

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國112年11月15日印發

院總第 20 號 委員提案第 10042697 號

案由：本院委員羅美玲、陳亭妃、張宏陸等 16 人，為進一步活化公有資產，加速危老建築重建，爰擬具「都市危險及老舊建築物加速重建條例增訂第五條之一條文草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、依據內政部不動產資訊平台的統計資料，2016 年 30 年以上戶數占全國住宅總量約為 45%，至 2026 年 30 年以上戶數將占全國住宅總量約為 70%，至 2036 年 30 年以上戶數將占全國住宅總量約為 88%。隨時間經過老屋持續增加，而老舊的建築物又較容易發生危險，所以老舊建築物的重建是我國需要面臨的重大社會問題，有必要訂立法規並結合社會各界力量來共同面對與解決。
- 二、為解決危老建築物重建困境，提高居住環境安全，鼓勵公有財產參與重建，除已規劃好其他用途、或占重建計畫土地面積過大者等三種情形外，公有土地和合法建築物都必須參與重建，並排除相關公有財產管理法令限制，三種情形詳述如下：
 - (一)有合理利用計畫而無法參與重建的，例如已有由主管機關核准的利用或開發計畫，或已編列預算執行的，或已納入報核的都市更新事業概要或計畫範圍的等情形。
 - (二)為避免私有產權整合後，大面積的公有土地被強制參與重建，造成不公平的情形，因此規定公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上者，可以排除參與重建。
 - (三)公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之四十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準的情形，應優先評估採用都市更新方式辦理。
- 三、為保持公有財產參與危老建物重建的彈性，明定公有財產參與重建的方式，包括協議合建、標售、專案讓售或依其他法令規定，如由國家住宅及都市更新中心依相關規定協助財政部國有財產署辦理國有土地及建築物參與重建。
- 四、在公有財產協議合建的部分，考慮到重建前後的土地及合法建築物價值、重建成本、土地

立法院第 10 屆第 8 會期第 8 次會議議案關係文書

所有權人與起造人投入的成本及重建分配價值比率等因素的合理性，應由公有財產管理機關委託不動產估價師進行評估，並經由公有財產價格評估審議機制評定市價後，由公有財產管理機關依評定市價協議重建分配價值比率，以期加快办理流程並保持其彈性。若採標售方式，無法確定優先承購者時，起造人應以相同條件享有優先承購的權利，以明確規定。

五、第三項授權財政部及各直轄市、縣（市）主管機關訂定相關執行細節，以利實務執行。

提案人：	羅美玲	陳亭妃	張宏陸		
連署人：	蔡易餘	林楚茵	陳 瑩	吳玉琴	黃世杰
	鄭運鵬	沈發惠	吳欣盈	賴品妤	陳培瑜
	許智傑	湯蕙禎	陳靜敏		

都市危險及老舊建築物加速重建條例增訂第五條之一條文草案

增 訂 條 文	說 明
<p>第五條之一 前條第一項之土地及合法建築物為公有財產者，除下列情形外，應參與重建，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方公產管理法令相關規定之限制：</p> <p>一、另有合理之利用計畫無法參與重建。</p> <p>二、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上。</p> <p>三、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之四十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準。</p> <p>前項公有財產參與重建得採協議合建、標售、專案讓售或其他法令規定方式處理；其採協議合建時，涉及重建前後土地及合法建築物價值與重建成本，經公有財產管理機關委託不動產估價師查估，循各該公有財產價格評行估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理機關依評定市價逕行協議其重建分配價值比率；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，起造人得以同樣條件優先承購。</p> <p>前二項公有財產有合理之利用計畫無法參與重建之情形、公有財產參與重建方式之適用條件、辦理程序及其他應遵行事項，由財政部及直轄市、縣（市）主管機關分別定之。</p>	<p>一、本條新增。</p> <p>二、為解決危老建築物重建困境，提高居住環境安全，本草案鼓勵公有財產參與重建，除已規劃好其他用途、或占重建計畫土地面積過大者等三種情形外，公有土地和合法建築物都必須參與重建，並排除相關公有財產管理法令限制。</p> <p>三種情形詳述如下：</p> <p>(一)有合理利用計畫而無法參與重建的，例如已有由主管機關核准的利用或開發計畫，或已編列預算執行的，或已納入報核的都市更新事業概要或計畫範圍的等情形。</p> <p>(二)為避免私有產權整合後，大面積的公有土地被強制參與重建，造成不公平的情形，因此規定公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之五十以上者，可以排除參與重建。</p> <p>(三)公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之四十以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準的情形，應優先評估採用都市更新方式辦理。</p> <p>三、為保持公有財產參與危老建物重建的彈性，明定公有財產參與重建的方式，包括協議合建、標售、專案讓售或依其他法令規定，如由國家住宅及都市更新中心依相關規定協助財政部國有財產署辦理國有土地及建築物參與重建。</p> <p>四、在公有財產協議合建的部分，考慮到重建前後的土地及合法建築物價值、重建成本、土地所有權人與起造人投入的成本及重建分配價值比率等因素的合理性，應由公有財產管理機關委託不動產估價師進行評估，並經由公有財產價格評估審議機制評定市價後，由公有財產管理機關依評定市價協議重建分配價值比率，以期加快办理流程並保持其彈性。若採標售方式，無法確定優先承購者時，起造人應以相同條件</p>

享有優先承購的權利，以明確規定。
五、第三項授權財政部及各直轄市、縣（市）
主管機關訂定相關執行細節，以利實務執
行。