



# 危老重建之法 規及稅捐實務

賴俊呈建築師

## ◆學歷/資歷

私立逢甲大學建築學系86畢  
國立成功大學建築研究所規劃組88畢  
卓銀泳建築師事務所89年  
臺北市政府都市發展局都市更新科承辦89-92年  
臺中市政府都市發展局建造管理科承辦92-100年  
臺中市政府都市發展局都市修復科股長100年  
臺中市政府都市發展局建造管理科股長100-102年  
臺中市政府都市發展局使用管理科正工程司102年  
臺中市政府都市發展局營造施工科正工程司102-104年  
臺中市政府都市發展局都市更新工程科科長104-107年  
賴俊呈建築師事務所107年-迄今

## ◆證照/兼任

建築師  
室內設計師(設計施工)  
政府採購法採購人員資格(初級)  
勞動部職訓中心混凝土監評委員  
臺中市都市更新委員(108年度)

# 大綱

1 危老簡介

2 相關法令

3 案例分析



SECTION 1

危老簡介

# 危老的立法

## 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」

- 危老重建條例提出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**，條例中給予**最高40%容積獎勵**（危老容積獎勵上限30%，另外期限內申請獎勵10%）
- 建築規模為**不易都更**且**所有權人有共識同意重建**（加速推動都市再生時程）

# 危老的好處

簡 · 單 · 快 · 速 · 有 · 獎 · 勵



### 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。



### 提供小面積危險建物重建管道

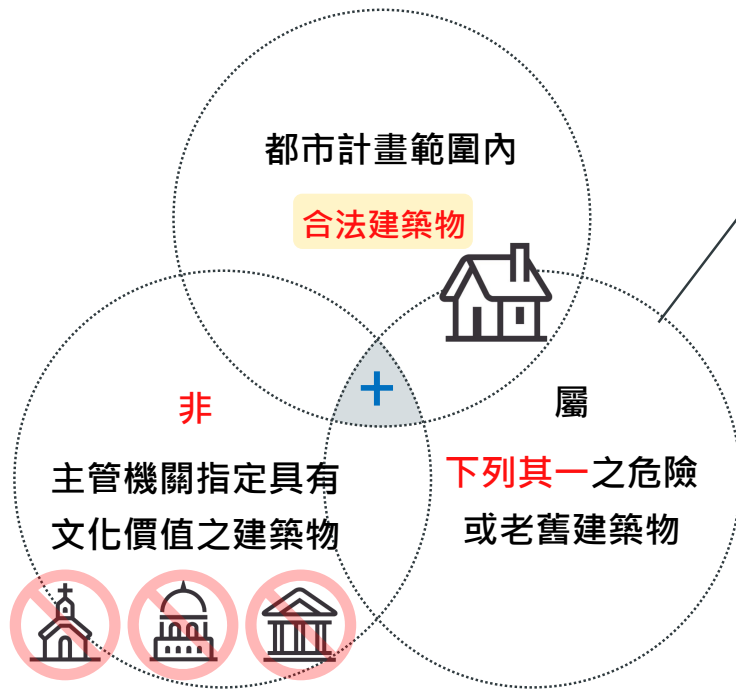
讓基地面積不足以都市更新方式辦理的**小基地也可進行重建**，解決危險及老舊建物的問題。



### [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。

# 危老條例基地條件



## #3

- 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。

# 危老合法建築物如何認定

## 領有使用執照



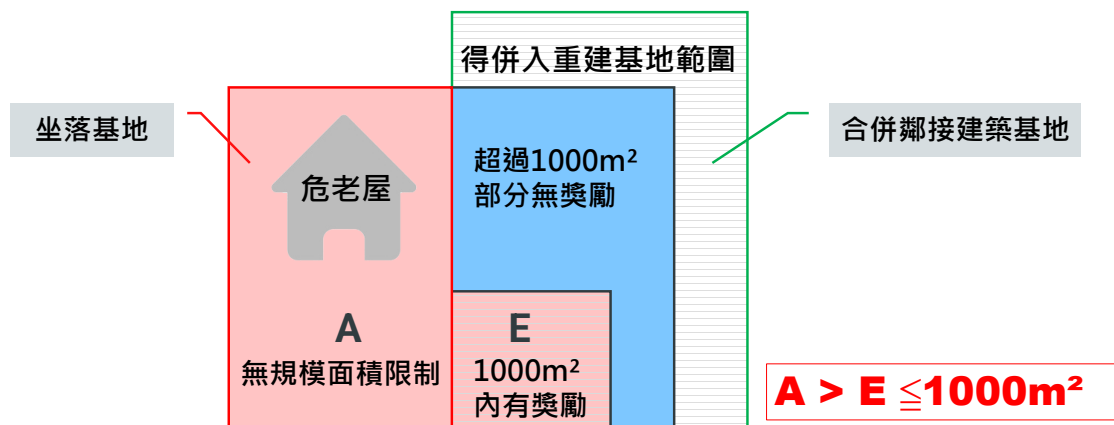
## 都市計畫以前完成之舊有建築物

- ◆ 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。
- ◆ 第一次接水接電證明。
- ◆ 其他證明文件。

# 危老基地合併

依據 都市危險及老舊建築物加速重建條例 第三條、第六條

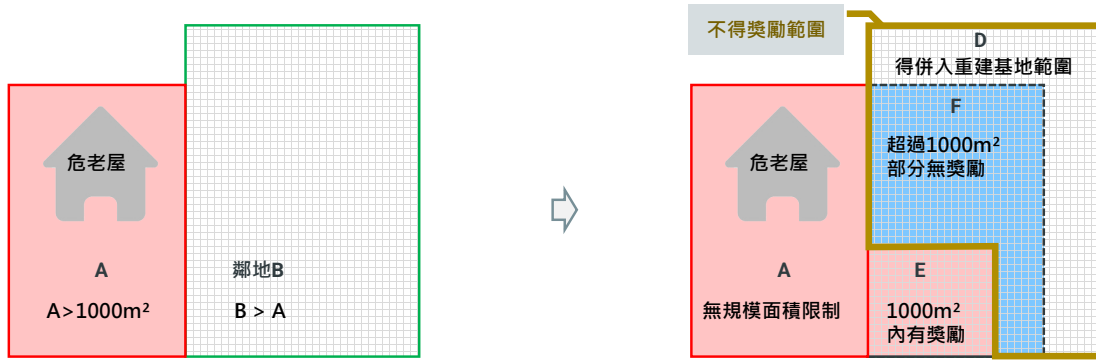
- ✓ 擬併入鄰接之建築物基地或土地之面積，未超過危老建築物所在基地面積。
- ✓ 併入之鄰接基地其申請獎勵面積未超過 1000m<sup>2</sup>。



# 危老獎勵獎勵內容



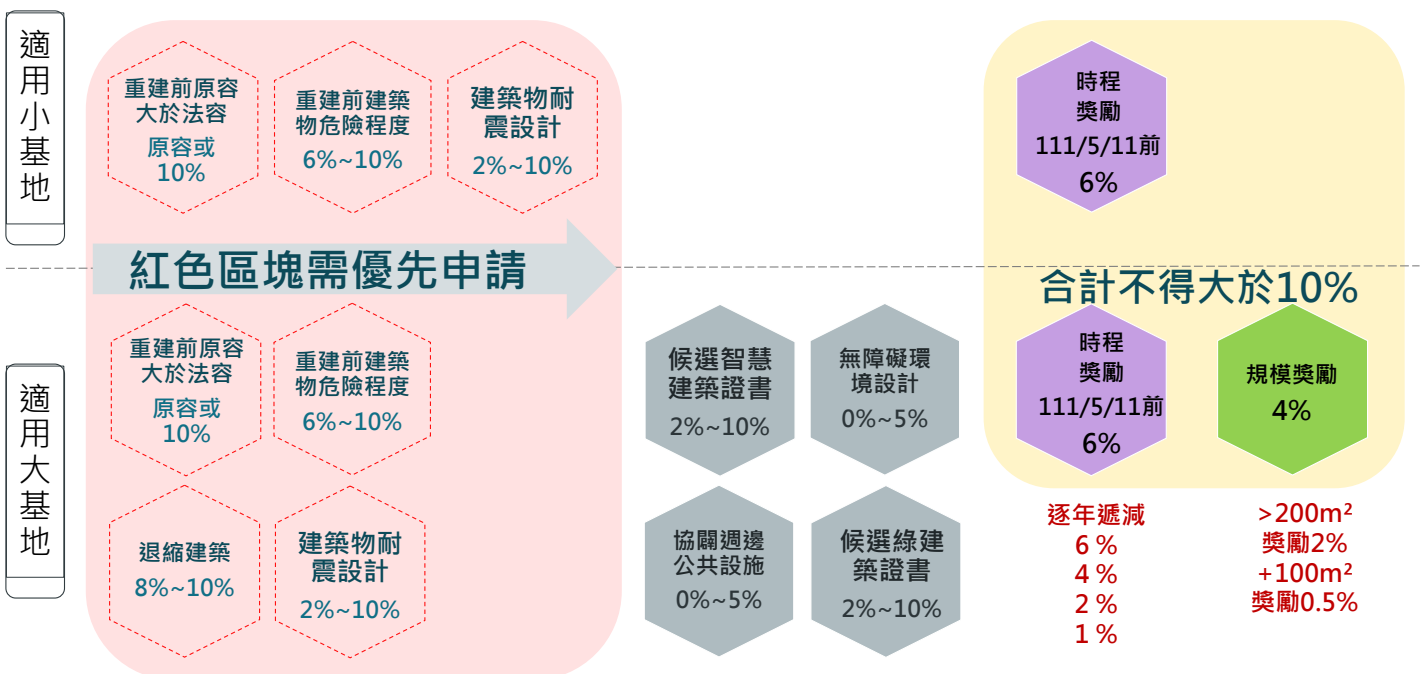
# 危老獎勵獎勵內容



依本條例申請建築容積獎勵不得同時適用其他法令（包括土管、海砂屋、開放空間…等）規定之建築容積獎勵項目，但得另行申請容積移轉。

1. 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**。
2. 時程暨規模獎勵，得再給予上限10%基準容積之獎勵。
3. 若合併鄰地建築物基地或土地重建時，鄰接建築物基地或土地之容基獎勵計算限定1,000m<sup>2</sup>內。

# 危老容積獎勵



# 危老時程及規模獎勵對照表

重建計畫 報核時間	面積	模																			
		規																			
		地																			
規模 時程	獎勵值	0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	
109/5/11前	前3年	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
109/5/12	第3年起	8.0%	8.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
110/5/12	第4年起	6.0%	6.0%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
111/5/12	第5年起	4.0%	4.0%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
112/5/12	第6年起	2.0%	2.0%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
113/5/12	第7年起	1.0%	1.0%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
114/5/12	第8年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
115/5/12	第9年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
116/5/31	第10年止	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%

## 獎勵審查表

「都市危險及老舊建築物加速重建」臺中市容積獎勵審查表

1091112起適用

案名(與封面同):	基地地號:	起造人:	重建計畫申請日期:			
基地使用分區:	基地面積:	申請單位:				
申請項目	容積獎勵	申請容積(%)	符合	未符合	備註/說明	審查決議
原建築容積高於基準容積者獎勵10%或依原建築容積建築。(第3條)	原容積 10%	%				
符合本條例第3條第1項至3款(第4條)	經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、遷予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。	10%	%			
	經結構安全性能評估結果未達最低等級者。	8%	%			
	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。	6%	%			
建築基地未達200㎡(第4-1條)	重建計畫範圍內建築基地未達二百平方公尺，且鄰接屋齡均未達三十年之合法建築物基地者，其容積獎勵額度為基準容積百分之二。但該合法建築物符合本條例第3條第1項第1款者，不適用之。	2%	%			
建築基地退縮建築者(第5條)	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，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二公尺並以淨空設計。	10%	%			
	建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，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二公尺並以淨空設計。	8%	%			
建築物耐震設計(第6條)	取得耐震設計標章。	10%	%			
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者:	第一級	6%	%		<input type="checkbox"/> 檢附協議書 <input type="checkbox"/> 協議書內容符合規定。
		第二級	4%			
		第三級	2%			
小計		%		備註:		

# 獎勵審查表

申請第3條至第6條規定容積獎勵後，仍未達本條例第6條第1項(1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積)所定上限者，始得申請第7條至第10條之容積獎勵。						
取得候選等級綠建築證書(第7條)	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%	%			<input type="checkbox"/> 檢附協議書	<input type="checkbox"/> 協議書內容符合規定。
取得候選等級智慧建築證書(第8條)	鑽石級：10%，黃金級：8%，銀級：6%，銅級：4%，合格級：2%	%			<input type="checkbox"/> 檢附協議書	<input type="checkbox"/> 協議書內容符合規定。
建築物無障礙環境設計(第9條)	取得無障礙住宅建築標章。		5%	% %	<input type="checkbox"/> 檢附協議書	<input type="checkbox"/> 協議書內容符合規定。
	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者。	第一級	4%			
			3%			
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊之公共設施用地，產權登記為公有者。(第10條)		5%	%		<input type="checkbox"/> 檢附切結書 <input type="checkbox"/> 檢附同意書	
申請危老條例第6條時程暨規模獎勵合計最高10%。						
時程獎勵(第6條第2項)	<input type="checkbox"/> 109.5.11以前受理：10% <input type="checkbox"/> 110.5.11以前受理：8% <input type="checkbox"/> 111.5.11以前受理：6% <input type="checkbox"/> 112.5.11以前受理：4% <input type="checkbox"/> 113.5.11以前受理：2% <input type="checkbox"/> 114.5.11以前受理：1%	%				
規模獎勵(第6條第3項)	<input type="checkbox"/> 重建計畫範圍達200m <sup>2</sup> (含合併鄰地)		2%	% %		
	<input type="checkbox"/> 重建計畫範圍達200m <sup>2</sup> ，每增加100m <sup>2</sup> ，另給予基準容積0.5%之獎勵		%			
本案依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」合計容積獎勵值(%)達上限規定(依第6條時程暨規模獎勵合計10%上限，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制)；另合併鄰接之建築物基地或土地，容積獎勵其面積不得超過第3條第1項之建築物基地面積，且最高以1,000m <sup>2</sup> 為限。 備註：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。 <input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積。 <input type="checkbox"/> 1.3倍基準容積，另申請時程暨規模獎勵 %。 <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積。 <input type="checkbox"/> 1.15倍原建築容積，另申請時程暨規模獎勵 %。				合計 ____%	審查核予 ____%	審查小組簽章：

建築師簽認(簽章)

# 危老容積獎勵

## 申請綠建築、智慧建築、無障礙建築、耐震建築應注意事項

- ✓ 應與地方政府簽訂協議書。
- ✓ 申請使用執照時繳納保證金。
- ✓ 領得使用執照後2年內，取得相關標章或通過評估後，無息退還保證金；未通過者，保證金不予退還。



## 保證金公式

- 地方政府另有訂定，從其規定。
- 未訂定者，依下列公式計算：

應繳交保證金額 = 重建計畫範圍內土地當期公告現值\*0.45\*申請(綠建築、智慧建築、無障礙建築、耐震建築)之獎勵樓地板面積。



# 危老建蔽高度放寬

## 都市計畫法臺中市施行自治條例 #47-1

依都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建，且同時取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能，其建蔽率及建築物高度比得酌予放寬。

依前項規定實施重建者，應與本府簽訂協議書，並於期限內完成下列事項：

- 一、於領得使用執照前，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定繳納保證金。
- 二、於領得使用執照之日起二年內取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能評估。

三、於領得標章或通過評估之日起三個月內報本府備查。

依前項第三款規定取得標章或通過評估且報本府備查者，保證金無息退還；未依限取得標章、通過評估或報備查者，保證金不予退還。

第一項建蔽率之放寬，以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項高度比，係指建築物各部分高度與自各該部分起，量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離。其放寬以該建築基地面臨八公尺以上之計畫道路為限，且該高度比放寬後其比例不得超過二。

### 放寬建蔽率及高度比

[土管規定]

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。

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)

# 危老高度放寬

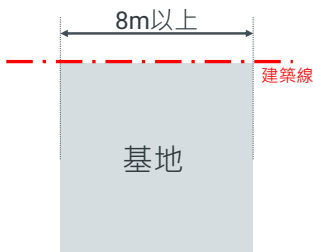
[高度比檢討認定原則]  
鄰接8m以上計畫道路

公發布日：民國111年01月26日

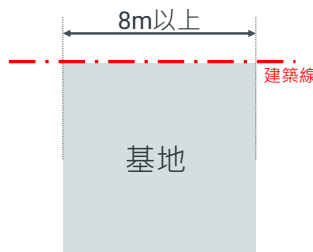
## 計畫道路(單側臨路)



小於8m計畫道路



8m計畫道路

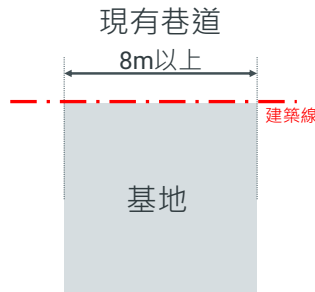


臨接8m以上計畫道路且基地面寬8m以上，符合規定。

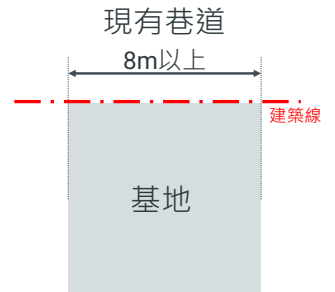
## 臨接計畫道路及現有巷道(單側臨路)



小於8m計畫道路



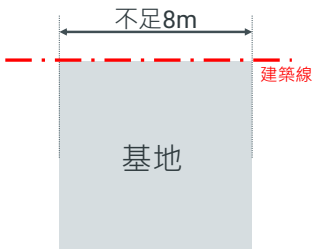
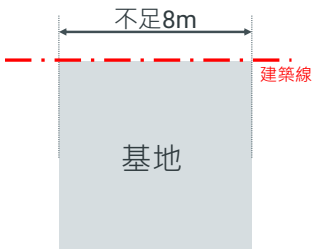
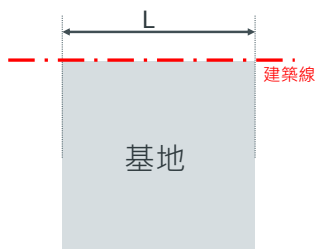
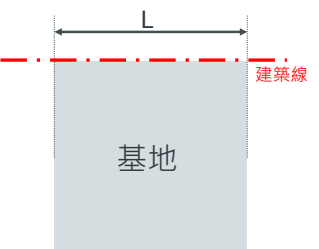
8m計畫道路



臨接8m以上計畫道路夾雜現有巷道且基地面寬8m以上，符合規定。但計畫道路不足8m時，不得與現有巷道合併檢討計畫道路寬度。

# 危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]  
鄰接8m以上計畫道路

計畫道路或基地未達8m (單側臨路)	現有巷道、未開闢計畫道路(單側臨路)
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>✘</p> <p>小於8m計畫道路</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>✘</p> <p>8m計畫道路</p>  </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>✘</p> <p>現有巷道</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>✘</p> <p>未開闢計畫道路 (切結自行開闢除外)</p>  </div> </div>
<p>臨接計畫道路或基地面寬未達8m，不符合規定，不可申請放寬高度比。</p>	<p>非計畫道路，不符合規定，不可申請放寬高度比。</p>

# 危老高度放寬

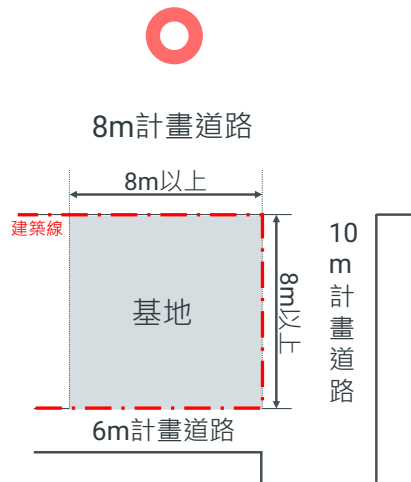
[高度比檢討認定原則]  
鄰接8m以上計畫道路

臨接8m以上計畫道路(未開闢道路情形)	
<p>/但書</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.未開闢計畫道路部分應檢附切結書。</li> <li>2.承諾於核准建造執照前取得道路主管機關同意函。</li> <li>3.領得使用執照前完成道路開闢。</li> </ol>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;"><b>都市計畫法台中市施行自治條例第四十七條之一 高度比檢討認定 自行開闢計畫道路 切結書</b></p> <p>本人(本公司)辦理「擬定臺中市 區 段 地號等 筆土地重建計畫案(案名)」，依都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定高度比檢討認定，本案將自行開闢建築基地周邊8公尺以上計畫道路(路名：_____ )以符合高度比檢討，現已取得土地所有權人與關同意書檢附如後，道路開闢計畫承諾將於核准建造執照前取得本府道路主管機關(建設局)同意函，並於領得使用執照前完成道路開闢。</p> <p>倘未依切結書完成者，得由臺中市政府依規撤銷都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一高度比檢討認定，並強制辦理執照變更設計，相關損失由本人(本公司)自行負擔，絕無異議。</p> <p>此致 臺中市政府</p> <p style="text-align: right;">承諾人：_____ (簽章)</p> <p style="text-align: center;">中 華 民 國      年      月      日</p> </div>

# 危老高度放寬

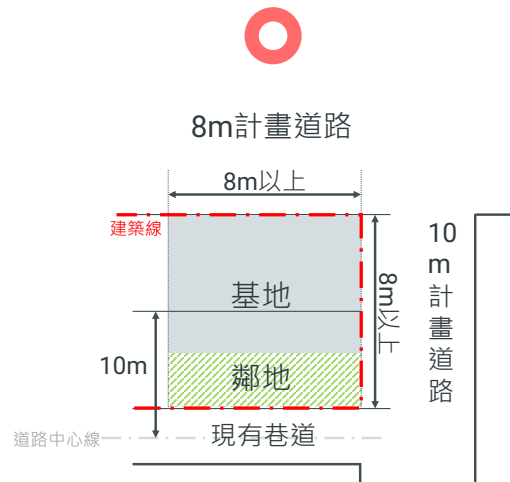
[高度比檢討認定原則]  
鄰接8m以上計畫道路

## 計畫道路 (雙側以上臨路)



- 臨接8m以上計畫道路且基地面寬8m以上，符合規定。
- ✓ 8m及10m計畫道路擇一高度比檢討。
- ✓ 其他道路應依技規#164建築物高度檢討。

## 鄰近道路中心線10公尺範圍內

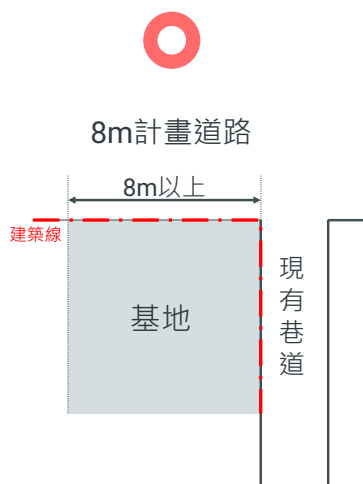


- ✓ 基地未臨接道路但位於鄰近道路中心線深進10公尺範圍內部份，應依技規#164建築物高度檢討。

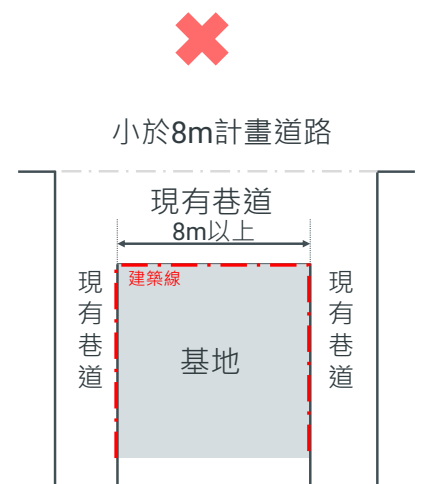
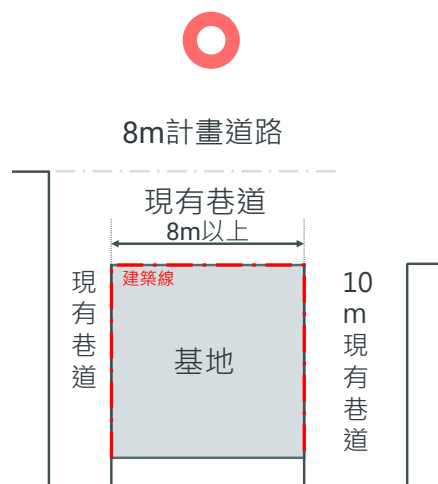
# 危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]  
鄰接8m以上計畫道路

## 臨接計畫道路及現有巷道(雙側以上臨路)



- 臨接8m以上計畫道路且基地面寬8m以上，符合規定。
- ✓ 8m計畫道路高度比檢討。
- ✓ 現有巷道依技規#164建築物高度檢討。

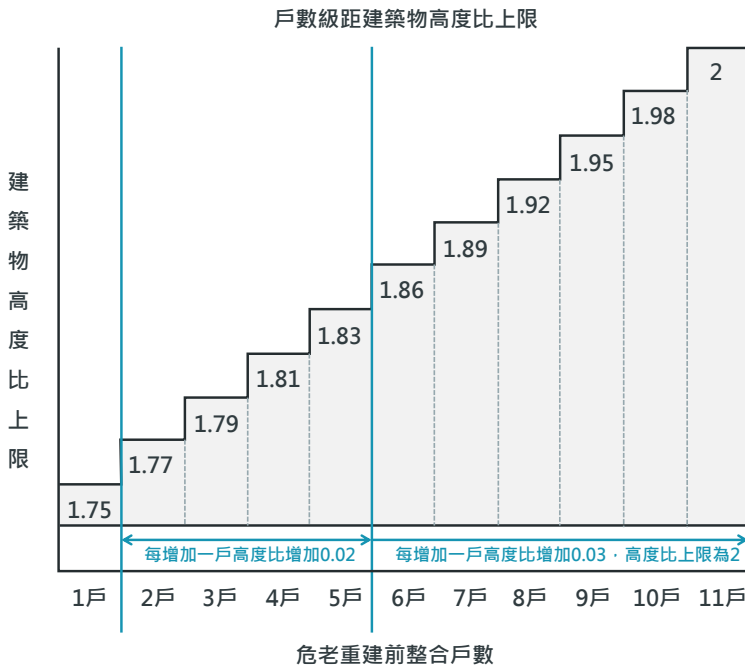


- 計畫道路不足8m時，不得與現有巷道合併檢討計畫道路寬度，不符合規定，不可申請放寬高度比。

# 危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]  
整合戶數認定高度比上限

公發布日：民國111年01月26日



## 四、建築物高度比上限規定：

- (一)建築物高度比上限依危老基地整合戶數數量認定(左表)。  
(二)符合下列條件之一者，不受前款規定限制：

- 1、原領使用執照之住宅戶數達六戶以上。
- 2、基地面積一千平方公尺以上，且未申請容積移轉。

### 備註：

- 1.重建前整合一戶之建築物高度比上限1.75，依整合戶數增加建築物高度比上限累進加成計算，其高度比不得超過2。
- 2.整合戶數以都市危險及老舊建築物加速重建條例發布前已完成門牌編訂之戶數為準。

ARCHI DESIGN | jcliter.archi

23

# 危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]  
高度比之附帶條件

公發布日：民國111年01月26日

## 五、依本原則檢討建築物高度比之附帶條件如下：

- (一)免提送都市設計審議者(附表二)。  
(二)應提送都市設計審議者(附表三)。但非公眾使用之建築物，僅需依附表二檢討。

申請放寬高度比，應取得耐震標章或通過新建住宅性能評估結構安全性能。但未以上開項目申請容積獎勵者，得免檢討附帶條件。第一項附帶條件應專章檢討，不與其他規定所訂之項目併計。

附表二：免提送都市設計審議者其放寬建築物高度比之附帶條件

容積移轉事項	附帶條件
未申請容積移轉者	地面層加植喬木達法定數量一倍以上且屋頂綠化面積達三分之一以上。其喬木種植有困難者，得以立體綠化方式檢討綠化總二氧化碳固定量替代。
有申請容積移轉者	除依項目一附帶條件設置外，另應於立面設置立體綠化，其各層陽台、露臺、花台...等立體綠化面積合計達基地面積百分之十以上，並應設置自動滴灌系統。
備註：1.由都市危險及老舊建築物加速重建審查小組審查。 2.土地使用分區管制要點或都市設計審議規範另有綠化規定者，應從其規定，不得列入本附帶條件之設置數量計算。	

附表三：應提送都市設計審議者其放寬建築物高度比之附帶條件

容積移轉事項	附帶條件
未申請容積移轉者	除依附表二項目一檢討附帶條件外，應設置低碳汽車停車位數量達法定停車數量之10%，且該停車格位均應設置充電設備。
有申請容積移轉者	除依附表二項目二檢討附帶條件外，應設置低碳汽車停車位數量達法定停車數量之20%，且該停車格位均應設置充電設備。
備註：1.由都市危險及老舊建築物加速重建審查小組審查。 2.土地使用分區管制要點或都市設計審議規範另有規定設置低碳汽車停車位者，應從其規定，不得列入本附帶條件之設置數量計算。 3.計算低碳汽車停車位數量未達整數時，其餘數應檢討設置一輛。	

ARCHI DESIGN | jcliter.archi

24

# 危老高度放寬

[高度比檢討認定原則]  
高度比之附帶條件

## 「都市危險及老舊建築物加速重建審查會議」 高度比檢討附帶條件 承諾書

本人(本公司)辦理「擬訂臺中市 區 段 地號等 筆土地重建計畫案(案名)」，依都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一規定屬都市危險及老舊建築物加速重建條例實施重建，且同時取得耐震標準或通過新建住宅性能評估結構安全性能，依規檢討高度比，承諾辦理下列事項：

1. 免提送都市設計審議者其建築物高度比之附帶條件，由都市危險及老舊建築物加速重建審查小組審查。
  - (1) 未申請容積移轉者，地面層加植喬木達法定數量一倍以上且屋頂綠化面積達三分之一以上。其喬木種植有困難者，得以立體綠化方式檢討綠化總二氧化碳固定量替代。
  - (2) 有申請容積移轉者，地面層加植喬木達法定數量一倍以上且屋頂綠化面積達三分之一以上。其喬木種植有困難者，得以立體綠化方式檢討綠化總二氧化碳固定量替代。另應於立面設置立體綠化其各層陽台、露台、花台...等立體綠化面積合計達基地面積百分之十以上，並應設置自動澆灌系統。
2. 應提送都市設計審議者其建築物高度比之附帶條件，由臺中市政府都市設計審議委員會審議。
  - (1) 未申請容積移轉者，應比照「臺中市都市設計審議規範」第十三點，檢討綠化及一項外部友善環境設計對策。
  - (2) 有申請容積移轉者，且未提高容積移轉上限，應比照「臺中市都市設計審議規範」第十三點，檢討綠化及二項外部友善環境設計對策，並比照「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第九點第三項，提出外部性服務設施及景觀提升計畫。
  - (3) 有申請容積移轉者，且有提高容積移轉上限，應比照「臺中市都市設計審議規範」第十三點，檢討綠化及二項外部友善環境設計對策，並比照「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」第九點第三項，提出外部性服務設施及景觀提升計畫，且提出加值型外部性服務設施及景觀提升計畫。

本人(本公司)將於核准建造執照前完成上開規劃，並於領得使用執照前完成承諾事項，未依承諾完成者，得由臺中市政府依規撤銷都市計畫法臺中市施行自治條例第四十七條之一高度比檢討認定，並強制辦理執照變更設計，相關損失由本人(本公司)自行負擔，絕無異議。

此致

臺中市政府

承諾人：\_\_\_\_\_ (簽章)中華民國 年 月 日

# 危老稅賦減免

## 申請危老重建時需繳納稅務項目



**土地增值稅：**出售土地應繳納土地增值稅，土地增值稅是針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的稅。通常由地主負擔。

**地價稅：**已規定地價之土地，除了依法應課徵田賦者外，即是地價稅的課徵標的，應課徵地價稅。

**房屋稅：**對房屋所有人在持有期間所課徵的財產稅，課稅範圍包括房屋及附屬於該房屋並增加其使用價值之建築物。

**營業稅：**意指國家對營利事業按營業額徵收的稅。由地主與建商自行協議銷售之營業稅由誰負擔。

**契稅：**是在房屋所有權移轉時所徵收的租稅，房屋所有權如因買賣、贈與、交換等原因而移轉，取得房屋所有權的人，就必須在契約成立之日起30內，向房屋所在地之鄉鎮市公所申報繳納契稅。

**其他稅務：**建物登記規費、代書費、印花稅。

辦理土地合併、分割、測量、鑑界之相關規費、代書費。

自行辦理出售、贈與、繼承所衍生之稅費。

# 危老稅賦減免

依據 都市危險及老舊建築物加速重建條例 第八條



重建期間  
免繳地價稅

一、重建期間(依建築法開工日起至核發使用執照日止)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形者，依法課徵之。

完工後兩年  
地價稅/房屋稅減半

二、重建後地價稅(核發使用執照日之次年起算)及房屋稅(核發使用執照日之次月起算)減半徵收二年。

再延長十年  
房屋稅減半

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。

依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。

# 危老稅賦減免

依據 臺中市都市危險及老舊建築物加速重建地價稅及房屋稅減免審查辦法 第三條

公發布日：民國111年01月05日

第三條 合於危老條例第八條規定之重建計畫，且符合下列情形之一，除另有規定外，得減免地價稅及房屋稅：

- 一、起造人為自然人者。
- 二、起造人為非自然人，其基地非屬本府公告之整體開發地區，且坐落於下列區域之一者：
  - (一) 都市更新劃定地區、優先整建或維護更新地區。
  - (二) 自中華民國一百年至重建計畫核准前一年度，平均人口增加率低於臺中市同期平均人口增加率之里。
  - (三) 重建計畫核准前一年度，屋齡三十年以上之建築物占全部建築物比率高於百分之四十之里。

前項第二款第二目所稱平均人口增加率，係指區域內各年度戶籍登記現住人口總數，較前一年度增加之千分率合計數，除以總年數之數值。起造人包括自然人及非自然人者，適用第一項第二款規定。

# 危老稅賦減免

[臺中市都市危險及老舊建築物加速  
重建地價稅及房屋稅減免審查辦法]

- 第一條 臺中市政府(以下簡稱本府)為辦理都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)第八條規定之稅捐減免事項，衡酌地區發展趨勢及財政狀況，特訂定本辦法。
- 第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府地方稅務局(以下簡稱地方稅務局)。
- 第三條 合於危老條例第八條規定之重建計畫，且符合下列情形之一，除另有規定外，得減免地價稅及房屋稅：
- 一、起造人為自然人者。
  - 二、起造人為非自然人，其基地非屬本府公告之整體開發地區，且坐落於下列區域之一者：
    - (一) 都市更新劃定地區、優先整建或維護更新地區。
    - (二) 自中華民國一百零一年至重建計畫核准前一年度，平均人口增加率低於臺中市同期平均人口增加率之里。
    - (三) 重建計畫核准前一年度，屋齡三十年以上之建築物占全部建築物比率高於百分之四十之里。
- 前項第二款第二目所稱平均人口增加率，係指區域內各年度戶籍登記現住人口總數，較前一年度增加之千分率合計數，除以總年數之數值。起造人包括自然人及非自然人者，適用第一項第二款規定。
- 第四條 重建計畫範圍內之土地及建築物，自依建築法規定開工日之當年起至重建後延長減半徵收房屋稅最長年限止，應納地價稅及房屋稅稅額合計數扣除減免稅額合計數，少於未辦重建計畫之原應納稅額合計數者，不適用前條規定。
- 第五條 本辦法減免地價稅及房屋稅範圍如下。但依危老條例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形者，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，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。

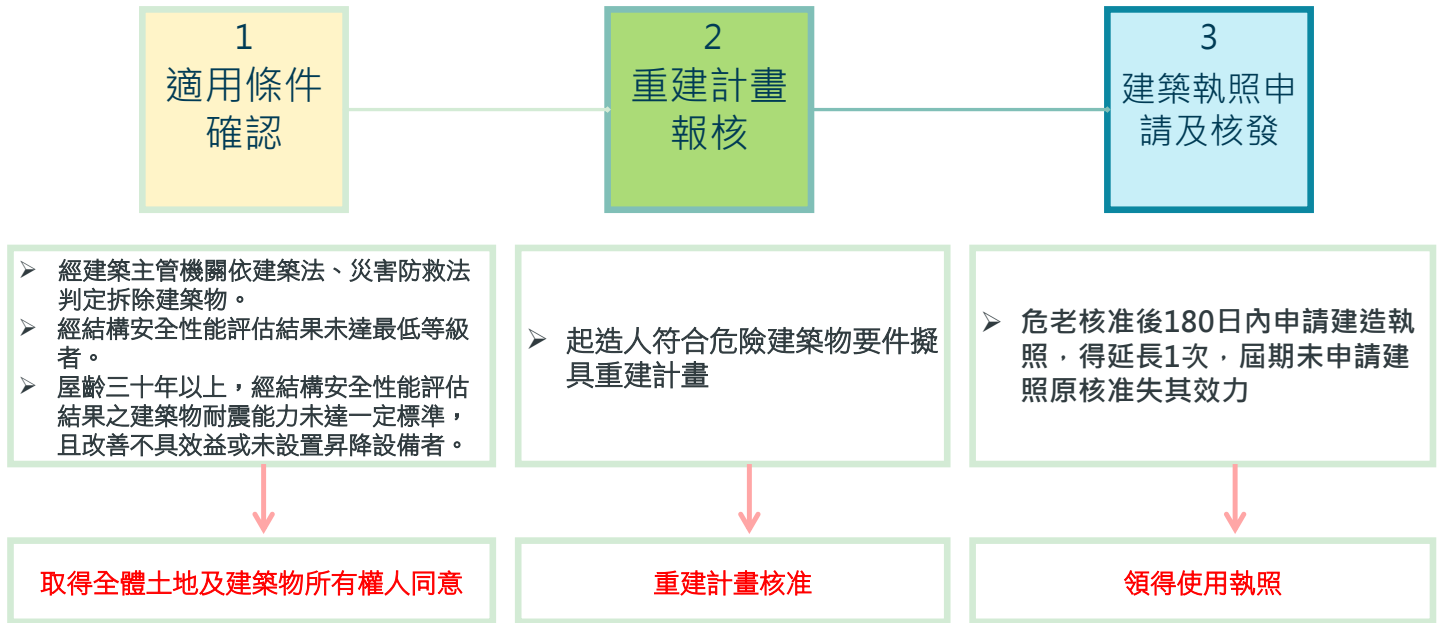
# 危老稅賦減免

[臺中市都市危險及老舊建築物加速  
重建地價稅及房屋稅減免審查辦法]

- 第六條 前條所定減免稅捐，其期間起算規定如下：
- 一、依前條第一款免徵地價稅：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止。
  - 二、依前條第二款減半徵收地價稅及房屋稅：
    - (一) 地價稅：自核發使用執照日之次年起算。
    - (二) 房屋稅：自核發使用執照日之次月起算。
- 減免期間屆滿或減免原因消滅時，地價稅自次年恢復課徵；房屋稅自次月恢復課徵
- 第七條 依第五條申請減免稅捐之程序如下：
- 一、重建期間免徵地價稅：由起造人向臺中市政府都市發展局(以下簡稱都市發展局)申請認定重建期間土地無法使用期間後，再由都市發展局轉送地方稅務局審核。
  - 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收：由起造人填具申請書，並檢附下列文件向地方稅務局所屬分局提出申請：
    - (一) 重建後全體土地及合法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。
    - (二) 重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊。
    - (三) 核准重建計畫之證明文件。
    - (四) 重建後建築物之使用執照。
- 第五條第三款延長房屋稅減半徵收之規定，由地方稅務局核實辦理，無須申請。
- 第八條 有下列情形之一者，都市發展局應通報地方稅務局：
- 一、依第五條第一款但書規定應課徵地價稅。
  - 二、重建計畫經核定變更計畫範圍或起造人。
- 第九條 依本辦法規定減免地價稅及房屋稅者，如經本府撤銷、廢止原核准重建計畫或原核准重建計畫失其效力，都市發展局應通報地方稅務局。經本府撤銷原核准重建計畫者，應追繳原減免之稅款。
- 第十條 本辦法自發布日施行。



# 危老申辦程序



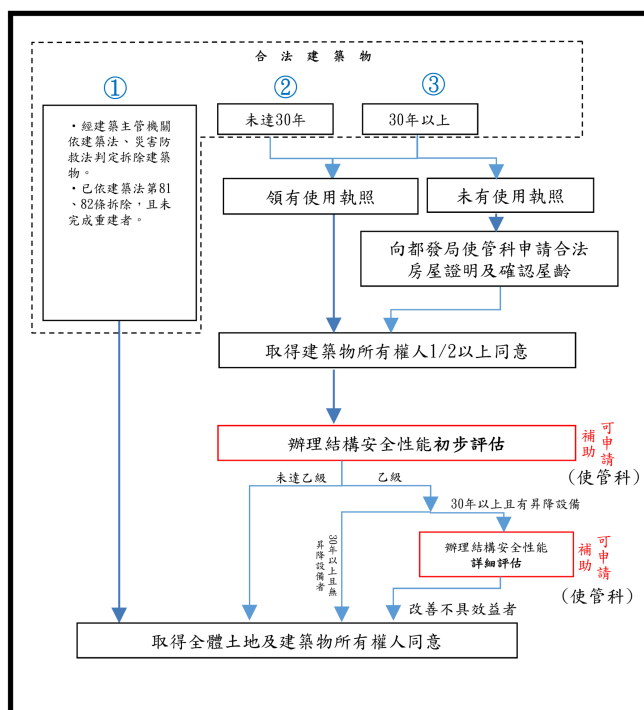
# 臺中市危老申辦流程

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」  
臺中市簡化審查程序辦理流程(109.10.12)



→ 必要流程  
→ 附屬流程

第一階段 (步驟一) 所有權人同意





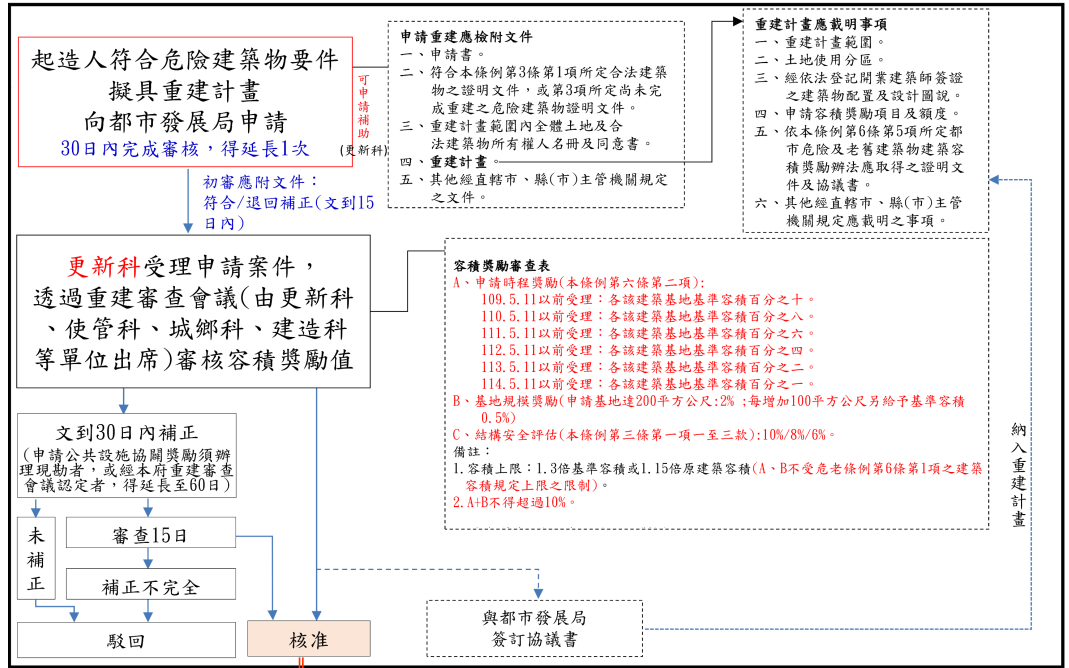
# 臺中市危老申辦流程



→ 必要流程  
→ 附屬流程

「  
一  
般  
程  
序  
」

第一階段 (步驟一) 都更科



# 臺中市危老申辦流程

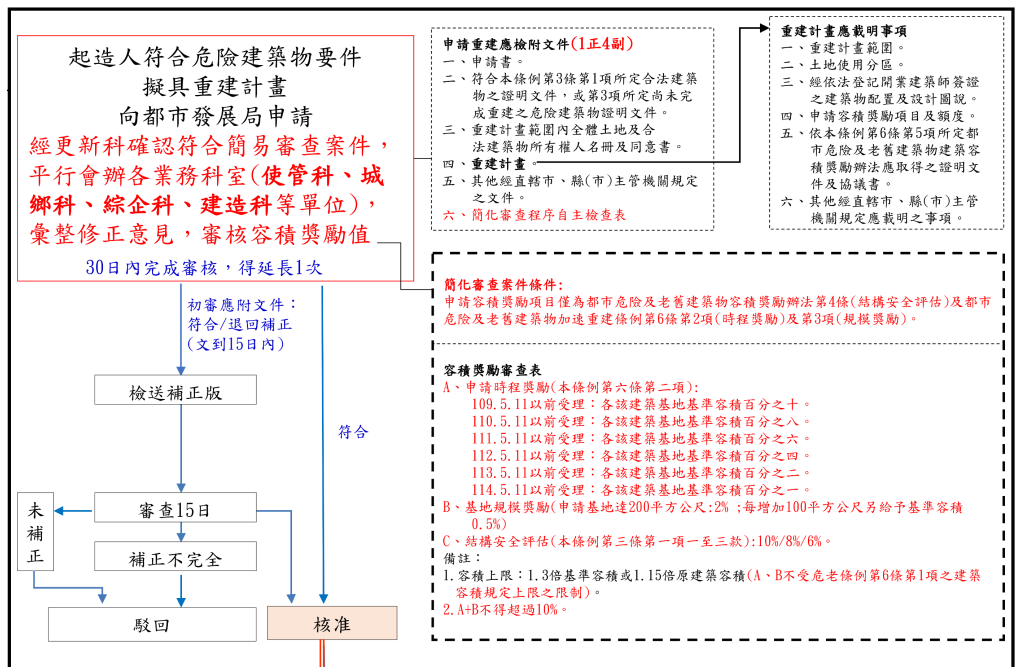


→ 必要流程  
→ 附屬流程

「  
簡  
化  
程  
序  
」

第一階段 (步驟一) 都更科

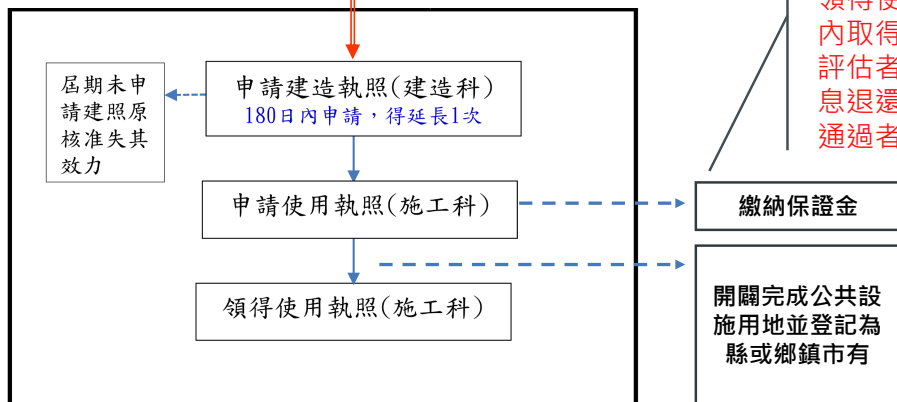
申請容積獎勵項目僅為都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法第4條(結構安全評估)及都市危險及老舊建築物加速重建條例第6條第2項(時程獎勵)及第3項(規模獎勵)。  
同時符合得免提會審查。



# 臺中市危老申辦流程



第二階段  
(步驟三)



# 危老進度時程

1  
步驟一

所有權人同意  
合法建築物判定  
結構安全性能評估

2  
步驟二

重建計畫申請  
重建審查會議  
重建計畫核准

3  
步驟三

申請建照執造  
申請使用執照  
領得使用執照



總時程約需3~3.5個月

危老案之建築執照法令適用日為重建計畫核准日



## SECTION 2 相關法令

### 01 有關「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件能否適用本條例申請重建？

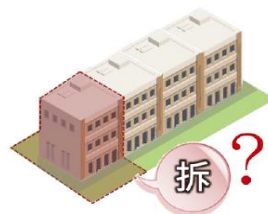
依內政部 106 年 11 月 7 日內授營更字第 1060817014 號函釋：按本條例第 5 條「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。」，已明定重建程序，且規定建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定。故「危老條例」公布施行前，已完成建造執照掛件案件，欲適用本條例重建者，自當重新按本條例規定之重建程序辦理（即辦理建築物耐震能力評估、提具重建計畫報核）。

## 02 依「危老條例」重建，可否申請容積移轉？

容積移轉並非容積獎勵，其立法精神類似補償概念，允將公共設施保留地、文化資產等限制開發之土地容積移置可開發地區使用，但仍須依循容積量體評定機制，按「臺中市實施都市計畫容積移轉審查許可條件及作業要點」有關規定辦理。

## 03 同一使用執照之連棟式公寓，能否就單棟範圍依「危老條例」申請重建？ 有無放寬認定或程序簡化措施？

按本條例第 5 條第 1 項規定略以，依本條例規定申請重建時，應依建築法令規定申請建築執照。另按「.....一、建築基地法定空地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，其部分地號土地合併鄰地申請建築時，免經原執照基地內之其他地號土地所有權人同意。」本部 103 年 5 月 19 日內授營建管字第 1030805282 號函業有明釋。此外，將連棟式建築物之部分拆除重建，或有可能涉及建築物基礎、樑柱等整體構造之安全問題，甚至影響整幢（棟）建築物使用機能之完整性（如停車空間、防空避難室等），應委託開業建築師衡酌個案事實狀況研判。

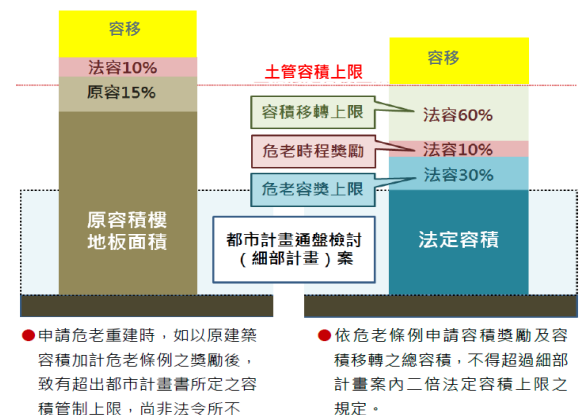


## 04 都市計畫內的「工業區」可以適用危老條例申請重建嗎？

依內政部 108 年 5 月 31 日台內營字第 1080808886 號令規定（略以），按「危老條例」之訂定意旨，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，且行政院 108 年 4 月 26 日已核定「工業區更新立體化發展方案」，都市計畫工業區得依該方案申請容積獎勵，強化產業用地使用效能並促進產業升級轉型。為避免本條例與工業區更新立體化發展方案產生政策排擠，並重申杜絕違規工業住宅政策方向，使本條例正確適用，都市計畫工業區不得依該條例申請重建。但主管機關已受理尚未准駁，或已核准之重建計畫，得不受該解釋令限制。

## 05 依「危老條例」申請重建之建築容積，得否不受「臺中市都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」內規定之各項容積獎勵上限之限制？

依內政部營建署 108 年 5 月 20 日營署更字第 1080027623 號函釋（略以）：「依危老條例申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法省（市）施行細則（或自治條例）與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制，為本署 107 年 3 月 30 日營署更字第 1071159777 號函明釋在案。故申請危老重建時，如以原建築容積加計本條例之獎勵後，致有超出都市計畫書所定之容積管制上限，應不屬牴觸都市計畫書之情形。」

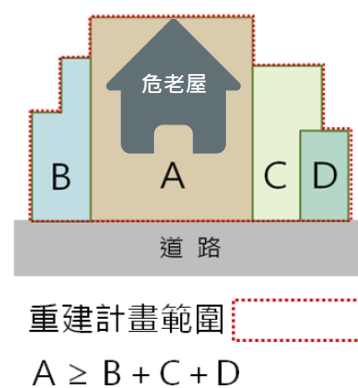


## 06 危老建築物得否於完成耐震能力評估後，於申請重建計畫前或掛件審核中即先行拆除？

依內政部營建署 108 年 5 月 9 日營署更字第 1081081492 號函釋（略以）：查「危老條例」第5條已明定「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。」，又按建築法第28條規定，建築執照包括建造執照、雜項執照、使用執照及拆除執照等項。是以，符合本條例第3條第1項之建築物除依同項第1款規定得經建築主管機關通知限期拆除外，依第2款及第3款重建時建築執照之申請仍應依上開規定程序辦理。據此，危老建築物除非經建築主管機關依建築法、災害防救法之規定通知限期拆除，或經評估有危險之虞應限期拆除者外，不得於完成耐震能力評估後，率於申請重建計畫前或掛件審核中逕行拆除，仍應依建築法之規定申請拆除執照。

## 07 依「危老條例」第3條所稱「合併鄰接之建築物基地或土地」，可多筆土地合併計算面積嗎？

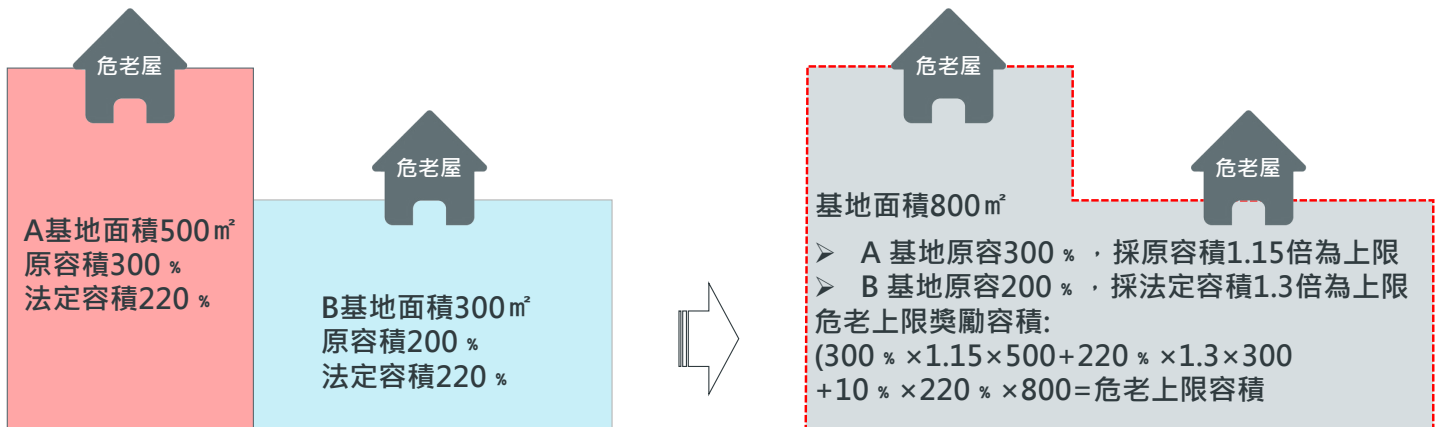
依內政部 108 年 7 月 12 日台內營字第 1080808791 號令釋：按都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）第3條第2項規定，係促進都市土地之有效利用，為加速及鼓勵整合更多危險及老舊建築物基地參與重建，重建計畫範圍內危險及老舊建築物基地面積占重建計畫範圍總面積達二分之一以上時，得依本條例第3條第2項規定申請重建。





## 08 申請危老重建的基地範圍內有二筆土地，各有一棟建築物，其重建容積上限如何檢討計算？

重建計畫範圍內之各筆土地，其建築物原容積率可採「分別計算、合併加總」之原則進行整體設計。」



## 09 重建計畫經核准後，若鄰地想要併入，而此時已超過3年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍能否保留10%容積獎勵？

依內政部106年9月28日內授營更字第1060815373號函釋：重建計畫核准後未領得建造執照且未逾本條例施行細則第7條規定期限者，倘其變更內容含括變更獎勵項目或重建計畫範圍等涉及建築師簽證及原建築物或土地所有權人之權益時，應依申請變更當時之建築相關法令予以重新檢討。據此，本案如已超過3年時程獎勵時間，原核准重建計畫範圍自不得保留10%容積獎勵。

## 10 危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分，可否設置汽車坡道？

依內政部營建署 107 年 5 月 8 日召開「研商都市危險及老舊 建築物建築容積獎勵辦法第 5 條規定疑義會議紀錄」結論二（略以）：與鄰地境界線距離淨寬之淨空設計，依下列原則辦理：考量與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚無供公眾通行之必要，故為維護建築物防救災、都市景觀、日照、通風及採光等機能，其淨空設計部分不得有樓板、頂蓋、陽台、造型板、雨遮等構造物外，其餘依建築法等相關法令規定辦理。據此，危老基地與鄰地境界線距離淨寬部分（如側、後院），尚允設置地下停車場坡道，且未禁止沿境界線周邊設置圍牆、圍籬或漏空欄柵等構造物。

