

一、 淺談危老	P. 2
二、 建築法、都更、危老的差異	P. 2
三、 申請辦法與流程	P. 3
四、 獎勵辦法	P. 6
五、 補助辦法	P. 8
六、 容積獎勵辦法	P. 10
七、 貸款保證	P. 14
八、 相關法規	P. 16
九、 洽詢服務	P. 18
十、 自檢表	P. 20





一、淺談危老

加速打造樂齡住宅

都市危險及老舊建築物加速重建條例

已於 106 年 5 月 10 日經總統公佈實行

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

◎老舊建築易受地震作用而毀損或坍塌



二、建築法、都更、危老 的差異

想重建，已有「建築法」、「都更條例」，為何還要另訂「危老條例」呢？

	建築法	都市更新	危老
面積限制	X	○	X
獎勵容積	X	○	○
審議簡便	○	X	○ 行政審查時程約莫2個月



三、申請辦法與流程

申請時間於 116 年 5 月 31 日前提出申請 (本條例實施 10 年內)



適用資格

1. 都市計畫範圍內 (住宅區及商業區)。
2. 非具歷史、文化、藝術及紀念價值之歷史建築物。
3. 屋齡 30 年以上的合法建築物。
4. 經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是拆除者。

合法建物審查

◎領得使用執照

◎未領得使用執照

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、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。
4. 其他證明文件

結構安全性能評估

(所有權人 50% 以上同意或區分所有權人會議決議通過)

	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	屋齡30年以上，且符合下列條件之一，即可循重建條例規定辦理： 1. 耐震能力未達一定標準，且改善不具效益者。 2. 未設置昇降設備者。
未達乙級	$R > 45$ 分	瀕危，逕行重建

※ 指定評估機構詳參頁底

重建計畫

- 確認重建範圍並取得 100% 土地及建築物所有權人同意
- 起造人擬具重建計畫申請報核
- 主管機關書面審查：核定重建計畫、建蔽率、容積獎勵值、確認保證金金額
- 簽訂協議書

建築執照

- 申請建照執照及拆除執照
- 拆除重建施工期間申請免徵地價稅
- 繳納保證金
- 竣工後申請使用執照





四、獎勵辦法

1. 容積獎勵

修正危老條例時程及規模獎勵對照表

重建計畫 報核時間	面積	m ²	<200	200	300	400	500	600	700	800	900	1,000
		坪	<60.50	60.50	90.75	121.00	151.25	181.50	211.75	242.00	272.25	302.50
	規模 時程	獎勵值	0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
109/5/11前	前3年	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
109/5/12	第4年起	8.0%	8.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
110/5/12	第5年起	6.0%	6.0%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
111/5/12	第6年起	4.0%	4.0%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%
112/5/12	第7年起	2.0%	2.0%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%
113/5/12	第8年起	1.0%	1.0%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%	6.5%	7.0%
114/5/12	第9年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
115/5/12	第10年起	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%
116/5/31	第10年止	0.0%	0.0%	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%	4.0%	4.5%	5.0%	5.5%	6.0%

重建計畫 報核時間	面積	m ²	1,100	1,200	1,300	1,400	1,500	1,600	1,700	1,800	>1,800
		坪	332.75	363.00	393.25	423.50	453.75	484.00	514.25	544.50	544.50
	規模 時程	獎勵值	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
109/5/11前	前3年	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
109/5/12	第4年起	8.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
110/5/12	第5年起	6.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
111/5/12	第6年起	4.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
112/5/12	第7年起	2.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
113/5/12	第8年起	1.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
114/5/12	第9年起	0.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
115/5/12	第10年起	0.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%
116/5/31	第10年止	0.0%	6.5%	7.0%	7.5%	8.0%	8.5%	9.0%	9.5%	10.0%	10.0%

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。

2. 放寬高度限制及建蔽率

A. 1 倍 (路寬) : 3.6 倍 → 現行方案

B. 1.5 倍 (路寬) + 6 米

C. 1/2 倍 (路寬) * 5 倍

D. 住宅區建蔽率有條件酌予放寬至 80%，不受都市計畫法定建蔽率之限制，惟不得超過原建蔽率。

3. 稅賦減免

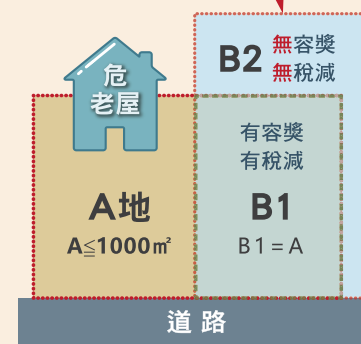
重建期間：免徵地價稅

重建後 2 年：地價稅及房屋稅減半徵收

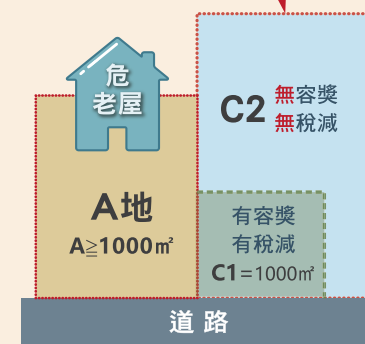
重建後未移轉所有權者：房屋稅減半徵收期間得再延長 10 年

合併建築基地或土地範圍

• 合併重建計畫範圍



• 合併重建計畫範圍





五、補助辦法

1. 法令諮詢：提供相關法令、融資管道及工程技術等諮詢與協助。
2. 弱勢保障：提供經濟弱勢者社會住宅或租金補貼。
3. 費用補貼：補助結構安全性能評估費用 (費用如右圖表) 與擬具重建計畫費用 (55,000 元)。
4. 貸款保證：提供符合條件者，必要融資貸款信用保證。



	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)
重建計畫補助	55,000元 (每案上限)	





六、容積獎勵辦法



基礎獎勵

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。



(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。

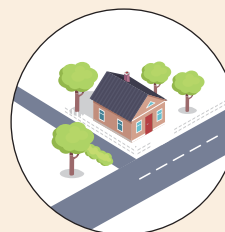
10%

經結構安全性能評估結果未達最低等級者。

8%

屋齡 30 年以上，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 $\geq 4\text{m}$ 建築，且與鄰地境界線保持淨空 $\geq 2\text{m}$ 。

10%

自計畫道路及現有巷道退縮 $\geq 2\text{m}$ 建築，且與鄰地境界線保持淨空 $\geq 2\text{m}$ 。

8%

(4) 耐震設計

取得耐震設計標章

10%

新建住宅性能評估之結構安全性能第一級

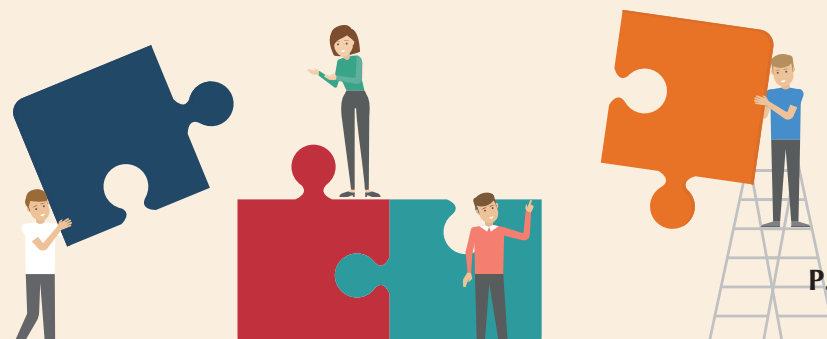
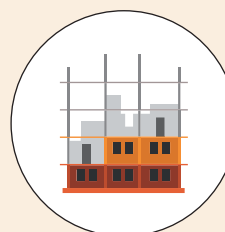
6%

新建住宅性能評估之結構安全性能第二級

4%

新建住宅性能評估之結構安全性能第三級

2%





增額獎勵

前頁 (2)(3)(4) 都有拿到
才能申請喔！



保證金計算方式：

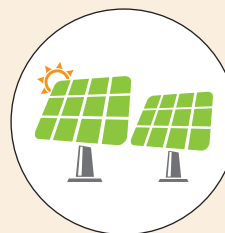
重建土地當期公告現值 $\times 0.45 \times$ 申請獎勵項目容積樓地板面積



(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



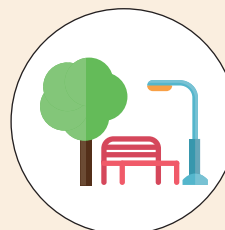
- 鑽石級 10%
- 黃金級 8%
- 銀級 6%
- 銅級 4% (限制面積 500m² 以下)
- 合格級 2% (限制面積 500m² 以下)



(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

- 公共設施用地面積 $\times (A/B)^*$ 基準容積 5%
- (A= 公用設施用地之公告現值 /B= 建築基地之公告現值)





七、貸款保證

\$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。

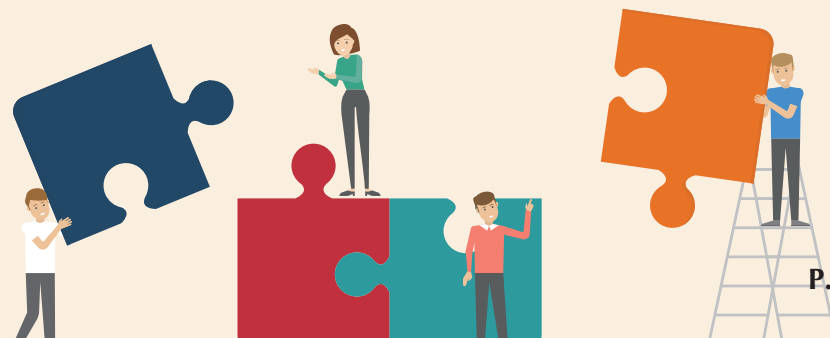


\$信保條件

信用保證成數 9 成，保證手續年費率固定 0.3%，由借款人負擔。

中小企業信保基金簽約 77 家金融機構 分支營業單位總計有 3,600 餘個遍佈全國

銀 行		
臺灣銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司	華南商業銀行股份有限公司
彰化商業銀行股份有限公司	全國農業金庫股份有限公司	臺灣新光商業銀行股份有限公司
元大商業銀行股份有限公司	陽信商業銀行股份有限公司	安泰商業銀行股份有限公司
瑞興商業銀行股份有限公司	台中商業銀行股份有限公司	台北富邦商業銀行股份有限公司
高雄銀行股份有限公司	臺灣中小企業銀行股份有限公司	臺灣土地銀行股份有限公司
華泰商業銀行股份有限公司		
農 漁 會		
臺北市南港區農會	臺北市士林區農會	新北市平溪區農會
新北市鶯歌區農會	桃園市平鎮區農會	桃園市龍潭區農會
桃園市觀音區農會	桃園市龜山區農會	臺中市后里區農會
臺中市清水區農會	臺中市大甲區農會	臺中市大里區農會
臺中市大雅區農會	臺中市太平區農會	臺中市大安區農會
臺南市後壁區農會	臺南市玉井區農會	臺南市西港區農會
臺南市官田區農會	臺南市下營區農會	臺南市柳營區農會
臺南市大內區農會	臺南市山上區農會	新竹縣關西鎮農會
高雄市彌陀區農會	高雄市大社區農會	高雄市路竹區農會
高雄市燕巢區農會	高雄市茄苳區農會	高雄市旗山區農會
高雄市鳳山區農會	高雄市興達港區漁會	苗栗縣南龍區漁會
苗栗縣苗栗市農會	苗栗縣通苑區漁會	苗栗縣竹南鎮農會
彰化縣和美鎮農會	彰化縣埤鹽鄉農會	彰化縣竹塘鄉農會
彰化縣福興鄉農會	彰化縣溪湖鎮農會	彰化縣員林市農會
彰化縣芳苑鄉農會	彰化縣鹿港鎮農會	南投縣鹿谷鄉農會
雲林縣崙背鄉農會	雲林縣虎尾鎮農會	南投市農會
嘉義縣水上鄉農會	嘉義縣梅山鄉農會	嘉義縣大林鎮農會
屏東縣林邊鄉農會	屏東縣東港區漁會	新竹市農會
花蓮縣鳳榮地區農會	花蓮縣富里鄉農會	花蓮縣花蓮市農會
臺東縣長濱鄉農會		
信 合 社		
有限責任花蓮第二信用合作社	有限責任金門縣信用合作社	有限責任澎湖第二信用合作社





八、相關法規

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：

- (一) 中華民國國民。
- (二) 已成年。
- (三) 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影本、建築物使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料，應符合下列各款情形之一：
 - 1. 主要用途含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。
 - 2. 非位於工業區或丁種建築用地之建物，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。
- (四) 家庭成員無重建住宅以外自有住宅。
- (五) 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)百分之五十分位點家庭之平均所得。

申請重建住宅貸款利息補貼程序：

- (一) 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。

- (二) 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，得於中華民國一百十四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。
- (三) 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。
- (四) 實際貸款額度由承貸金融機構勘驗後覈實決定。
- (五) 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。





九、洽詢服務

危老工作站

設置地點：杰新實業股份有限公司
(澎湖辦事處)

地址：馬公市文康街 40 號

連絡人：趙柏澄

連絡電話：(06) 927-0738

相關網站：

內政部營建署

<https://www.cpami.gov.tw/>

危老工作站

設置地點：金門代書事務所

地址：馬公市三多路 136 號

連絡人：蕭越

連絡電話：(06) 927-5550

澎湖縣政府建設處

<https://www.penghu.gov.tw/economic/>

澎湖縣政府建設處建管科

地址：澎湖縣馬公市治平路 32 號

連絡人：陳佳君

連絡電話：(06) 927-4400 #505

澎湖危老專屬網站

<http://61.222.119.27/penghu/>

澎湖危老輔導團 - 杰新實業股份有限公司

地址：台北市信義區東興路 43 號 7 樓

連絡人：簡郁儒

連絡電話：(02) 8768-2768 #258

澎湖危老 FB 粉絲團

<https://www.facebook.com/PH.reconstruction>



十、自檢表

申請資料檢核表

- ☐ 1.申請書
- ☐ 2.經本府文化局認定非屬具有歷史、文化、藝街及紀念價值函文。
- ☐ 3.合法房屋證明文件(認定方式為下列文件之一)
 - ☐ (1)建物登記謄本
 - ☐ (2)建物使用執照
 - ☐ (3)其他合法房屋證明
- ☐ 4.重建計畫範圍內全體土地及房屋建築物所有權人名冊及同意書
- ☐ 5.申請人切結書
- ☐ 6.無涉法定空地重複使用檢討
- ☐ 7.重建計畫書(依重建計畫範本格式製作)



貼心叮嚀：可以將已經準備好的文件打勾，整理起來比較方便唷！

