

## 老屋循危老重建或都更重建哪個比較好？

文:黃蓮瑛（認證法律人）、吳嘉修（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-14

### 案例

A一家人位在臺北市文山區巷子裡的公寓，屋齡已有40年，外觀顯得破舊。聽鄰居說他們的房子如果要拆掉重建，可以走「都市更新」程序，也可以走「危老重建」程序，但A過去從來沒有聽過危老重建，究竟這兩種重建方式有什麼差別呢？哪個比較有利呢？

### 本文

#### 一、什麼是危老重建？

我國在2017年5月10日制定了都市危險及老舊建築物加速重建條例（簡稱「危老條例」），目的是要加速危險及老舊建築物的重建，提升建築安全與生活品質<sup>[1]</sup>，所以在原有的都市更新程序（適用都市更新條例，簡稱「都更條例」）之外，又另外為危險及老舊建物推出了一個申請重建的管道（簡稱「危老重建」），讓老屋的重建可以有多一種選擇，以加速老屋重建的腳步。

#### 二、申請危老重建有什麼條件？（見圖1）

## 申請危老重建的條件

須皆要符合	加上	須擇一符合
<ul style="list-style-type: none"><li>① 須是合法建築物（× 違章建築）</li><li>② 已被劃定在都市計畫範圍內</li><li>③ 沒有被主管機關指定具有歷史、文化、藝術、紀念價值</li></ul>		<ul style="list-style-type: none"><li>① 經建管機關依建築或災害防救法規，通知限期拆除、強制拆除，或評估可能發生危險，應在一定期間內補強或拆除</li><li>② 經耐震能力評估，未達最低等級</li><li>③ 屋齡 30 年以上，經耐震能力評估建議重建，或建議補強但補強經費過高，或未設置電梯</li></ul>

都市危險及老舊建築物加速重建條例 § 3 I  
都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法 § 2 I  
都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則 § 3 ②

法律百科  
Legispedia

圖1 申請危老重建的條件

資料來源：黃蓮瑛、吳嘉修 / 繪圖：Yen

如果想要提出危老重建的申請，則危老建築必須符合下列資格<sup>[2]</sup>：

(一) 首先，建築物必須同時符合：

1. 合法建築物（所以違章建築不包括在內）；
2. 已經被劃定在都市計畫範圍內；
3. 不是主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值的建築物。

(二) 其次，必須再符合下列其中一項條件的危險或老舊建築物：

1. 危險建築物

(1) 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、強制拆除，或評估有發生危險的可能性，應該在一定期間內補強或拆除；

(2) 經過「結構安全性能評估」(即「耐震能力評估<sup>[3]</sup>」) 結果未達最低等級。

## 2. 老舊建築物

屋齡30年以上，經「結構安全性能評估」結果，建築物耐震能力沒有達到一定標準，建議重建或建議補強但補強所需經費過高<sup>[4]</sup>，或未設置電梯。

三、危老條例及都更條例對於重建的規定有什麼不同？(見圖2)

### 「危老重建」與「都更重建」的差別

	危老重建	都更重建
實施主體	所有權人(地主)合建 或委託建商、營造廠興建	大多委託建商、土地開發公司； 少數由所有權人籌組都市更新會
同意門檻	須所有權人 100% 同意 <small>危老條例 § 5 I</small>	採多數決， 同意比率 1/2 ~ 4/5 不等 (依地區性質差異) <small>都更條例 § 37 I</small>
施行期限	須在 2027/5/31 前申請 <small>危老條例 § 5 II</small>	無限制
申辦程序	較簡易， 通常 30 天內完成書面審查 <small>危老條例 § 5 I、危老條例施行細則 § 4、6</small>	程序較長 需舉辦公聽會、聽證會 <small>都更條例第 4、5 章</small>
容積獎勵	最高 1.3 倍基準容積， 或 1.15 倍原建築容積 (另有時程獎勵、規模獎勵) <small>危老條例 § 6 I ~ IV</small>	最高 1.5 倍基準容積， 或 1.3 倍原建築容積 <small>都更條例 § 65 I、II ③</small>
代拆機制	無此機制	可由實施者或地方政府代拆 <small>都更條例 § 57 I</small>
面積		需符合地方政府規定的最小面積

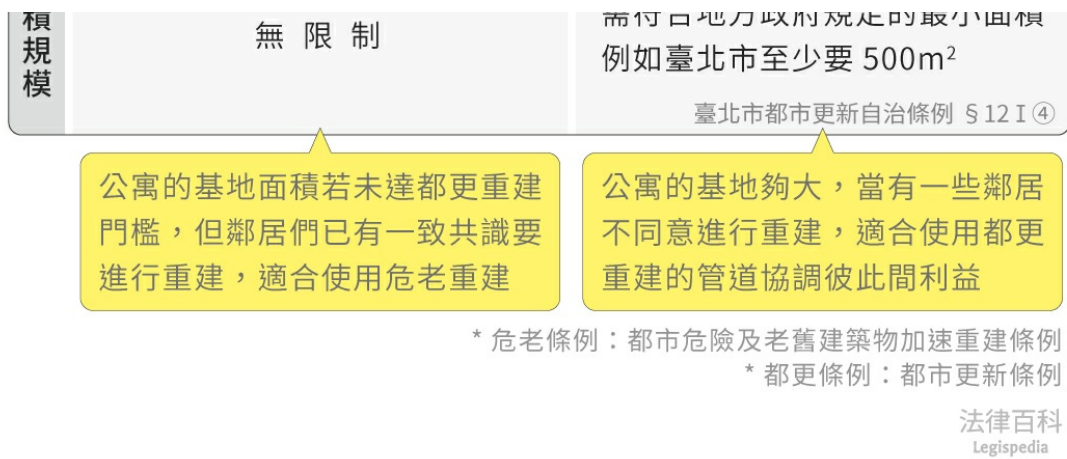


圖1 「危老重建」與「都更重建」的差別

資料來源：黃蓮瑛、吳嘉修 / 繪圖：Yen

### （一）實施主體

危老重建由所有權人（地主）合建，或委託建商、營造廠興建房屋；都市更新多委託建商、土地開發公司擔任實施者<sup>[5]</sup>，少數由所有權人自行籌組都市更新會<sup>[6]</sup>。

### （二）同意門檻

危老重建需經所有權人100%同意<sup>[7]</sup>；都市更新採多數決，依更新地區性質差異，同意比率自1/2至4/5不等<sup>[8]</sup>。

### （三）施行期限

危老重建須在2027年5月31日前提出申請<sup>[9]</sup>；都市更新沒有期限限制。

### （四）申辦程序

危老重建程序比較簡易，擬具重建計畫，向政府申請核准後，再依建築法令規定申請建築執照<sup>[10]</sup>；都市更新程序比較長，須經事業計畫、權利變換計畫的申請、審議，其中包括舉辦公聽會、聽證會<sup>[11]</sup>。

### （五）建築容積獎勵

危老重建的建築容積獎勵，最高可達各建築基地1.3倍的基準容積，或各建築基地1.15倍的原建築容積<sup>[12]</sup>。另外，危老條例還另外給予時程獎勵<sup>[13]</sup>及規模獎勵<sup>[14]</sup>，但這兩項獎勵合計不得超過基準容積的10%<sup>[15]</sup>。

都市更新最高可達各建築基地1.5倍的基準容積，或各建築基地1.3倍的原建築容積<sup>[16]</sup>。

## (六) 代拆機制

危老重建沒有代拆的機制；都市更新可經協調由實施者代拆，或由實施者請求地方政府代拆<sup>[17]</sup>。

## (七) 面積規模限制

危老重建沒有面積的限制；都市更新須符合地方政府都市更新自治條例或更新單元<sup>[18]</sup>限制劃定基準。以臺北市為例子，重建的土地面積必須達到1,000平方公尺（面積在500平方公尺以上則需都更審議會同意）才能進行都市更新<sup>[19]</sup>。

## 四、危老重建或都更重建怎麼選比較好？

### (一) 危老重建的優點

1. 適用的建築物沒有最小面積的限制，只要符合申請危老重建的條件就可以提出申請；
2. 危老重建計畫採取書面審查，流程比都更重建快上許多，一般而言，30天內可以完成審查<sup>[20]</sup>。

### (二) 都更重建的優點

1. 建築容積獎勵比較好；
2. 可以透過權利變換<sup>[21]</sup>程序，解決基地內部分所有權人不同意重建房屋的情況。

## 五、結論

從A一家人的角度而言，如果老公寓的基地面積未達都更重建的門檻，且鄰居們已經有一致的共識要進行重建，那麼循危老重建的管道申請重建，是一種快速而有效率的改建家園的方式；如果公寓的基地夠大，而且有一些鄰居明顯不同意進行重建，則可以循都更重建的管道協調彼此間的利益，新家也有機會得到較多的坪數。

### 註腳

**[1] 都市危險及老舊建築物加速重建條例第1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。」

**[2] 都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第1項：**「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。」

[3] 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第2條第1項：「本條例第三條第一項第二款、第三款所定結構安全性能評估，為耐震能力評估……。」

[4] 都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第3條第2款：「本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：……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。」

[5] 都市更新條例第3條第6款：「本條例用詞，定義如下：……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。」

[6] 都市更新條例第22條第1項：「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。」

[7] 都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條第1項：「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。」

[8] 都市更新條例第37條第1項：「實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算……。」

[9] 都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條第2項：「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。」

[10] 都市危險及老舊建築物加速重建條例第5條第1項。

[11] 都市更新條例第四章：都市更新事業之實施、第五章：權利變換。

[12] 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法第2條：「本條例第六條用詞，定義如下：

一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

二、原建築容積：指實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」

都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第1項：「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。」

[13] 都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第2項：「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、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。」

[14]都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第3項：「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。」

[15]都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第4項：「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。」

[16]都市更新建築容積獎勵辦法第3條：「本條例第六十五條第一項、第四項與本辦法所稱基準容積及原建築容積，定義如下：

- 一、基準容積：指都市計畫法令規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。
- 二、原建築容積：指都市更新事業計畫範圍內實施容積管制前已興建完成之合法建築物，申請建築時主管機關核准之建築總樓地板面積，扣除建築技術規則建築設計施工編第一百六十一條第二項規定不計入樓地板面積部分後之樓地板面積。」

都市更新條例第65條第1項、第2項第3款：「

I 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或各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

II 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：……

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規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上，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或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。」

[17]都市更新條例第57條第1項：「權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

- 一、由實施者予以代為之。
- 二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。」

[18]都市更新條例第3條第5款：「本條例用詞，定義如下：……五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。」

[19]臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款：「經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：……四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提

經審議會審議通過者。」

[20]都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第4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……。」

都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第6條：「

I 直轄市、縣（市）主管機關應自受理第四條申請案件之日起三十日內完成審核。但情形特殊者，得延長一次，延長期間以三十日為限。

II 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審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

III 前二項申請案件經直轄市、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。」

[21]指地主、屋主、出資人、實施者，或其他權利變換關係人，按各自更新前的權利價值比率及提供資金額度，分配重建後的土地、建物或權利金。

#### 延伸閱讀

內政部營建署都市更新入口網（n.d.），《申請危險及老舊建築物重建程序》。

#### 標籤

📌 危老條例，危老重建，都市更新，都更，重建