

## 0403 花蓮震災復原重建問與答

113.08.01 更新

- 一、0403 花蓮地震後，受損建築物中央如何協助災後復原重建？
- 二、0403 花蓮地震列管紅、黃單建築物，如非屬政府強制拆除者，能否循危老重建或都市更新？
- 三、0403 紅黃單受災戶欲了解自身房屋耐震能力可以申請補助嗎？
- 四、想要瞭解一下自家建築物結構是否安全要如何申請及補助額度？
- 五、0403 花蓮地震災損建築物重建有什麼補助？
- 六、0403 花蓮地震受災戶住宅重建(購)利息補貼如何申請？
- 七、0403 花蓮地震災損建築物如循危老重建，相關補助如何申請？
- 八、0403 花蓮地震災損建築物如循都市更新重建，相關補助如何申請？
- 九、已申請弱層補強補助費用，是否可再申請整建維護補助？
- 十、弱層補強補助費用及內部修繕 30 萬是否可以同時申請補助？
- 十一、0403 花蓮地震受損建築物，已經政府強制拆除者，如何取得合法房屋證明辦理危老重建？
- 十二、參與都更重建後，0403 花蓮地震災前以信用貸款購買

小坪數套房之災戶是否可比照 0403 債務展延期間免息方案，減輕更新期間債務負擔？

十三、都市更新重建有那些方式？

十四、危老重建可申請多少的容積獎勵

十五、危老重建有什麼稅捐減免措施？

十六、危老條例住宅重建貸款利息補貼，申請條件為何？利率為何？如何申請？

十七、我住的社區張貼紅單且已經政府強制拆除，想要參與都更或危老重建，是否可透過國家住都中心專業協助進行方案評估，提供社區評估重建方式？

十八、0403 花蓮地震紅單經政府拆除之建築物所有權人參與公辦都更需要那些費用？

十九、有關立法院 7 月 16 日 0403 震災通過協助地方重建主決議內容，與之前的方案不太相同？

二十、如果重建範圍內有縣有地或市有地，要怎麼參與危老重建呢？

**一、0403 花蓮地震後，受損建築物中央如何協助災後重建？**

答：(一)採分類分級輔導災損建築物重建：平房、透天厝或產權單純，建議循危老重建方式辦理；集合住宅或產權複雜，建議循都市更新重建方式辦理。

(二)紅單且經政府強制拆除之住宅社區舉辦重建說明會：本部國土管理署偕同花蓮縣政府、國家住宅及都市更新中心已協助花蓮受災社區辦理多場次重建說明會，傾聽受災民眾對於未來重建及恢復家園的想法及需求，以凝聚民眾重建共識，正式啟動輔導民眾辦理重建作業。

**二、0403 花蓮地震列管紅、黃單建築物，如非屬政府強制拆除者，能否循危老重建或都市更新？**

答：(一)經花蓮縣政府張貼紅、黃單建築物經土地及建物所有權人全數同意，免再辦理建築物耐震能力初步評估、詳細評估，即可向各地方政府提出申請危老重建計畫，計畫核准後即可申請建築執照，最後可向主管稅捐機關申請房屋稅及地價稅減免。申請流程可詳後附圖 1。

(二)縣府已於 113.5.20 公告迅行劃定都市更新地區，得依都更條例第 37 條第 1 項規定，取得超過半數所有權人數及產權面積之同意，即可依都更條例規定擬具事業計畫及權利變換計畫向各地方政府提出申請，並於權利變換計畫核定後即可申請建築執

照，並享有都市更新條例第 67 條規定之稅賦減免優惠。如欲瞭解有關花蓮縣 0403 震災迅行劃定都市更新地區範圍，可至花蓮縣政府 0403 震災資訊專區(<https://www.hl.gov.tw/0403/>)查詢。申請流程可詳後附圖 2 至附圖 4，另有關詳細作業流程，可至內政部國土管理署都市更新入口網下載專區(<https://twur.nlma.gov.tw/zh/download/9>) 參閱都市更新作業手冊。

### **三、0403 紅黃單受災戶可以再申請耐震評估補助嗎？**

答：不行，因 0403 地震張貼紅黃單之建築物即屬於危老條例第 3 條第 1 項第 1 款之危險建築，得免辦理耐震能力評估，逕予申請重建，或申請弱層補強補助，因此政府不再補助辦理耐震評估。

### **四、想要瞭解一下自家建築物結構是否安全要如何申請及補助額度？**

答：(一)申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表，檢附權利證明文件、建築物使用執照影本或合法建築物證明文件，委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。如建築物已有公寓大廈組織，則有公寓大廈管理委員會得檢附區權會通過之會議紀錄及相關證明文件申請辦理。

(二)耐震能力初步評估之補助按總樓地板面積計算，面積未達 3000 m<sup>2</sup>，補助每棟 1 萬 2,000 元；面積 3000 m<sup>2</sup>以上，補助每棟 1 萬 5,000 元。

## 五、0403 花蓮地震災損建築物重建有什麼補助？

答：(一)受災戶住宅重建(購)利息補貼，最高貸款額度 350 萬元。

(二)張貼紅單住宅類且經政府強制拆除之合法建物，提供重建工程費用補助。

1. 補助條件：有居住事實者，原則以每戶及每 1 所有權人補助 1 戶為原則。多戶小坪數且家族自住者，從寬認定。

2. 補助額度：以當地公共工程拆遷合法建築物重建價格估算，每坪最高 12 萬元，每戶上限 360 萬元。

(三)採危老重建之補助項目如下：

1. 重建計畫規劃費用每案補助 5.5 萬元。

2. 重建工程貸款信用保證每戶最高 300 萬元。

(四)採都市更新重建之補助項目如下：

1. 都市更新事業計畫每案最高 500 萬元。

2. 權利變換計畫每案最高 300 萬元。

## 六、0403 花蓮地震受災戶住宅重建(購)利息補貼如何申請？

答：(一)重建或重購住宅貸款利息補貼，優惠利率按「中華郵政股份有限公司二年期定期儲金機動利率減

0.533%」機動調整，目前為 1.187%。

- (二)重建或重購住宅利息補貼最高優惠貸款額度 350 萬元，償還年限最長 20 年，寬限期(繳息不還本)最長 5 年。
- (三)受理窗口請逕洽臺灣土地銀行、華南銀行、合作金庫、彰化銀行、臺灣銀行、第一銀行、臺灣中小企業銀行、兆豐銀行、全國農業金庫及農漁會信用部、有限責任花蓮第一信用合作社、有限責任花蓮第二信用合作社申請。

#### 七、0403 花蓮地震災損建築物如循危老重建，相關補助如何申請？

答：(一)重建計畫規劃費用：

- 1. 重建計畫規劃費用每案補助 5.5 萬元。
- 2. 民眾取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意，擬具重建計畫經直轄市、縣(市)主管機關核准後，由起造人向所轄縣市政府提出申請。

(二)重建工程貸款信用保證：

- 1. 重建工程貸款信用保證每戶最高以 300 萬元為限。
- 2. 針對重建融資取得有困難住戶，於重建計畫核准後，可向地方政府提出申請，並經直轄市、縣(市)主管機關核發認定資格後，民眾再向承貸金融機構

申貸，承貸金融機構向財團法人中小企業信用保證基金申請送保，利率依各金融機構規定，最長不超過5年。

#### 八、0403 花蓮地震災損建築物如循都市更新重建，相關補助如何申請？

答：(一)都市更新事業計畫每案最高500萬元，權利變換計畫每案最高300萬元。

(二)0403 震損建築物經住戶整合決定採自主更新會依都市更新方式條例重建者，得檢具申請文件向地方政府提出申請，相關資訊請至國土管理署網頁查詢或逕洽各地方政府瞭解。

#### 九、已申請弱層補強補助費用，是否可再申請整建維護補助？

答：(一)為鼓勵民眾以都市更新方式改善既有建物環境及提升居住安全，運用中央都市更新基金補助建築物外牆立面整體修繕規劃及工程費用補助，整建維護規劃費用每案至少補助經費80萬元；工程費用每平方公尺補助1,500元，補助上限50%。

(二)都市更新以立面整體修繕為主，在補助項目不重複前提下，民眾若需申請都市更新整建維護，得檢具申請文件向地方政府提出申請，相關資訊請至國土管理署網頁查詢或逕洽各地方政府瞭解。

**十、弱層補強補助費用及內部修繕 30 萬是否可以同時申請補助？**

答：可以，查私有建築物辦理弱層結構補強最高補助 1,500 萬元，與賑災基金會提供內部修繕補助 30 萬元，兩者來源、性質皆不同，因此 2 者均可申請。

**十一、0403 花蓮地震受損建築物，已經政府強制拆除者，如何取得合法房屋證明辦理危老重建？**

答：(一)如欲申請危老重建之建物，建議先判定持有建築物是否坐落於都市計畫地區。

(二)合法建築物認定係屬地方政府權責，如欲申請請逕洽所轄地方政府協助。

**十二、參與都更重建後，0403 花蓮地震災前以信用貸款購買小坪數套房之災戶是否可比照 0403 債務展延期間免息方案，減輕更新期間債務負擔？**

答：參與重建災戶希望可再延長既有信用貸款展延免息訴求，已回報行政院協調金融管理委員會，如確定方案內容再另行公告周知。

**十三、都市更新重建有那些方式？**

答：張貼紅單且經政府強制拆除之合法建物有公辦都更、自主都更及民間都市更新事業機構(如建商或開發商)擔任



實施者 3 種方式，申請流程可詳後附圖 3 至附圖 4。

**(一)公辦都更：**

張貼紅單且經政府強制拆除之合法建物所有權人及其產權同意公辦都更之意願比率超過 50%，依都市更新條例第 12 條規定，可由地方政府或地方政府同意都市更新專責機構(如國家住宅及都市更新中心)擔任實施者主導實施都市更新事業。

**(二)自主都更：**

更新範圍內由所有權人依都市更新條例規定組織都市更新會並擔任實施者(組織更新會流程可詳後附圖 5)，依都市更新條例第 37 條第 1 項規定，整合所有權人及其產權同意參與都市更新比率超過 50%，實施都市更新事業。

**(三)民間都市更新事業機構(如建商或開發商)擔任實施者：**

由民間都市更新事業機構決定更新重建範圍，依都市更新條例第 37 條第 1 項規定，整合所有權人及其產權同意參與都市更新比率超過 50%，實施都市更新事業。

**十四、危老重建可申請多少的容積獎勵？**

答：為因應潛在災害風險及加速危險建築物申請重建，本部訂定「都市危險及老舊建築物加速重建條例」及「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」明定時程、道路

退縮、耐震設計、候選等級綠建築、候選等級智慧建築、無障礙環境設計等容積獎勵項目，並給予建築容積上限最高 1.3 倍容積獎勵及原建築容積上限最高 1.15 倍容積獎勵；並得依個案條件申請時程、規模獎勵，合計上限為基準容積 10%。

### 十五、危老重建有什麼稅捐減免措施？

答：(一)重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。

(二)重建後地價稅及房屋稅減半徵收 2 年。

(三)重建後原合法建築物所有權人未移轉所有權者，房屋稅可繼續減半徵收最多 10 年，合計最長 12 年；但僅限自然人適用，法人則不適用。

### 十六、危老條例住宅重建貸款利息補貼，申請條件為何？利率為何？如何申請？

答：(一)危老住宅貸款利息補貼對象：

1. 該住宅位經地方政府核准之重建計畫範圍內，重建前用途為住宅使用。
2. 家庭成員無重建住宅以外自有住宅。
3. 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）50%分位點家庭之平均所得。

(二)危老住宅貸款利息補貼利率按中華郵政股份有限

公司二年期存款額度未達500萬元定期儲金機動利率減0.533%計算，目前為1.187%(115年7月31日以前優惠為0.937%)。

**十七、我住的社區張貼紅單且經政府強制拆除，想要參與都更或危老重建，是否可透過國家住都中心專業協助進行方案評估，提供社區評估重建方式？**

答：(一)張貼紅單且經政府強制拆除之建築物或社區，建議社區合法建物所有權人可推舉1位代表，初步調查社區所有權人重建意向，倘有社區合法建物所有權人及其產權表達都更或危老重建之意願，可由國家住宅及都市更新中心進行都更意願調查或舉辦說明會，以利整合重建意願、後續諮詢與方案評估等協助。

(二)國家住宅及都市更新中心聯絡方式：

(02)2100-6300#210

**十八、0403 花蓮地震紅單經政府拆除之建築物所有權人參與公辦都更需要那些費用？**

答：有關辦理都市更新過程中，會產生相關費用，包含稅費、房產登記費、估價費、拆除及興建建物施工費用、產權登記等細項，此等「共同負擔」花費之總和將由公辦都更實施者先墊支，於都市更新完成後再從土地所有權人分配領回的房產價值中扣除。另更新重建費用之提列標

準與民辦都更案一致，即無論公辦或民辦都更案共同負擔之項目及審核標準都一樣，所有權人應分回之權值將於扣除共同負擔費用後確認。

**十九、有關立法院 7 月 16 日 0403 震災通過協助地方重建主決議內容，補助原地原容積之興建成本 85%與之前公布方案不同？**

答：有關立法院 7 月 16 日 0403 震災通過協助地方重建主決議涉及補助原地原容積之興建成本 85%為原則 1 節，涉及居住權益保障、整體補助費用合理性及政府財政運用公平性等因素，故內政部尚須查調各項資料及評估執行內容再行研議相關規定，並結合各方資源全面照顧災民，使災民能夠早日恢復日常生活。

**二十、如果重建範圍內有縣有地或市有地，要怎麼參與危老重建呢？**

答：依都市危險及老舊建築物加速重建條例第 5 條之 1 規定：公有土地除另有合理利用計畫，公有土地面積比率達重建範圍 50%以上或公有土地面積比率達重建計畫範圍 30%以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準外，應參加重建，其參與方式及流程說明如下：

(一) 參與方式：依都市危險及老舊建築物加速重建條例第 5 條之 1 規定得採協議合建、標售、專案讓售或其他方式辦理。

(二) 程序：應先取得全體私有土地及建物所有權人同意後，徵詢公有財產管理機關參與方式，有關申請流

程可詳後附圖 2。

1. 採協議合建：

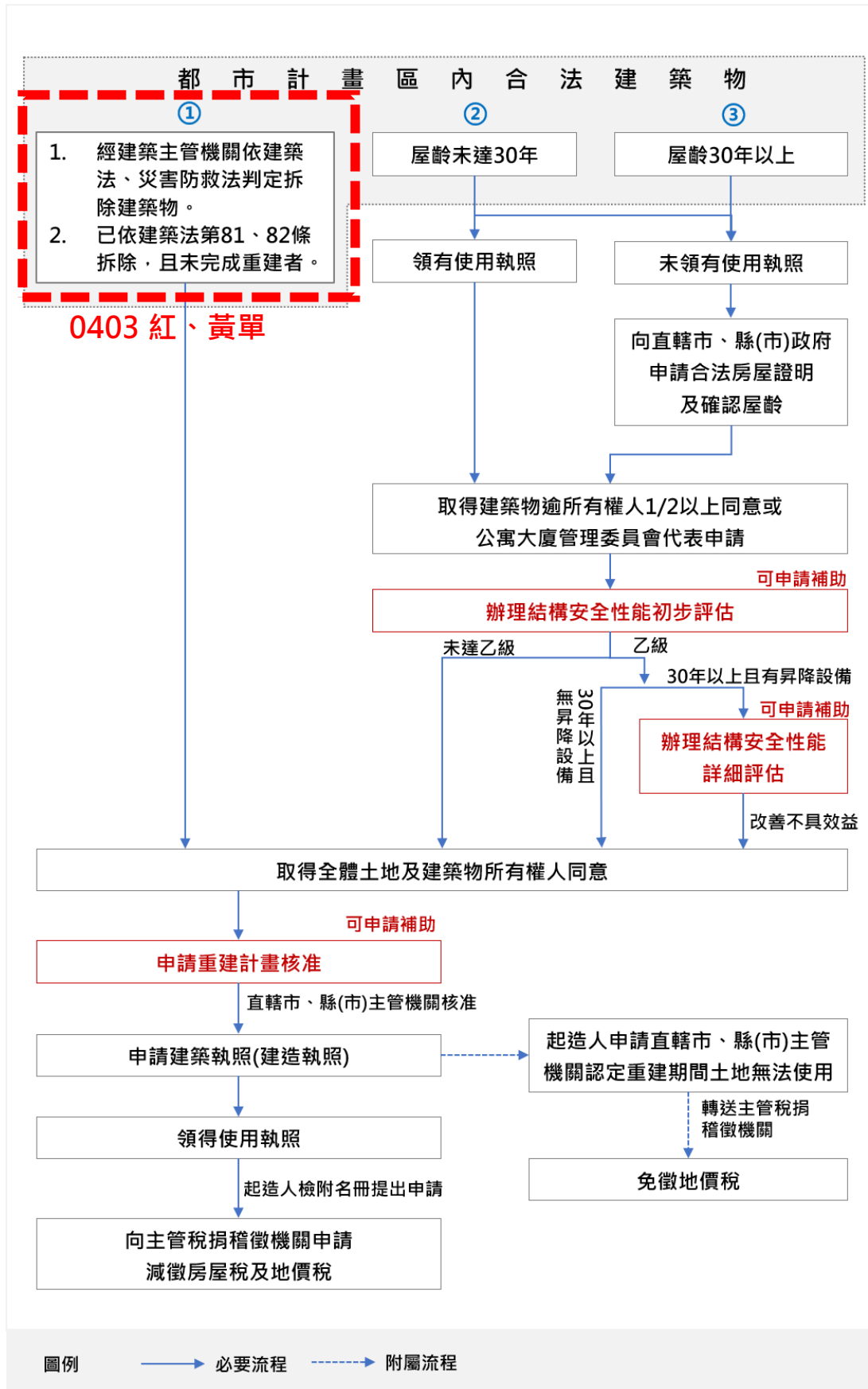
- (1) 公有財產管理機關應就重建前後土地及合法建築物價值與重建成本委託不動產估價師查估，循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理機關依評定市價逕行協議其重建分配價值比率，並與危老申請人簽妥合建契約書。
- (2) 與申請人達成協議後，公有財產管理機關出具同意參與危老重建之相關公函，申請人即可向地方政府提出申請危老重建計畫，申請人需於重建計畫載明公有財產之處理方式，採協議合建方式辦理，重建計畫經主管機關核准後依計畫執行。

2. 標售：重建計畫經主管機關核准後，地方政府依公有不動產相關規定辦理標售作業。標售時，依除原有法定優先承購者外，重建計畫之起造人得以同樣條件優先承購。申請人需於重建計畫載明公有財產之處理方式，採標售方式辦理，重建計畫經主管機關核准後依計畫執行。

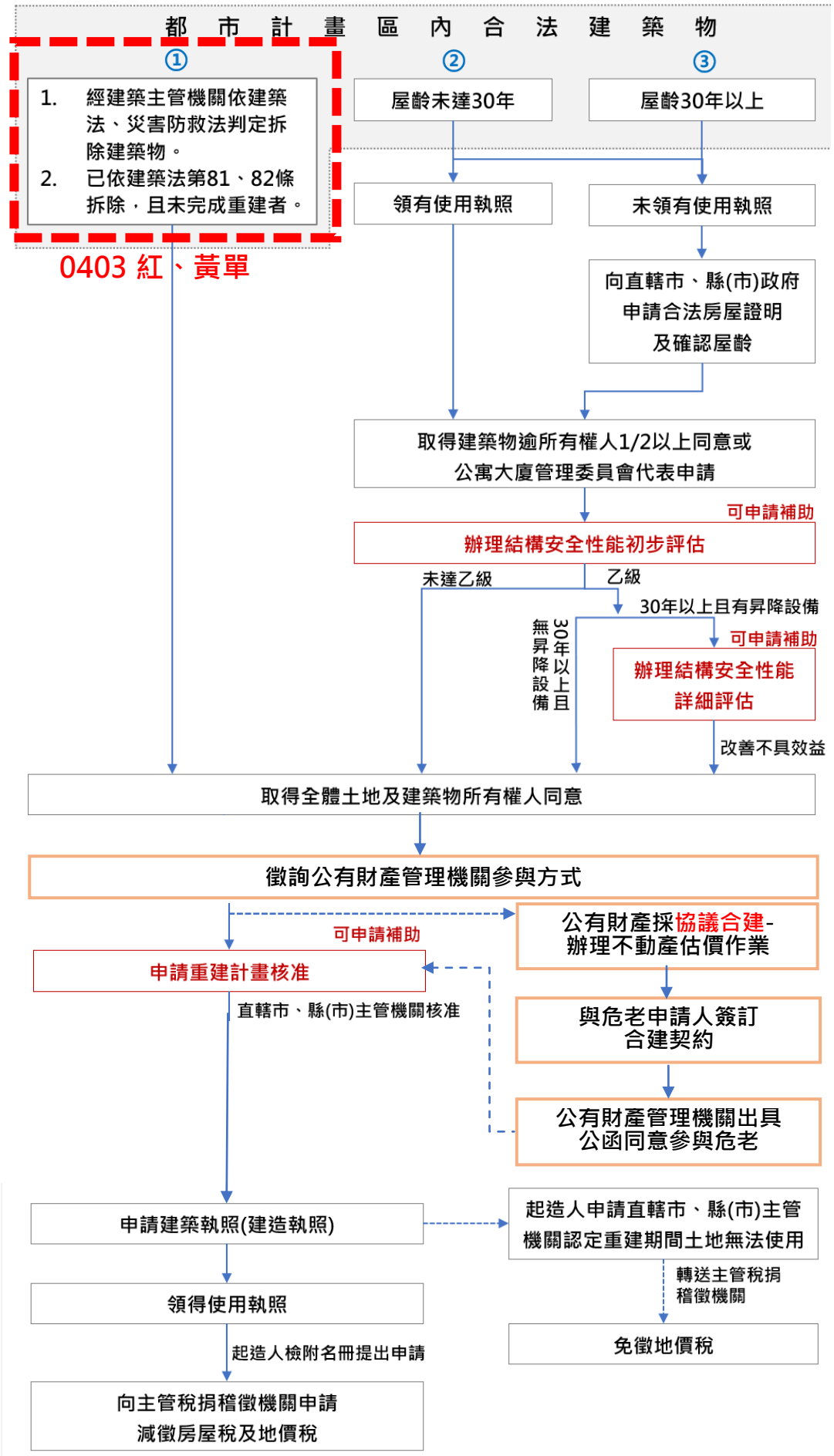
3. 專案讓售：重建計畫經主管機關核准後，地方政府依公有不動產相關規定辦理專案讓售作業，其讓售對象係為重建計畫之起造人。申請人需於重建計畫載明公有財產之處理方式，採

專案讓售方式辦理，重建計畫經主管機關核准後依計畫執行。

附圖 1-危老重建流程



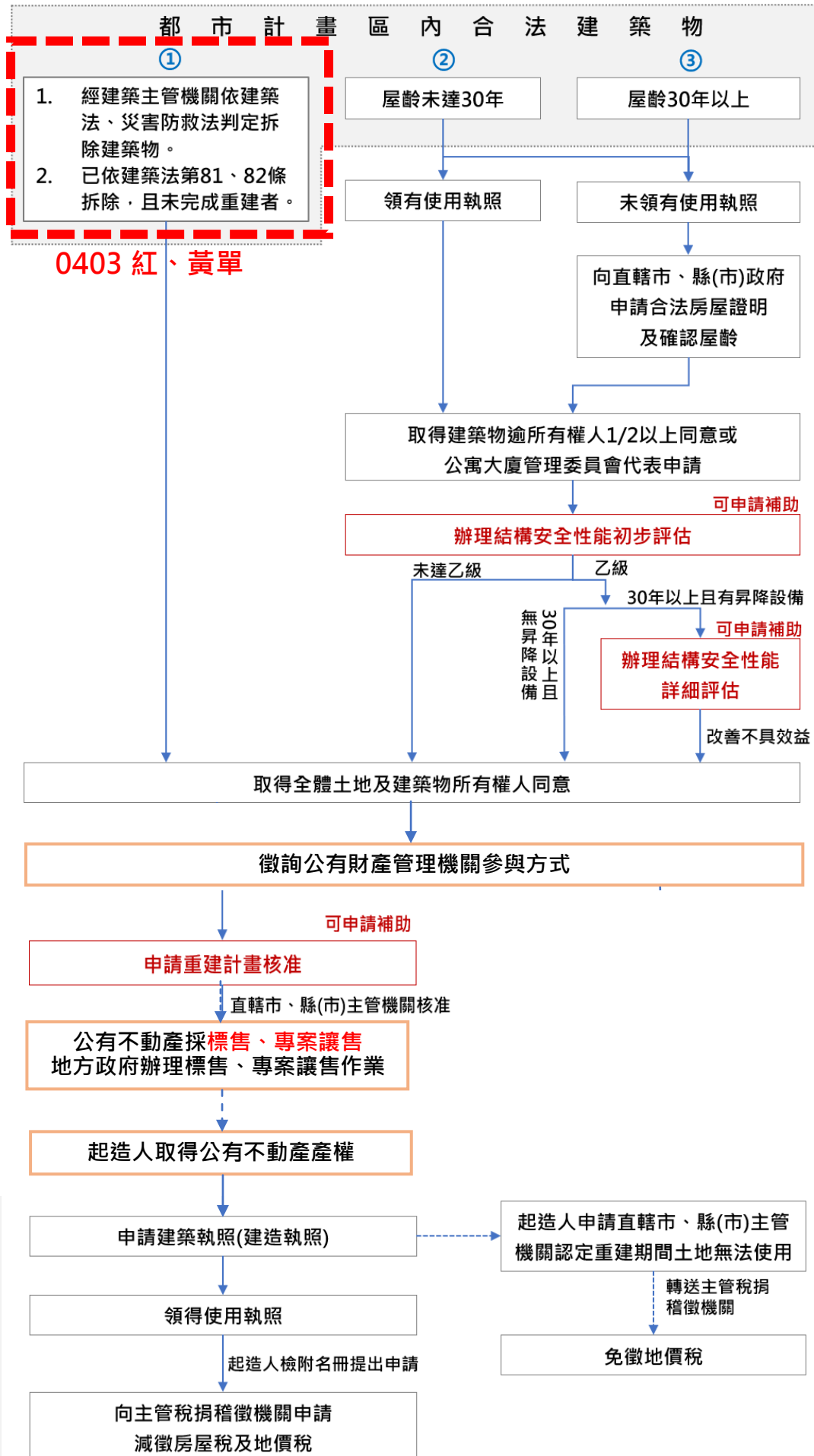
附圖 2-公有土地參與危老重建流程(採協議合建)



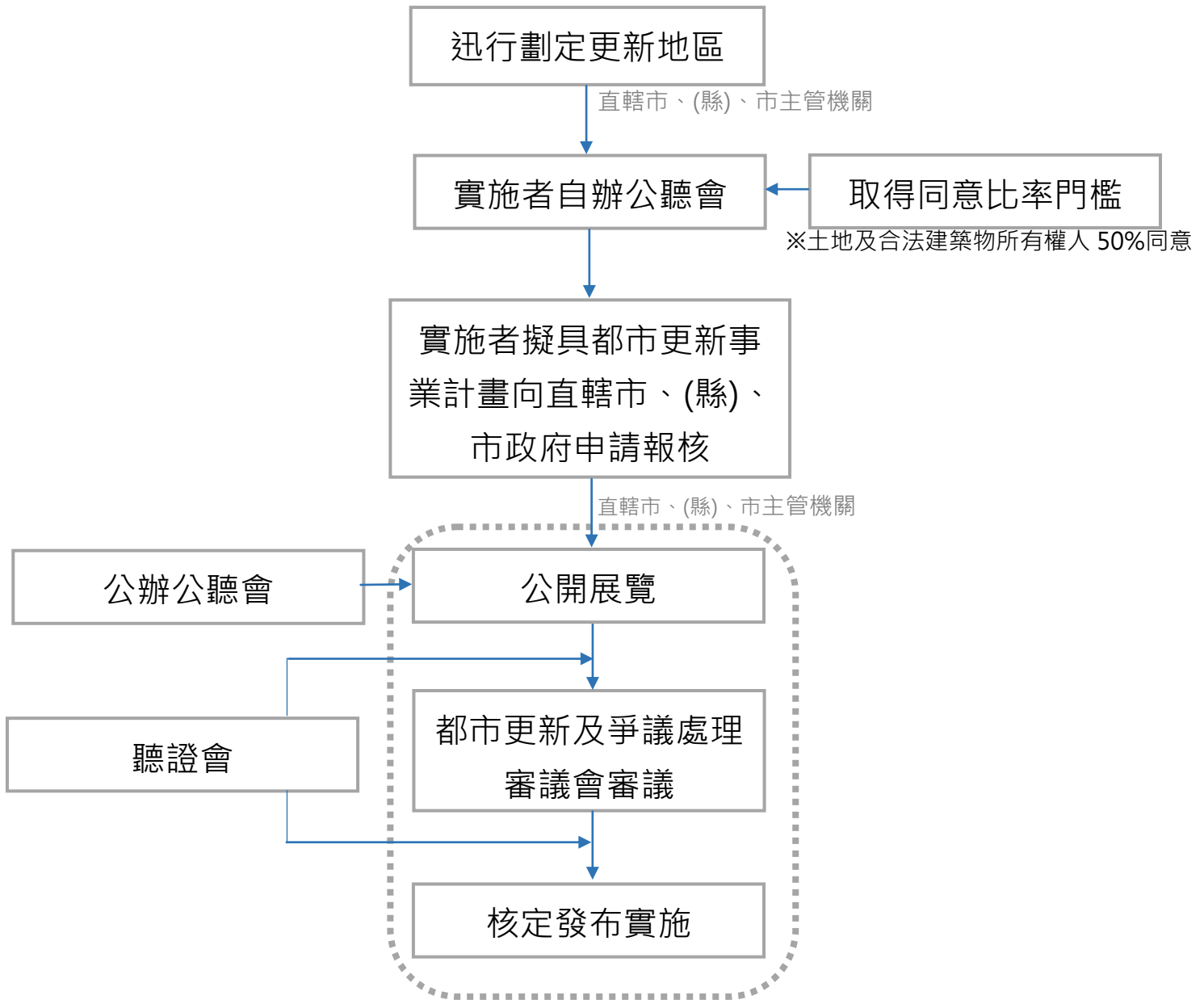
圖例      —————> 必要流程      - - - - -> 附屬流程



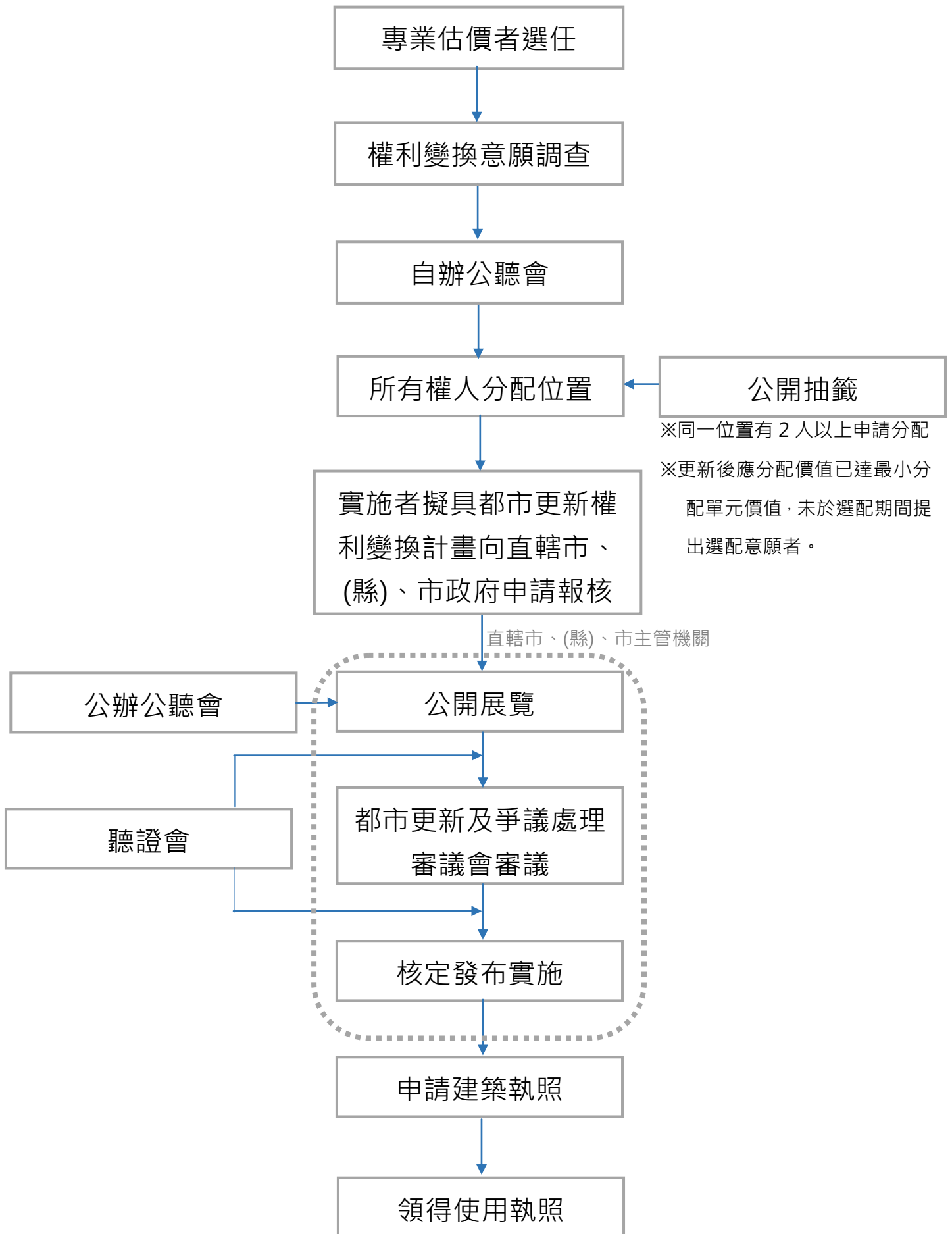
附圖 2-公有土地參與危老重建流程(採標售、專案讓售)



附圖 3-都市更新事業計畫流程



附圖 4-都市更新權利變換計畫流程



附圖 5-都市更新會申請流程

