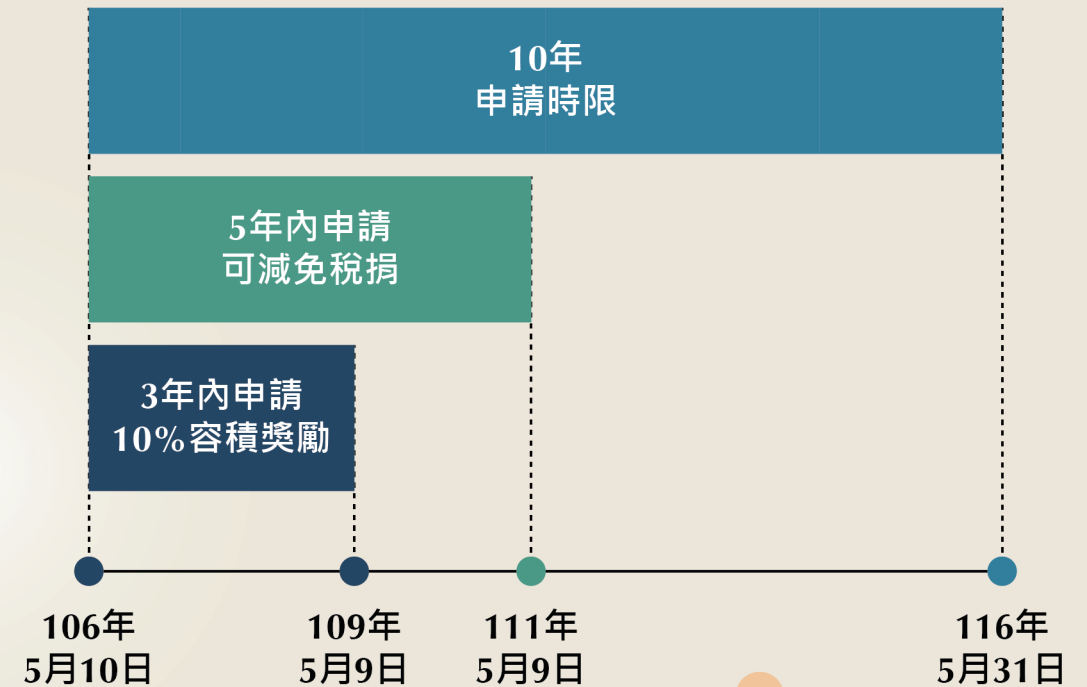


危老條例 重點摘要

急、申請期限

適用範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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者。 3. 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。 4. 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，且未設置昇降設備者。
合併鄰地	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。
100%同意	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 申請重建時，起造人擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意。
重建獎勵	<ol style="list-style-type: none"> 1. 容積獎勵 2. 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) 3. 稅賦減免
配套措施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 法令諮詢 2. 弱勢保障 3. 費用補助 4. 貸款保證 5. 利息補貼

◎ 根據法令從民國106年5月10日實施後一直到116年5月31日，這10年期間內才可以申請，以下列出3個重要的時間點：



危老條例 勢在必行



都市危險及老舊建築物加速重建條例 已於106年5月10日經總統公布實行

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。

- 高齡化社會對於無障礙居住環境需求增加
- 老舊建築易受地震倒塌受損

一、適用範圍

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、藝術及紀念價值之合法建築物且符合下列各款之一者。



屬下列其一之危險或老舊建築物：

1. 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者。
3. 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。
4. 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，且未設置昇降設備者。

註：未達最低標準 $R > 45$ 分
未達一定標準(乙級) $30 < R \leq 45$ 分



二、合法建築物屋齡認定

◎領得使用執照

- 自領得使用執照之日起算，至申請重建之日止。

◎未領得使用執照

- 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。

三、初步評估結果

	危險度 總評估分數(R)	說明
甲級	$R \leq 30$ 分	暫無需補強或重建
乙級	$30分 < R \leq 45$ 分	◎符合下列條件之一即可循重建條例規定辦理： 1. 屋齡三十年以上，並經詳細評估改善不具效益者。 2. 屋齡三十年以上，未設置昇降設備者。
未達乙級	$R > 45$ 分	逕行重建



四、申請時間

- ◎ 重建計畫應於116年5月31日前提出申請
(本條例實行10年內)

五、申請程序

適用條件確認

1. 確認危老條例適用對象
2. 申辦建築物結構安全性能評估

重建計畫報核

3. 起造人擬具重建計畫申請報核
4. 主管機關書面審查/核准重建計畫

建築執照申請及核發

5. 申請核發建造執照
6. 拆除重建施工期間申請免徵地價稅
7. 工程完竣
8. 領得使用執照後

1 

確認危老條例
適用對象

- 屋齡
- 合法建築物
- 釐清歷史文化
保存價值

2  50%↑

申辦建築物
結構安全性能評估

- 50%同意或區分所有權人
會議決議通過

3  100%↑

起造人擬具
重建計畫申請報核
• 100%同意

主管機關書面審查/
核准重建計畫

1. 確認重建計畫範圍
2. 核定原建蔽率及原容積率
3. 核定容積獎勵值
4. 確認保證金數額
5. 簽訂協議書

4 

5 

申請核發建造執照
• 並辦拆除執照



8 

領得使用執照後

- 申請減收房屋稅
及地價稅    

7 

工程完竣

- 申請核發使用執照
- 繳納保證金



6 

拆除重建施工期間
申請免徵地價稅



六、三大獎勵

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**申請之重建計畫，再給予建築基地基準容積10%獎勵。

109年5月9日

- 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1,000 m²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。

稅賦減免

本條例實行後5年內申請重建者，享有下列規定減免稅捐：

- 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)

Q：合併鄰接建築基地或土地申請？

A：合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。又鄰地合併之建築物基地或土地，其超過1,000m²部分，不適用「危老條例」有關建築容積之獎勵。

七、補助辦法

	耐震能力 初步 評估	耐震能力 詳細 評估
評估費	(1) 依總樓地板面積未達 3,000m ² 12,000元/棟 (2) 依總樓地板面積 3,000m ² 以上 15,000元/棟	每棟補助額度不超過評估費用30% (40萬元為上限)
審查費	1,000元/棟	每棟依評估費用15% 估算(20萬元為上限)


八、配套措施

1. 法令諮詢
提供重建相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。
2. 弱勢保障
提供經濟或社會弱勢者，社會住宅或租金補貼。
3. 費用補助
補助結構安全性能評估費用與擬具重建計畫費用。
4. 貸款保證
提供符合條件者必要融資貸款信用保證。
5. 利息補貼
提供重建住宅貸款利息補貼。



九、容積獎勵-1

◎ 依據「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」

 保證金計算方式：
重建土地當期公告現值×0.45×申請獎勵項目容積樓地板面積。



優先項目



(1)原容積大於法定容積者

- 得依原建築容積建築
- 法定容積之10%



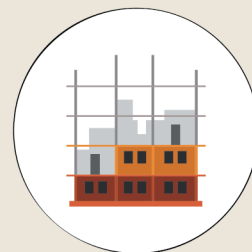
(2)重建前建築物危險程度

- 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%



(3)退縮建築

- 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10%
- 自計畫道路及現有巷道退縮淨寬2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8%




(4)耐震設計

- 取得耐震設計標章10%
- 依新建住宅性能評估取得結構安全性能：
第一級6%、第二級4%、第三級2%

九、容積獎勵-2

◎ 依據「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」

 保證金計算方式：
重建土地當期公告現值×0.45×申請獎勵項目容積樓地板面積。



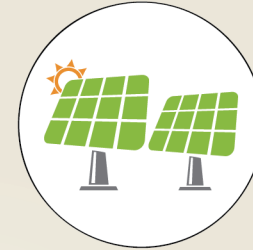
增額 項目

前頁(2)(3)(4)都有拿到
才能申請喔!



(5)綠建築

- 鑽石級10%
- 黃金級8%
- 銀級6%
- 銅級4% (限制面積500m²以下)
- 合格級2% (限制面積500m²以下)



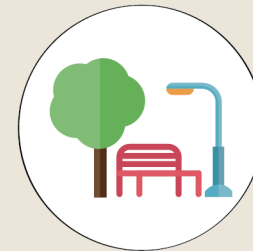
(6)智慧建築

- 鑽石級10%
- 黃金級8%
- 銀級6%
- 銅級4% (限制面積500m²以下)
- 合格級2% (限制面積500m²以下)



(7)無障礙環境設計

- 無障礙住宅建築標章5%
- 新建住宅性能評估第一級4%
- 新建住宅性能評估第二級3%



(8)協助開闢公共設施

- 5%為上限
- 獎勵值 = 公共設施用地面積 × (公共設施用地之公告土地現值 / 建築基地之公告土地現值) × 建築基地之容積率

十、貸款保證

中小企業信保基金簽約**59**家金融機構
分支營業單位總計有**3,600**餘個遍佈全國

\$. 貸款對象

經直轄市、縣(市)主管機關認定符合下列條件之一者，得提供重建工程必要融資貸款信用保證，且重建前建築物用途應為住宅使用。

- 經直轄市、縣(市)主管機關提供輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。
- 以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經各縣市主管機關認定者。
- 各縣市主管機關評估後應優先推動地區。

\$. 額度利率

每戶以新台幣300萬元為限，利率依各承資金融機構規定辦理。

\$. 期限

最長不得超過5年。



\$. 信保條件

信用保證成數**9**成，保證手續年費率固定**0.3%**，借款人負擔。

台灣銀行	臺灣新光商業銀行	桃園信用合作社
華南商業銀行	聯邦商業銀行	彰化第一信用合作社
國泰世華商業銀行	玉山商業銀行	彰化鹿港信用合作社
花旗(台灣)商業銀行	日盛國際商業銀行	花蓮第一信用合作社
台中商業銀行	基隆第一信用合作社	金門縣信用合作社
華泰商業銀行	宜蘭信用合作社	第一商業銀行
三信商業銀行	台中市第二信用合作社	台北富邦銀行
永豐商業銀行	彰化第十信用合作社	兆豐國際商業銀行
台新國際商業銀行	高雄市第三信用合作社	渣打國際商業銀行
台北市第五信用合作社	澎湖第二信用合作社	瑞興商業銀行
新北市淡水信用合作社	合作金庫商業銀行	板信商業銀行
新竹第三信用合作社	上海商業儲蓄銀行	元大商業銀行
彰化第六信用合作社	高雄銀行	星展(台灣)銀行
台南第三信用合作社	臺灣中小企業銀行	中國信託商業銀行
澎湖第一信用合作社	匯豐(台灣)商業銀行	淡水第一信用合作社
台灣土地銀行	陽信商業銀行	新竹第一信用合作社
彰化商業銀行	遠東國際商業銀行	彰化第五信用合作社
中國輸出入銀行	凱基商業銀行	嘉義市第三信用合作社
澳盛(台灣)商業銀行	安泰商業銀行	花蓮第二信用合作社
京城商業銀行	基隆市第二信用合作社	



都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定



申請重建住宅貸款利息補貼者，應具備下列各款條件：

- 1.中華民國國民。
 - 2.年滿二十歲。
 - 3.符合下列家庭組成之一：
 - (1)有配偶。
 - (2)與直系親屬設籍於同一戶。
 - (3)申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧。
 - 4.申請人僅持有一戶住宅，該住宅位於直轄市、縣(市)主管機關依都市危險及老舊建築物加速重建條例核准重建計畫範圍內，且重建前住宅之建物所有權狀或建物登記資料，應符合下列各款情形之一：
 - (1)主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
 - (2)主要用途均為空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部按住家用稅率課徵房屋稅，得認定該建築物全部為住宅使用。
 - 5.家庭成員無重建住宅以外自有住宅。
 - 6.家庭成員最近年度綜合所得稅各類所得合計低於重建住宅所在直轄市、縣(市)百分之二十分位點家庭之平均所得。
- 單身年滿四十歲者，得不受前項第三款之限制。

申請重建住宅貸款利息補貼程序：

- 1.受補貼者應於直轄市、縣(市)主管機關核發補貼證明之日起二年內，檢附補貼證明及承貸金融機構規定相關文件，與承貸金融機構簽訂貸款契約，並於簽訂貸款契約之日起一年內完成第一筆貸款撥款，撥款金額由承貸金融機構按實際情況覈實撥貸。未於期限內完成簽約或撥款者，視為放棄利息補貼。貸款程序及貸款所需相關文件依各承貸金融機構規定辦理。
- 2.受補貼者於直轄市、縣(市)主管機關核發補貼證明之日前已辦理重建住宅貸款者，得於中華民國一百零八年十二月三十一日以前，於優惠貸款額度內辦理轉貸為本貸款開始利息補貼，未於期限內完成轉貸者，視為放棄利息補貼。
- 3.承貸金融機構於核撥貸款後，應將受補貼者所持之補貼證明正本收存備查。
- 4.實際貸款額度由承貸金融機構勘驗後覈實決定。
- 5.承貸金融機構如依本作業規定及因徵信、授信規定等因素駁回受補貼者之貸款申請時，應以書面敘明理由通知申請人並副知該管直轄市、縣(市)主管機關。