

桃園市不動產開發商業同業公會

近期不動產相關法令解析

— 「危老條例」之適用

— 新修正「都市更新條例」相關爭點

報告人

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

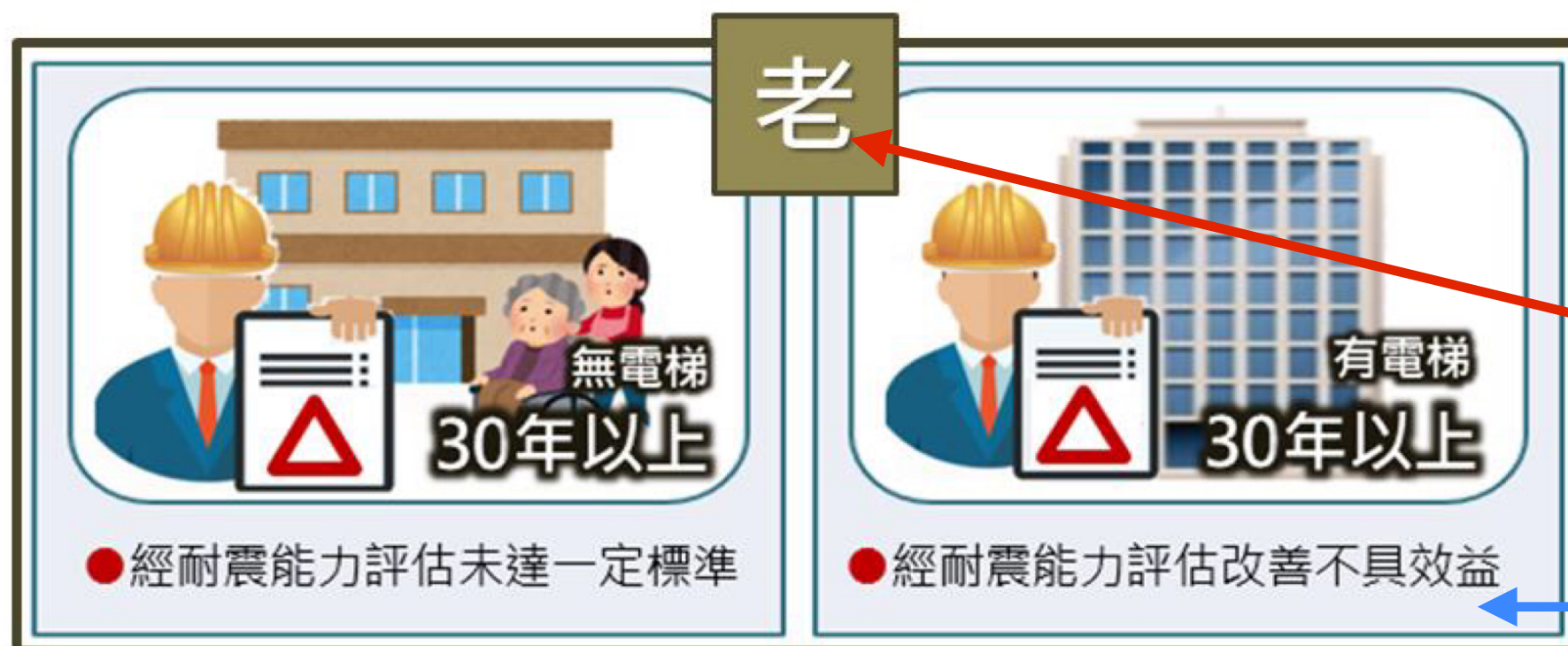
秘書長 于俊明

2019-3-28

危老條例適用對象



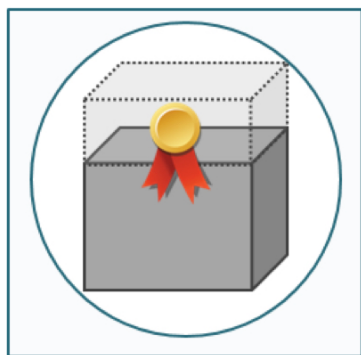
未達乙級



達乙級，但…

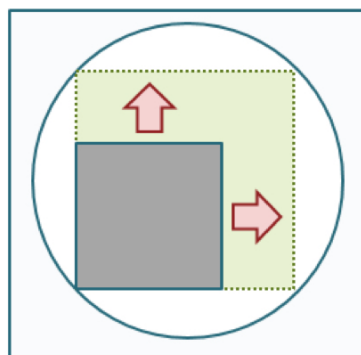
詳細評估

危老重建相關獎勵



■ 建築容積獎勵

- 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 (2020 年 5 月 9 日前)，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 1000 m² 以內。



■ 放寬建蔽率及高度限制

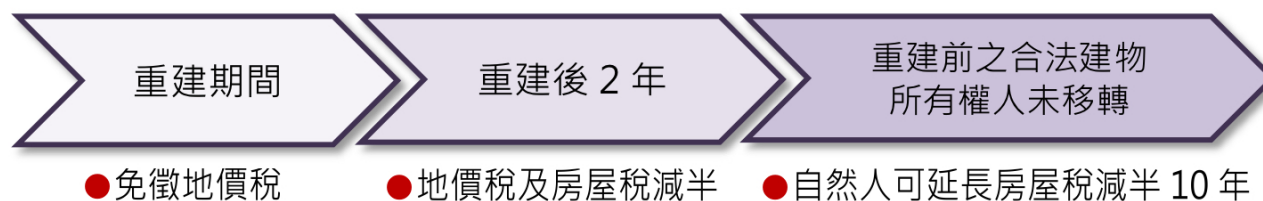
- 授權由地方主管機關另訂標準酌予放寬。
- 建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。



■ 稅賦優惠

危老條例施行後 5 年內 (2022 年 5 月 9 日前) 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 10 年。(合計最長 12 年)



注意申請期限

項 目	內 容	申請期限
容積獎勵	獎勵基地基準容積 10%	2020 年 5 月 9 日
稅賦優惠	地價稅及房屋稅之減免	2022 年 5 月 9 日
危老期限	申請重建計畫最終期限	2027 年 5 月 31 日

危老與都更有何不同？（一）

項次	比較項目	危老條例	都更條例
1	基地條件	● 結構安全評估未達最低等級。 ● 屋齡 ≥ 30 年，耐震未達一定標準且不具改善效益或未設電梯。	● 公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標，有最小單元面積 500 m² 限制。 ● 住一、住二不適用都更條例。
2	容積獎勵	● 最高獎勵法定容積 30% 或原容積 15%，獎勵值明確。 ● 三年內申請有時程獎勵 10%。(2020 年 5 月 9 日止) ● 不得再申請其他獎勵。	● 不得超過法定容積 1.5 倍或原容積 +0.3 倍法定容積，獎勵值須經都更審議委員會審查通過。 ● 可額外申請海砂屋、輻射屋、開放空間等容積獎勵。
3	實施期間	● 限 10 年內申請重建 (2027 年 5 月 31 日止)	● 無申請時效限制。
4	同意比例	● 全體土地及建物所有權人同意。	● 採多數決。 ● 都更 168 專案須全體土地及建物所有權人同意
5	申辦程序	● 經評定符合危險及老舊建築物後，提具重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣，程序較簡便。	● 非取得 100% 同意者，須依都市更新程序辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議等程序，耗時約 2 年。 ● 都更 168 專案於 8 個月內審議通過。

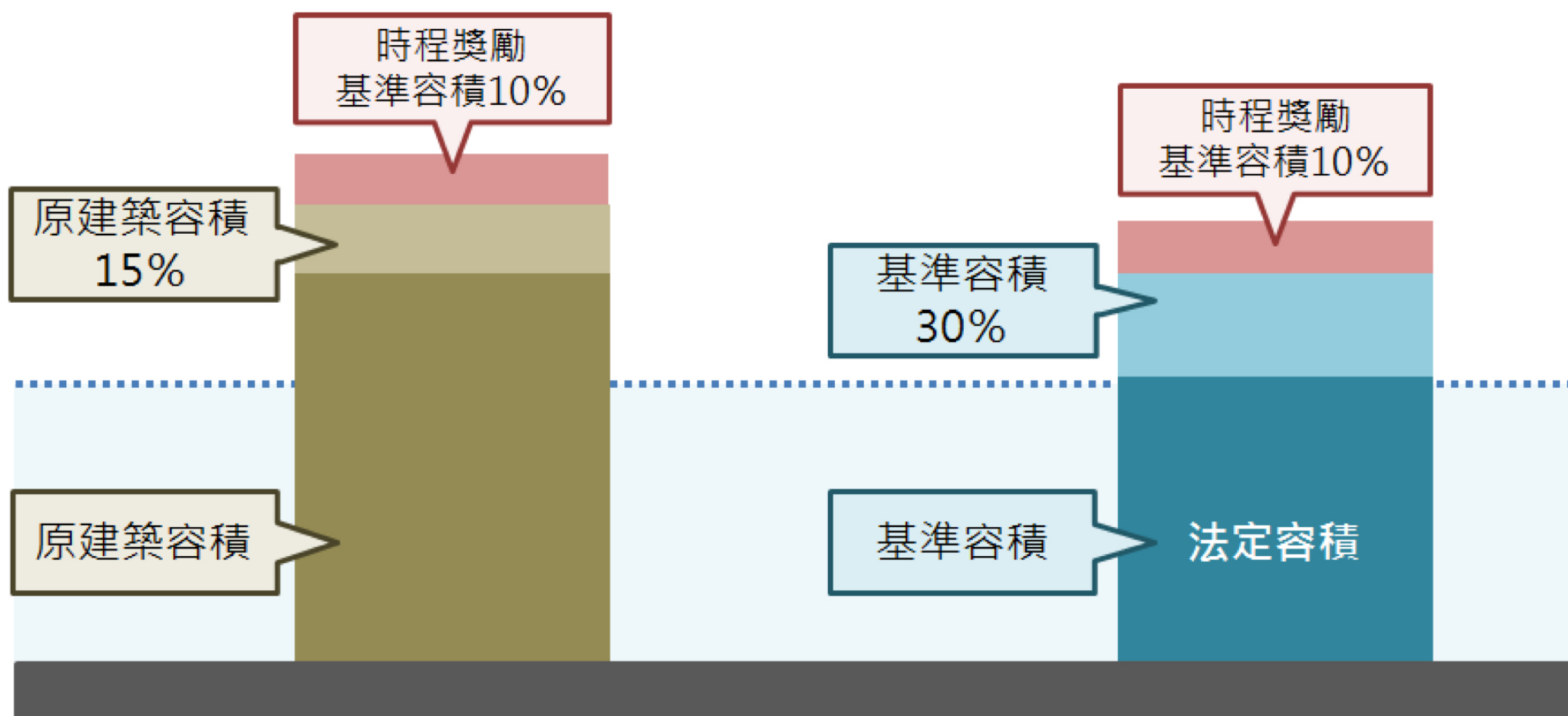
危老與都更有何不同？（二）

項次	比較項目	危老條例	都更條例
6	分配機制	●無	●權利變換
7	稅賦優惠	● 五年內 申請重建者，得減免地價稅及房屋稅。(2022 年 5 月 9 日止)	●得減免地價稅及房屋稅，無申請時效限制。
7.1	土地增值稅	●無減免。	●抵付權利變換共同負擔部分 免徵 。 ●權利變換土地第一次移轉 減徵 40% 。 ●權利變換現金補償者 免徵或減徵 40% 。

危老與都更有何不同？ (三)

項次	比較項目	危老條例	都更條例
7.2	契 稅	●無減免。	●抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ●權利變換土地第一次移轉減徵 40%。
7.3	地價稅	●更新期間免徵。 ●更新後減半徵收 2 年。	●更新期間免徵。 ●更新後減半徵收 2 年。
7.4	房屋稅	●更新後減半徵收 2 年。 ●自然人於減半徵收 2 年內未移轉者，得延長至喪失所有權止，但以 10 年為限。	●更新後減半徵收 2 年。 ●所有權人於減半徵收 2 年內未移轉者，得延長至第一次移轉前，但以 10 年為限。

危老容獎上限



▲ 原建築容積**高於**基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積**1.15**倍

● 2020年5月9日前申請重建者，得增加基準容積**10%**時程獎勵

▲ 原建築容積**未超過**基準容積者，容積獎勵上限為原建築容積**1.3**倍

▲ 危老條例容積獎勵上限示意圖

危老容獎內容 (一)

獎勵分類		分 項	容積獎勵額度						備 註		
			2%	3%	4%	5%	6%	8%		10%	
優先申請獎勵項目	原建築容積大於基準容積者或原建築容積建築								●	或採原建築容積○○m ²	
	危老條例適用資格	地方主管機關通知限期改善、補強或拆除者								●	
		經結構安全性能評估結果未達最低等級者							●		
		屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果未達一定標準，且改善不具效益或未設昇降設備者						●			
	基地退縮	基地與巷道退縮淨寬 4 公尺，與鄰地境界限距離不得小於 2 公尺								●	退縮部分須採淨空設計及設置無遮簷人行步道
		基地與巷道退縮淨寬 2 公尺，與鄰地境界限距離不得小於 2 公尺							●		
	耐震設計	耐震設計標章								●	
		新建住宅結構安全性能評估 第一級						●			
		新建住宅結構安全性能評估 第二級				●					
		新建住宅結構安全性能評估 第三級	●								

危老容獎內容 (二)

其他獎勵項目	智慧建築標章	鑽石級						●	建築基地面積逾 500 m ² 者，不適用銅級與合格級之獎勵	
		黃金級						●		
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	綠建築標章	鑽石級							●	建築基地面積逾 500 m ² 者，不適用銅級與合格級之獎勵
		黃金級							●	
		銀級					●			
		銅級			●					
		合格級	●							
	無障礙	無障礙住宅建築標章					●			
		新建住宅無障礙環境評估 第一級				●				
		新建住宅無障礙環境評估 第二級			●					
協助取得及開闢重建計畫範圍周邊公共設施用地，產權登記為公有者						●			獎勵上限 5 % 公式詳備註 2	
備註	1、 <u>優先申請獎勵項目未達各該建築基地 30%或各該建築基地 1.15 之原建築面積者，始得申請其他獎勵項目。</u>									
	2、公式 = 公共設施用地面積 × (公共設施用地之公告現值 / 建築基地之公告現值) × 建築基地之容積率									

危老容獎適用順序



● 於2020年5月9日前提送重建計畫報核者，另獎勵基準容積10%

桃園市相關配套

桃園市「危老重建」加速推動措施

高度放寬

住宅區
建蔽率放寬

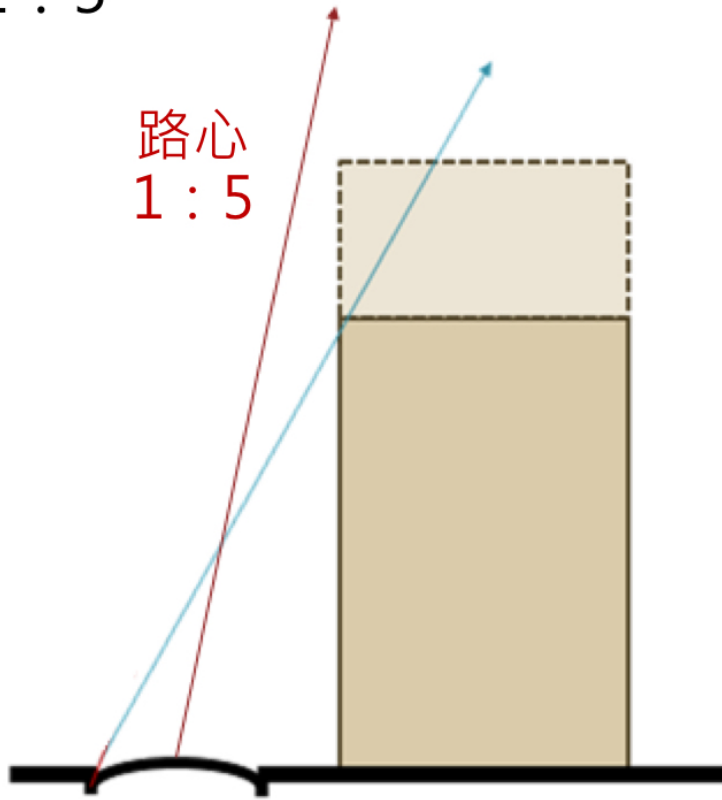
免強制退縮

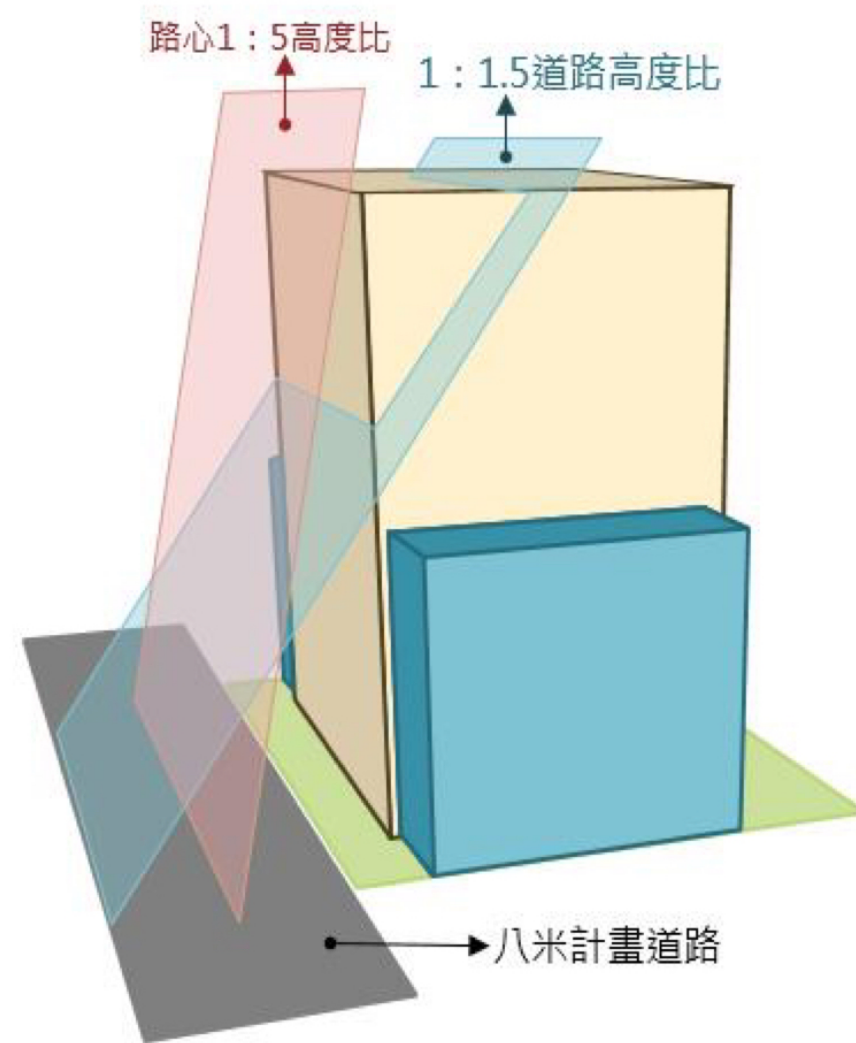
通案性放寬。

得依原核定建蔽率重建，
但不得增加超過10%。

退縮後未達法定建蔽率，
或造成畸零地，免強制退縮
(但無該項獎勵之適用)。

放寬高度（一）～高度比（台北市）

建築物高度比		
使用分區	現行法令高度比	危險老屋重建放寬高度比
住宅區	不得超過1.5	● 建築物之高度比不得超過路心1：5 
商業區	不得超過2.0	
工業區	不得超過1.8	
行政區		
文教區		
風景區	不得超過1.5	

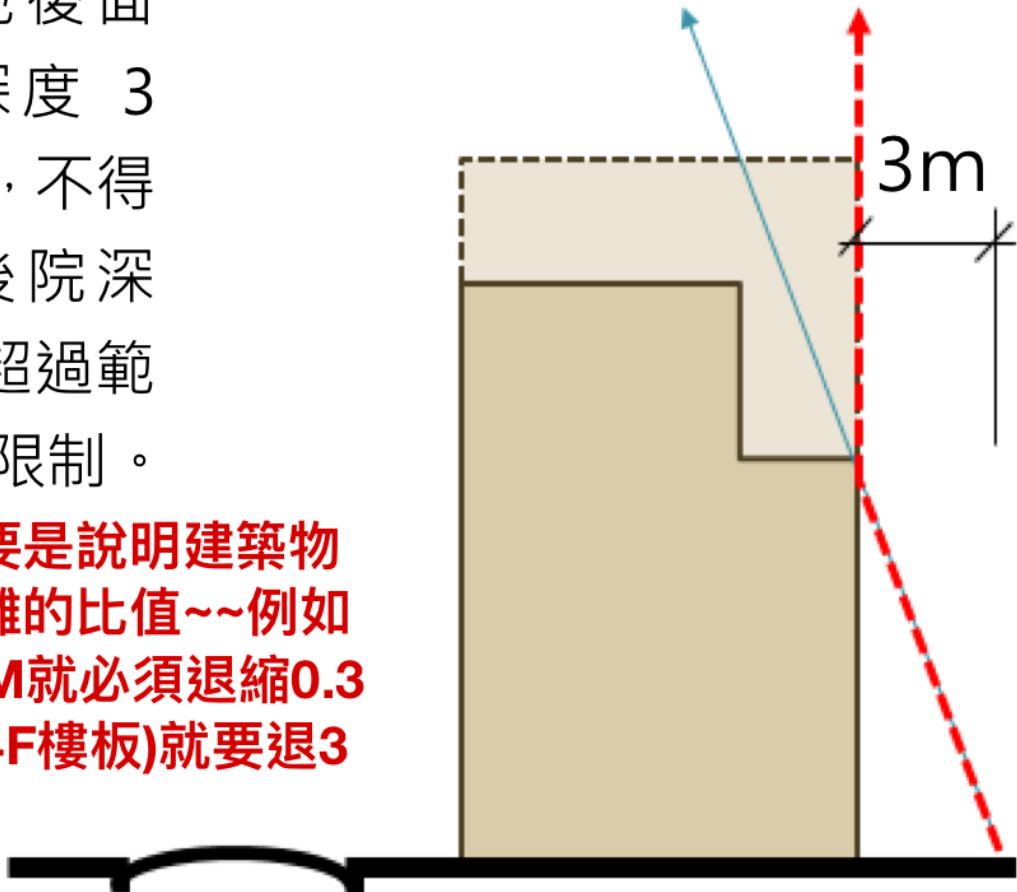


【建築物高度比示意圖】

放寬高度（二）～高度（台北市）

建築物高度			
使用分區	現行法令高度限制	危險老屋重建放寬高度	說 明
住一區	10.5 公尺 三層樓	●維持 10.5 公尺。但原建築物高度超過 10.5 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	●考量住一區及住二區多鄰山坡地等環境敏感區域，不宜過度放寬高度。惟為保障原有建物權益且不致對視覺景觀產生衝擊，爰以原建築物高度為限。
住二區	17.5 公尺 五層樓	● <u>放寬至 21 公尺</u> 。但原建築物高度超過 21 公尺者，重建後之建築物高度得以原建築物高度為限。	

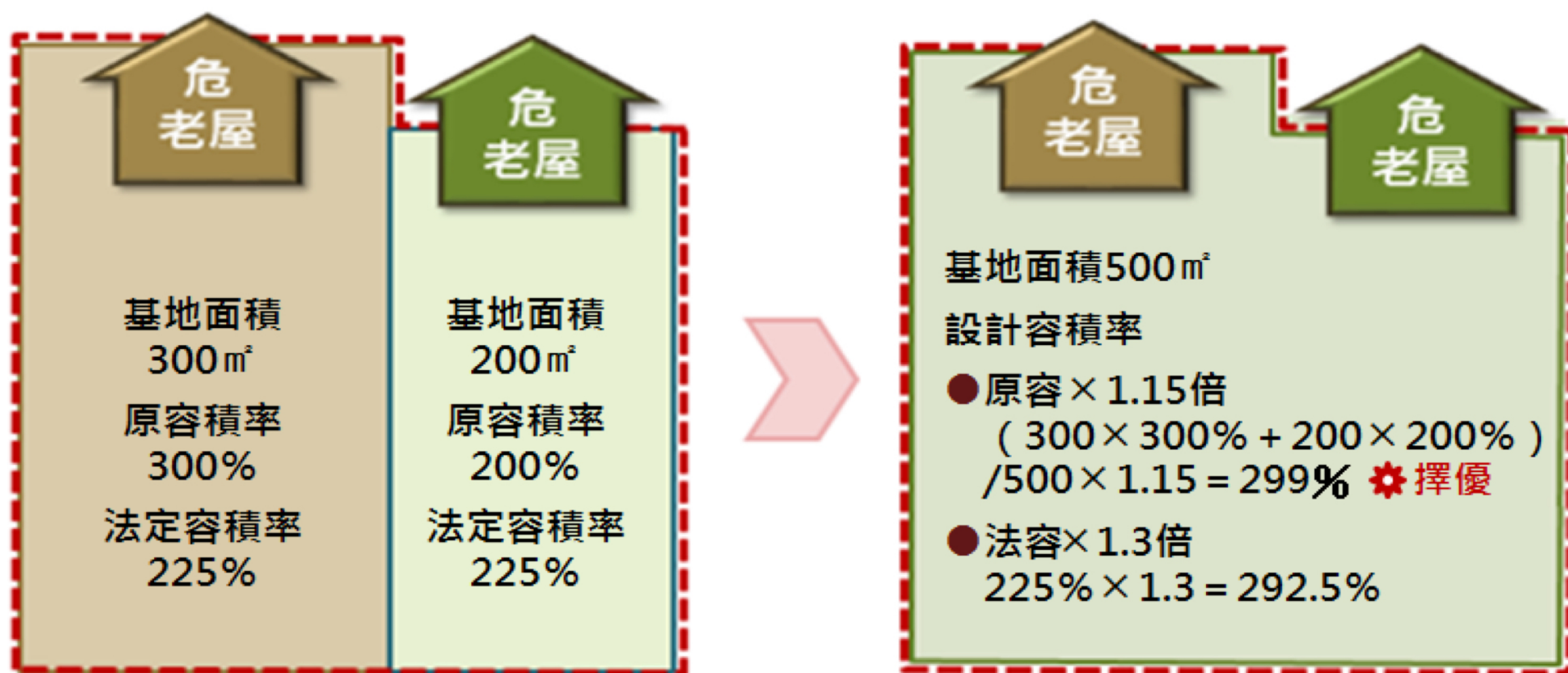
放寬高度（三）～後院深度比（台北市）

後院深度比		
使用分區	現行法令 後院深度比	危險老屋重建放寬高度比
住一區	0.6	● 自建築基地後面基地線之深度 3 公尺範圍內，不得小於該區後院深度比規定；超過範圍部分不受限制。 後院深度比：主要是說明建築物高度與地界線距離的比值~~例如 0.3~~代表每高1M就必須退縮0.3公尺~~~高10M(4F樓板)就要退3公尺~~以此類推 
住二區	0.4	
住三區	0.3	
住四區	0.25	
商業區	無	
其他區	0.3 或 0.6	

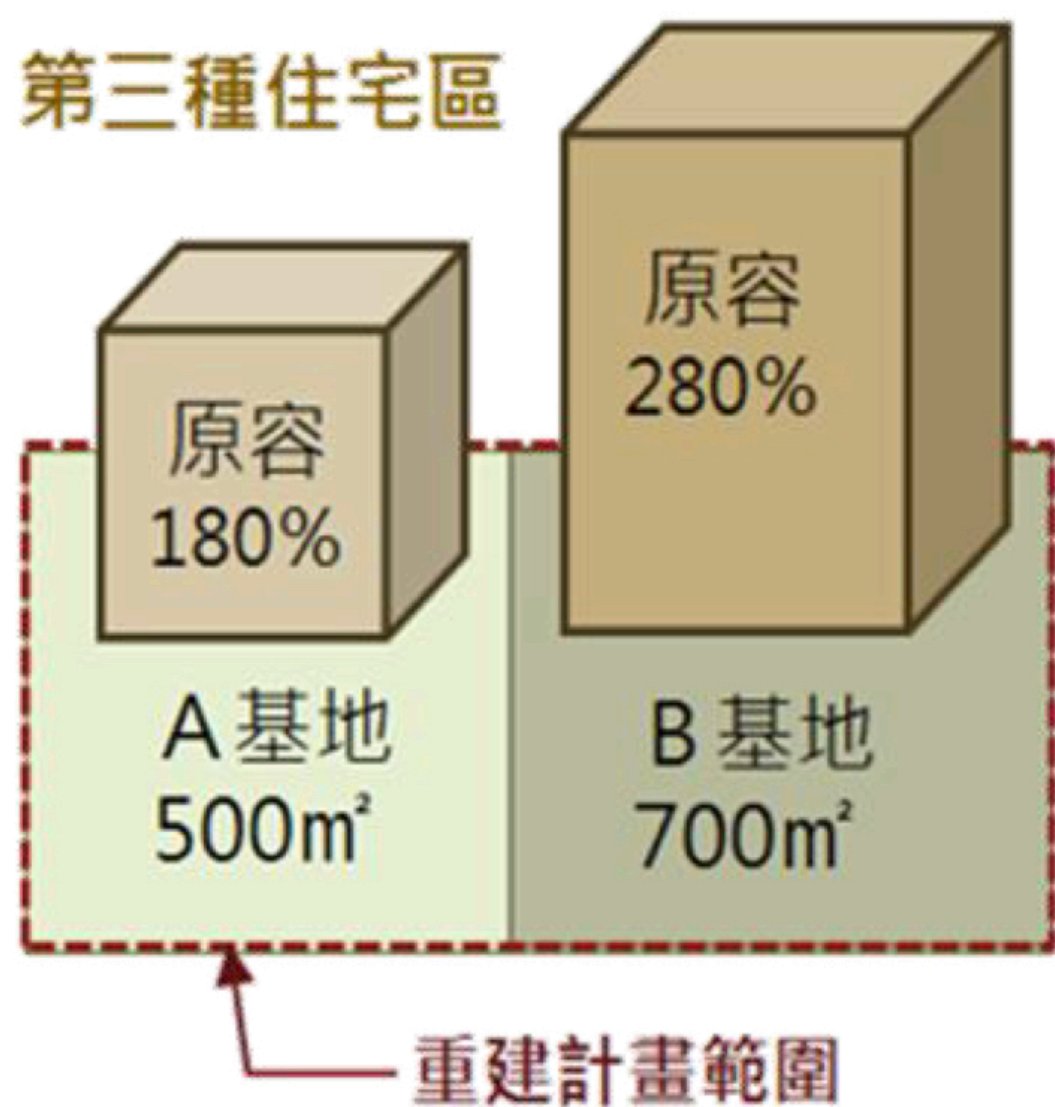
放寬住宅區建蔽率 台北市

住宅區建蔽率		
使用分區	現行法令 建 蔽 率	危險老屋重建放寬建蔽率
住一區	30%	●不放寬，維持 30%。
住二區及 加給地區	35%	●得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m ² 以下者，建蔽率不得超過 50%；建築基地面積超過 1000 m ² 者，建蔽率不得超過 40%。
住三區及 加給地區	45%	●得依原建蔽率重建。但建築基地面積在 1000 m ² 以下者，建蔽率不得超過 60%；建築基地面積超過 1000 m ² 者，建蔽率不得超過 50%。
住四區及 加給地區	50%	
註：都市計畫書內載明建蔽率比照住宅區之其他住宅區，依表列各住宅區建蔽率放寬標準。		

「分別設計、合併加總」 (一)

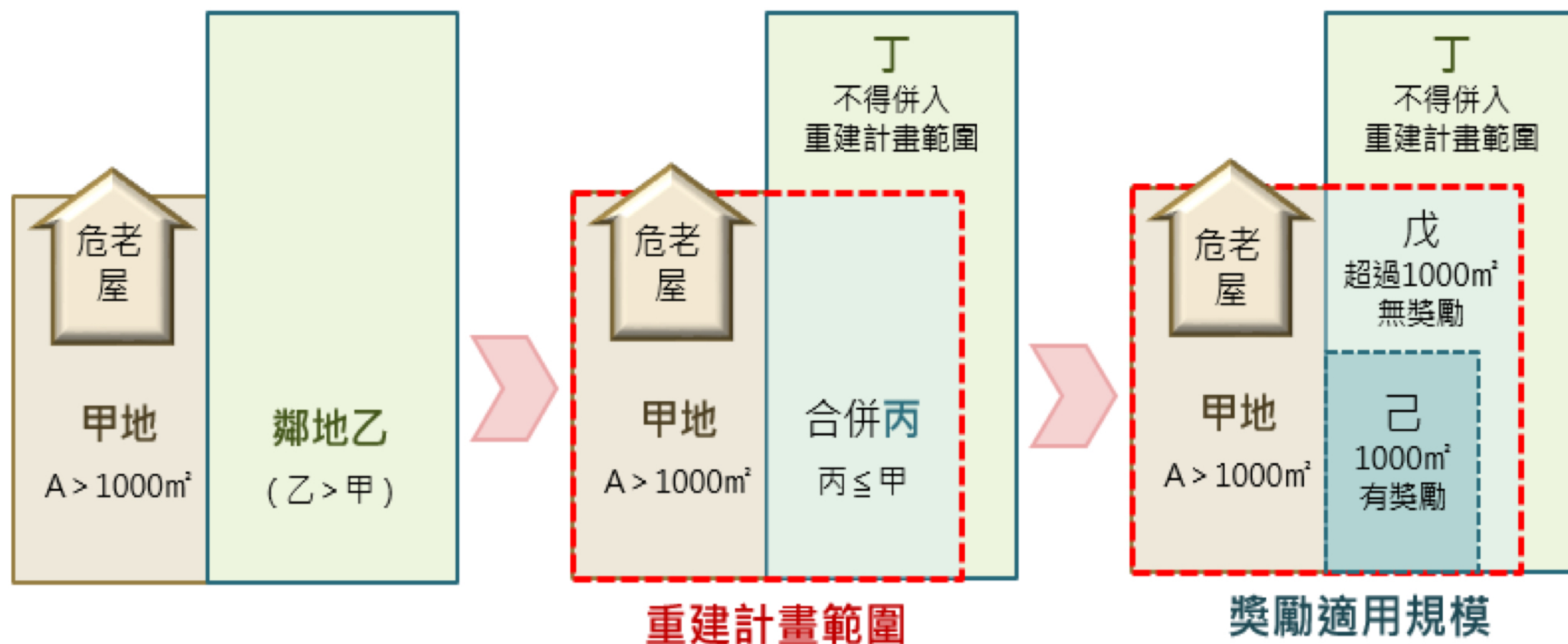


「分別設計、合併加總」 (二)



- 第三種住宅區基準容積為：225%
- A 基地原容積樓地板面積為：900m²
原容積率180%
- B 基地原容積樓地板面積為：1960m²
原容積率280%
- 重建計畫範圍分別檢討：
 - A 基地原容積率180% < 225%
 - B 基地原容積率280% > 225%
- 本案僅 B 基地可申請原容積高於基準容積之獎勵

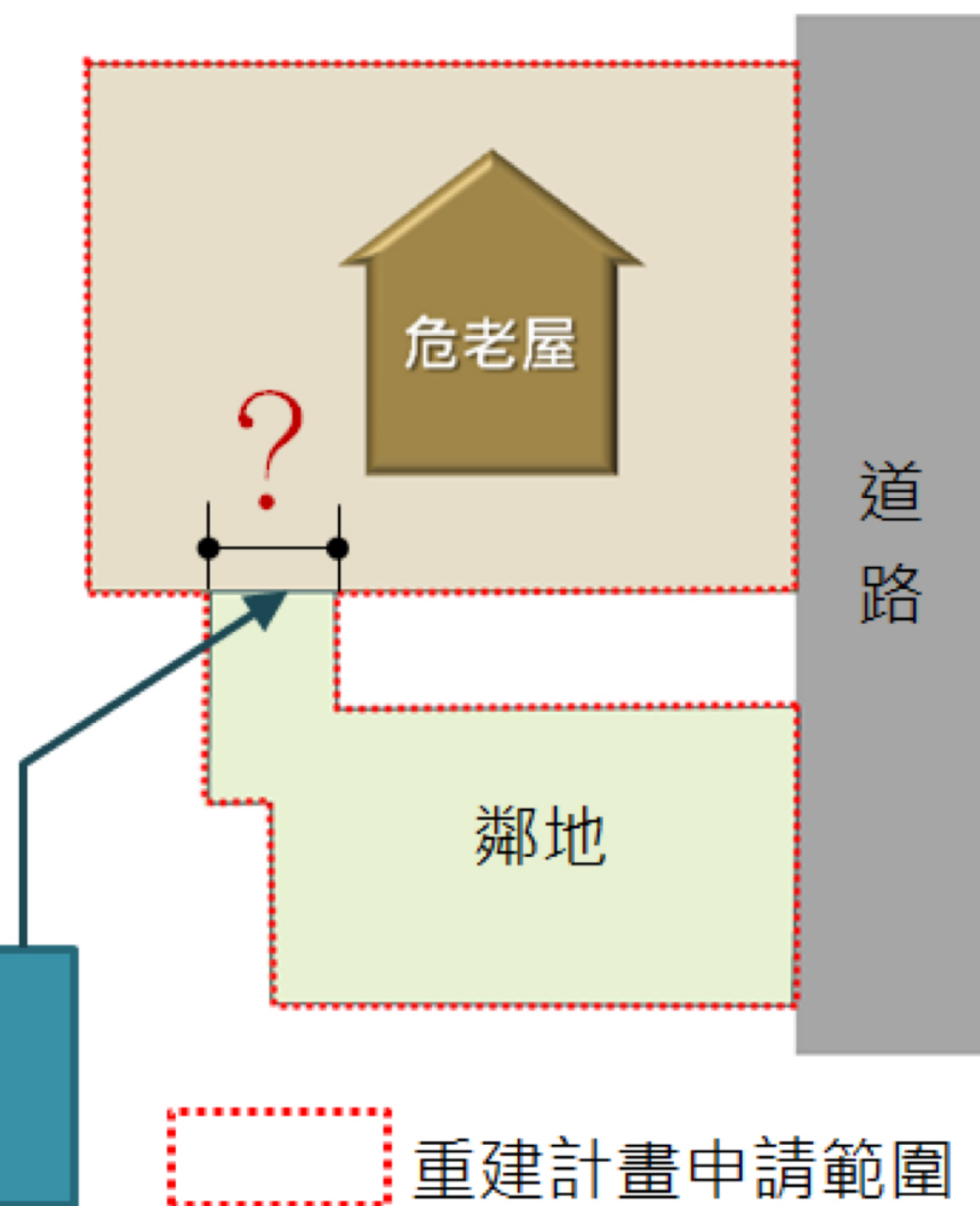
併入基地限制



併入鄰地並未規定最小相鄰寬度

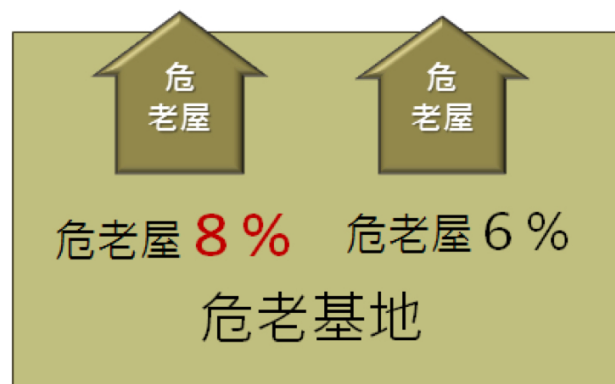
擬納入「重建計畫」範圍內之相鄰基地，有無最小相鄰寬度之限制一節，依內政部營建署 107 年 7 月 10 日營署更字第 1070033916 號函釋（略以）：「查危老條例僅規定合併鄰接之建築物基地或土地面積，並未規定最小相鄰寬度。」

危老條例僅規定合併鄰接之建築物基地或土地面積，並未規定最小相鄰寬度。

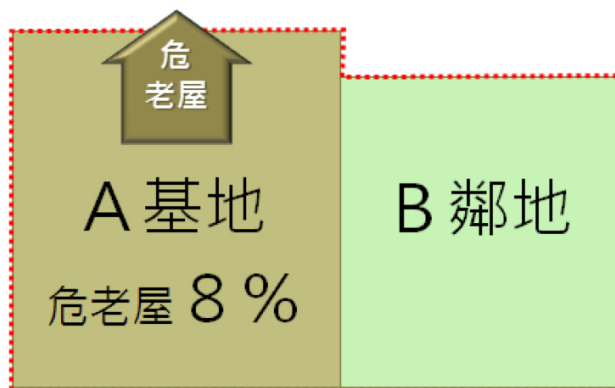


容獎檢討方式（北市報中央中）

類別	說明	獎勵額度
危	依法通知限期拆除之海砂屋、震損屋。	10%
危	經結構安全性能評估結果未達乙級者。	8%
老	屋齡30年以上，無電梯，耐震能評估乙級者。	6%
老	屋齡30年以上，有電梯，經詳評判定改善不具效益。	6%

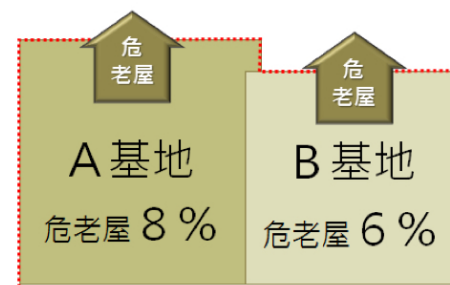


- 當同一建築基地內有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，危老建築物之容積獎勵額度得擇一申請（本案可擇優申請 8%）

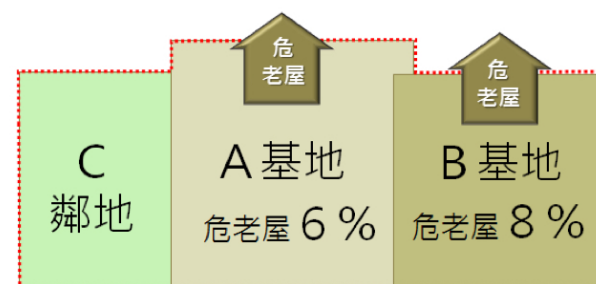


重建計畫範圍

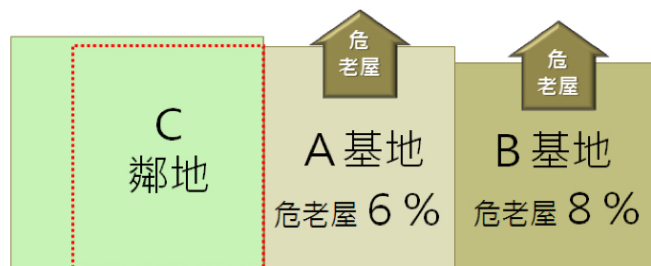
- 為鼓勵危老建築物提高重建意願，並降低重建財務負擔，當 B 鄰地納入重建計畫範圍時，得比照 A 基地危老屋之獎勵值 8% 核算獎勵容積。



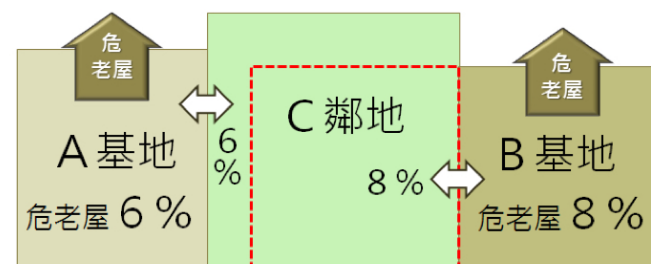
- 本案重建計畫範圍內，並無「危老條例」第3條第2項規定之「合併鄰接之建築物基地或土地」，故 A、B 基地之容積獎勵值應分別檢討。



- 本案 C 鄰地係「相鄰」於 A 基地，故其容積獎勵值應適用 A 基地之 6%。

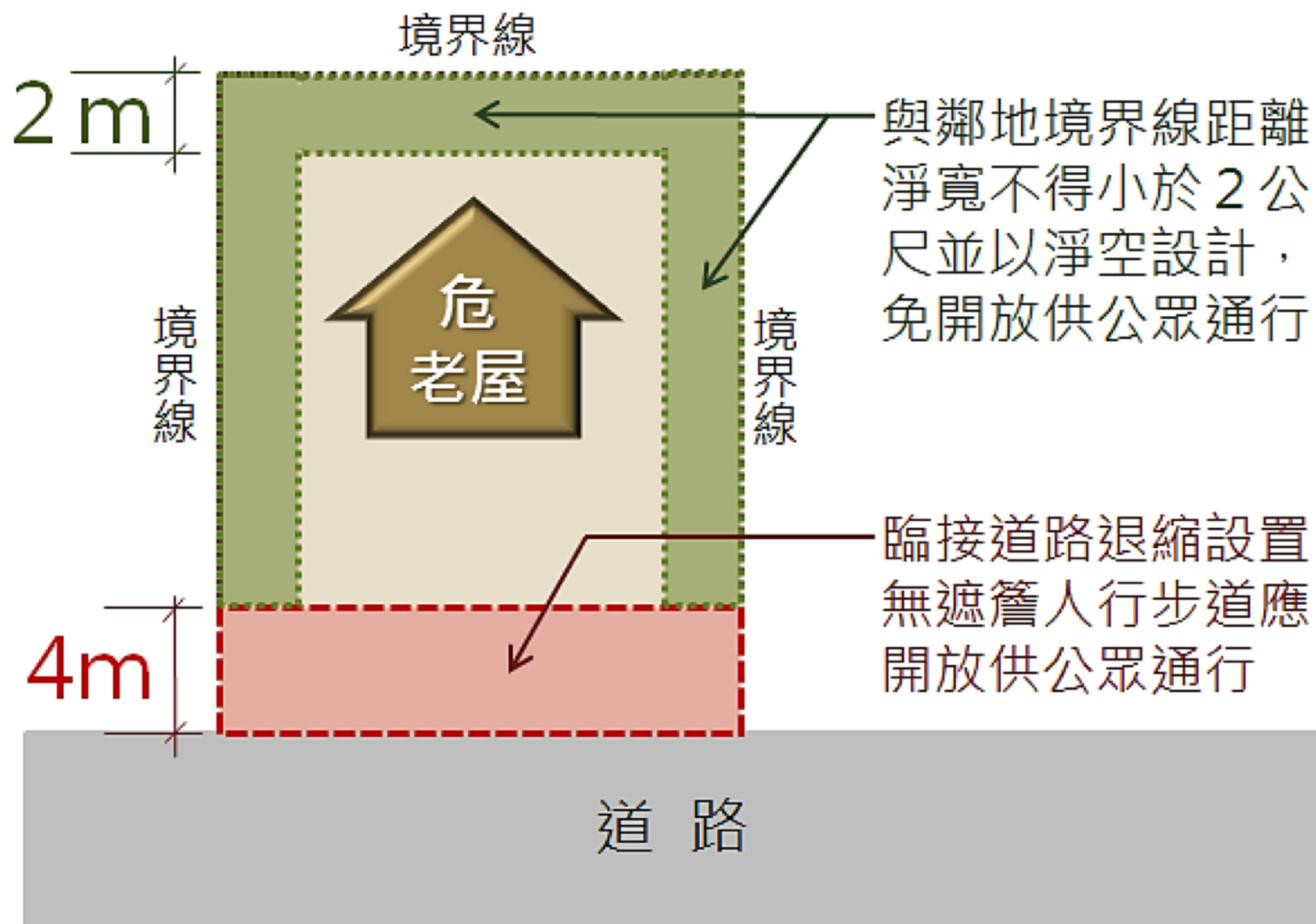


- C 鄰地係「相鄰」於 A 基地，故擬併入重建計畫範圍之土地，面積不得大於 A 基地，且須先辦理土地分割。



- C 鄰地同時「相鄰」於 A 及 B 基地，C 基地之容積獎勵值，可先擇優按 B 基地面積 8% 檢討，剩餘部分依 A 基地獎勵值 6% 核算。

容獎退縮要求

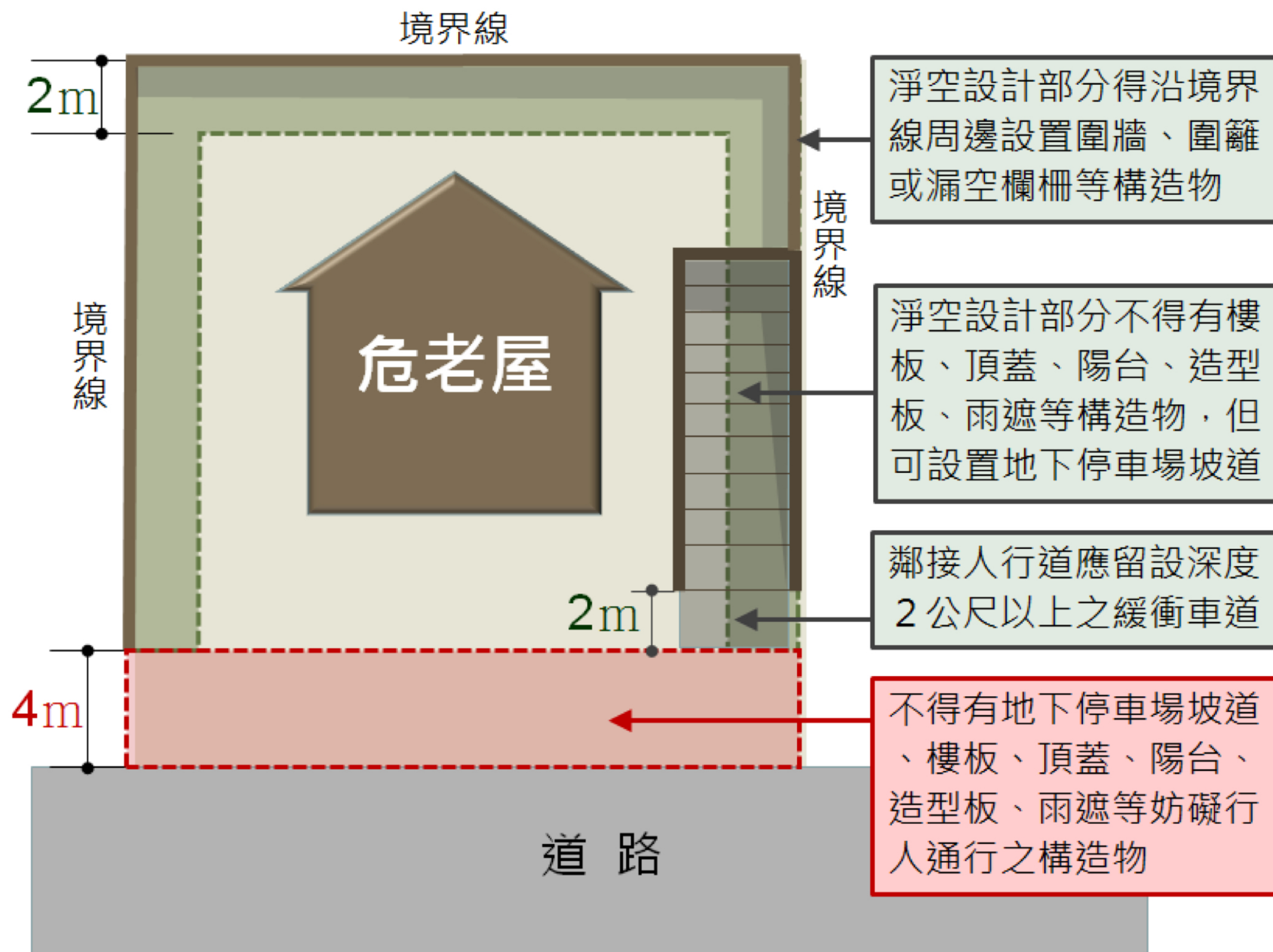


有特殊情形不能退縮之處理

內政部106-8-31內授營更字第1060812586號函釋

1. 查本辦法（指：都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法）第3條訂定意旨係考量實施容積率管制後，多數建築物之原建築容積已高於基準容積，故為協助降低原建築容積高於基準容積者之重建負擔，提升土地及合法建築物所有權人重建意願，訂定該項容積獎勵項目。另本辦法第5條訂定意旨為我國舊市區多為巷道狹窄，人行空間不足，為鼓勵建築基地退縮建築設置人行道供公共通行，依其退縮淨寬度所貢獻之公益性規定不同容積獎勵額度。另本辦法第12條訂定意旨，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。故貴府所提，倘有申請人因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條獎勵並逕為申請第7條至第10條獎勵時，自當不符合本辦法第12條之規定。
2. 本條例第5條已明定起造人擬具重建計畫向直轄市、縣（市）主管機關申請重建核准後，依建築法令規定申請建築執照。是以，倘個案因都市計畫、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3條或第5條獎勵時，因涉關個案審查執行事項，請本於權責妥處。

淨空要求



容積移轉總量配套（一）

～台北市

臺北市容積移轉自治條例第9條：

1. 接受基地依本自治條例移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之50%。
2. 前項容積總和不含都市更新獎勵及依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定獎勵之容積。