

**都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則**  
**草案預告期間人民意見處理表**

人民意見要旨	本部斟酌結果	理由
<p>中華民國全國建築師公會意見如下： 第二條 本條例第三條第一項第三款所定屋齡，其認定方式如下：</p> <p>一、領得使用執照者：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。</p> <p>二、直轄市、縣(市)主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：</p> <p>(一)建物所有權第一次登記謄本。</p> <p>(二)合法建築物證明文件。</p> <p>(三)房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。</p> <p>(四)其他證明文件。</p>	<p>予以採納</p>	<p>一、第 1 項第 2 款各目之證明文件，實務執行有可能以其中一項即可推定合法建築物屋齡，且該項建議與本部法規委員會審查結果相同，爰予以採納。</p> <p>二、考量合法房屋證明係屬合法建築物證明文件之一，以合法建築物證明文件進行推定合法建築物屋齡更屬周延，且該項建議與本部法規委員會審查結果相同，爰修正「二、直轄市、縣(市)主管機關依下列文件認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：…(二)合法房屋證明」為「二、直轄市、縣(市)主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：…(二)合法建築物證明文件」。</p>
<p>中華民國全國建築師公會意見如下： 第三條 本條例第三條第一項第三款及第三項用詞，定義如下：</p> <p>一、建築物耐震能力未達一定標準：指依本條例第三條第六項所定辦法進行評估，其評估結果為初步評估乙級。</p> <p>二、改善不具效益：指經本條例第三條第六項所定辦法進行評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超</p>	<p>予以採納</p>	<p>考量「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」草案已訂定耐震能力初步評估最低等級為乙級，且該項建議與本部法規委員會審查結果相同，爰修正「一、…評估結果為最低等級」為「…其評估結果為初步評估乙級」。</p>

人民意見要旨	本部斟酌結果	理由
<p>過建築物重建成本二分之一。</p> <p>三、基地未完成重建：指尚未依建築法規定申請建造執照。</p>		
<p>中華民國全國建築師公會意見如下：</p> <p>第五條 前條第四款所定重建計畫，應載明下列事項：</p> <p>一、重建計畫範圍。</p> <p>二、土地使用分區。</p> <p>三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說。</p> <p>四、申請容積獎勵項目及額度。</p> <p>五、依本條例第六條第五項所定辦法應取得之證明文件及協議書。</p> <p>六、其他經直轄市、縣(市)主管機關規定應載明之事項。</p>	予以採納	<p>重建計畫檢附之建築物配置及設計圖說因涉及建築基地退縮建築配置、容積獎勵額度計算及獎勵容積核給依據等，故由依法登記開業建築師簽證者更為妥適，且該項建議與本部法規委員會審查結果相同，爰修正「三、建築物配置及設計圖說」為「三、經依法登記開業建築師簽證之建築物配置及設計圖說」。</p>
<p>中華民國全國建築師公會意見如下：</p> <p>細則草案第7條，日期應同其他建築法規之規定，改為6個月計算，較為統一明確。建議加上未來建造執照之法令適用日，以資明確。建議條文如下：</p> <p>第七條 新建建築物起造人應自核准重建之次日起六個月內申請建造執照，屆期未申請者，原核准之重建計畫失其效力。但經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得延長六個月，並以一次為限。</p> <p>申請建造執照之法令適用日，以重建計畫申請日為準。</p>	未予採納	<p>一、考量每月之日數有不同之情形，為利後續執行計算，維持以天數計算較屬公允且明確。</p> <p>二、本條例第6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……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。」，已明定建築法令適用日，故細則無再定訂之需要。</p>
<p>文化部意見如下：</p> <p>按都市危險及老舊建築物加速重</p>	未予採納	<p>一、本條例第3條規定「本條例適用範圍，為都市計畫範圍</p>

人民意見要旨	本部斟酌結果	理由
<p>建條例第 3 條規定：「本條例適用範圍，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，且符合下列各款之一合法建築物…」，惟參照文化資產保存法規定，具有歷史、藝術、科學等文化價值之建造物及其附屬設施，得經主管機關依法定程序審查後，指定為古蹟或登錄歷史建築、紀念建築、聚落建築群。爰此，有關都市危險及老舊建築物加速重建條例第 3 條所稱「經目的事業主管機關指定」，是否包含依文化資產保存法所「指定」及「登錄」文化資產，建議於旨揭施行細則草案增訂敘明指涉範疇，避免後續引發疑義。</p> <p>為避免具有歷史、文化、藝術及紀念價值老舊建築物，於主管機關尚未指定或登錄文化資產前，發生拆除、改建之憾事，建議於旨揭施行細則草案納入對於符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第 3 條第 1 項第 3 款所定「屋齡三十年以上」之老舊建築物，得由主管機關於申請核准前，進行歷史、文化、藝術及紀念價值之評估。</p>		<p>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，且符合下列各款之一合法建築物…」，故經目的事業主管機關依法指定者，自當從其指定之法規命令，尚無疑義。</p> <p>二、本條例已明定「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，且符合下列各款之一合法建築物…」，故主管文化之中央主管機關本得依其權責辦理相關評估作業並主動公告相關資訊，防範歷史建築物遭拆除之情形。另本條例已規定重建計畫須向各直轄市、縣(市)主管機關申請，故各縣(市)主管機關受理申請後即可依其需要會銜當地文化主管機關審查。故無須再訂定強制性規定，要求每件申請重建之危險及老舊建築物均須經文化主管機關評估，以避免降低重建意願。</p>
<p>民眾電子信箱意見如下： 建議應增列屋齡 30 年以上合法建築物，如果屋主自願拆除重建，也適用本條例以符合鼓勵老舊建築物加速重建的宗旨。</p>	未予採納	<p>本條例第 3 條第 1 項第 3 款已明定「屋齡 30 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。」，故屋齡 30 年以上之合法建築物仍須經結構安全評估以確定是否適用本條例之規定。</p>
新北市不動產開發商業同業公會	未予採納	本條例之適用範圍，已於條例第 3

人民意見要旨	本部斟酌結果	理由
<p>如下： 危老施行細則草案房屋認定方式(第二條)應以九二一地震前已取得建築執照或30年以上認定為合法建築物為標準即可(結構耐震強度設計不足)。</p>		<p>條明定，故該建議不予採納。</p>
<p>中華民國都市更新全國總會如下： 有關已依法強制拆除之基地若已申請建築執照，但仍未實質開工個案，建議依對民眾有利且從新從優之原則，准許適用危老條例申請重建計畫後重建之。</p>	<p>予以採納</p>	<p>本條例第3條第3項之「基地未完成重建」，指起造人尚未依建築法領得使用執照，其新建建築物即屬尚未建造完成並使用。爰予以採納。</p>
<p>新北市不動產開發商業同業公會意見如下： 危老施行細則草案第三條各項用詞模糊不清。</p> <p>一、建築物耐震力未達一定標準，過去相關學者對建物耐震能力評估雖已作相當之定性或定量評估，雖然有科學根據，但實務上無法全面掌控老舊建物之全部資料，若評估不到之危險因子(室內更改、防火規範等)將造成評估上之漏洞。</p> <p>二、改善不具效益為模糊定義，其主管認定不是評估人員，應以居住者的主觀認定(本條例100%權利人同意)即可。「改善不具效益」應改為符合危老建物條件，經全體權利人同意即可。</p> <p>三、基地未完成重建用詞不宜用於危老條例，原因，基地雖取得建築執照，尚未正式拆屋施工(無實際施工狀態)。尚可用危老條例規定加強建築物之結構</p>	<p>部分採納</p>	<p>一、本條例訂定之意旨係為協助耐震能力不足之合法建築物加速重建，另涉其他性能安全之評估，非為本條例規範之範圍。</p> <p>二、結構安全性能評估屬專業及技術性工作，且因涉及後續建築容積獎勵事宜，故本條例第3條已明定「由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理」，非居住者主觀認定或全體權利人同意即可適用本條例之規定。</p> <p>三、本條例第3條第3項之「基地未完成重建」，指起造人尚未依建築法領得使用執照，其新建建築物即屬尚未建造完成並使用。爰予以採納。</p>

人民意見要旨	本部斟酌結果	理由
<p>及各項機能，應同意變更申請准依危老條例辦理。</p>		
<p>中華民國都市更新全國總會意見如下： 100%同意之協助，除了相關費用的補助外，要如何協助原住戶間之整合推動工作就相當重要，建議於施行細則裡增列如下補助：</p> <p>一、提供自主重建案前期作業費用：鼓勵及協助住戶推動自主重建。補助費用得以基地面積、建物面積、所有權人數等條件作為計算補助款標準。</p> <p>二、補貼自主重建案委託專業顧問費：比照新北市都市更新推動師制度提供民間機構團體(建築、代理實施顧問公司…)或個人一定金額的服務報酬，補貼原住戶應支付給這些專業的技術者協助整合的費用，讓有需要也有興趣自主重建的社區可以盡快進入狀況到 100%同意，送件申請重建。</p>	<p>未予採納</p>	<p>一、為加速危險及老舊建築物重建，本條例第 4 條規定「主管機關得補助結構安全性能評估費用…及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各及主管機關定之」，另第 10 條已明定各級主管機關得就重建計畫費用給予補助、提供重建工程必要融資貸款信用保證。故關於結構安全性能評估費用、重建計畫費用或融資貸款信用保證，將另以辦法、作業要點或地方政府之自治條例或規則等方式訂定，無須於本細則內增訂。</p> <p>二、依本條例第 9 條已明確規範直轄市、縣(市)政府應輔導危險建築物重建，就重建計畫涉及相關法令、融資管道及工程技術提供協助，故無須在本細則另訂規定並給予補助。</p>