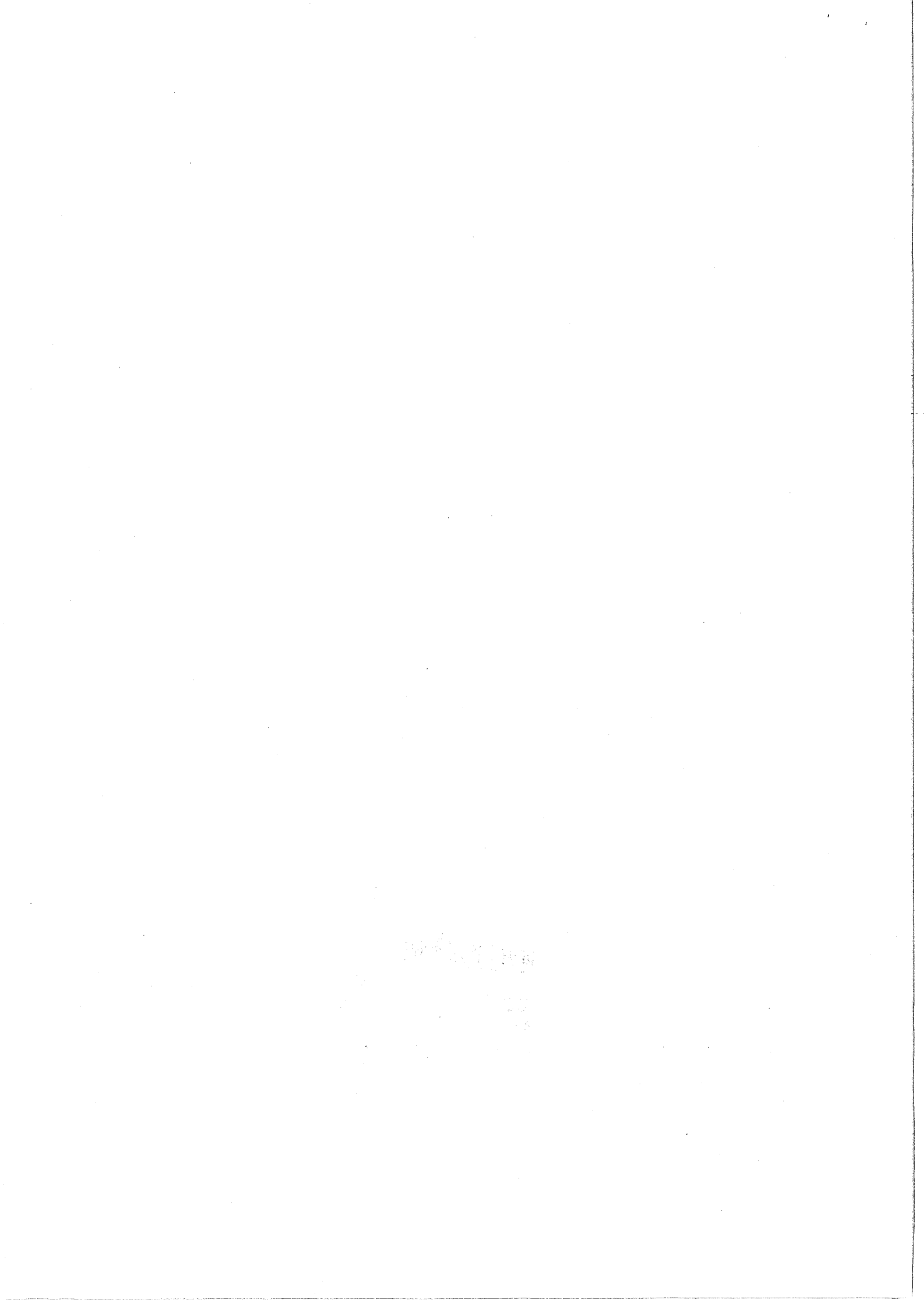
如主筆擬
106.6.9.

召開會議研討

抄轉知各會員公會
公告期限另

6/3

6/3



都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則草案總說明

都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)業經總統一百零六年五月十日公布施行，其立法目的係鑒於九二一地震及三三一地震之發生，造成老舊建築物倒塌受損，進而導致人民生命、財產遭受損害，及考量我國已邁入高齡化社會，亟需提升人民無障礙居住之環境品質，爰有加速辦理危險及老舊瀕危建築物重建之必要。

依本條例第十二條規定，本條例施行細則，由中央主管機關定之。內政部為利本條例順利執行，依前開規定研擬本條例施行細則，就本條例之建築物認定、用詞定義及重建計畫應檢附之文件等事項為細節性、補充性之規定，爰擬具「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」草案，共計十一條，其要點如下：

- 一、屋齡之認定方式。(草案第二條)
- 二、本條例第三條第一項第三款，及第三項之用詞定義。(草案第三條)
- 三、申請重建應檢附文件。(草案第四條)
- 四、重建計畫應載明事項。(草案第五條)
- 五、重建計畫行政審核時間、補正期間及主管機關得予准駁之規定。(草案第六條)
- 六、重建計畫核准後應申請建造執照之一定期限。(草案第七條)
- 七、稅捐減免期間及申請稅捐減免之申請人。(草案第八條)
- 八、未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失其效力者。(草案第九條)
- 九、本條例第八條第一項第一款但書規定應徵地價稅之通知機關。(草案第十條)
- 十、本細則施行日期。(草案第十一條)

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則草案

條文	說明
<p>第一條 本細則依都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第十二條規定訂定之。</p>	<p>本細則授權依據。</p>
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、直轄市、縣(市)主管機關依下列文件認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：</p> <p>(一) 建物所有權第一次登記謄本。</p> <p>(二) 合法房屋證明。</p> <p>(三) 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。</p> <p>(四) 其他證明文件。</p>	<p>一、規定都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱本條例)第三條第一項第三款屋齡三十年以上之合法建築物之認定方式。</p> <p>二、合法建築物之認定方式區分為二，其一為依建築法領得使用執照之情形，依第一款規定以領得使用執照之日起算；其二為因各地方政府實施建築管理前建造之建築物而未能取得使用執照之情形，故以建築物興建完工之日起算。</p>
<p>第三條 本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：</p> <p>一、建築物耐震能力未達一定標準：指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為最低等級。</p> <p>二、改善不具效益：指經本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。</p> <p>三、基地未完成重建：指尚未依建築法規定申請建造執照。</p>	<p>一、為利文義明確，規定本條例第三條第一項第三款「建築物耐震能力未達一定標準」、「改善不具效益」及第三條第三項「基地未完成重建」之用詞定義，以利後續執行。</p> <p>二、本條例第三條第一項第三款之「建築物耐震能力未達一定標準」，指合法建築物依本條例第三條第六項訂定之辦法進行評估，其評估結果為最低等級者，代表建築物耐震能力尚有疑慮，應進行耐震能力詳細評估者確認並給予建議補強或拆除重建方案，如合法建築物經評估為最低等級者，即屬建築物耐震能力未達一定標準。</p> <p>三、本條例第三條第一項第三款之「改善不具效益」，指合法建築物依照依本條例第三條第六項訂定之辦法進行評估，經評估檢查結果為建議拆除，或建議補強且補強經費超過建築物重建成本二分之一之情形。因補強經費超過建築物重建成本二分之一所費過鉅，爰認定為改善不具效益。</p> <p>四、本條例第三條第三項之「基地未完成重建」，如起造人已檢具建築設計圖說及相關文件向直轄市、縣(市)建築主管機關申請建造執照，甚至依建造執照核准內容從事建築，即屬於建築法第九條所</p>

	<p>稱建造行為之第一款「新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。」之規定，當不符本條例「加速重建」之立法意旨，爰以建造執照申請與否認定為基地未完成重建之依據。</p>
<p>第四條 依本條例第五條第一項申請重建時，應檢附下列文件，向直轄市、縣(市)主管機關提出：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請書。 二、符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。 三、重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。 四、重建計畫。 五、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定之文件。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、規定起造人申請重建時應檢附重建計畫及相關文件。 二、適用本條例之建築物，應為第三條第一項未拆除之危險建築物或經結構安全評估之合法建築物，或第三條第三項依建築法第八十一條或第八十二條已拆除之危險建築物，爰第二款規定起造人應檢附相關證明文件，以資確認。 三、依本條例第五條第一項規定，申請重建應擬具重建計畫，並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，爰為第三款、第四款之規定。 四、依本條例第五條第一項規定，申請重建係由起造人向直轄市、縣(市)主管機關申請核准，爰為第五款規定，俾利直轄市、縣(市)主管機關實務執行。
<p>第五條 前條第四項所定重建計畫，應載明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、重建計畫範圍。 二、土地使用分區。 三、建築物配置及設計圖說。 四、申請容積獎勵項目及額度。 五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。 六、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應載明之事項。 	<ol style="list-style-type: none"> 一、規定重建計畫應載明事項。 二、依都市計畫法臺灣省施行細則及各地方政府施行細則或土地使用分區管制自治條例或自治規則，各土地使用分區管制仍受限其建築基地範圍之面積及形狀等條件有不同開發之規定，爰為第一款及第二款規定。 三、依本條例第六條第五項所定辦法申請容積獎勵時，除綠建築、智慧建築、耐震設計、無障礙住宅建築等標章及通過新建住宅性能評估之結構安全性能或無障礙環境評估等容積獎勵項目，得先與直轄市、縣(市)主管機關簽訂協議書保證一定時間內取得標章或通過評估，至於建築基地退縮建築、協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地等容積獎勵項目，仍須以建築物配置及設計圖說確認後始得核給獎勵容積，爰為第三款、至第五款規定。 四、依本條例申請案件仍應遵從地方自治之規定事項，爰為第六款規定。
<p>第六條 直轄市、縣(市)主管機關應自受理申請案件日起三十日內完成審核。但情形特殊者，得延長三十日，並以一次為限。</p> <p>前項申請案件應予補正者，直轄市、縣(市)主管機關應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後十五日內</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、為確保行政審核效率，第一項規定直轄市、縣(市)主管機關依本條例第五條第一項受理申請後，審核申請案件之時間為三十日。另為兼顧實務運作之彈性，於情形特殊者，直轄市、縣(市)主管機關得延長三十日，並以一次為限。

<p>審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。</p> <p>申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。</p>	<p>二、第二項規定直轄市、縣（市）政府審查時，如有須補正事項者，應先限期命補正，逾期未補正，方予駁回，以維人民權益，並確保處分之合法。</p> <p>三、第三項規定直轄市、縣（市）政府審查核准及駁回程序。</p>
<p>第七條 新建建築物起造人應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，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，得延長一百八十日，並以一次為限。</p>	<p>一、規定重建計畫核准後一定期限內應申請建造執照。</p> <p>二、為保障重計畫範圍內合法建築物及土地所有權人之權益，督促起造人確實依重建計畫執行重建，另參考臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第七條「都審案經本府核定後，申請人應自收受核定函之日起六個月內申請建築執照」及臺北市市有縣轄土地都市更新事業實施契約書第五條「乙方應於都市更新權利變換計畫核定之日起一百八十日（日曆天）內，依建築法令規定申請建造執照。」爰為新建建築物起造人應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照規定。</p>
<p>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：</p> <p>一、依第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。</p> <p>二、依第二款減徵地價稅及房屋稅：</p> <p>（一）地價稅：自核發使用執照日之次年起算。</p> <p>（二）房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。</p> <p>依本條例第八條第一項申請減免稅捐，規定如下：</p> <p>三、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。</p> <p>四、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：</p> <p>（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。</p> <p>（二）第四條第三款所定之名冊。</p> <p>（三）其他相關證明文件。</p>	<p>一、第一項規定減免稅捐之期間。</p> <p>二、起造人依本條例第八條第一項第一款規定「重建期間土地無法使用者」申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理免徵地價稅，由爰為第一項第一款規定。</p> <p>三、本條例第八條第一項第二款規定「重建後」地價稅及房屋稅減半徵少二年，故以核發使用執照之日起算。另地價稅課徵依土地法第一百六十七條規定，按年徵收一次，故減徵以次年起算，爰為第一項第二款第一目規定；房屋稅課徵依照房屋稅條例第十二條第二項規定「新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，均須按月比例計課，未滿一個月者不計。」，故減徵以次月起算，爰為第一項第二款第二目規定。</p> <p>四、第二項規定減免稅捐之申請人及程序。依建築法第三十條及第七十條規定，建造執照及使用執照均由起造人申請，爰規定由起造人申請稅捐減免。</p> <p>五、第二項第一款地價稅之免徵，參考都市更新條例施行細則第二十一條第二項規定「更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。」及衡酌直轄市、縣（市）主管機關及</p>

	<p>主管稅捐稽徵機關實務執行，爰為第二項第一款規定。</p> <p>六、第二項第二款地價稅及房屋稅之減徵，依據本條例第五條「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」及本細則第四條第三款申請重建要件為「重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。」，經主管機關比對重建後全體土地及建築物所有權人名冊後，註明是否為重建前合法建築物所有權人，併得檢附其他相關證明文件，以利後續實務執行，爰為第二項第二款規定。</p>
<p>第九條 本條例第八條第一項第一款但書所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，為建築法第五十三條第二項規定建造執照失其效力者。</p>	<p>一、依建築法第五十三條第一項規定略以，直轄市、縣(市)主管建築機關，於發給建造執照時應核定建造執照之建築期限。同條第二項並規定，承造人因故未能於建築期限內完工時，得申請展期一年，並以一次為限。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。</p> <p>二、本條例第八條第一項第一款但書所定未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形，即屬建築法第五十三條第二項規定之情形，爰為本條規定。</p>
<p>第十條 重建計畫範圍內之土地，依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣(市)建築主管機關應通知主管稅捐稽徵機關。</p>	<p>規定依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣(市)建築主管機關應通知主管稅捐稽徵機關，俾利稅捐稽徵之實務執行。</p>
<p>第十一條 本細則自發布日施行。</p>	<p>本細則施行日期。</p>

