

都更條例 V.S 危老條例

製表日期：108 年 5 月 15 日

項目	都更條例	危老條例	
申請人	<ul style="list-style-type: none"> ● 實施者，如建設公司、所有權人籌組設立之更新會、專責機構(都更中心)、公部門。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地及建物所有權人，1 戶也可以申請。 	
基地規模及條件	<ul style="list-style-type: none"> ● 規模：面積$\geq 1000 \text{ m}^2$；面積$\geq 500 \text{ m}^2$之更新單元需經都更審議會同意。 ● 條件：公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標 	<ul style="list-style-type: none"> ● 規模：無面積限制規定。 ● 條件： <ul style="list-style-type: none"> ○ 結構安全評估未達最低等級。 ○ 經建築機關通知限期拆除之危險建物。 ○ 屋齡≥ 30年，耐震評估未達標準的建物，已不具改善效益或沒有電梯的建物。 	
容積獎勵額度	<ul style="list-style-type: none"> ● 不得超過法定容積 1.5 倍或 0.3 倍法定容積+原容積。 ● 可另申請海砂屋、輻射屋、開放空間等其他獎勵。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 法定容積 1.3 倍或原容積 1.15 倍。 ● 時程獎勵 10%，109 年 5 月 9 日止。 ● 不得再申請其他獎勵。 	
實施期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 無申請時效限制。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 116 年 5 月 31 日前受理。 	
同意比例	<ul style="list-style-type: none"> ● 採多數決，須土地及建物所有權人 75% 及 80% 以上同意。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 須全體土地及建物所有權人 100% 同意。 	
申辦程序	<ul style="list-style-type: none"> ● 須辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告等法定程序。視意願整合及爭議處理而定。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 經評定符合危險及老舊建築物後，提重建計畫報核，主管機關於 60 日內審查完竣。 	
分配機制	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有權人與實施者間透過權利變換或協議合建方式分配房地。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 由參與地主自行協商決定。 	
稅賦優惠	土地增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ★ 抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ★ 權利變換土地第一次移轉減徵 40%。 ★ 權利變換現金補償者免徵或減徵 40%。 ☆ 協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵 40%。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 無減免。
	契稅	<ul style="list-style-type: none"> ★ 抵付權利變換共同負擔部分免徵。 ★ 權利變換土地第一次移轉減徵 40%。 ☆ 協議合建原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵 40%。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 無減免。
	地價稅	<ul style="list-style-type: none"> ★ 更新期間免徵。 ★ 更新後減半徵收 2 年。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 重建期間免徵。 ◆ 重建後減半徵收 2 年。
	房屋稅	<ul style="list-style-type: none"> ★ 更新後減半徵收 2 年。 ☆ 減半徵收 2 年內未移轉者，得延長至多 10 年。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 重建後減半徵收 2 年。 ◆ 減半徵收 2 年內未移轉者，得延長至多 10 年。
	申請時限	<ul style="list-style-type: none"> ★ 無申請時效限制。 (符號☆申請期限至 113 年 1 月 31 日。) 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 申請重建者，得減免地價稅及房屋稅至 111 年 5 月 9 日止。

註：都更諮詢工作站專區：<https://uro.gov.taipei/cp.aspx?n=433CBB76EA8C1DE4>

危老專區：https://dba.gov.taipei/Content_List.aspx?n=86486C93F5470B03