

危老屋重建——認識「都市危險及老舊建築物加速重建條例」

文:劉國斯 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-23

本文

一、為什麼要制定「都市危險及老舊建築物加速重建條例」^[1]？

都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例）的制定，是為了因應潛在的風險，加速暨獎勵都市計畫範圍內危險及老舊建築物重建。

（一）易發生危險的老屋逐年增加

依據內政部不動產資訊平台的統計資料，2016年30年以上戶數占全國住宅總量約為45%，至2026年30年以上戶數將占全國住宅總量約為70%，至2036年30年以上戶數將占全國住宅總量約為88%^[2]。隨時間經過老屋持續增加，而老舊的建築物又較容易發生危險，所以老舊建築物的重建是我國需要面臨的重大社會問題，政府有必要訂立法規並結合社會各界力量來共同面對與解決。

（二）危老屋對地震的耐震能力不足

老舊建築物易受地震災害影響致倒塌受損，且同時可能帶來嚴重的人身傷亡損害。最讓社會大眾震撼的，當屬1999年9月21日凌晨1時47分發生於臺灣中部山區的921大地震，當時臺灣全島均感受到嚴重搖晃，共持續約102秒，芮氏規模7.3。這次地震造成2,415人死亡，29人失蹤，11,305人受傷，51,711間房屋全倒，53,768間房屋半倒^[3]，人員傷亡慘重。為了因應潛在地震災害等風險，需透過危老屋重建以提升建築物的耐震能力，避免地震發生時因危老屋耐震能力不足，再度發生與921大地震相同的重大人員傷亡與財產損失事件。

（三）因應高齡化社會的環境安全需求

因應臺灣逐漸邁入高齡化社會，老屋較缺乏無障礙空間的設計，因此透過重建，改善居住環境、提升建築安全，以符合高齡者的居住需求及增進生活品質。

二、危老條例如何加速危老屋重建？（見圖1）

危老條例如何加速危老屋重建？

申請程序簡便

申請程序比都市更新簡便！
擬重建計畫 ▶ 全體土地及合法建物所有權人同意 ▶
2027/5/31 前提出申請 ▶ 主管機關核准 ▶ 申請建照

危老條例 § 5

各種重建獎勵

容積獎勵：最高達建築基地 1.3 倍基準容積，或 1.15 倍原建築容積
時程獎勵：2025/5/9 前申請，再給建築基地基準容積 10% ~ 1%
規模獎勵：合併 200 平方公尺以上的鄰接基地或土地重建，
再給各建築基地 2% 以上

危老條例 § 6

基地放寬限制

住宅區基地：放寬建築高度限制、建蔽率（不得超過重建前原本的建蔽率）
商業區基地：只放寬建築高度限制
※以上放寬標準由各地方政府另訂

危老條例 § 7

減免稅賦

（限 2027/5/11 前申請者）
重建期間：土地無法使用者免徵地價稅
重建後：①地價稅減半徵收 2 年
②房屋稅減半徵收 2 年；符合條件可延長，最長可減半 12 年

危老條例 § 8

小面積可重建

都市更新程序有最小單位面積限制，
危老條例沒有，小面積危老屋也可重建！

危老條例：都市危險及老舊建築物加速重建條例

法律百科
Legispedia

圖1 危老條例如何加速危老屋重建？

資料來源：劉國斯 / 繪圖：Yen

為了因應這些刻不容緩的問題，達成危老屋加速重建的目的，危老屋經100%土地及合法建築物所有權人同意後，不用經過都市更新審查程序，就可以直接利用危老條例的程序申請重建；政府並提供時程獎勵等相關優惠，作為加速重建的誘因。

（一）較簡便的申請程序

必須在危老條例施行後10年內，也就是2027年5月31日前提出申請，申請程序為^[4]：

1.

新建建築物的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^[5]所有權人同意。

3.

取得直轄市、縣（市）主管機關核准。

4.

依建築法規申請建築執照。

（二）危老屋重建獎勵

1. 容積、時程、規模獎勵^[6]

最高可達建築基地1.3倍的基準容積或1.15倍的原建築容積。在危老條例施行後3~8年內申請重建，再給予基準容積10%至1%的時程獎勵，也就是2025年5月9日前申請重建都適用；若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地在200平方公尺以上，也享有2%以上的規模獎勵。

2. 放寬建蔽率及高度管制^[7]

依照危老條例重建的建築物，建蔽率和建築高度都可以放寬，酌予放寬的標準由直轄市、縣（市）主管機關另訂^[8]。不過，建蔽率的放寬以住宅區的基地為限，且不得超過重建前原本的建蔽率。若為住宅區以外的基地如商業區，僅放寬建築物高度，不放寬建蔽率。

3. 減免賦稅^[9]

2027年5月11日前申請重建^[10]，經過當地主管機關同意，重建部分以及合併鄰接部分，在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，房屋稅減半徵收期間得延長，以10年為限，所以減半徵收的期間合計最長12年。但合併鄰接併入面積在不超過原重建面積的範圍內，才享有租稅優惠。

（三）提供小面積危老屋重建管道

目前都市更新的最小面積門檻由各地方政府訂定，例如臺北市有最小單位面積500平方公尺的限制^[11]。為了讓無法以都市更新方式辦理的小基地也可以進行重建，危老條例並沒有最小單位面積的限制，藉此提供小面積

危老屋重建管道。

三、我家的房子可以適用危老條例嗎^[12]？（見圖2）

我家的房子可適用危老條例嗎？

須皆要符合	加上	須擇一符合
① 須是合法建築物（× 違章建築） ② 已被劃定在都市計畫範圍內 ③ 沒有被主管機關指定具有歷史、文化、藝術、紀念價值		① 經建管機關通知限期拆除、強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除 ② 結構安全性能評估未達最低等級（ $R > 45$ ），不論屋齡 ③ 屋齡 30 年以上，結構安全性能評估未達一定標準（ $30 < R \leq 45$ ），建議拆除重建，或補強所需經費超過重建的 1/2；或未安裝電梯

危老條例 § 3、危老條例施行細則 § 3 ①、②

R：危險度總評估分數 R，R 分數越高的建築物越危險

符合條件的危老屋申請重建時，鄰接建築基地或土地可合併申請。但

- 併入面積超過 1,000 平方公尺的部分，沒有容積獎勵
- 併入面積超過重建基地的部分，沒有稅捐減免

危老條例 § 3 II、6 V、8 I

法律百科
Legispedia

圖2 我家的房子可適用危老條例嗎？

資料來源：劉國斯 / 繪圖：Yen

按照危老條例第3條規定，必須符合下列條件的合法建築物，才有危老條例的適用：

(一) 須位於都市計畫地區範圍內^[13]

不在都市計畫地區範圍內的危老屋，沒有危老條例的適用。

(二) 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^[14]。

(三) 屬於下列其中之一的合法危老屋

1.

經建築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。

2.

結構安全性能評估結果未達最低等級。也就是不論屋齡高低，依照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「危險度總評估分數R」高於45分（R分數愈高愈危險）^[15]。

3.

屋齡30年以上^[16]，結構安全性能評估結果為建築物耐震能力未達一定標準。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，評估結果為「危險度總評估分數R」高於30分但小於或等於45分，也就是初步評估結果雖然超過最低等級，但沒有達到一定的標準的建物，如果還有以下兩種情形之一，就符合危老條例的重建資格：

(1) 改善不具效益

再經過詳細評估結果建議拆除重建，或補強所需經費超過建築物重建成本1/2^[17]。

(2) 沒有設置升降設備

如果有設置升降設備，就要再經過結構安全性能詳細評估，並確認改善是否不具效益。

(四) 合併鄰接的建築物基地或土地

符合前面條件的危老屋申請重建時，鄰接建築基地或土地可以合併申請。但併入的面積超過1,000平方公尺部分，沒有危老條例容積獎勵規定的適用^[18]；併入面積超過原重建基地面積的部分，也沒有稅捐減免的優惠^[19]。

註腳

[1] 總統府總統華總一義字第10600056401號令（2017/5/10），制定公布都市危險及老舊建築物加速重建條例全文十三條，並自公布日施行。

[2] 依據內政部2016年第4季的統計資料，2016年底全國住宅總量戶數為8,447,017，2016年30年以上戶數為3,839,968，2026年30年以上戶數為5,969,601，2036年30年以上戶數為7,397,843。參閱：內政部營建署（2017），《危老屋重建大利多，5重點子法8月份正式上路》。

[3] 內政部消防署（2018），《921國家防災日 總統視導北部規模6.6震災演練》。

[4] 都市危險及老舊建築物加速重建條例第5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。

II 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。」

[5] 要怎麼認定屬於合法建築物，由各縣市政府工務局建管單位認定，例如[臺北市建築管理自治條例第六章舊有合法建築物處理](#)，即為合法建築物認定的相關規定。

[6] [都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條](#)：「

I 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。

II 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。

III 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。

IV 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。

V 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。

VI 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。

VII 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。」

[7] [都市危險及老舊建築物加速重建條例第7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。」

[8] 例如[臺北市土地使用分區管制自治條例第95條之3](#)、[高雄市都市計畫住宅區危險及老舊建築物重建建蔽率放寬標準](#)。

[9] [都市危險及老舊建築物加速重建條例第8條](#)：「

I 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事者，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。

II 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。

III 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。」

[10]都市危險及老舊建築物加速重建條例第8條第3項。

行政院院臺建字第1110165344號令（2022/3/10）：「都市危險及老舊建築物加速重建條例第八條第一項規定之租稅減免優惠，實施年限自中華民國一百十一年五月十二日起至一百十六年五月十一日止。」

[11]臺北市都市更新自治條例第12條第1項第1款至第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：

一、為完整之計畫街廓者。

二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。

三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。

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。」

[12]都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條：「

I 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。

II 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。

III 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。

IV 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共同供應契約機構辦理。

V 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。

VI 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共同供應契約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。」

[13]都市計畫法第3條：「本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。」

[14]文化資產保存法第3條第1款：「本法所稱文化資產，指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形及無形文化資產：

一、有形文化資產：

(一) 古蹟：指人類為生活需要所營建之具有歷史、文化、藝術價值之建造物及附屬設施。

(二) 歷史建築：指歷史事件所定著或具有歷史性、地方性、特殊性之文化、藝術價值，應予保存之建造

物及附屬設施。

(三) 紀念建築：指與歷史、文化、藝術等具有重要貢獻之人物相關而應予保存之建造物及附屬設施。

(四) 聚落建築群：指建築式樣、風格特殊或與景觀協調，而具有歷史、藝術或科學價值之建造物群或街區。

(五) 考古遺址：指蘊藏過去人類生活遺物、遺跡，而具有歷史、美學、民族學或人類學價值之場域。

(六) 史蹟：指歷史事件所定著而具有歷史、文化、藝術價值應予保存所定著之空間及附屬設施。

(七) 文化景觀：指人類與自然環境經長時間相互影響所形成具有歷史、美學、民族學或人類學價值之場域。

(八) 古物：指各時代、各族群經人為加工具有文化意義之藝術作品、生活及儀禮器物、圖書文獻及影音資料等。

(九) 自然地景、自然紀念物：指具保育自然價值之自然區域、特殊地形、地質現象、珍貴稀有植物及礦物。」

[15]都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第3條第1款：「本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：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，其評估結果為初步評估乙級。」

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第2條附表五。

[16]關於合法建築物屋齡的認定，依照都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第2條，先依照有沒有領到使用執照區分：有領得使用執照者，自領得使用執照之日起算；未領得使用執照者，由主管機關依下列文件之一認定：1、建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止。2、建築物所有權第一次登記謄本。3、合法建築物證明文件。4、房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。5、其他證明文件。

[17]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。」

[18]都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第5項。

[19]都市危險及老舊建築物加速重建條例第8條第1項但書。

標籤

► 都市危險及老舊建築物加速重建條例，危老條例，危老建築物，危老屋，危老重建