



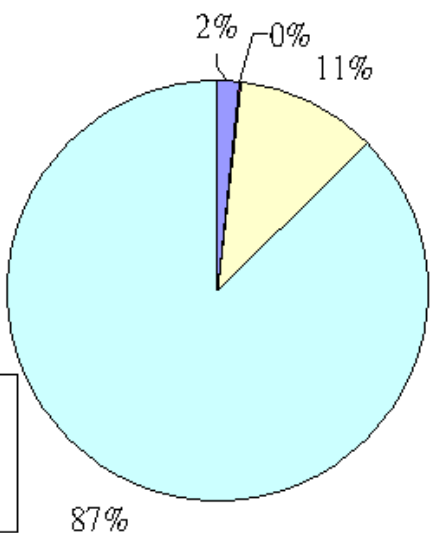
中央都市更新法令三部曲

內政部營建署簡任技正兼辦科長 林佑璘

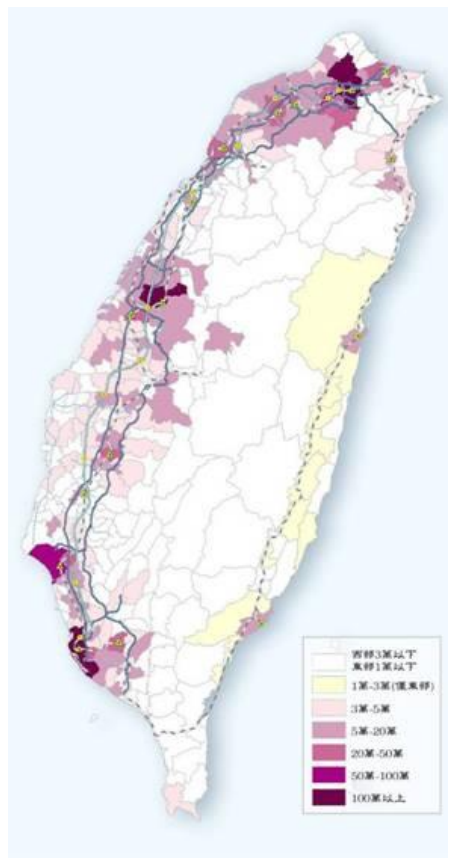
2017.7



台灣都市發展問題



- 住宅區
- 商業區
- 都市計畫
- 非都市



都市計畫總面積
4,563.85km²，
其中住宅區及商業區
佔711.45km²

都市計畫區現況
人口1,848萬人

80%人口居住於
2%之土地



都更需求與日遽增

經統計台灣地區計有833萬戶住宅，而屋齡超過30年以上約368萬戶(占住宅比例44%)，其中雙北市30年以上約116萬戶(占住宅比例47%)，顯示現有建物已逐漸老舊，亟待更新。

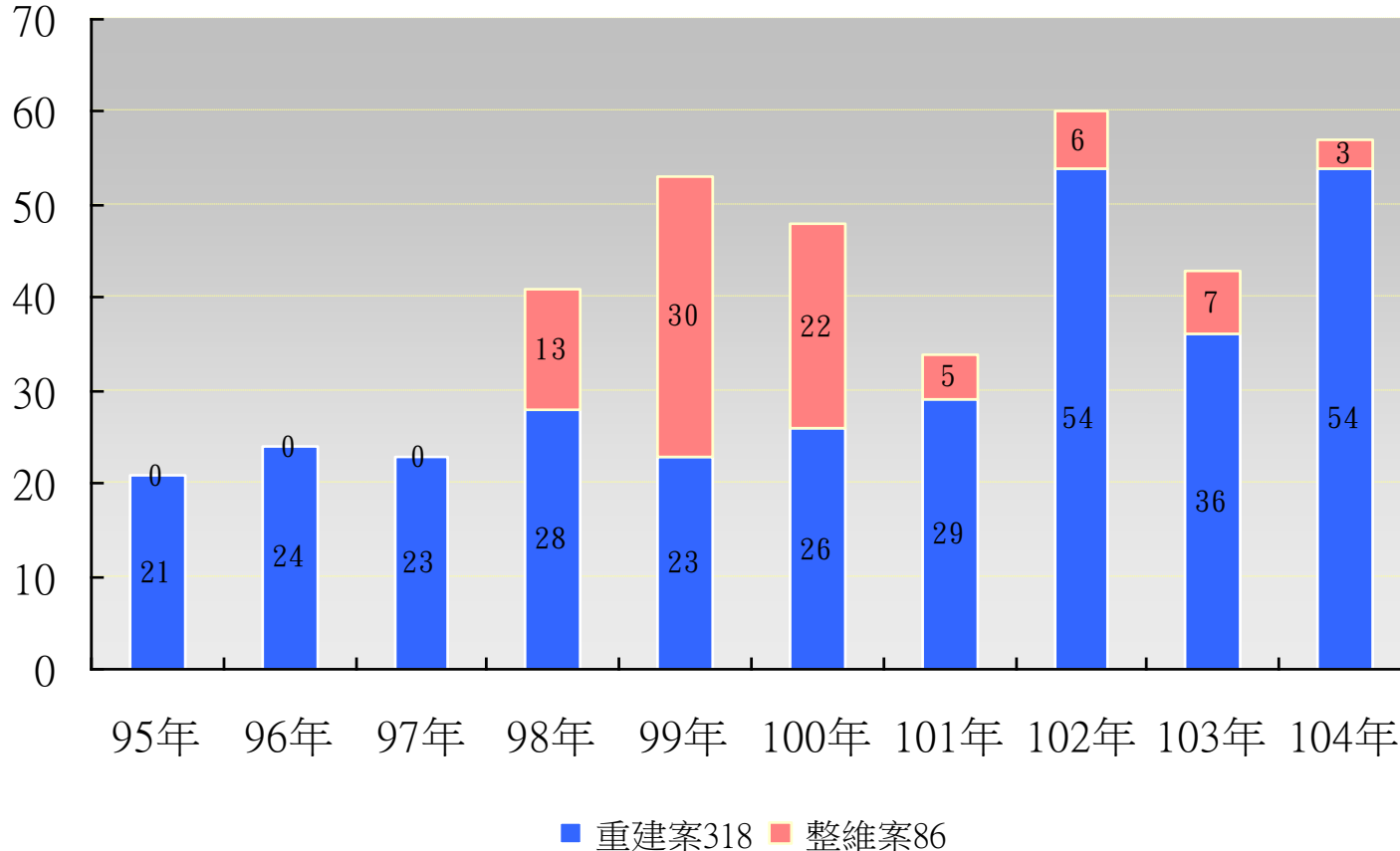
104年底		全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
住宅數量(宅)		8,338,603	1,538,591	885,201	779,634	977,329	661,257	1,022,871
平均屋齡(年)		28.29	26.14	32.94	23.56	25.44	30.00	28.13
20年以上	數量	5,626,483	953,821	695,004	427,092	624,524	470,441	701,548
	比例	67.48%	62.00%	78.52%	54.78%	63.90%	71.14%	68.59%
30年以上	數量	3,685,543	620,609	542,304	245,434	325,554	290,966	453,413
	比例	44.20%	40.34%	61.27%	31.48%	33.31%	44.00%	44.33%
40年以上	數量	1,458,427	190,491	203,274	70,010	118,289	124,125	178,392
	比例	17.49%	12.38%	22.97%	8.98%	12.10%	18.77%	17.44%
50年以上	數量	549,264	37,859	40,157	21,816	44,311	65,428	54,542
	比例	6.59%	2.46%	4.54%	2.80%	4.53%	9.89%	5.33%

資料來源：內政部不動產資訊平台 (民國104年第4季)



目前推動量能不足

95~104年10年內全國核定都市更新事業計畫404案；1年平均40案，每案預估50戶，共約2000戶



整體都市更新法令新架構

5



Q

立法背景

為何要訂《危老條例》？



【加速+獎勵】重建

危險老舊建物經100%土地及合法建築物所有權人同意後，免經都市更新審查程序，申請獎勵後即可重建。

提供小面積危險建物重建管道

讓無法以都市更新方式辦理的**小基地**也可進行重建，解決危險及老舊建物的問題。

打造樂齡住宅

關懷高齡化社會，老屋重建可改善高齡者生活品質，符合高齡者居住需求。

簡單 · 快速 · 有獎勵

都市危險及老舊建築物加速重建條例

7

法案內容

適用範圍

符合右列條件的 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。

※ 申請重建時可合併鄰接建築基地或土地，但併入土地面積不可大於原重建基地面積。

30年以上屋齡，指：

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。

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：

- 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。

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(30-60分)。

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1/2(需要詳評確認)。

基地未完成重建

- 指尚未依建築法規定申請**使用執照**。

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

申請程序：

1

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**的同意。

3

向地方主管機關**申請核准**後，依建築法令申請建築執照。



申請應備文件

申請書。

合法建築物之證明文件，或尚未完成重建之危險建築物證明文件。

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。
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. 應取得之證明文件及協議書。
6. 其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應載明之事項。



審查及請照期限

直轄市、縣（市）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。

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。

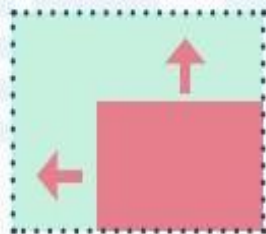
法案內容

三大獎勵，加速重建！

容積獎勵

- 最高可達建築基地1.3倍之基準容積或1.15倍之原建築容積。
- 三年內提出申請，再給予基準容積10%獎勵。
- 若合併鄰接建築基地或土地重建時，鄰接基地或土地之容積獎勵計算限定1,000m²內。

※ 容積率：建物總樓地板面積與基地面積比，越高表示可建築的室內坪數越多。



放寬建蔽率及高度管制

- 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。

※ 建蔽率：建築面積占基地面積比率，越高表示基地空地越小。

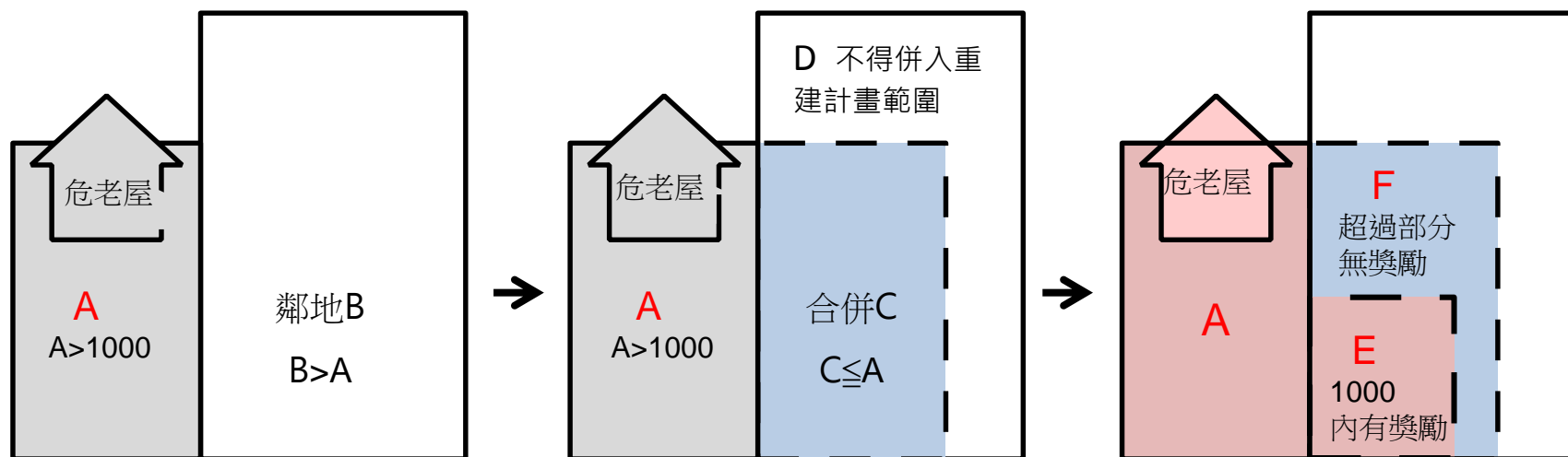
減免稅賦

本條例施行後5年內申請重建者，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，以10年為限。（合計最長12年）

都市危險及老舊建築物加速重建條例

14



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規定之建築容積獎勵項目。

容積獎勵

原容積大於法定容積者

建築物危險程度

退縮建築

協闢公共設施

得依原建築容積建築

或法定容積之10%

危險建築物
10%

評估未達結構安全最低等級
8%

評估未達次低等級
6%

拆除未重建之危險建築
10%

退縮4米且與鄰地寬2米
10%

退縮2米且與鄰地寬2米
8%

5%為上限

公設面積x(公設公告現值/基地公告現值)x基地容積率
公設用地須先請理請移轉登記為地方政府，始得核發使照

容積獎勵

耐震建築 (保證金)

取得綠建築證書 (保證金)

取得智慧建築證書 (保證金)

符合無障礙環境性能評估者 (保證金)

耐震
標章
10
%

住宅結構安全性
能評估

合格
級
2%

銅級
4%

銀級
6%

黃金
級
8%

鑽石
級
10
%

合格
級
2%

銅級
4%

銀級
6%

黃金
級
8%

鑽石
級
10
%

1級
4%

2級
3%

1級
6%

2級
4%

3級
2%

面積
500
以下
限制

面積
500
以下
限制

面積
500
以下
限制

面積
500
以下
限制

備註：紅色區塊需優先申請

土管規定放寬

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。

住宅區之外

建築高度放寬

住宅區

建築高度放寬
建蔽率放寬

稅賦減免（5 + 5年內申請）

重建期間

重建期間（**開工日至核發使用執照日**）土地無法使用，免徵地價稅。

重建後
1-2年

重建後（**核發使用執照日**）地價稅及房屋稅減半徵收2年。

重建後
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有權止，並以10年為限。

法案內容

四大配套，協助重建！



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。



弱勢保障

提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。



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。



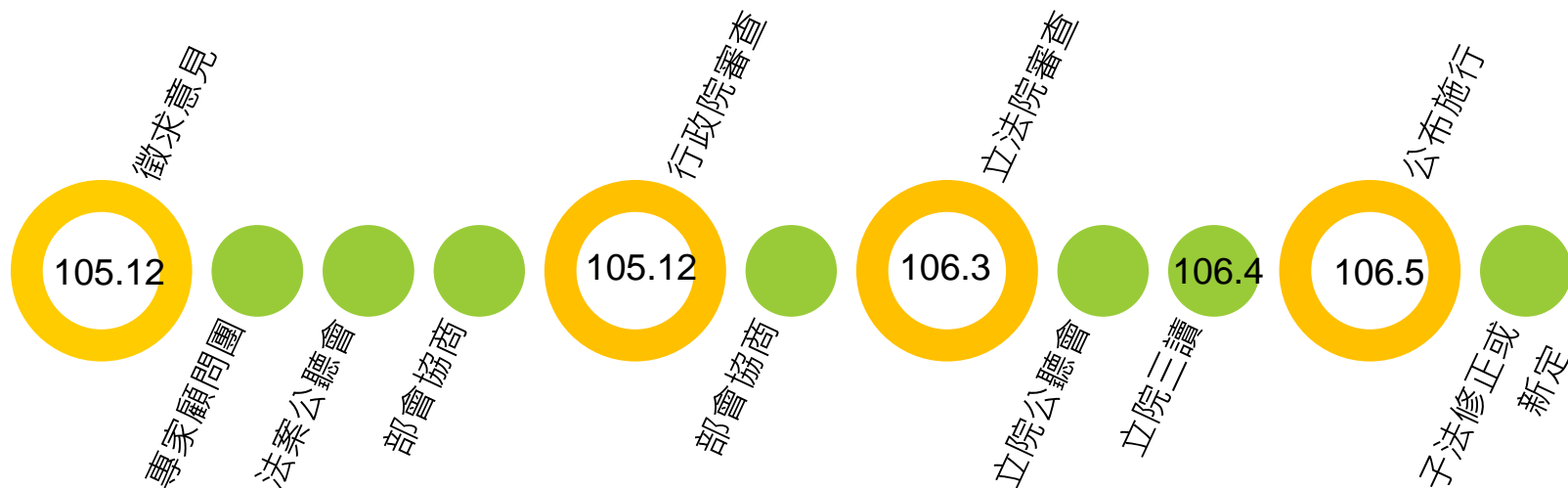
資金補助

補助結構安全性能評估費用及擬具重建計畫費用。



都市危險及老舊建築物加速重建條例

20



預計相關子法將於7月底發布施行，即可正式受理申請

- 施行細則
- 容積獎勵辦法
- 建築物結構安全評估及補助辦法
- 評估爭議鑑定辦法
- 公告定型化契約機構



都市更新條例修正重點

21

- 修正目的在於為落實總統加速推動都市更新政見，及排除違憲狀態，踐行正當行政程序。
- 歷經10餘次會議討論後，已於107年5月16日送行政院審查中。
- 修正前條文67條，修正後87條。



都市更新條例修正重點

22

與都市計畫連結

一般、優先更新地區

主管機關劃定更新地區，應併同擬定都市更新計畫，循細部計畫程序辦理。

新增策略性更新地區

- 1.面積1萬平方公尺以上。
- 2.僅得政府主導都更。
- 3.應併同擬定都市更新計畫，循細部計畫程序辦理。

自劃單元劃定基準

- 1.需符合公共安全、公共衛生、公共交通之虞者。
- 2.更新單元劃定基準應經都委會審議通過後公告實施。



提高同意比例

提高事業概要同意門檻

由現行1/10提高至1/2，增加代表性及可行性。

提高事業計畫同意門檻 /增設權利變換計畫同意門檻

民辦：

- 迅行地區：1/2以上私有所有權人數、面積同意。
- 一般、優先地區：3/4以上私有所有權人數、面積同意。
- 自劃單元：4/5以上私有所有權人數、面積同意。
- 例外規定：9/10以上私有面積同意者，人數不計。

公辦：

- 1/2以上私有所有權人數、面積同意。
- 例外規定：9/10以上公有地者，不再採計私有所有權同意。



都市更新條例修正重點

24

提高同意比例

撤回同意書機制

增加因審議重大調整者得要求重行公展。

所有權人簽訂同意書時與實施者報核時之條件（包括分配面積、分配價值、共負比例）較差時，得撤銷原同意。



踐行程序正義

精進代拆機制

- 權變計畫核定後除所有權人自拆、同意實施者代拆外，增訂**實施者**請求主管機關代拆前應先**協調**，再由**主管機關**進行**調處**（**拆遷期日、方式、安置事項及與拆遷有關事項**），不服調處結果者，於**完成行政救濟**（**訴願、行政訴訟**）後，由**主管機關**據以執行。
- 未經上開程序拆除者，罰款50-500萬元。

舉辦聽證

- 明定主管機關於**核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前**，除已無爭議外，應舉行聽證。



都市更新條例修正重點

26

政府主導公辦

成立專責機構

由中央成立國家住宅及都市更新中心，協助推動國家級住宅及都市更新事業。

訂定公開評選機制

建立完備之公開評選民間都市更新事業機構協助政府實施都市更新機制。

原則公地公辦 且重視信用保護

為避免以小吃大之疑慮，爰明定修正後始擬訂報核之都市更新事業計畫，其公有土地達一定規模者，應由政府主導辦理。

都市更新條例修正重點

27

加速民辦實施

簡化程序

- 全體同意或無爭議案件，得簡化計畫核定程序

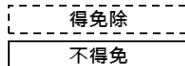
免聽證

- 明定計畫核定前已無爭議者，得免聽證 §31

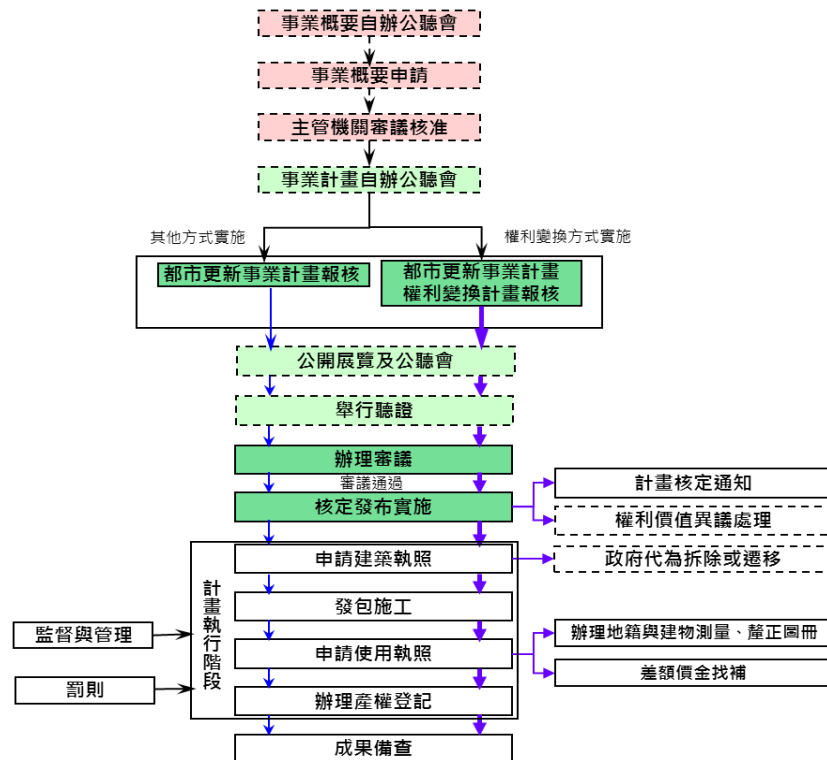
簡易變更

- 全體同意者，得簡化作業程序 §32
- 擴大得簡易變更程序之適用範圍 §32

圖例



都市更新事業流程圖





都市更新條例修正重點

28

加速民辦實施

弱勢協力

更新範圍內經濟或社會弱勢住戶因更新致無屋可居住者，由政府提供社會住宅或租金補貼之協助。

協助危險建築物更新

明定符合危老宅條例第3條第1、2款之危險建築物政府應主動迅行劃定更新地區。



獎勵明確可行

容獎標準明確化

- 各項容獎項目及獎勵標準，於條例修法通過後，由中央統一於容獎辦法中訂定。
- 獎勵上限：
 - 一般、優先、迅行更新地區及自劃單元：維持現行獎勵上限。
 - 策略性更新地區：容積獎勵上限為2倍法定容積或原容積加0.5倍現況容積（擇優）。



都市更新條例修正重點

30

獎勵明確可行

更新後房屋稅 減徵延長

更新前之合法建築物所有權人持有更新後建築物，且於更新後2年內無移轉所有權人，其房屋稅減半徵收期限得延長至移轉所有權為止，但以10年為限。

協議合建稅賦 減免

明定因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅40%



解決實務爭議

估價透明

- 事業概要或事業計畫階段即明訂權利變換價值估算與分配及選配原則。
- 估價師選任原則由所有權人與實施者共同選任，未能共同選任者，其中一家由主管機關名單中隨機選任。
- 參考921震災重建經驗，增加估價報告之複核機制。



都市更新條例修正重點

32

解決實務爭議

拆除前不得預售

- 權變案於原土地改良物拆除完畢前，不得辦理建築物銷售。
- 違法銷售者，按次處50-500萬元罰鍰。

資金強制信託

- 權利變換所需資金，無論實施者自籌款、銀行融資或資金提供者提供，一律強制信託與信託業，並於開工前完成契約簽訂報主管機關備查。



都市更新條例修正重點

33

解決實務爭議

釐清參與都
更名義人之
爭議

- 明定所有權同意比例計算，以登記簿或合法建物證明記載之名義人為準
- 有因繼承、強制執行或法院判決於登記前取得所有權者且報核時提出證明文件者，以該證明文件記載為準。
- 明定已登記之土地及建築物，於實施權利變換時，以原登記名義人之名義登記。

避免都市更
新與土地登
記之救濟程
序產生重複

- 明定登記機關於權利變換建物第一次登記公告受異議時，應移送囑託機關（都更主管機關）處理，並依其處理結果登記，免再依土地法規辦理協調及私權訴訟。



都市更新條例修正重點

34

鼓勵自主更新

**賦予代辦機構
(代理實施者)
法源**

協助更新會統籌辦理都更業務（包括規劃設計、資金調度及投入等）。

代辦機構資格條件應納入事業計畫載明公開。

**提供信用保證
及財務可行性**

- 協商運用都市更新基金提供參與自主更新之住戶共同負擔額度內之**信用保證**。
- 明定金融機構對於都市更新之放款，不受銀行法有關建築融資放款額度之限制。



都市更新條例修正重點

35

申請案之信用保護

事業概要

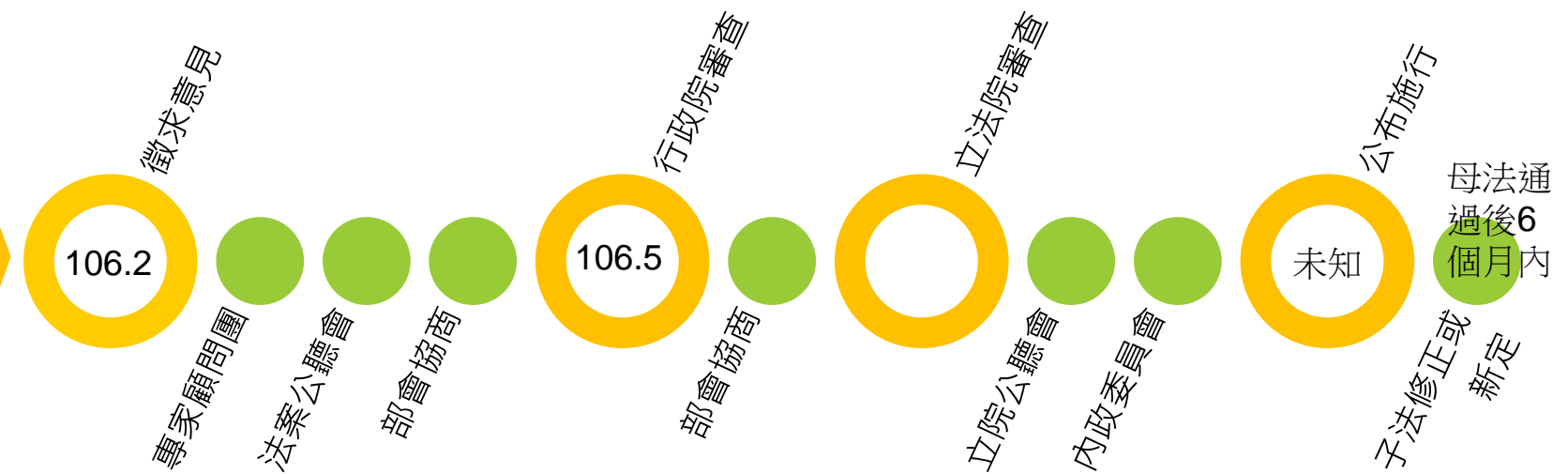
公布施行前已申請未核准之事業概要，其同意比例、審議及核准程序適用修正後規定。

事業計畫及權變計畫

公布施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬定、審核及變更，除有關應行聽證程序者外，適用修正前規定辦理。但權變計畫之擬定，應於條例公布施行後或事計核定後3年內報核，否則依新法規定。



都市更新條例修正重點



國家住宅及都市更新中心設置條例訂定重點

37

國家住宅及都市更新中心

管理
社會住宅

規劃、設計、興建

包租代管

整合都市
更新事業

釐清都市更新範圍內
權利義務關係

蒐集意願同意書

針對範圍內低收入戶、中低收入戶及
遭受急難或災害者提出救助方案

投資

為提升本中心自營能力及活絡市場

擔任
實施者

具公益性、急迫性、民間無投資意願或無法自行實施

公開評選
實施者

中央（或地方）政府得委託中心公開評選實施者

營運管理

社會住宅

都市更新事業

研究規劃
教育訓練

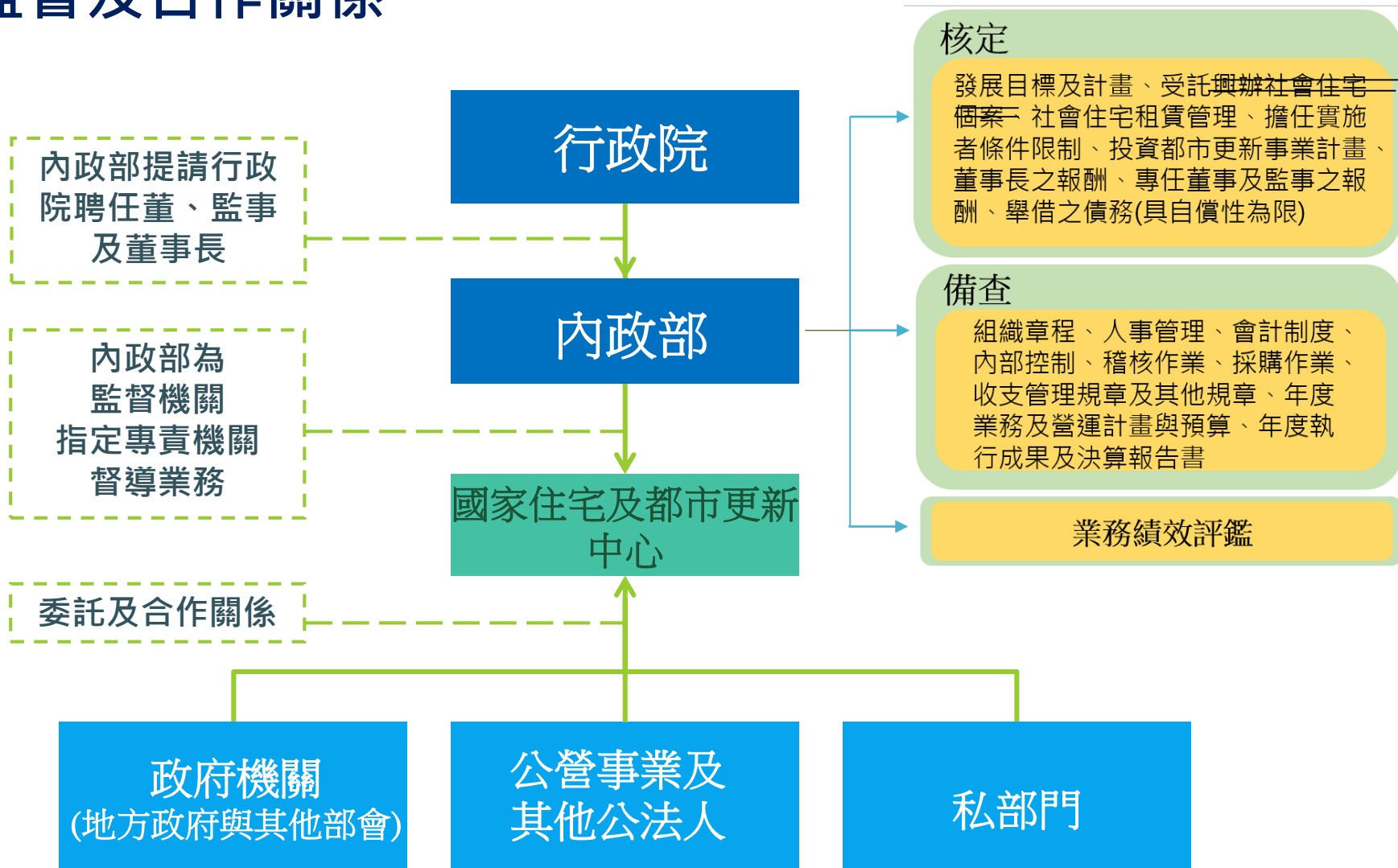
計畫可行性評估

相關教育訓練

國家住宅及都市更新中心設置條例 訂定重點

38

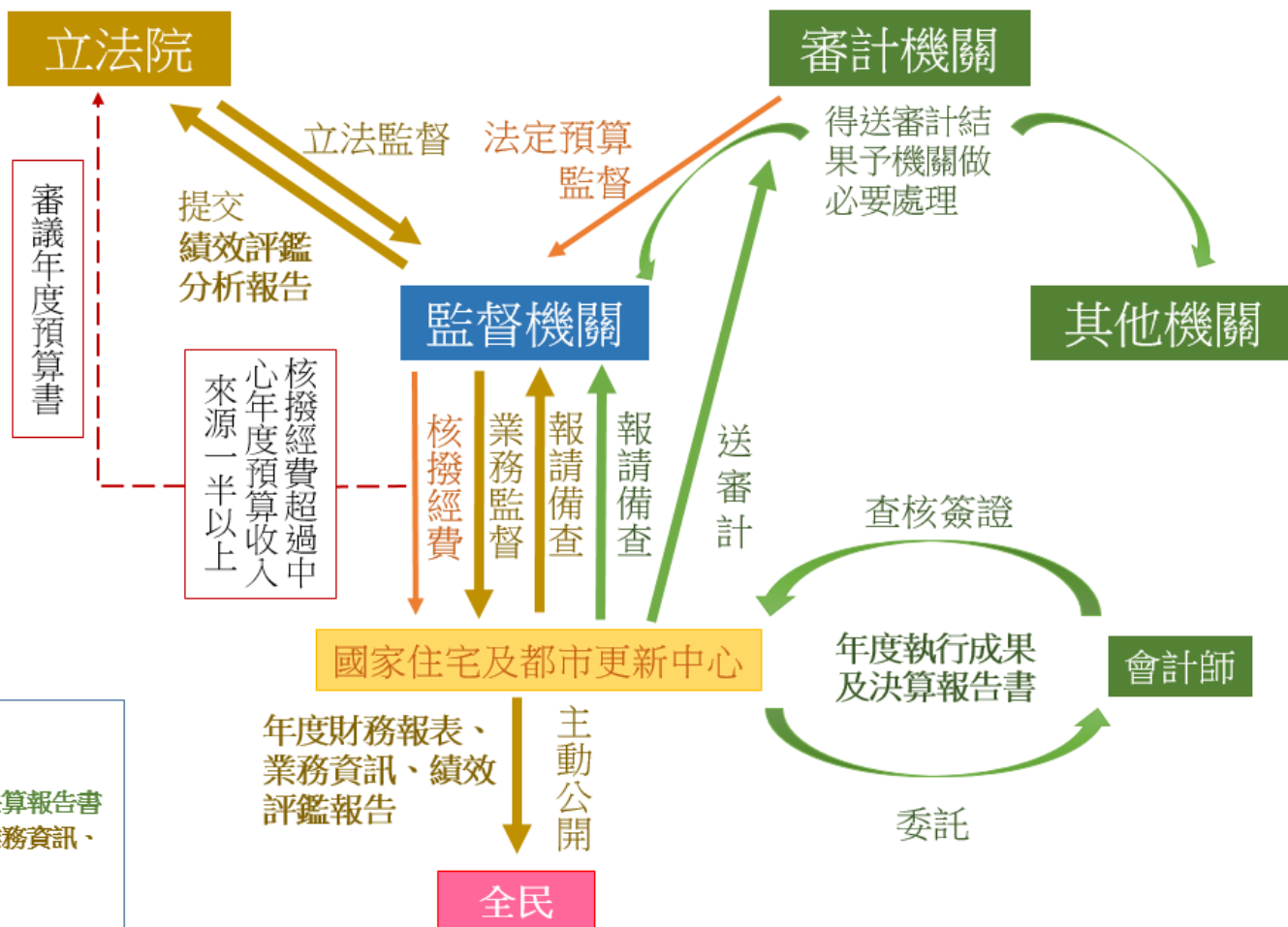
監督及合作關係



國家住宅及都市更新中心設置條例 訂定重點

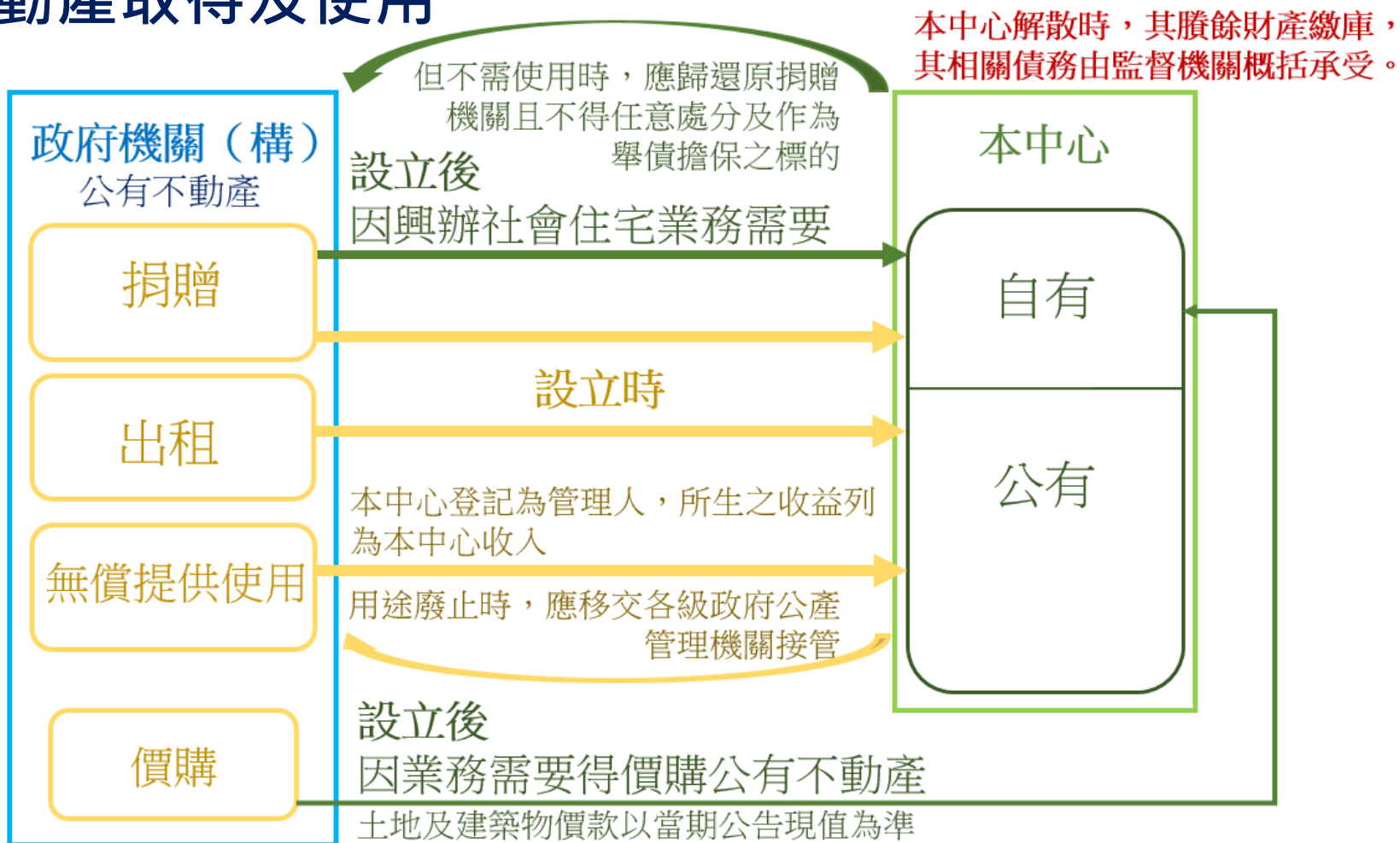
監督及合作關係

預算及執行績效監督關係



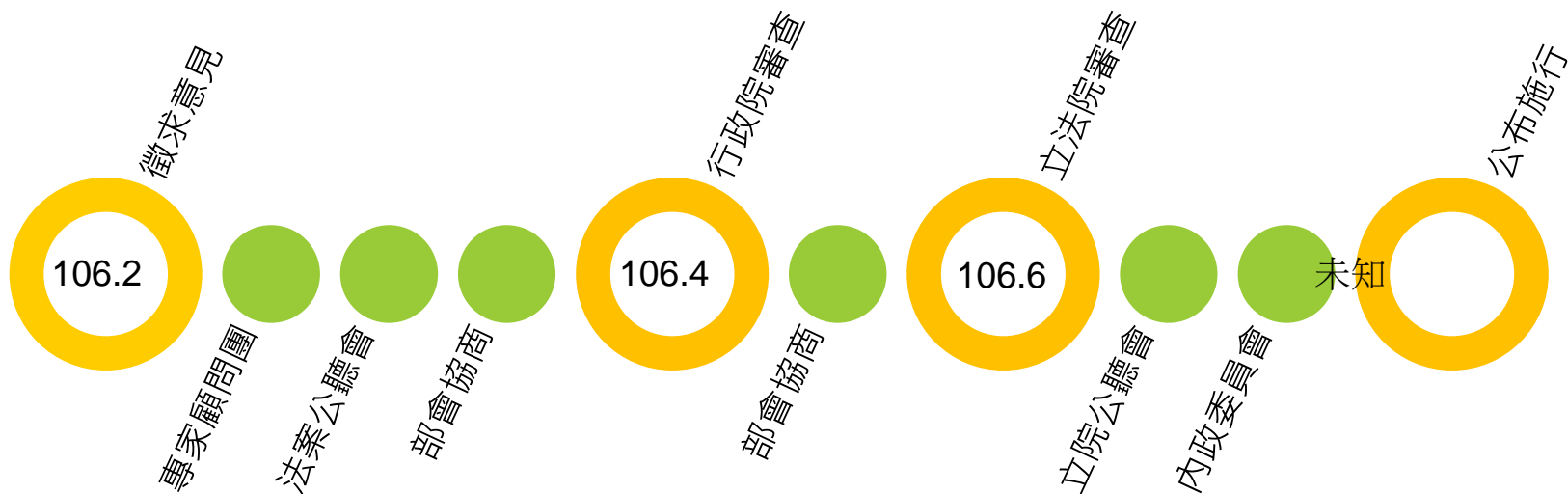
國家住宅及都市更新中心設置條例 訂定重點

公有不動產取得及使用



國家住宅及都市更新中心設置條例 訂定重點

設置條例





簡報完畢
敬請指教

