

107年度都市更新法令與業務輔導委辦案 「公私協力30+N行動方案」系列講座

都更條例修訂版及危老條例相關函釋要點

講 師

| 內政部營建署
| 林簡任技正兼辦科長佑璘

中華民國107年12月25日

簡報大綱

壹、都更條例修訂版

貳、危老條例相關函釋要點

壹、都更條例修訂版

87

都市更新條例自87年11月1日公布施行；歷經8次修正，現行條文計67條。

101

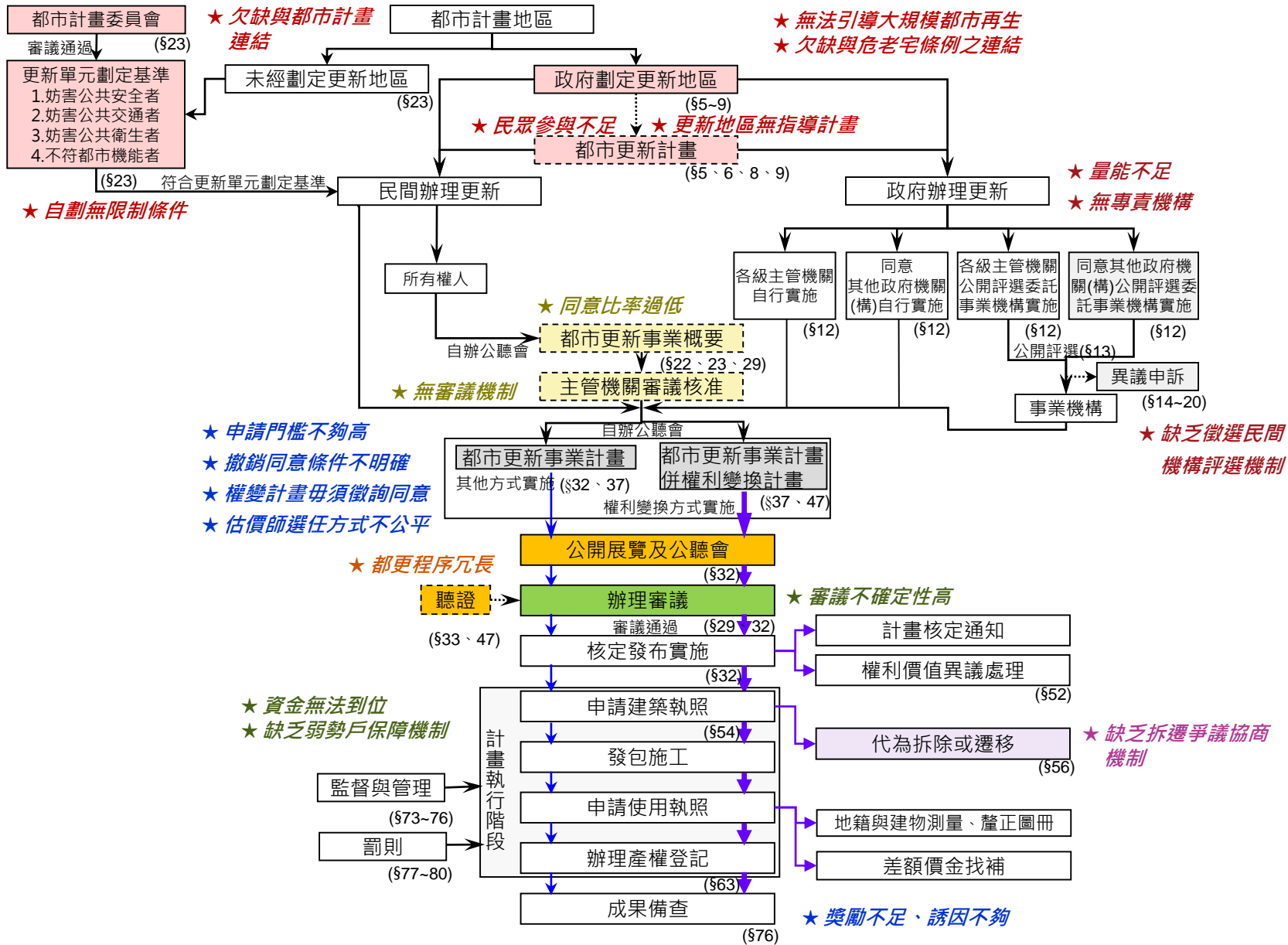
第9次修正啟動；101年因文林苑都市更新爭議及102年部分條文經大法官宣告違憲，至上屆委員任期未完成。

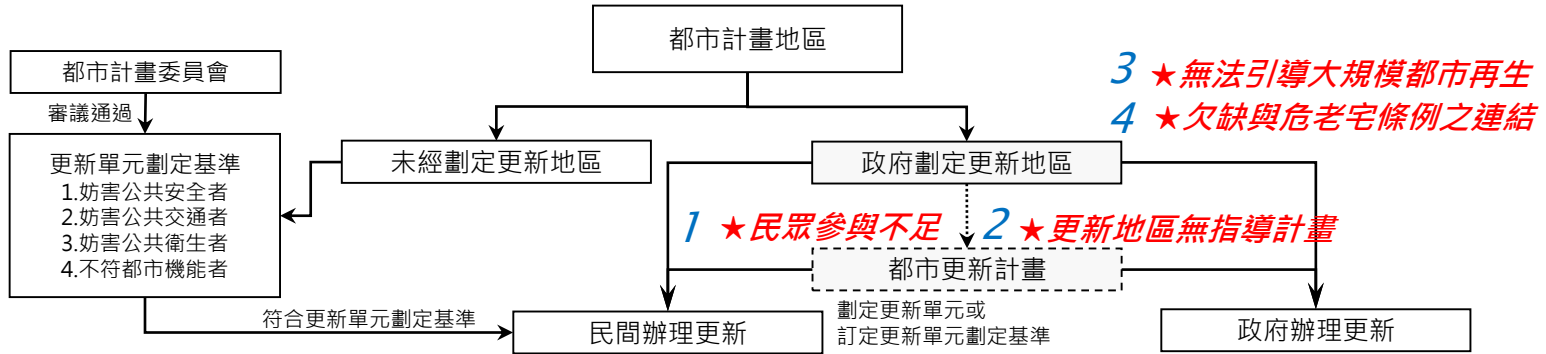
106

內政部業依加速推動都市更新政策方向，重新檢討修正、研修期間召開4場公聽會、4次跨會協商，提出第9次修正草案，於106年5月16日送行政院，續由行政院於106年11月29日送立法院審議。

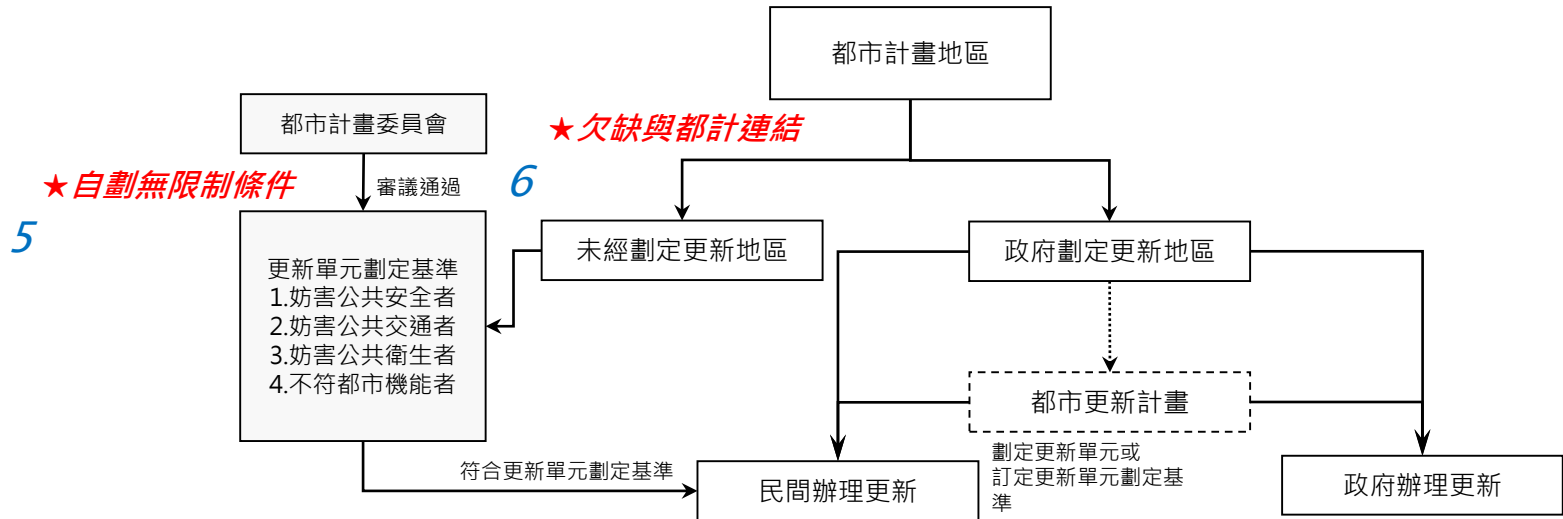
107

經立法院交付內政委員會已於107年3月26日完成初審，續進行3次朝野黨團協商結果仍有13條及1個附帶決議保留，待院會協商處理。

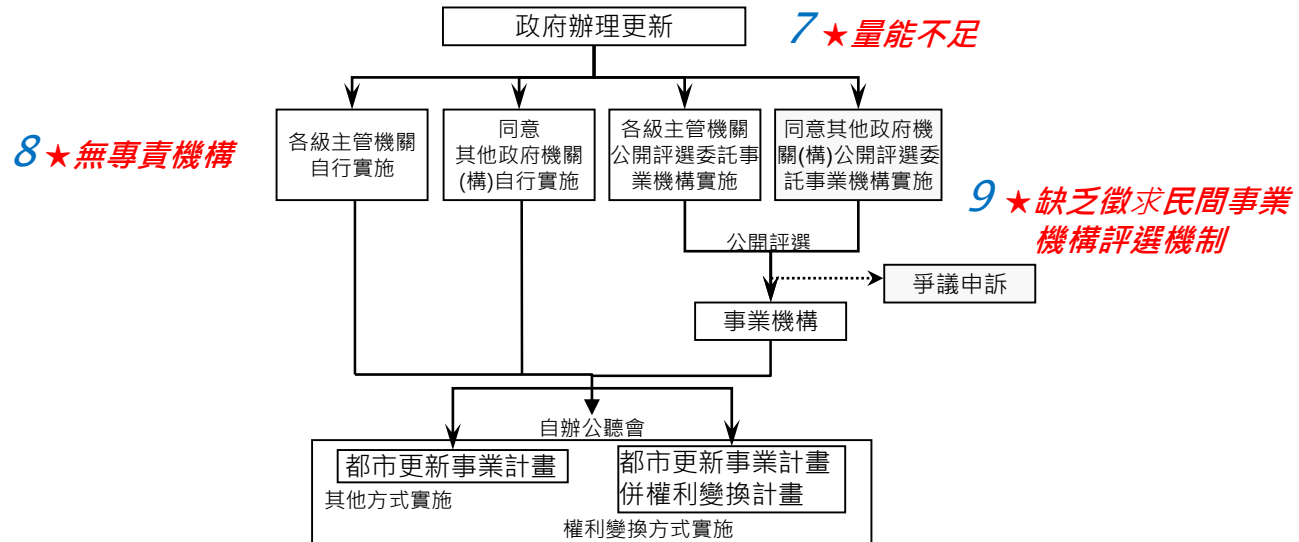




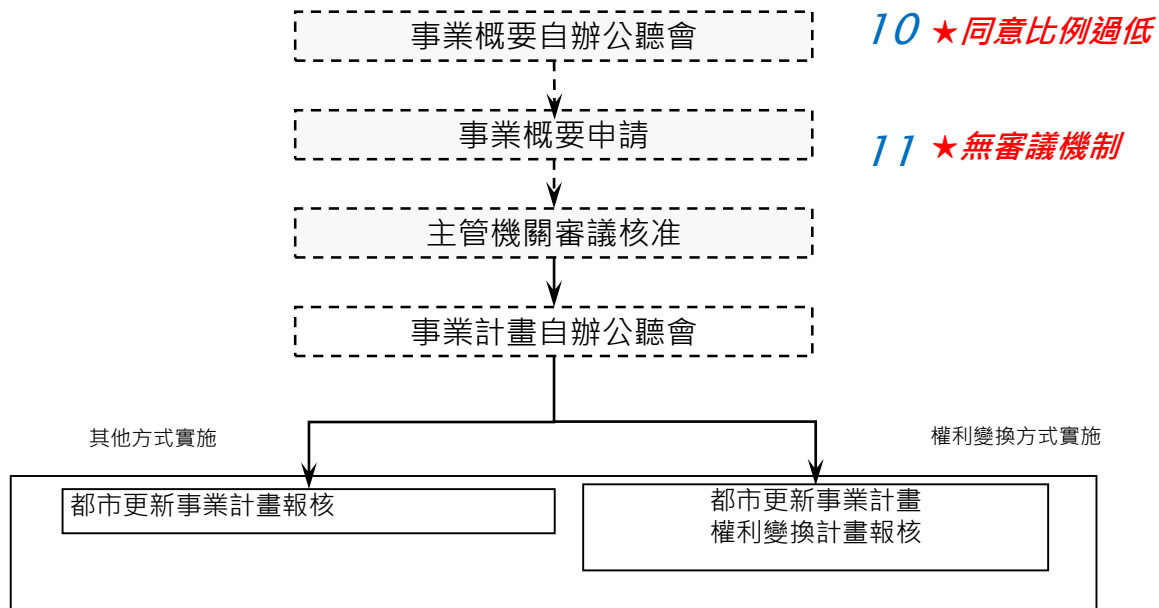
修正事項	現行規定	修正後
劃定更新地區、擬定更新計畫程序	<ul style="list-style-type: none"> 未涉都計變更者，經都委會審議即可 	<ul style="list-style-type: none"> 迅行劃定更新地區得逕由主管機關公告實施 其餘更新地區依<u>都市計畫細部計畫程序</u>辦理
都市更新計畫	<ul style="list-style-type: none"> 視需要提出 	<ul style="list-style-type: none"> 除迅行劃定更新地區外，<u>應併同更新地區劃定提出</u>
新增策略性更新地區	<ul style="list-style-type: none"> 無 	<ul style="list-style-type: none"> 劃定條件 大眾運輸場站 水岸、港灣 重大發展建設需要
協助危險建築物重建	<ul style="list-style-type: none"> 無 	<ul style="list-style-type: none"> 危險建築物得<u>迅行劃定更新地區</u>，加速更新腳步



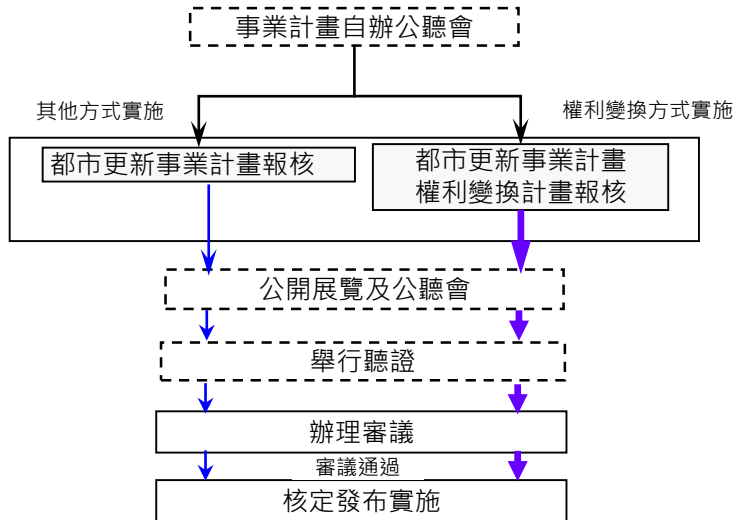
修正事項	現行規定	修正後
自劃更新單元條件及審議程序	<ul style="list-style-type: none"> • 促進土地再開發利用 • 改善居住環境 	<ul style="list-style-type: none"> • 條件提高，有下列情形之一 <ul style="list-style-type: none"> • 妨害公共安全 • 妨害公共交通 • 妨害公共衛生 • 不符都市機能
	<ul style="list-style-type: none"> • 由主管機關訂定，毋須經都委會審議 	<ul style="list-style-type: none"> • 由主管機關訂定，並經都委會審議



修正事項	現行規定	修正後
非主管機關公開評選事業機構實施	• 無	• 本次新增
公開評選機制	• 準用促參法規定	• 建立 都市更新公開評選 民間都市更新事業機構之 機制
賦予公產管理機關開發責任	• 無	• 大面積、高比例 之公有土地，應由 政府主導 開發
中央專責機構	• 無	• 新增 中央得設專責法人機制 協助推動或實施

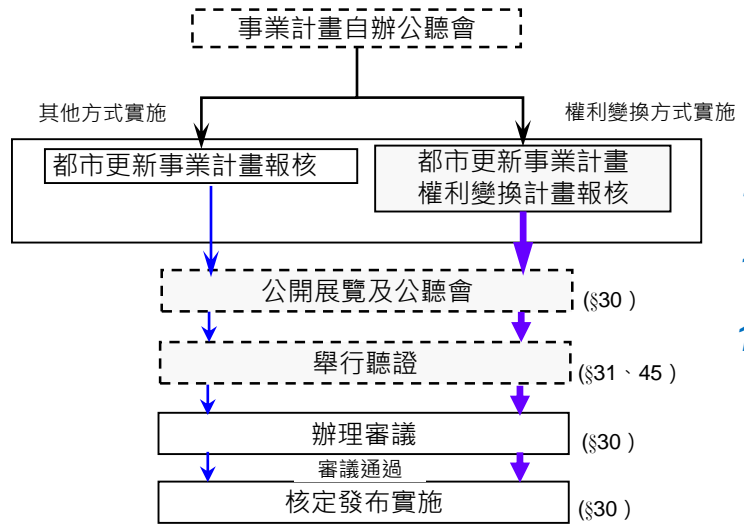


修正事項	現行規定	修正後
事業概要同意比	•1/10	• <u>提高至 1/2</u> (包括所有權面積、人數)
事業概要審查形式	•行政機關審查	• 更新審議會 <u>審議核准</u>



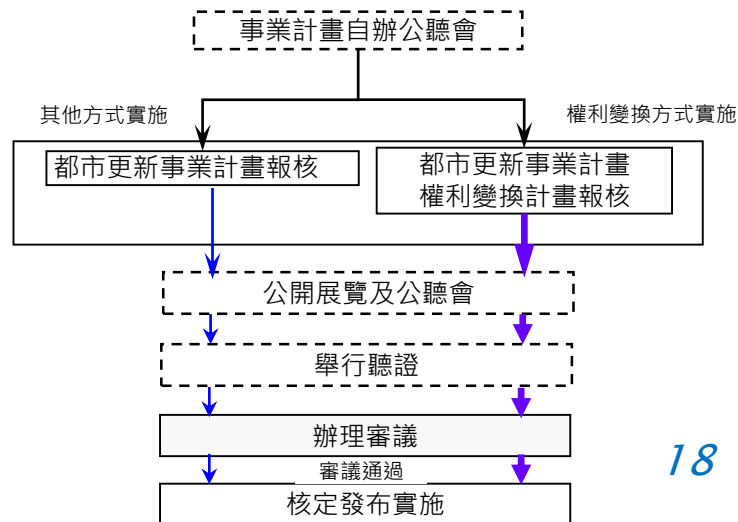
- 12★申請門檻不夠高
- 13★權變計畫毋須徵詢同意
- 14★撤銷同意條件不明確

修正事項	現行規定	修正後
事業/ <u>權變計畫</u> 私有產權同意比率	事業計畫：人數；產權	• 適度提高 / 權變同意 (包括所有權面積、人數)
	--	政府評選機構實施：1/2 公有土地 > 1/2 → 免私產同意
	迅行：1/2；1/2	迅行：1/2
	優先：3/5；2/3	優先：3/4
	自劃：2/3；3/4	自劃：4/5
	人數免計：--；>8/10	人數免計：產權 > 9/10
撤銷同意條件	• 權利義務相同者，不得撤銷	權益減損者可撤銷 • 分配價值比率減少 分配比率降低

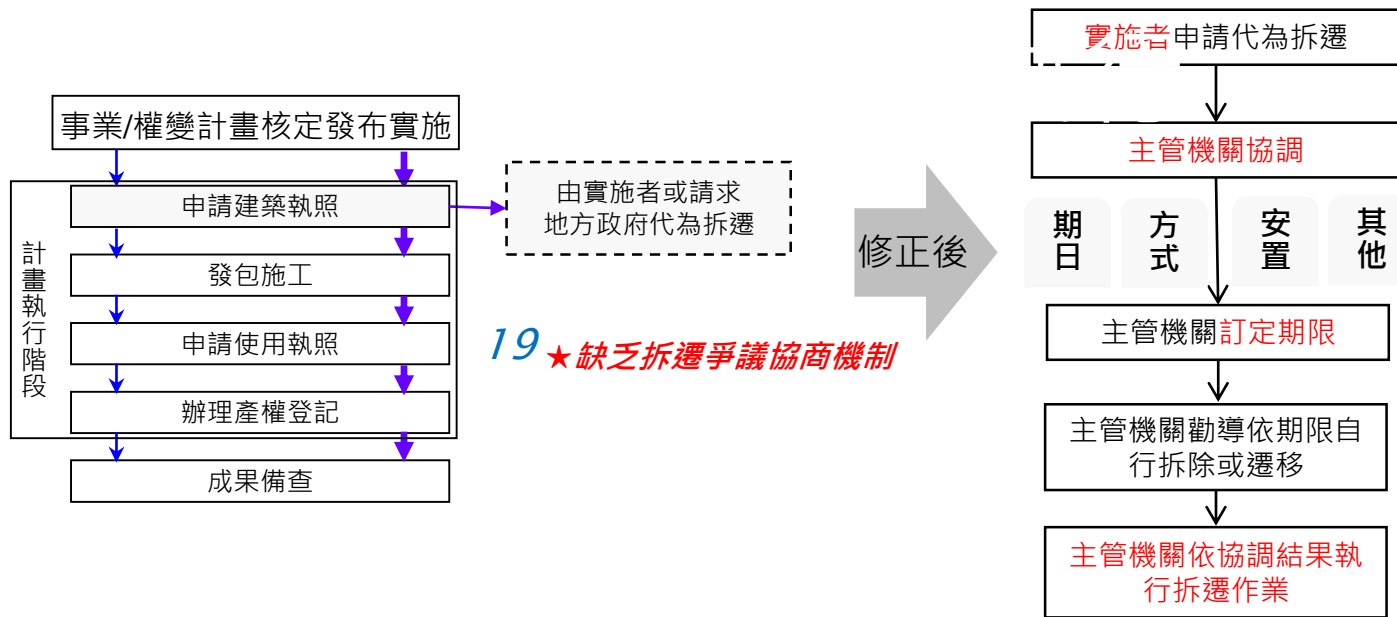


- 15 ★ 估價師選任方式不公平
- 16 ★ 都更程序冗長
- 17 ★ 無論有無爭議一律聽證

修正事項	現行規定	修正後
估價師選任方式	<ul style="list-style-type: none"> • 實施者選任3家 	<ul style="list-style-type: none"> • 實施者與所有權人 共同選任；未能者，2家公開、隨機選任 • 增加估價報告複核機制
聽證程序	<ul style="list-style-type: none"> • - 	<ul style="list-style-type: none"> • 計畫核定前 如有爭議應舉行聽證，並斟酌全部聽證結果，說明採納及不採納理由



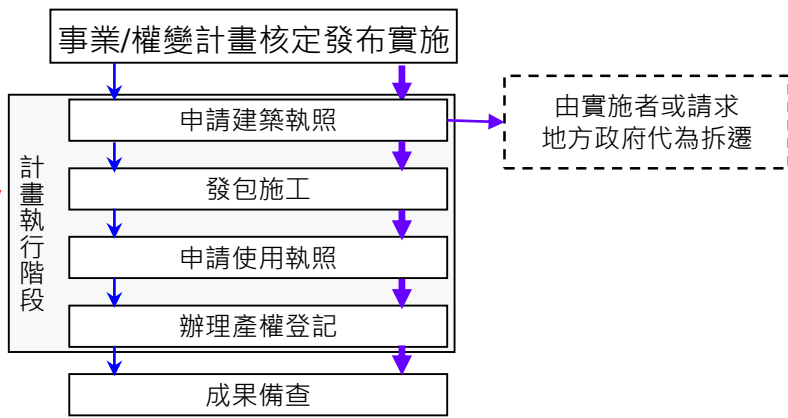
修正事項	現行規定	配套措施
容積獎勵核給額度	<ul style="list-style-type: none"> 中央規定容積獎勵上限，至於核予額度，則由地方都更審議會決定 政府主導案件無特別規定 	<ul style="list-style-type: none"> 多數獎勵容積項目、額度、計算公式，由<u>中央統一訂定</u>，避免審議不確定 保留一定比例由地方因地制宜彈性處理 <u>策略地區</u>1公頃以上且公辦者，得<u>提高2倍容積</u>
簡化程序	<ul style="list-style-type: none"> 符合一定情形，得適用簡化程序 依施行細則規定，擬訂或變更計畫核定前應一律聽證 	<ul style="list-style-type: none"> <u>全體同意者</u>，變更計畫<u>免公聽、公展</u> 計畫核定前，<u>無爭議或適用簡易變更程序者</u>，<u>免聽證</u>



修正事項	現行規定	修正後
禁止未完成拆遷前之預售行為	<ul style="list-style-type: none"> •無 	<ul style="list-style-type: none"> • 權變案 未完成拆除前禁止預售 • 違反者按次處 50 萬元以上 500 萬元以下罰鍰
代為拆遷機制	<ul style="list-style-type: none"> •由實施者或請求地方政府代為拆遷 •地方政府有代為拆遷義務 	<ul style="list-style-type: none"> • 規定實施者請求地方政府代為時，如有爭議，應由主管機關先就拆遷期日、方式、安置或其他拆遷相關事項進行協調後訂定期限執行

修正事項	現行規定	修正後
房屋稅減免措施	<ul style="list-style-type: none"> •有，2年為限 	<ul style="list-style-type: none"> • 原建物所有權人分配部分，其<u>房屋稅得減半徵收</u>至第1次移轉前，<u>最長12年</u> • 實施期限5+5年
協議合建稅賦減免	<ul style="list-style-type: none"> •持有稅，有 •移轉稅，無 	<ul style="list-style-type: none"> • 增訂因<u>協議合建</u>移轉土地及建築物時，其<u>土地增值稅及契稅得減徵40%</u> • 實施期限5+5年
公辦都更投資人稅賦減免	<ul style="list-style-type: none"> •無 	<ul style="list-style-type: none"> • 公辦都更公開徵求之投資人，得申請投資抵減優惠

- 20 ★ 資金無法到位
- 21 ★ 缺乏弱勢戶保障機制



修正事項	現行規定	修正後
協助籌措資金	<ul style="list-style-type: none"> • 提供低利貸款 	<ul style="list-style-type: none"> • 得利用 都更基金提供信用保證，協助自主都更案籌措實施經費 • 放寬金融機構都更建築融資限制
民眾協助措施	<ul style="list-style-type: none"> • 未明定 	<ul style="list-style-type: none"> • 規定弱勢戶因更新致無屋可居住者，應由政府 提供社會住宅、租金補貼 • 規定主管機關對於無資力者，應主動協助申（聲）請 法律扶助

進行中的都更案新舊法之適用

- 違憲部分一律適用修正後規定
- 其餘部分在**一定時間內**可適用修正前規定



進行中都更案

- 已申請核准事業概要者
- 已報核事業計畫者

違憲部分

- 概要之同意比率、須經審議程序
- 有爭議應辦理聽證

其他部分

- 5年內提出權變計畫者
- 事業、權變計畫之擬訂、變更程序

新規定



逾**5年**提出權變計畫者

舊規定



貳、危老條例相關函釋要點

危老條例合法建築物由地方政府認定

107.6.12內授營更字第1070032897號函

實施建築管理前已建造完成之合法建築物認定，本部89.4.24台八九內營字第8904763號函及91.3.19內授營建管字第0900018726號函已有規定，當事人可檢附規定文件之一申請辦理，其用途係供建築管理使用，與土依地登記規則辦理建物登記目的與管理精神不同，惟本條例並無另發給合法建築物證明之規定。因此地方政府擬以其建築物登記謄本認定為合法建築物，應由地方政府本於權責卓處。

合法建築物認定規定文件：(1) 建築執照、(2) 建物登記證明、(3) 未實施建築管理地區建築物完工證明書、(4) 載有該建築物資料之土地使用現況、(5) 完納稅捐證明、(6) 繳納自來水費或電費證明、(7) 戶口遷入證明、(8) 地形圖、都市計畫圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪圖

921紅黃單及海砂屋合法建築物得適用危老條例

107.03.14台內營字第1070803405號令

危老條例訂定意旨，係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。各直轄市、縣（市）政府依「九二一地震受災區建築物危險分級評估作業規定」評估張貼紅色或黃色標誌之合法建築物，以及評估列管之高氯離子建築物均屬耐震不足，得依本條例第三條第一項第一款(經建管機關依建築法、災害防救法判定危險建築)規定申請重建。另前揭列管之合法建築物於本條例施行前已拆除且未完成重建者，亦得依本條例第三條第三項拆除規定申請重建。

領有同張使用執照之部分合法建築物依危老條例執行

107.02.21營署更字第1070004697號函

107.3.6營署更字第1070007182號函

- 一、領有同一張使用執照之部分合法建築物得依危老條例單獨重建。惟其單獨重建之建築基地，仍應依建築基地法定空地分割辦法及當地直轄市、縣（市）建築自治法令規定檢討辦理。
- 二、法空分割辦法發布生效日（75年2月3日）前已完成地籍分割之一宗建築基地，倘基地內各筆地號已按行為當時建築法之規定，將各筆地號土地分割為可各自單獨建築使用之建築基地者，其申請建築時，免經原執照基地內之其他地號所有權人同意。

危老條例涉及建造執照法令適用

106.11.07內授營更字第1060817014號函

107.2.1營署更字第1070005015號函

107.3.20營署更字第1070016025號函

- 一、危老條例第5條明定申請重建時，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所有權之同意，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，其建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定。
- 二、另重建基地已依建築法第81條、第82條拆除之危險建築物申請建照執照，其基地未完成重建者（未領得使用執照），其建築法令之適用依本部84年4月21日台內營字第8402867號函及87年7月2日台內營字第8772186號函附會議紀錄原則辦理（不增加面積、樓地板面積、高度或樓層、變更用途等始得依原申照法規）

危老容獎辦法第5條建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行

106.8.31內授營更字第1060812586號函

- 一、危老容獎辦法...第5條係為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，爰依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度；第12條為規定優先申請本辦法第3條至第6條之容積獎勵項目，以落實本條例制定政策目標。
- 二、申請人考量經濟合理性而未依本辦法第12條規定優先申請第3條至第6條（原容高於法容、重建前危險程度、退縮留設人行道、耐震設計）獎勵並逕為申請第7條至第10條（綠建築、智慧建築、無障礙建築、協關公設）獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定；至個案因都市計畫、土地使用管制或基地條件有特殊情形致不能(而非不願)優先申請本辦法第5條（退縮留設人行道）獎勵時，地方主管機關得視個案審查執行妥處。

危老容獎辦法第5條建築基地退縮建築之容積獎勵額度審查與執行

106.10.13內授營更字第1060814077號函

107.3.14營署更字第1070016029號函

- 一、按本辦法第5條規定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；另關於退縮建築採淨空設計，應不得有地下停車場坡道、樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等妨礙行人通行之構造物。
- 二、至於退縮建築空間得否設置草皮、灌木及喬木，由地方政府本於職權酌處。

危老容獎辦法第4條（重建前危險程度）及
第10條（協關公設）之容積獎勵額度

107.4.17營署更字第1070022770
號函

107.10.12研商會議記錄

- 一、同一重建計畫範圍內有多筆建物結構安全評估結果不一，於申請第4條（依重建前危險程度給予獎勵）獎勵時，以全部重建計畫為範圍，擇一申請，並以重建計畫範圍各建築基地之基準容積作為計算獎勵容積依據。
- 二、另申請協關公共設施部分，如該公設用地尚已完成開闢（未完成捐贈取得），則於申請重建時無再協助開闢之必要，惟仍應依前揭規定完成移轉登記後，始得核發使用執照。

危老條例涉及數筆土地重建，其建築容積計算上限疑義

107.10.2營署更字第1071289946號
函

- 一、按危老條例第6條規定，「重建計畫範圍內之建築基地，...獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.3倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積...」，並未限定重建前如有數宗建築基地，其建築容積應予合併為一宗建築基地後計算。是以，重建計畫之獎勵後建築容積，自得以各該建築基地擇優計算後加總。
- 二、一宗建築基地分割為數個可各自單獨建築使用之建築基地，僅部分建築基地申請重建，其重建計畫範圍內各建築基地得否依危老條例第6條規定，因涉及建築基地之原建築容積及個案事實認定，應請地方主管機關本於權責核處。

危老條例核准之建築容積獎勵有建築技術規則免計容積之適用

107.8.16內授營建管字第1070813106號
函

- 一、危老重建計畫範圍內之建築基地，獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積或各該建築基地1.15倍之原建築容積，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。
- 二、鑑於都市危老條例亦於都市計畫地區內適用，全方位推動都市計畫區內都市更新政策之重要策略，為整體都市更新之一環，故危老條例及相關子法亦得適用建築技術規則第162條第1項第2款規定所稱之「都市計畫法規」，即機電設備空間、安全梯之梯間、緊急昇降機之機道、特別安全梯與緊急昇降機之排煙室及管理委員會使用空間面積之和，不得超過該基地容積之15%之適用。

危老重建案除容積獎勵外，得另外
申請容移

107.5.17營署更字第1070030847號函

危老條例第6條第4項已明定，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。至依相關法律授權訂定之容積移轉規定，因非屬都市計畫容積獎勵範疇，自不受本條例第6條容積獎勵相關規定之限制。

