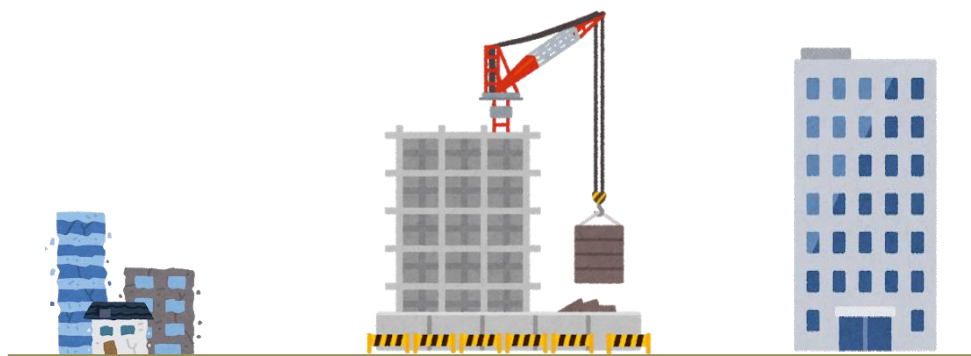


# 高雄市危險及老舊建築物加速重

## 建問答集

- 壹、 概要基礎篇
- 貳、 辦理程序篇
- 參、 老屋認定篇
- 肆、 法令適用篇
- 伍、 容積獎勵篇
- 陸、 賦稅減免篇



高雄市政府都市發展局

109年7月

## 壹、 概要基礎篇

### 一、 什麼是危老條例？

內政部營建署為改善住宅安全、提高居住品質，訂立專法、明訂申請流程與條件，透過簡化程序、提供容積獎勵與稅賦減免，鼓勵民間自主重建。相較於都更程序，危老條例提供更簡便的方法促進老舊建物的重建。

### 二、 什麼是「危」或老條件？

#### (一) 危險：

1. 經建築主管機關依法通知期限拆除、逕予強制拆除之海砂屋、震損屋。
2. 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

#### (二) 老舊：

1. 屋齡30 年以上，無電梯，耐震能評估未達一定標準者。
2. 屋齡30 年以上，有電梯，經耐震能力評估未達一定標準，且詳細評估判定改善不具效益者(詳見參、老屋認定篇，第九題)。

### 三、 為何要推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」？

依據過去實務執行經驗，危險及老舊建築物因原建築容積大於法定容積、重建後因建蔽率規定致一樓使用面積減少、居民自主及經濟弱勢地區重建經費籌措困難及缺乏主管機關介入提供諮詢與協助之機制等原因，致危險及老舊建築物推動重建不易，缺乏政策誘因，為加速危險及老舊建築物重建，爰擬具「都市危險及老舊建築物加速重建條例」。

### 四、 申請危老重建有什麼誘因？

1. 容積獎勵：獎勵上限為基準容積 1.3 倍或原建築容積之 1.15 倍。
2. 稅賦優惠：重建期間免徵地價稅；完工後，地價稅減半徵收 2 年；房屋稅最高減半徵收 12 年。
3. 貸款優惠：不受銀行法放款融資比率限制。
4. 貸款利息補貼：申請期限至 110 年 12 月 31 日止；每戶最高新臺幣 350 萬貸款額度，優惠利率按中華郵政股份有限公司二年期存款額度未達新臺幣 500 萬元定期儲金機動利率減百分之零點五三三計算，郵儲利率調整時，應即隨同機動調整，

第 4 年起停止優惠利率及利息補貼，由借款人即受補貼者與承貸金融機構重新議定利率。

5. 放寬建蔽率及高度限制：依高雄市都市計畫住宅區危險及老舊建築物重建建蔽率放寬標準，住宅區範圍內依本條例申請重建者，建蔽率放寬至 60%。連結如下：

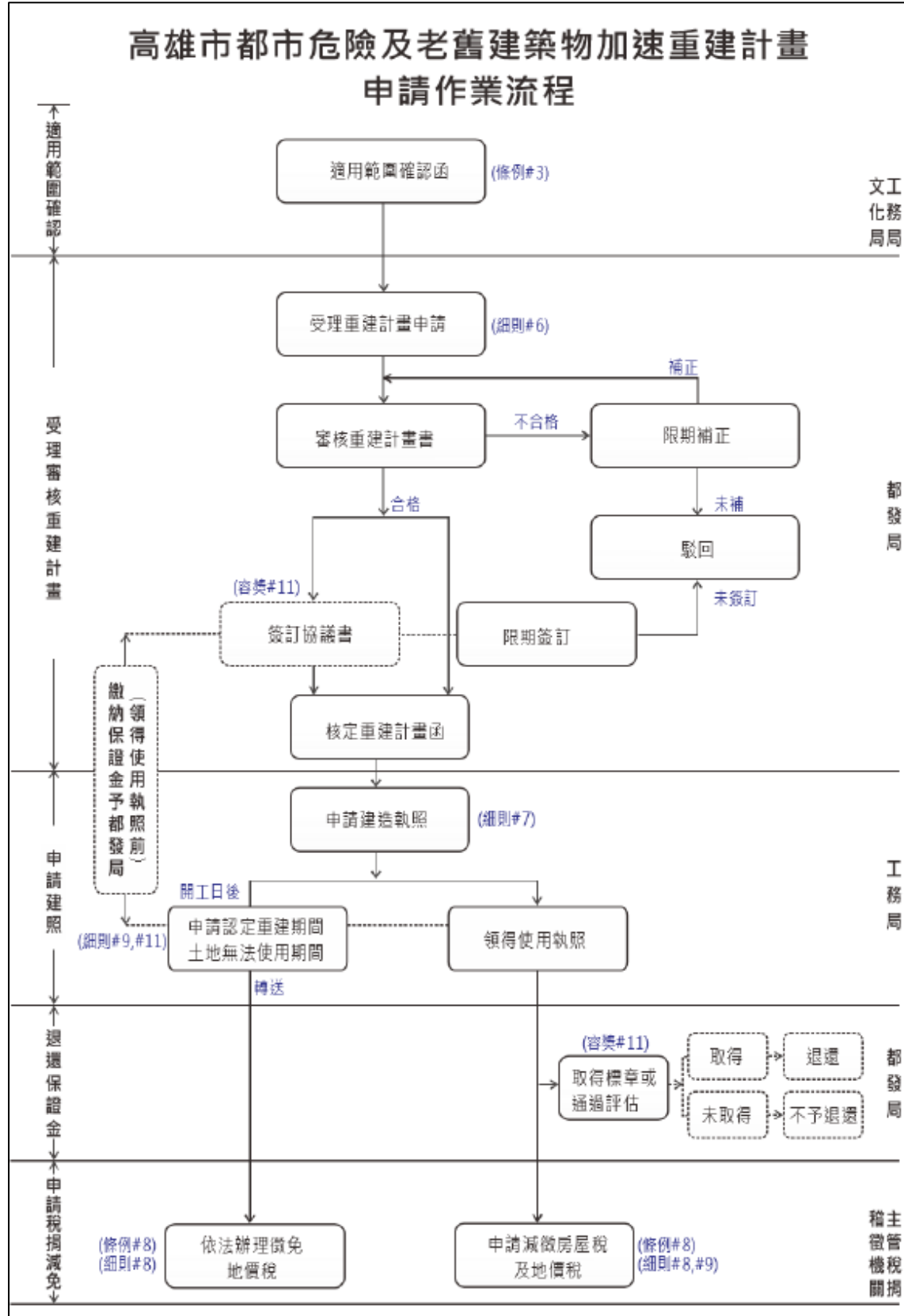
<https://outlaw.kcg.gov.tw/NewsContent.aspx?id=1822>

## 五、都市更新跟危老有什麼差異？

項次	類型	危老條例	都更條例
1	基地條件	無限制。	須符合更新單元劃定基準規定。
2	容積獎勵	上限1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積。	上限1.5倍法定容積或0.3倍法定容積+原建築容積。
3	申請期限	116年5月31日止。	無時效限制。
4	同意比例	全體土地及建物所有權人同意。	採多數決，同意門檻請參考都更條例。
5	申請程序	經評定符合危險及老舊建築物後，提具重建計畫報本府都市發展局，於60日內審查完竣。	公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告等，程序冗長。
6	分配機制	協議合建。	權利變換、協議合建。
7	稅賦優惠	有。	

## 貳、 辦理程序篇

### 一、 危老重建計畫申請程序為何？（附圖一）



**二、我可以先委託民間機構辦理初評或詳評後，再跟市府申請補助嗎？**

不可以，依高雄市政府工務局補助規定，欲申請補助須先填補助申請書並於申請書上勾選評估機構，由工務局審核通過後，始可受理補助經費。自行找結構、土木、建築公會做結構初評者，不符合此申請程序。

**三、申請危老重建核准後，有規定什麼時候要申請建照嗎？**

依「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」第七條規定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，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得延長一次，延長期間以 180 日為限。

**四、沒有建築物使用執照怎麼辦？**

舊有合法房屋認定可以向本府工務局建管處索取舊有合法房屋申請書填寫並檢附相關證明。

**五、什麼是高雄市都市設計審議？**

請參考 108 年 3 月 28 日高市都發設字第 10831098100 號函修正之「高雄市都市設計審議授權範圍規定」新增「容積移轉」及「非都市設計審議」相關檢討項目。連結如下：

<https://reurl.cc/Gkq1ZW>

**六、依危老條例辦理重建，需要送都市設計審議嗎？**

在都市計畫內若為須經都市設計審議地區，應依「高雄市都市設計審議原則」辦理。連結如下：

<https://reurl.cc/31AzNM>

**七、申請危老重建，其建築執照之建築法規適用日期為何？**

建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照當時之建築法令規定。

## 八、如何申請合法房屋證明？應備文件？

如無使用執照，須填寫申請書，向本府工務局建管處三課提出申請。

1. 檢附以下文件之一：

(1)房屋稅籍證明

(2)建物謄本或建物登記證明

(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調查清冊或卡片之謄本

(5)地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖

(6)自來水或電費設表證明

(7)戶口初次設籍日期證明

(8)建築執照

2. 現況照片

3. 身分證正反面影本

4. 分區使用證明（都市土地）或地籍登記簿謄本（非都市土地）。

## 九、申請危老重建，審查時程要多久？

依都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則第六條規定直轄市、縣（市）主管機關應自受理本條例第四條申請案件之日起 30 日內完成審核。但情形特殊者，得延長一次，延長期間以 30 日為限。

前項申請案件應予補正者，直轄市、縣（市）主管機關應將補正事項一次通知申請人限期補正，並應於申請人補正後 15 日內審查完竣；屆期未補正或補正不完全者，予以駁回。

前二項申請案件經直轄市、縣（市）主管機關審核符合規定者，應予核准；不合規定者，駁回其申請。

## 十、辦理耐震評估機構有哪些？

依中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。公告評估機構可上內政部營建署/主題專區/危老重建專區查詢。連結如下：

### 十一、申請危老條例各階段所有權人同意比例條件為何？

1. 請結構安全性能評估部分，應有合法建築物過半數以上之所有權人同意，如為公寓大廈管理委員會得改為檢附區分所有權人會議決議通過之會議紀錄，及合法建築物相關證明文件以申請評估作業。
2. 申請重建計畫部分，應取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人全體(100%)同意，檢附相關證明文件以辦理重建。

### 十二、高雄市政府受理「都市危險及老舊建築物加速重建條例」業務窗口？

業務單位	電話	受理項目
都市發展局 住宅發展處第二股	07-3368333 #3532	1. 重建計畫送件受理 2. 危老容積獎勵審查及核准
工務局建築管理處	07-3368333 #2421	結構安全性能評估及補助
	#3248 #3249	1. 合法房屋認定 2. 原建物容積認定 3. 建照及使照核發
文化局 文化資產中心	07-2225136	非具歷史、文化、藝術及紀念價值認定
高雄市稅捐稽徵處	07-7410141	稅賦減免

## 參、老屋認定篇

### 一、適用「危老條例」的申請條件為何？

適用範圍為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：

1. 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。
2. 經結構安全性能初步評估結果未達最低等級者。（未達乙級，安全評估係數  $R > 45$  分）。
3. 屋齡三十年以上，經結構安全性能初步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。

### 二、如何確認為危老條例所指「非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物」？須檢附什麼證明文件？

建物所有權人可透過向文化局文化資產中心（聯絡方式：07-2225136）函詢方式確認。填妥申請表格並附上現況照片、建築物權狀、使照等。

### 三、合法建築物之認定？

1. 領有使用執照之建築物。
2. 若屬都市計畫發布前建造完成無使照者，須向本府工務局建管處申請核發合法房屋證明。

### 四、結構安全性能評估是什麼？

由土木技師、結構技師或建築師至房屋現場勘檢，收集建築物各項履歷資料（如梁柱參數、混凝土強度等）做成報告。

### 五、如何做結構安全性能評估？

申請補助	經市府工務局審查資格後轉交建築師公會、土木技師公會及結構技師公會辦理。
不申請補助	民眾逕行洽公會辦理。

### 六、何謂改善不具效益？

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



重建成本二分之一。

## 七、如何判定建築物的屋齡達30年以上？

依危老條例施行細則第二條規定，認定屋齡方式如下：

1. 領有使用執照者：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。
2. 直轄市、縣（市）主管機關依下列文件之認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：
  - (1)建物所有權第一次登記謄本
  - (2)合法建築物證明文件
  - (3)房屋稅籍資料、門牌編訂證明、水費收據或電費收據
  - (4)其他證明文件

## 八、什麼是安全評估值 R ？

建築物耐震能力「未達一定標準」，係指耐震評估結果為初步評估乙級。而「未達最低等級」即初步評估未達乙級。另「改善不具效益」，係指先經耐震能力初步評估為乙級，再經詳細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二分之一者。

初評等級	說明	危險度總評估分數(R)
甲級	尚無疑慮	$R \leq 30$ 分
乙級	尚無疑慮	$30 < R \leq 45$ 分
未達乙級	瀕危	$R > 45$ 分

## 九、耐震初評結果有寫到危險度總評估分數 R 及評估分數，該如何區分，又代表什麼涵義？

依據危老條例辦理之結構安全性能評估分為初步評估及詳細評估。若初步評估未達乙級（R 值 $>45$ ），或屋齡 30 年以上無昇降設備且初步評估為乙級者（ $30 < R \leq 45$ ），即符合重建資格。惟屋齡 30 年以上經初步評估為乙級（ $30 < R \leq 45$ ）且有昇降設備者，才須再進行詳細評估。另現行耐震初評結果依構造類別採「危險度總評估分數(R)」及「評估分數」兩種方式表現；「危險度總評估分數(R)」值越高代表耐震能力越差，反之評估分數越高代表耐震能力越好。鋼筋混凝土構造及加強磚造、鋼構造及輕鋼構建築物分數係採危險度總評估分數 R 之表現方式，評估結果分數越高越危險。而木構造、

磚構造建築物分數係採評估分數之表現方式，評估結果分數越高越安全。

構造形式 評估基準	鋼筋混凝土構造及加強磚造建築物	鋼構造及輕鋼構建築物	木構造建築物	磚構造建築物
甲級	$R \leq 30$		評估分數 $\geq 70$	
乙級	$30 < R \leq 45$		$55 \leq$ 評估分數 $< 70$	
未達乙級	$R > 45$		評估分數 $< 55$	

#### 十、連棟式建築物可否就其中一棟申請耐震能力評估？

經單棟 1/2 以上區分所有權人同意，可就單棟範圍申請耐震能力評估。至於同一使照建築物，若因地籍或結構相連無法分割，須一併納入重建計畫範圍一併申請。



## 肆、 法令適用篇

### 一、 依「危老條例」申請重建之期限？

都市危險及老舊建築物加速重建條例公布日為 106 年 05 月 10 日。

1. 容積時程獎勵逐年遞減，併同規模獎勵，上限為基準容積 10%。（計算方式詳見第 13 頁）
2. 稅賦減免之申請至民國 111 年 05 月 12 日止。
3. 重建計畫之申請至民國 116 年 05 月 31 日止。

### 二、 申請危老重建，可不可以申請容積移轉？

可以。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「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」等相關規定辦理。

### 三、 關於不實簽證之相關懲罰？

依據危老條例第十一條，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

### 四、 已進行中都市更新案件可否終止，改申請危老重建？

已進行都市更新程序之案件，若符合危老條例資格，可自行整合達全體土地及建築物所有權人之同意後，擬具重建計畫申請並撤回原都更報核案件。

### 五、 「危老條例」重建計畫是否有土地第34條之1適用？

按「危老條例」第 5 條已明定依本條例規定重新申請重建時，應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，自無土地法第 34 條之 1 適用。

### 六、 危老條例申請有土地使用分區限制或建築用途限制嗎？

有限制，建築用途仍應符合土地使用管制要點規定。

### 七、 危老條例公布前已完成建造執照掛件，是否還能申請？

依危老條例第 3 條第 3 項「本條例施行前已依建築法第 81 條、第 82 條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得

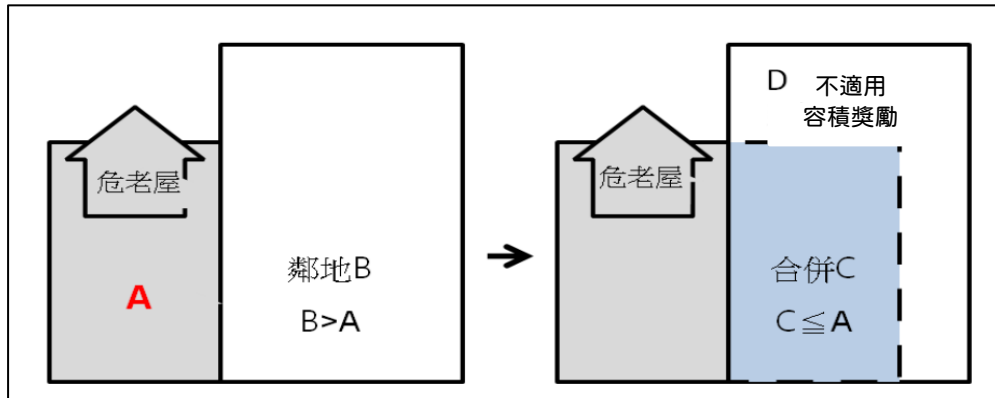
於本條例施行日起 3 年內，依本條例規定申請重建」之規定申辦時，因本條例施行細則第 3 條第 3 款規定「基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照」，故其建築法令之適用得依內政部 84 年 4 月 21 日台內營字第 8402867 號函及 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函附會議紀錄原則辦理。連結如下：

<https://reurl.cc/nVa3Y6>

## 伍、容積獎勵篇

### 一、申請危老重建可否合併鄰接土地一起申請嗎？

可以，但合併鄰接土地面積超過危老坐落基地面積部分，無容積獎勵之適用；又危老坐落基地面積雖大於 1000 平方公尺，但合併鄰接土地適用容積獎勵之面積最高為 1000 平方公尺。



### 二、重建計畫經核准後，若鄰地想要併入，而因此超過時程獎勵時間，原核准之時程容積獎勵是否能保留？

依高雄市政府都市發展局受理都市危險及老舊建築物加速重建計畫作業要點第六點規定，如需變更重建範圍或容積獎勵項目與額度者，起造人應提出變更計畫，重新申請審核。故重核後，鄰地併入為重建範圍，應重新申請審核，若重新申請審核時已逾容積時程獎勵時，則無時程獎勵優惠。

依內政部 106 年 10 月 20 日授營更字第 1060815373 號函釋：重建計畫核准後未領得建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。

### 三、申請相關標章或評估之容積獎勵，需要繳納多少保證金？

依「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第十一條訂定；計算公式如下：

應繳納之保證金 = 重建計畫範圍內土地當期公告現值 × 0.45 × 申請獎勵容積樓地板面積

由內政部 106.8.1 台內營字第 1060811278 號令訂定發布，連結如下：<https://reurl.cc/A1Wx38>

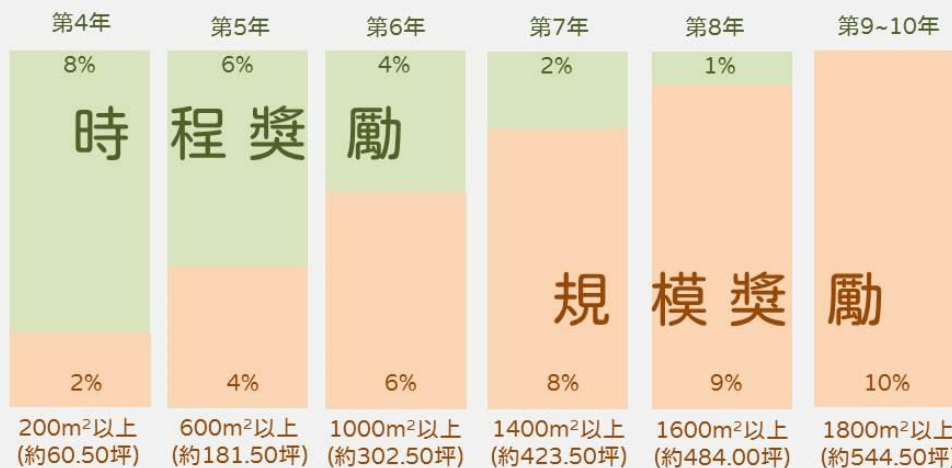
#### 四、申請危老重建能適用高雄厝的建築設計嗎？危老容積獎勵會有限制嗎？

可以，高雄厝規定為深陽台、屋頂解放、通用友善設施之「免計」概念，故與危老條例第 6 條所提不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目並不衝突。

#### 五、申請容積獎勵的項目有哪些？

##### (一) 時程及規模獎勵（上限基準容積 10%）

危老重建之時程及規模獎勵容積組合上限圖



高雄市政府都市發展局關心您



(二) 依危老條例容積獎勵辦法（上限基準容積 30%）

應先申請 2~5，仍未達基準容積 30%者，方可續申請 6~9。

高雄市都市危險及老舊建築物加速重建計畫 容積獎勵申請核算表					
獎勵項目 (依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法)		獎勵 額度	申請 額度	申請獎勵 面積 (m <sup>2</sup> )	證明 文件
1.原建築容積高於基準容積者		10%			
		原容積			
2.符合本條例第三條 第一項適用範圍	第一款	10%			
	第二款	8%			
	第三款	6%			
3.已拆除危險建物未完成重建		10%			
4.建築基地退縮建築	退縮淨寬四公尺以上	10%			
	退縮淨寬二公尺以上	8%			
5.建築物耐震設計	耐震設計標章	10%			
	住宅結構安全 性能評估	第一級	6%		
		第二級	4%		
		第三級	2%		
6.取得候選等級綠建 築證書	鑽石級	10%			
	黃金級	8%			
	銀級	6%			
	銅級	4%			
	合格級	2%			
7.取得候選等級智慧 建築證書	鑽石級	10%			
	黃金級	8%			
	銀級	6%			
	銅級	4%			
	合格級	2%			
8.建築物無障礙環境 設計	無障礙住宅建築標章	5%			
	無障礙環境住 宅性能評估	第一級	4%		
		第二級	3%		
9.協助取得及開闢公 共設施用地	容積獎勵上限	5%			
合計				(若無申請寫無)	

註：本表所列實際容積獎勵額度以高雄市政府都市發展局核准為準







## 陸、賦稅減免篇

### 一、危老稅賦優惠的內容為何？

1. 地價稅：重建期間土地無法使用者免徵；重建後減半徵收 2 年。
2. 房屋稅：重建後減半徵收 2 年；重建前建物所有權人為自然人且持有重建後建物，於減半徵收 2 年期間內未移轉者，得延長至喪失所有權止，但以 10 年為限。

### 二、危老稅賦減免期間認定為何？

重建期間：地價稅自開工之當年度，至核發使照之當年度。

重建後：地價稅自核發使用執照日之次年起算。

房屋稅自核發使用執照日之次月起算。

### 三、危老稅賦相關申請程序為何？

重建期間免徵地價稅	起造人向工務局申報開工後，由工務局轉送高雄市稅捐稽徵處依法辦理。
重建後減半徵收地價稅及房屋稅	起造人填寫申請書向稅捐處辦理。
延長減半徵收房屋稅	高雄市稅捐稽徵處逕行核定，免由起造人申請。

