

## 彰化縣老屋重建新契機

二〇一七年五月總統府頒佈「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，其主要立法目的在於因應都市潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境品質，讓符合條件的老屋可循更簡便的途徑進行改建。彰化縣現行屋齡 30 年以上老屋超過 2 萬棟，為加速老屋重建進程，彰化縣政府於 107 年 7 月 27 日公告實施「彰化縣都市危險及老舊建築物重建作業辦法」<sup>註 1</sup>，訂定本縣危險及老舊瀕危建築物之重建相關規定、重建計畫書格式、申請流程及受理窗口，期待能夠帶動本縣老屋重建之發展契機。

### ● 「都市更新」及「都市危險及老舊建築物重建」之差異

大多數人對於「都市危險及老舊建築物重建」（以下簡稱危老重建）和「都市更新」兩者之間的界限和差異是相當模糊，看似相同，但實質上卻是有相當大的差異。

其實，危老重建係由都市更新演變簡化而來，兩者差異在於同意門檻、獎勵制度、審查程序（如附表），危老重建為排除都市更新修法的不確定性與爭議性，並爭取時間的推進與放寬空間容積獎勵的彈性，以利民眾就自身基地條件從中選擇最適切的重建管道。

---

<sup>1</sup> 資料來源：彰化縣政府建設處網站：

<https://lawsearch.chcg.gov.tw/GLRSNEWSOUT/LawContent.aspx?id=GL000007>

● 都市更新與危老重建政策比較表

項目	都市更新		危老重建
同意門檻	協議合建	原則 100% (若同意門檻逾 4/5，少數不同意者以權變方式強制分配)	100%
	權利變換	防災都更：1/2 一般公劃都更：3/4 民間自劃都更：4/5	
基地規模限制	1000 平方公尺以上 (500-1000 平方公尺需經都更審議委員會審議通過)		無規模限制
容積獎勵上限	1.5 倍基準容積 或 原建築容積加 30% 基準容積		1.4 倍基準容積 或 1.15 倍原建築容積 加 10% 基準容積的時 程獎勵
行政審議耗時	1 年至 N 年不等 (不含 168 專案、簡易都更)		重建計畫 30 日內核 完，核定後 180 日內 核發建照
土增稅與契稅優惠	<ol style="list-style-type: none"> <li>依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土增稅及契稅百分之四十。</li> <li>不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土增稅百分之四十。</li> <li>採權利變換以土地及建物抵付共同負擔者，免徵土徵稅與契稅。</li> <li>採權利變換，應分配土地未達最小分配面積單元改領現金者，免徵土徵稅。</li> <li>採協議合建者，得減徵土增稅及契稅 40%。</li> </ol>		無
持有稅優惠	<ol style="list-style-type: none"> <li>更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；仍可使用者，減半徵收。</li> <li>更新後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。</li> <li>減半徵收 2 年期間未移轉者，得延長房屋稅減半優惠至喪失所有權止，但最長以 10 年為限。</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。</li> <li>更新後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。</li> <li>減半徵收 2 年期間未移轉者，得延長房屋稅減半優惠至喪失所有權止，但最長以 10 年為限。</li> </ol>

資料來源：住展雜誌 441 期，2019

## ● 危老重建需要全數同意

都市更新和危老重建雖規定有所不同，但最大差別在於想循危老途徑進行老屋重建，必須取得全體地主與屋主的同意才行，然都市更新可視個案的不同，同意門檻分別為二分之一、四分之三及五分之四；另以百分之百為原則的協議合建模式，只要能獲得逾五分之四的所有權人同意，仍可以循權利變換的方式對餘下不同意戶進行強制分配，避免少數人不同意而影響到大多數人的權益。

## ● 危老重建適合產權單純、小面積規模

危老重建有著地主及屋主百分百同意的門檻，適合產權單純、容易整合的條件，倘若是意見分歧，難以整合的個案，則是必須循都市更新模式進行較為可行。

雖說都市更新在於處理產權複雜不易整合的案子，惟都市更新單元其基地面積至少得五百平方公尺以上，通常面積越大，涵蓋範圍越多，所有權人整合的難度也倍與俱增，然而這過程往往曠日廢時，也增添都更案成功與否不確定性，對於開發者與參與都更案所有權人而言，更是進退兩難。

然而危老重建則沒有基地規模限制，即便是佔地微小的獨棟透天厝，仍可循危老重建途徑獲得獎勵的重建機會，其申請範圍可視取得地主及屋主百分百同意的情況下作調整，相當具有彈性。

## ● 危老重建之容積獎勵易於掌握

危老重建的獎勵容積上限為一·四倍基準容積或一·一五倍原建築容積加百分之十基準容積的時程獎勵，依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及相關子法規定，容積獎勵僅需行政審核免經審議，其基地條件倘符合獎勵內容即可獲得，無論期程縮短及容積獎勵量體掌握，危老重建均佔有相當的優勢。

雖然都市更新之容積獎勵上限為一·五倍法定容積或一·三倍原建築容積，其上限均比危老重建來得高，惟都市更新的容積獎勵需由都市更新委員會審議通過才可獲得，一般而言，大部分案件倘經都市更新審議通過之容積獎勵約為百分之三十左右，但是所必須歷經行政流程及審議過程均相當冗長。

從實務的角度來看，儘管危老重建獎勵上限遜於都市更新，但就獲得三~四成的獎勵容積來看，循危老重建途徑遠比都市更新而言，不但快速而且輕鬆。

## ● 危老重建獨具行政流程簡化優勢

目前現行都市更新案件自計畫報核後，就算是百分百同意的案件，審議時程也長達一年，倘若案件並未獲得全體同意，審議時間更可達三年以上，其審查程序相當漫長。

相較之下，危老重建依法僅須行政審核程序且明訂審查時間，更是佔盡快速及便捷之優勢。危老重建計畫送審後，官方需於三十天審完(可展延一次)，核定後一百八十天內需核發建照(可展延一次)，換言之，倘重建計畫書資料內容無疑慮，最快半年至一年間就能夠完成危老重建審核程序，審核期程比都市更新來得簡便並快速許多。

### ● 危老重建適用範疇

危老重建主要適用於都市計畫範圍內，且該基地範圍內建物必須非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者，且符合下列各款之一之合法建築物均可立案申請通過(如附圖 1)：

- (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。

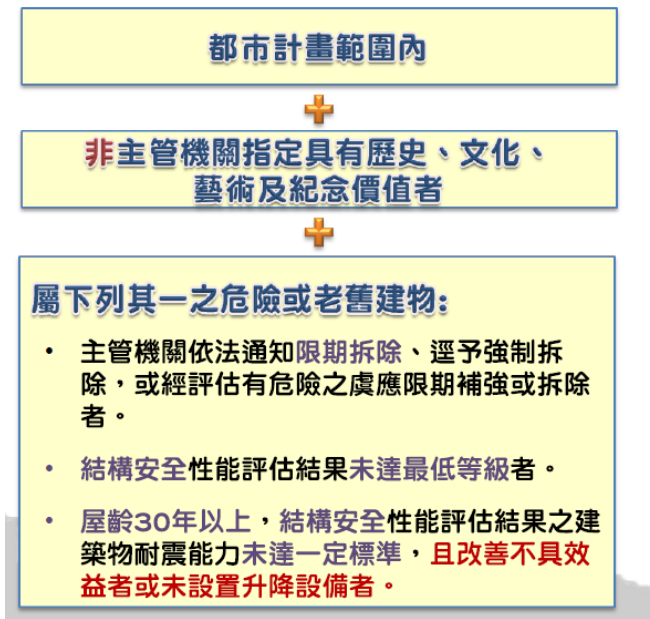


圖 1 危老重建適用條件示意圖

### ● 危老重建該如何申請

當申請人確立上述條件及整合所有權人意見後，依「彰化縣都市危險及老舊建築物重建作業辦法」規定，擬具重建計畫書後可逕向彰化縣政府建設處更新發展科提出申請，再行會辦相關單位，針對重建計畫書內容，作實質內容修正及審核容積獎勵項目，其申請流程如下(詳如圖 2、圖 3)：

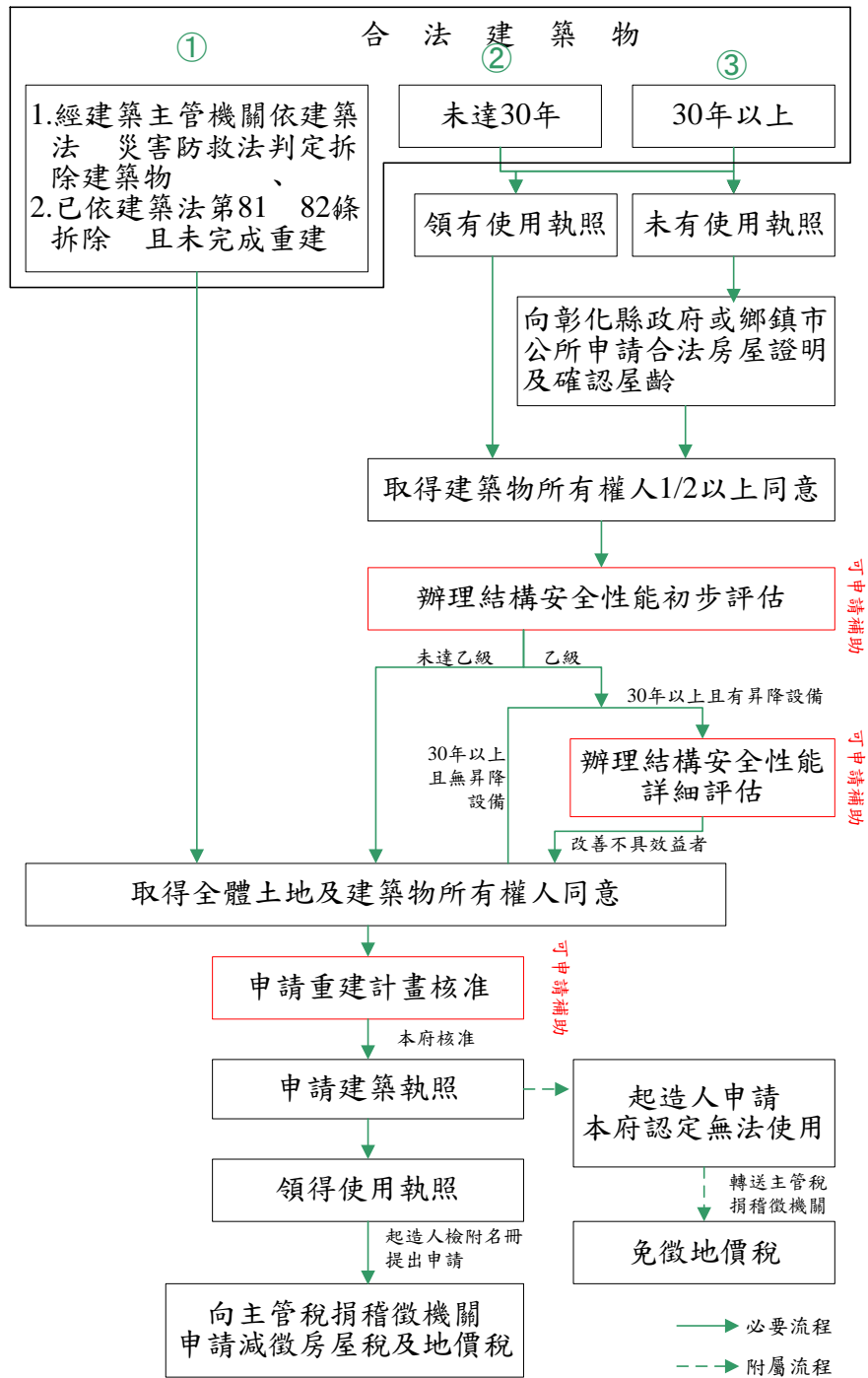


圖 2 申請危老重建流程圖

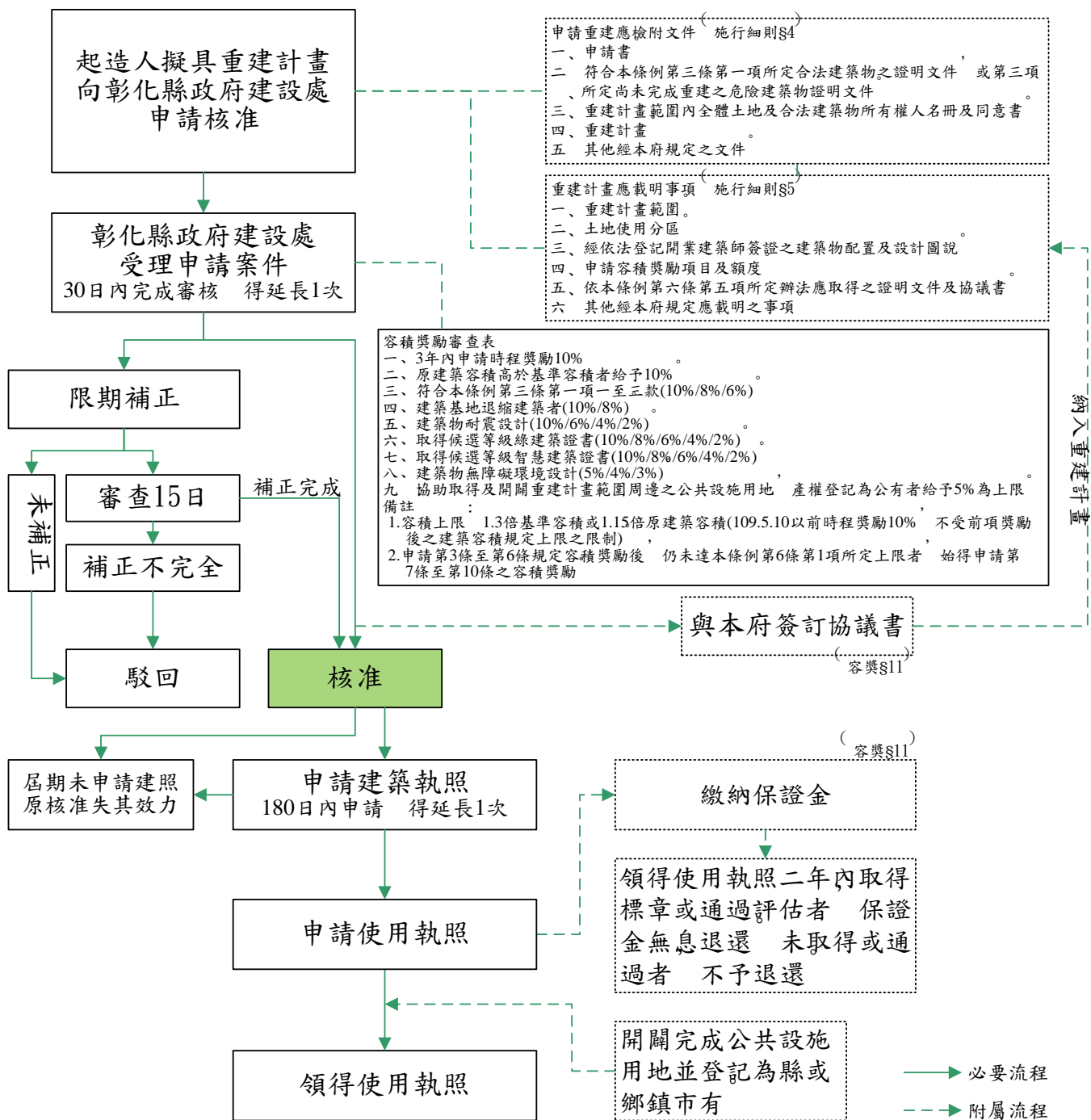


圖 3 重建計畫書審查流程



- **整合開發意願並善用危老重建或都市更新優勢是成敗關鍵**

無論對於都市更新或危老重建而言，最關鍵係在於所有權人意願的整合，可透過基地整合情況，加以利用都市更新與危老重建的優勢，選擇對於基地最適合開發方式。

危老重建係針對小基地面積範圍，並有著行政程序審查縮短優勢，雖容積獎勵上限不及都市更新，但就本縣土地發展強度需求、都市防災及邁入高齡化社會而言，未來危老重建對於本縣部分鄉鎮之老屋，無疑是具有絕佳發展契機的開發方式。