建築物耐震能力評估及補強講習會
（相關法令說明）

1

主講人:劉明滄 法規研究委員會副主委

電話： 0910-136-314

E-mail：Lmzarch@gmail.com

目錄

1

壹、建築物實施耐震能力評估及補強方案（公有建築物）

貳、都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法

參、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法

壹、建築物實施耐震能力評估及補強方案（公有建築物）

1

https://ourisland.pts.org.tw/content/11220

壹、建築物實施耐震能力評估及補強方案

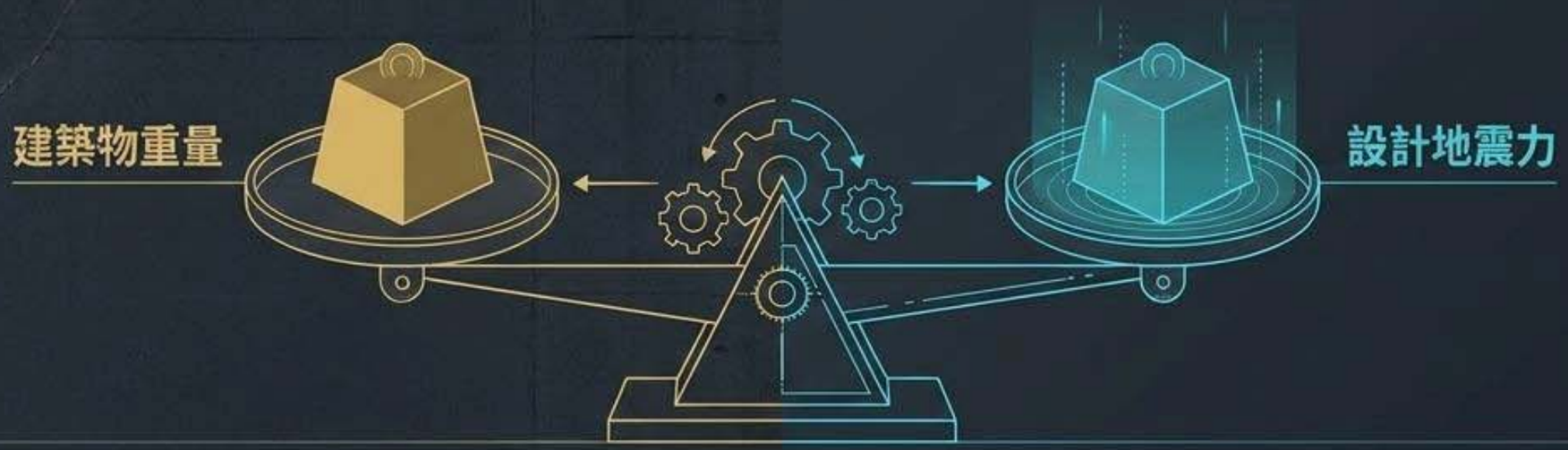
刻在斷層上的防禦藍圖

臺灣建築物耐震設計規範之半世紀演進史

主講人：劉明滄｜法規研究委員會副主委

與地震共存，是臺灣的宿命；
而將大地傷痕化為堅固盾牌，
則是工程科學的使命。

【萌芽】法制化的起點與防護階級化



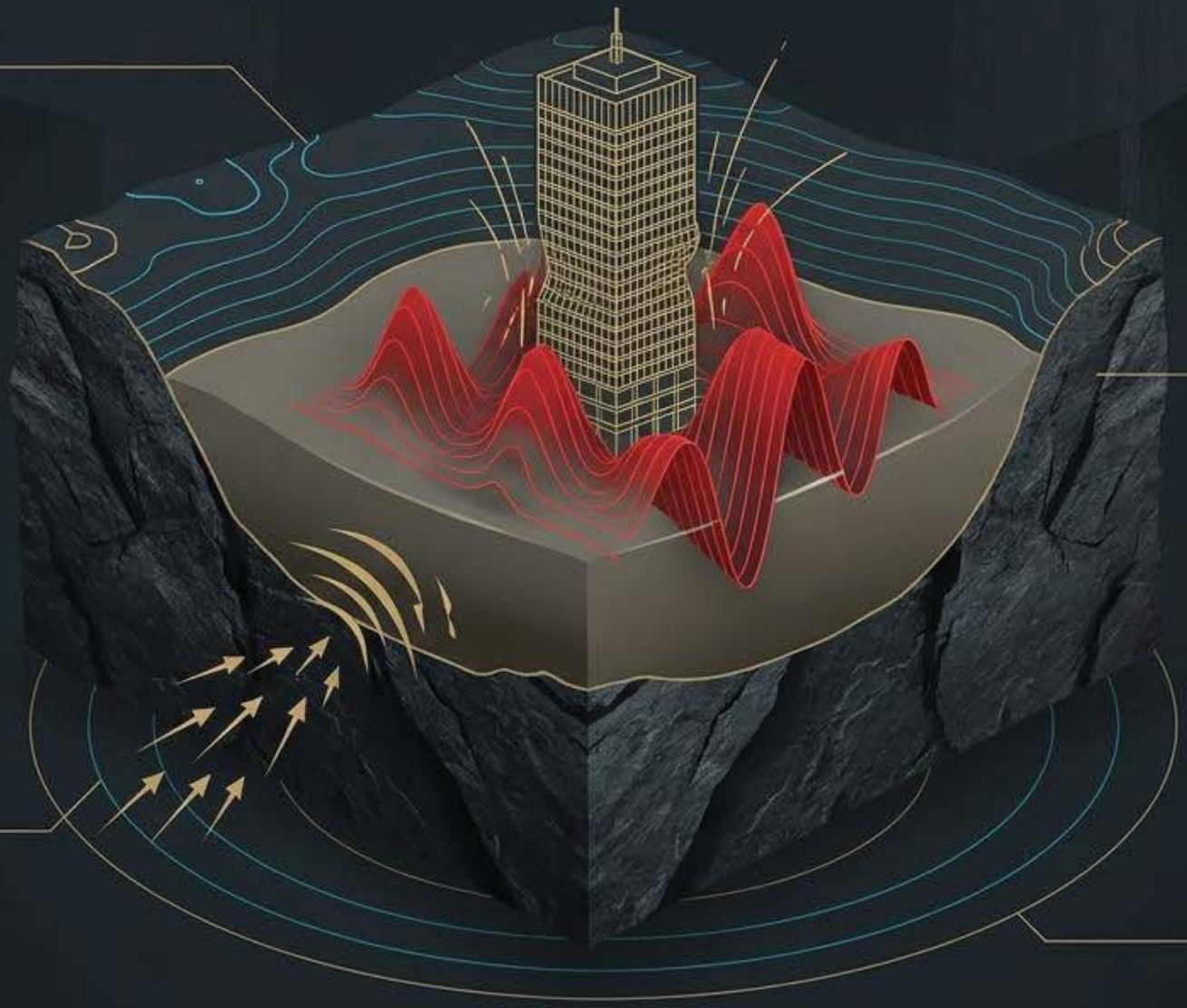
1974（民國63年）｜震區法制化：

首度將地震力納入《建築技術規則》。確立強、中、弱三大震區，並依建築物高度計算不同地震力。

1982（民國71年）｜用途係數（I）導入：

參考美國 UBC 規範，確立『越重要的建築，必須越堅固』的核心哲學。針對災後須維持機能之建築（如消防、醫院）調升係數放大設計地震力。

【覺醒】看見看不見的地質危機：盆地效應



催化事件：

1985 墨西哥大地震 &
1986 花蓮外海地震。
遠處的震央，卻對沉積盆地造成超乎預期的嚴重災情。

科學解析：

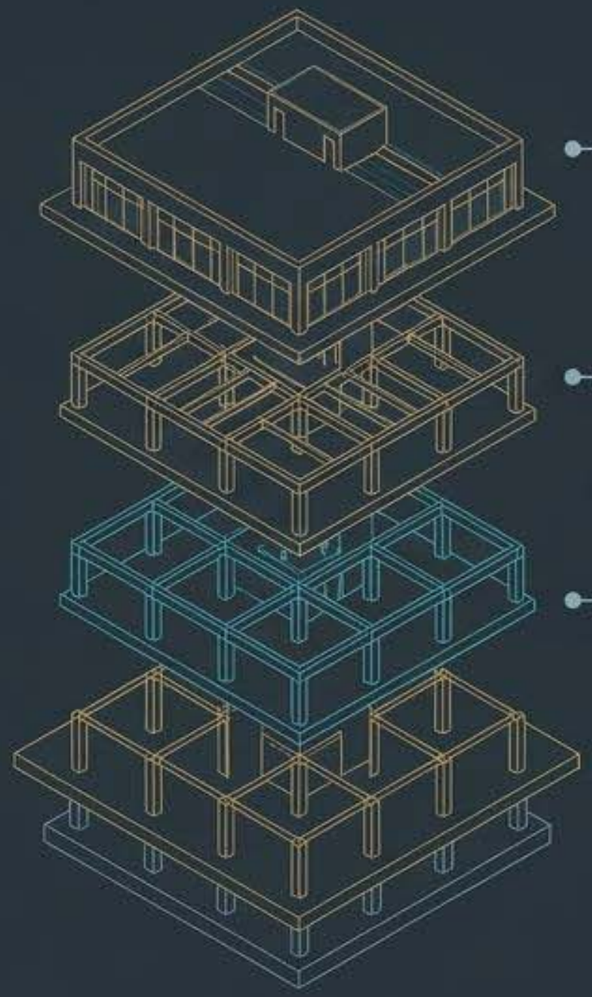
柔軟的沉積層如同果凍，地震波進入盆地內部後產生共振與放大效應。

1989 (民國78年) | 盆地特別震區：

法規首度針對臺北盆地的特殊地質結構，設立『臺北盆地特別震區』，打破過去僅看震央距離的單一思維。

【重塑】現代規範的奠基與全面升級

催化事件：1995 日本阪神大地震，促使臺灣於 1997 (民國 86年) 推出全面大修訂，並首度訂定《建築物耐震設計規範及解說》獨立專冊。

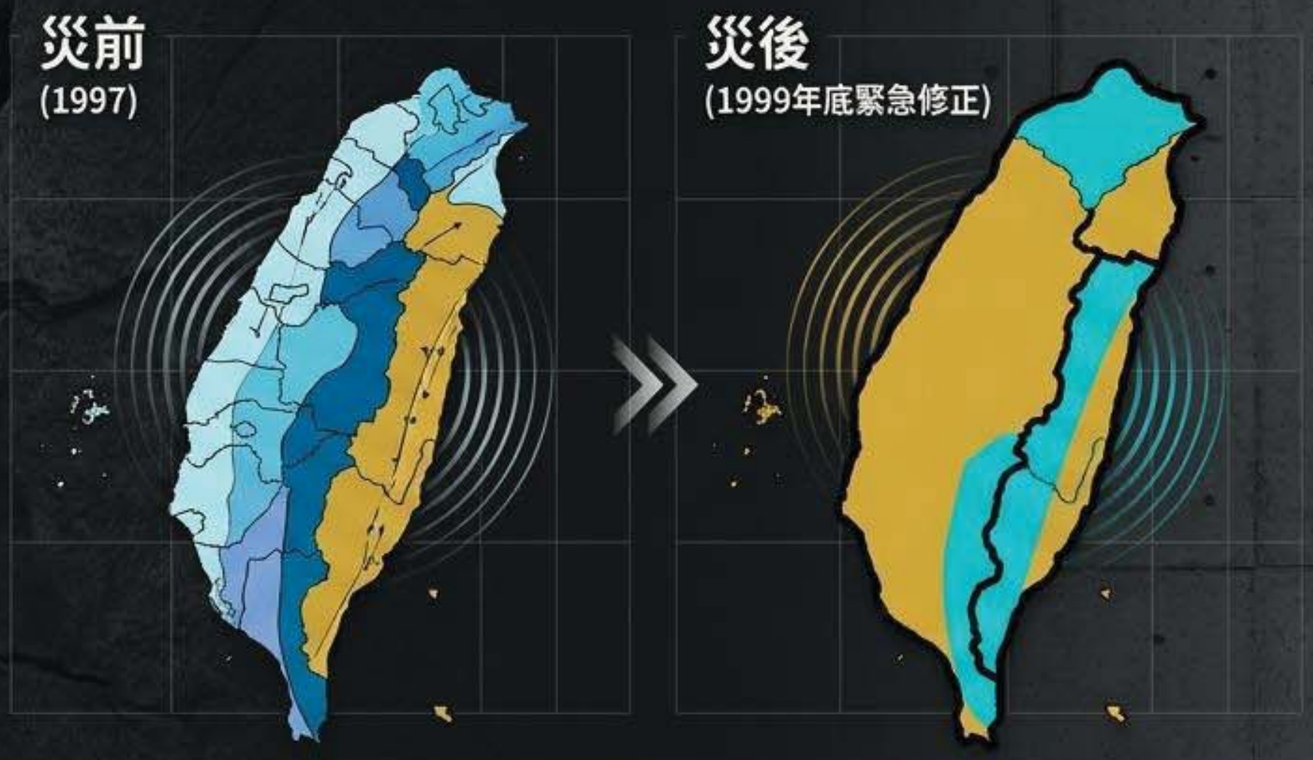


1. **四震區精細化**：原三區細分為四區（地震一甲、一乙、二、三區）。
2. **垂直地震力**：不再只看水平搖晃，首度強制將上下顛簸力道納入計算。
3. **極限層與動力分析**：針對不規則建築要求動力分析，檢核極限層剪力強度與韌性。
4. **土壤液化防制**：首度明文考量建築基地土壤液化影響。

【淬鍊】血淚換來的緊急防線 — Tech Gold

1999.09.21

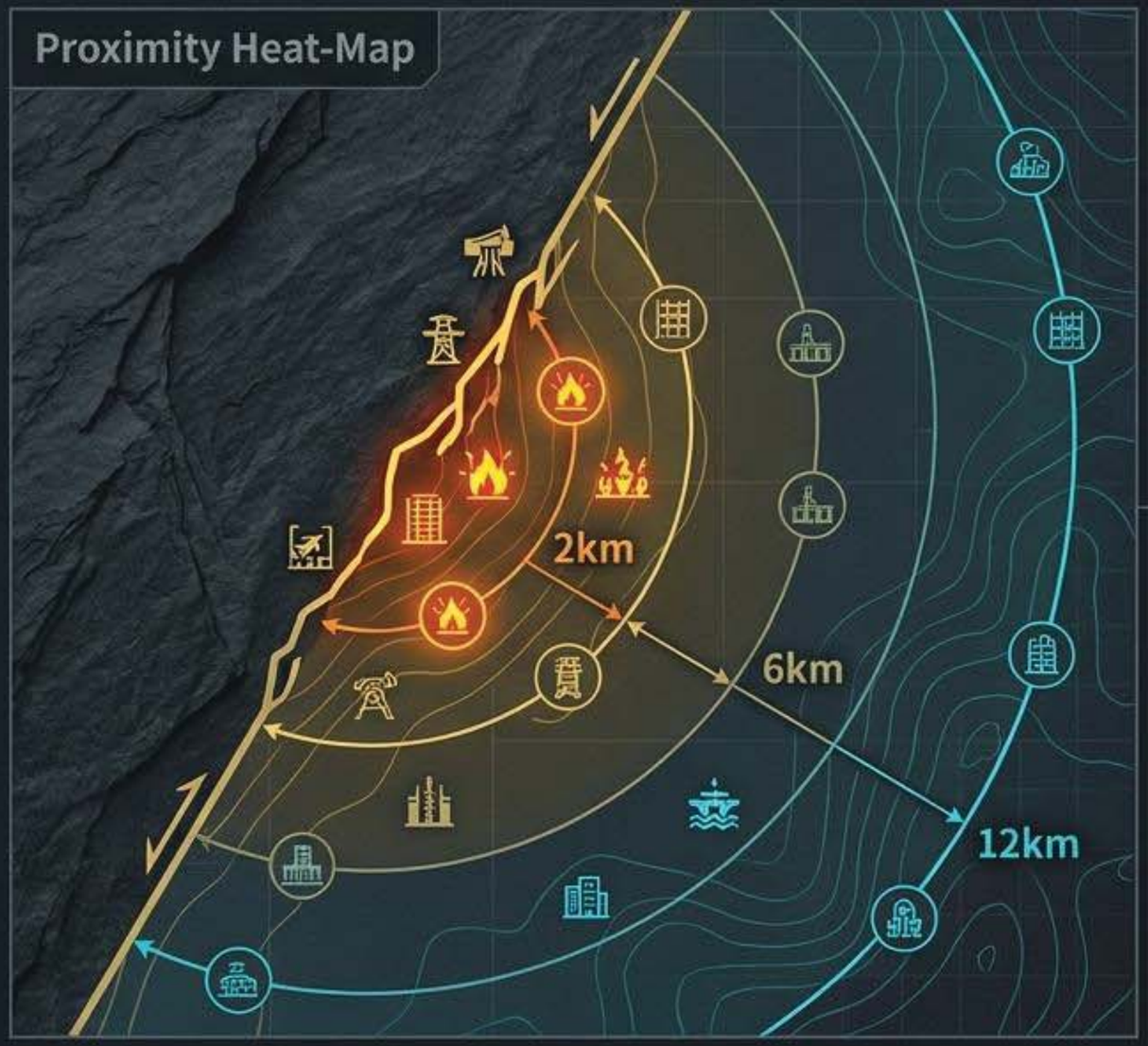
集集大地震：規模 **7.3**，造成約 **2,455** 人罹難，近 **8.4** 萬戶房屋全半倒。暴露出既有斷層資料與設計地表加速度的**嚴重低估**。



1999年底｜緊急修正發布：

- **震區升級簡化**：全面廢除四區，將臺灣直接劃分為高震度標準的『甲、乙兩區』。
- **設計地震力全面調升**：大幅上調工址加速度係數與反應譜，並修正垂直地震力參數，確保結構在遭遇極端地動時的生存率。

【微觀】敬畏斷層：從大區塊走向精準工址

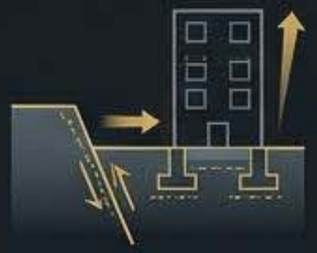


2005 (民國94年)｜微分區時代：

廢除大面積的甲乙區劃分，全面改以全國 368 個鄉鎮市區為單位，配合正規化反應譜，直接以有效最大地表加速度 (EPA) 制定短、長週期地震力。

導入『近斷層效應』：

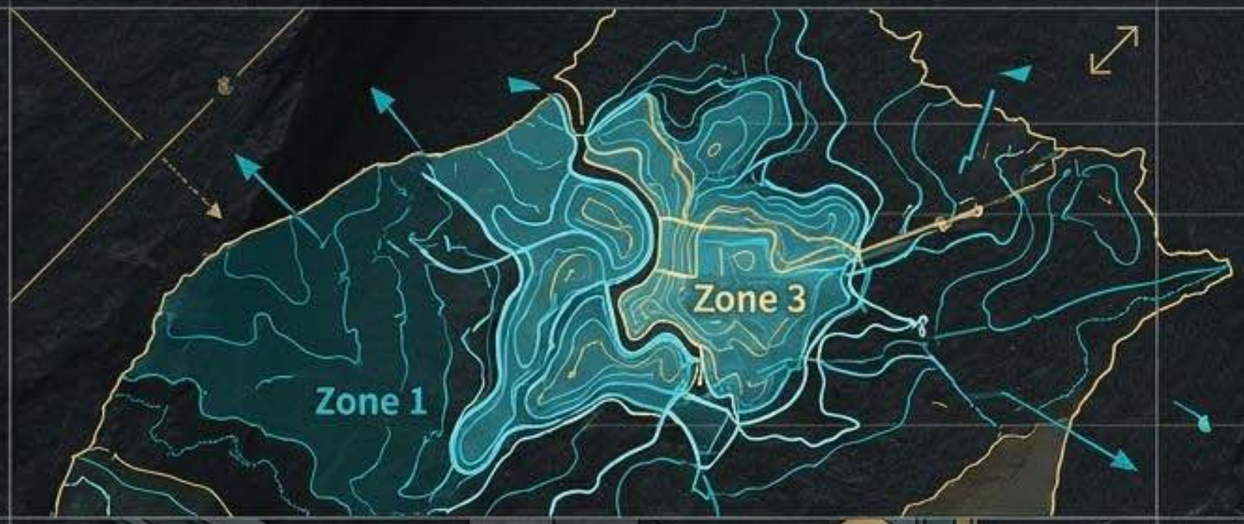
依據地質危害度分析，強制規定鄰近活動斷層的建築（特定級距範圍內，如12公里），必須額外放大設計地震力。

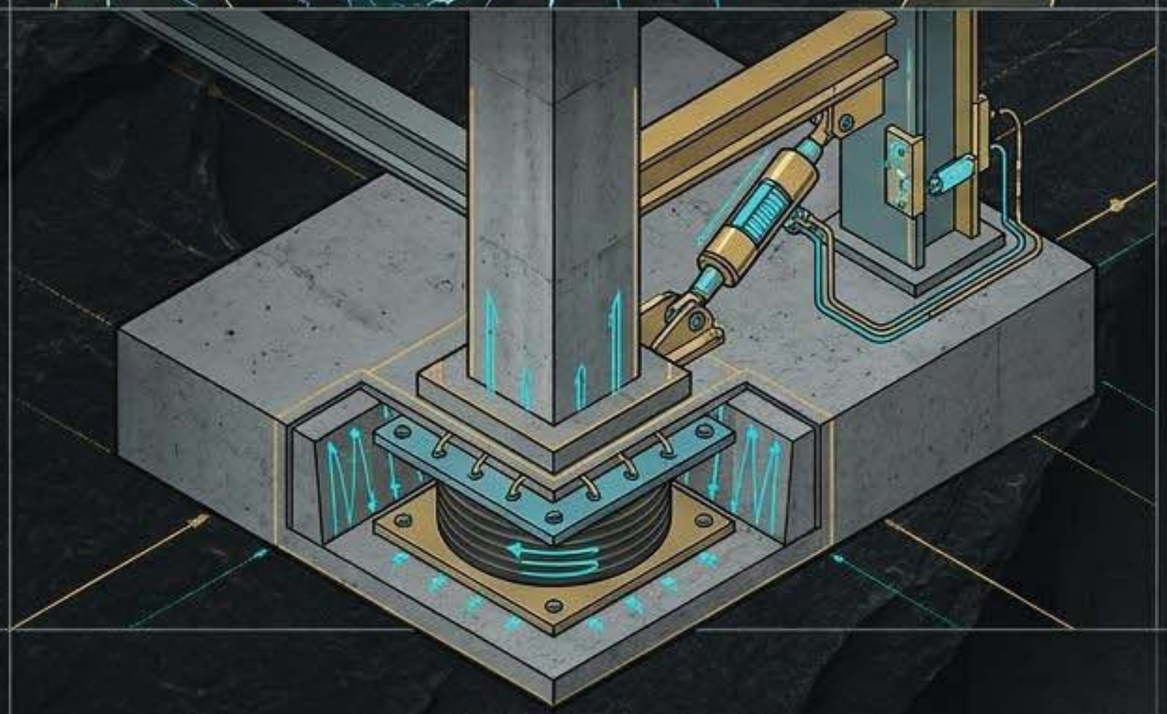


防倒塌哲學：

確立『小震不壞、中震可修、大震不倒（不得崩塌）』的韌性設計目標。

【演進】盆地微調與新興科技的導入





2011 (民國100年)｜臺北盆地再進化：

隨著地質鑽探資料與震波模擬技術的提升，將臺北盆地的微震區由原本的 4 分區精調整為 3 分區。

納管隔震與消能技術：

因應民間廣泛引進建築新科技，法規針對『隔震』與『被動消能』系統，訂定嚴格的檢核原則與變異範圍要求，確保高科技建材能發揮實質救命功效。

【現代化】大數據驅動與與時俱進的防護網

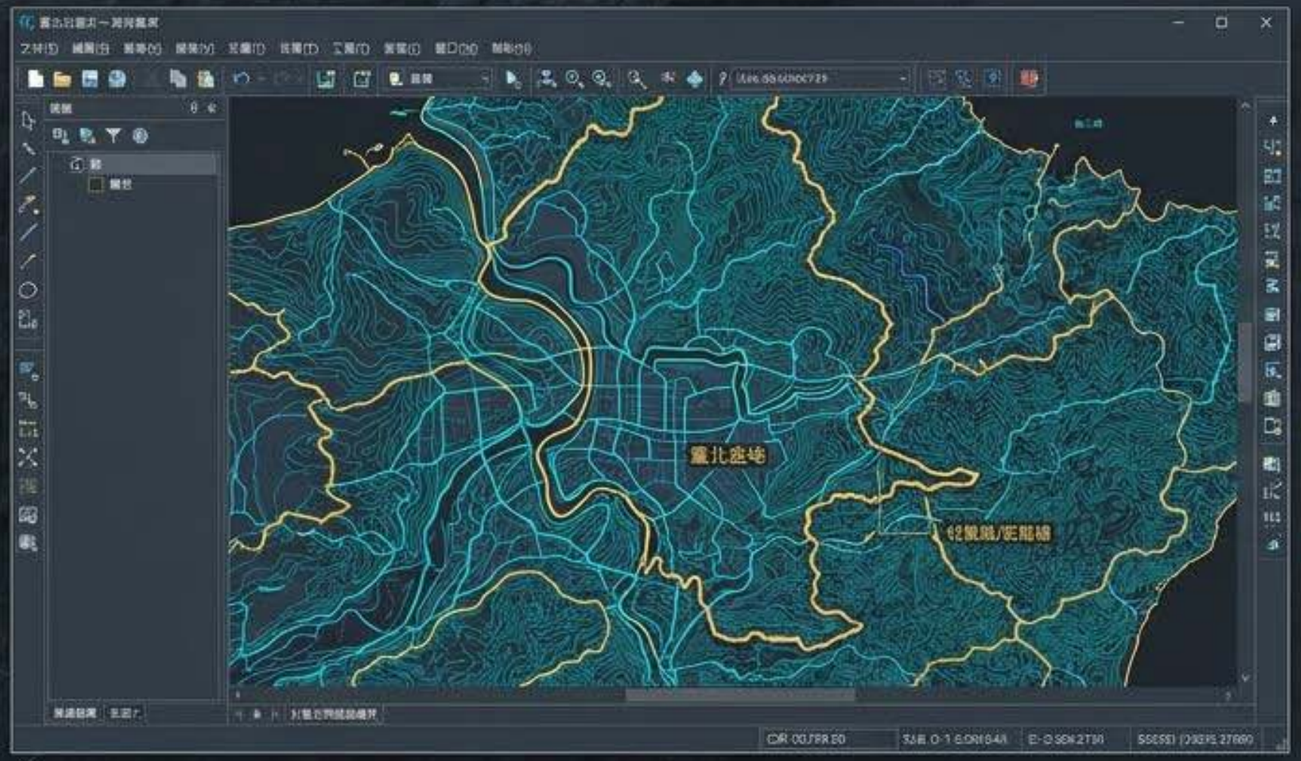
2022（民國111年）｜活斷層圖資更新：直接引用經濟部地質調查所最新公告之活動斷層分布，全面修正近斷層效應之調整因子與涵蓋範圍。

土壤液化演算法升級：首度納入『地震規模（強地動延時』影響。並列美國、日本主流方法，及採用集集地震數據發展出的本土高階評估法（如 SPT-N 法修正），提升準確度。

新構件試驗標準化：首度於結構系統中增列『挫屈束制支撐 (BRB)』等新型構件的性能試驗規定與嚴格抽樣頻率。

【極致精細】不留模糊地帶的法理邊界

2024（民國113年）｜村里級盆地邊界：臺北盆地微分區界線，全面改依數位發展部村里界界歷史圖資為基準，澈底解決交界處適用爭議。



用途係數 (I) 精確定義

第一類 (I=1.5)

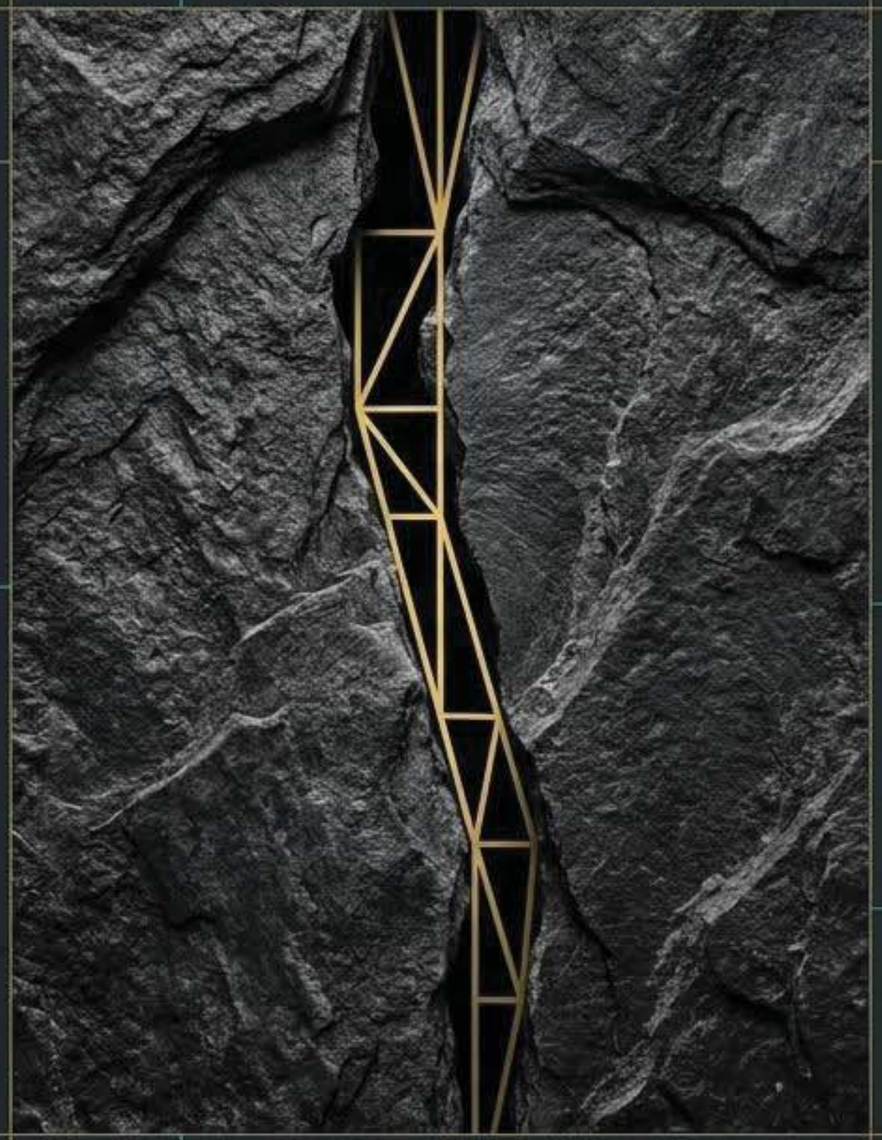
醫院必須具備『急救功能及手術設備』；警消/航空站必須是『執行公務』單位。

第二類 (I=1.25)

『多量』危險品認定：由主管機關依強震下是否引發『二次災害並損及公眾安全』來認定。

【總覽】臺灣耐震規範半世紀演進矩陣

	1970-80s (萌芽)	1990s (重塑)	2000-10s (微觀)	2020s- (數據化)
震區劃分	三區	四區 / 甲乙兩區	368微分區	村里級微調
關鍵催化	無 / 墨西哥遠震	阪神 / 921地震	科技引進	新版活動斷層圖
新增核心	用途係數(I) 盆地效應	垂直地震力 韌性	近斷層效應 隔震消能	液化新模型 BRB試驗
設計哲學	初步規範	強度抗震	不得崩塌 韌性消能	本土地質 精細化自適應



法規的演進，是大地給予的教材

從『未知』到『精準』：

我們從早期粗放的大區塊劃分，走向與本土斷層、地層、村里界線深度結合的精細化工址自適應。

從『抵抗』到『韌性』：

工程思維從單純加粗梁柱以『硬抗』地震力，進化到利用隔減震科技與韌性配筋，達成『小震不壞、大震不倒』的智慧消散。

傷痕的轉化：

每一次的修法背後，都有著慘痛的災難記憶。臺灣的耐震規範，是一部用血淚淬鍊、以科學寫成的生命守護史。

歷史震殤與法規分水嶺：為何鎖定「民國88年」以前的舊建築？

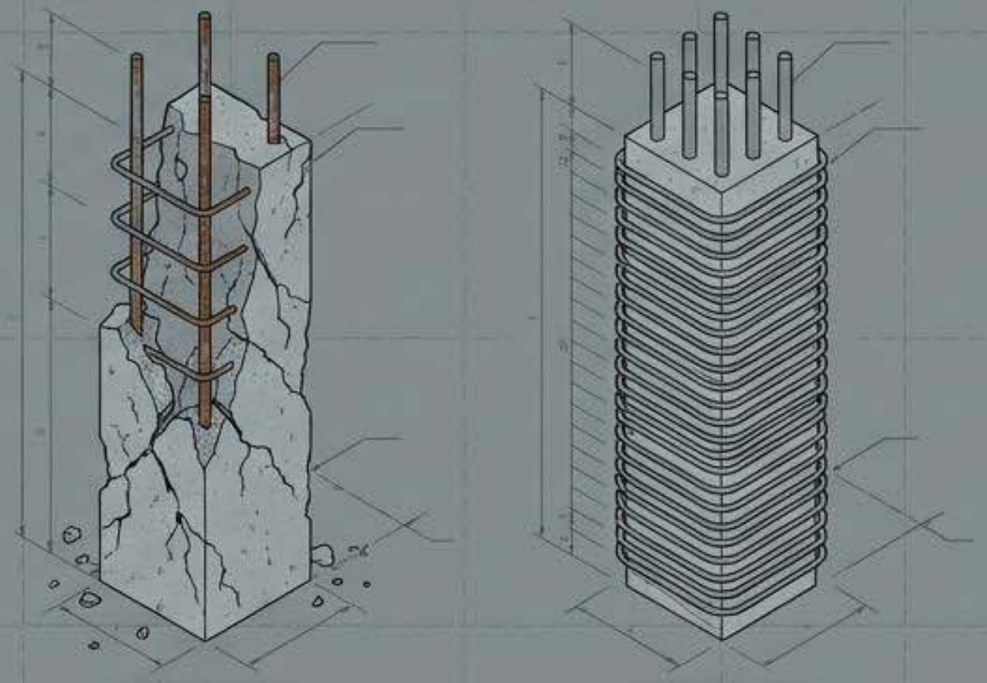
1999 921集集大地震

規模	死亡	全倒
7.3	2,455人	38,935戶

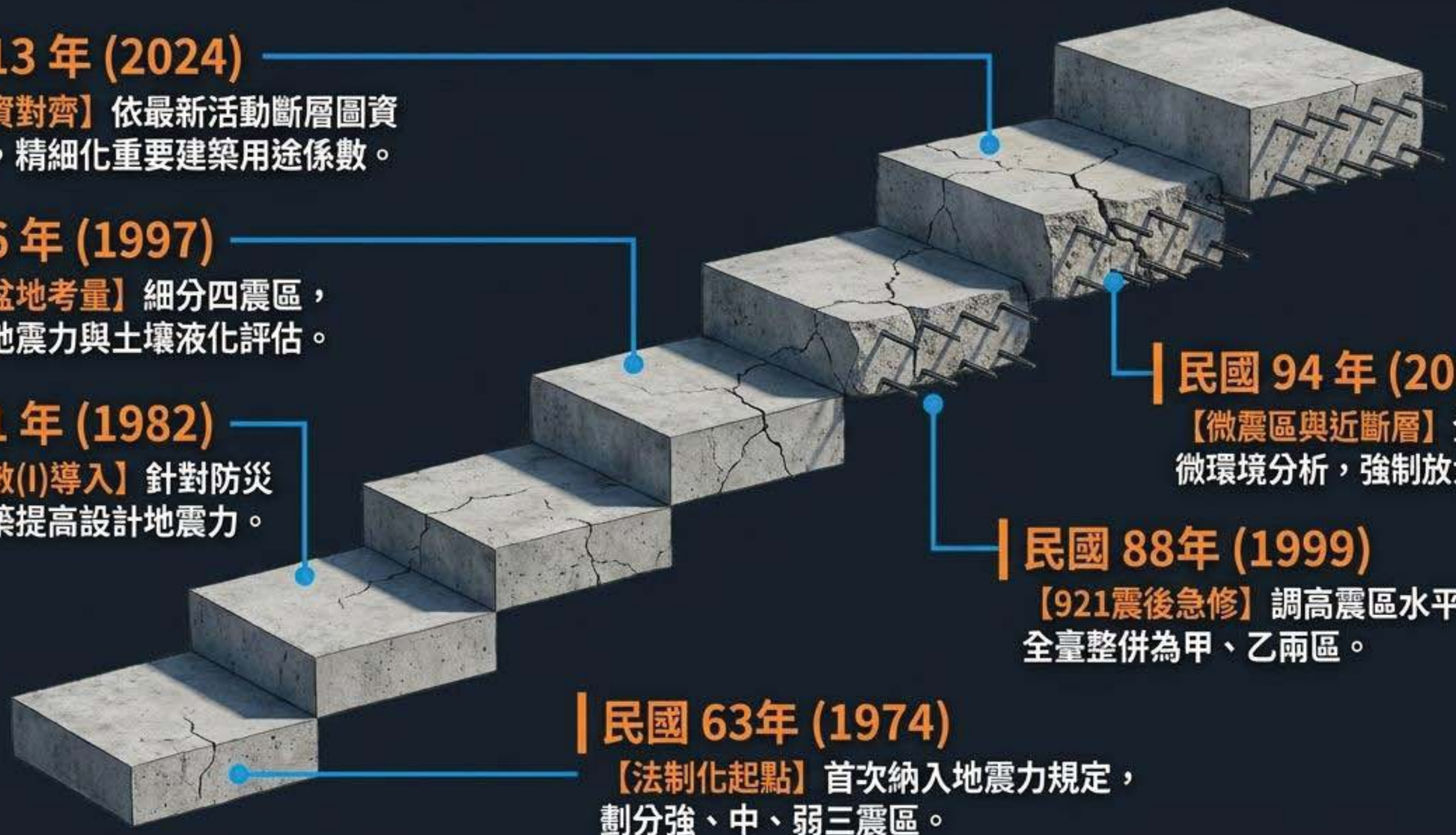
臺灣位處環太平洋地震帶，921大地震暴露出早期建築在遭遇近斷層錯動與強震時的極度脆弱性。

民國 88 年 (1999) 法規分水嶺

民國88年12月前，建築耐震規範對「活動斷層分佈」、「盆地效應放大」及「柱體韌性配筋」的考量嚴重不足。這群高齡建築成為現今都市中最大的未爆彈。



50年耐震規範演進：從無到有、從粗放至精細的韌性階梯



民國 113 年 (2024)

【最新圖資對齊】依最新活動斷層圖資精準修正，精細化重要建築用途係數。

民國 86 年 (1997)

【液化與盆地考量】細分四震區，增加垂直地震力與土壤液化評估。

民國 71 年 (1982)

【用途係數(I)導入】針對防災與公眾建築提高設計地震力。

民國 94 年 (2005)

【微震區與近斷層】全面導入工址微環境分析，強制放大近斷層效應。

民國 88年 (1999)

【921震後急修】調高震區水平加速度，全臺整併為甲、乙兩區。

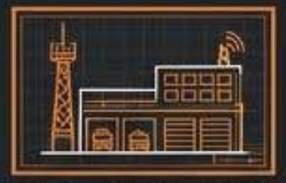
民國 63年 (1974)

【法制化起點】首次納入地震力規定，劃分強、中、弱三震區。

公有建築強制體檢：依「災後機能維持重要性」決定優先順序

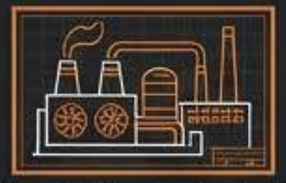
用途係數 I = 1.5

地震災害發生後，必須繼續維持機能之重要建築。


消防/警務機關

急救/教學醫院

救災指揮廳舍


發電廠/自來水廠

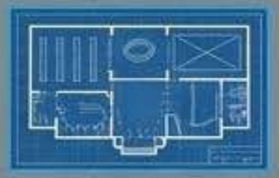
危險物品儲存庫

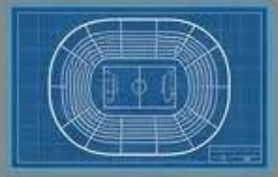
震災避難學校

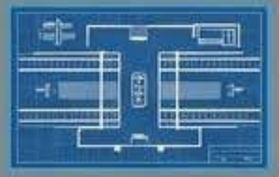
用途係數 I = 1.25

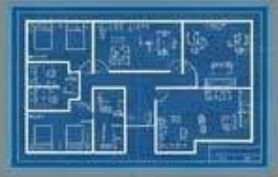
供公眾使用之公有建築物。

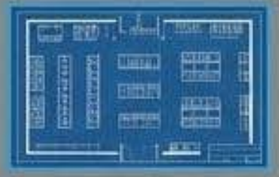
一般政府辦公廳舍


圖書館/博物館


體育館/集會堂

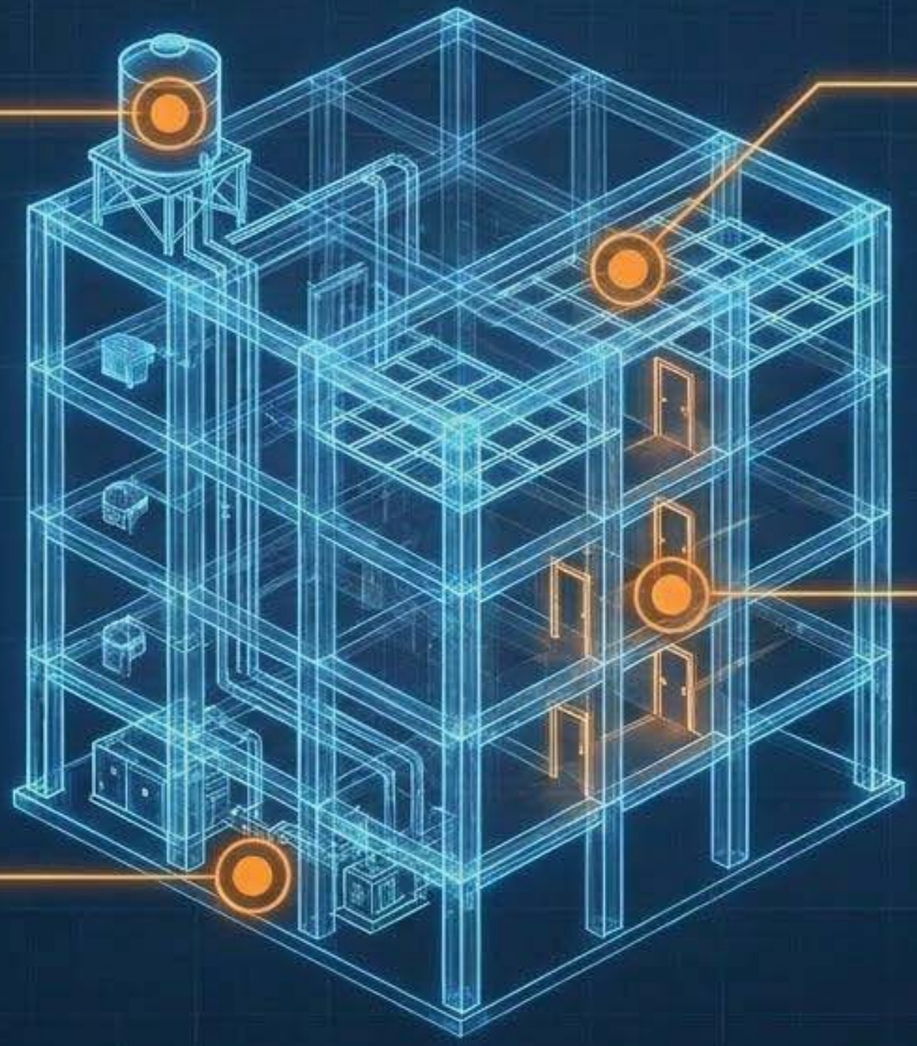

車站/航運站


長照/安養機構


零售市場

所有評估需檢核在 475年回歸期 (PGA) 乘上 I 值 的設計地震力下，建築物是否能達到性能水準。

魔鬼藏在細節裡：非結構物與設備的耐震盲點



機電與維生系統

針對 I=1.5 建築，供水、供電、消防與電梯系統必須具備獨立耐震能力。

若管線跨越伸縮縫，必須加裝「柔性管」防止拉斷導致淹水或有毒物外洩。

輕鋼架天花板

極易在地震中損壞墜落。大面積或懸吊過長者，必須依 ASTM E580 標準增設耐震斜撐，並檢討高低交接處補強。

逃生動線墜落物

單一重量逾 50公斤的懸掛物即構成威脅。計算耐震固定強度時，不得計入摩擦力 (因地震震動時摩擦力可能瞬間歸零)。

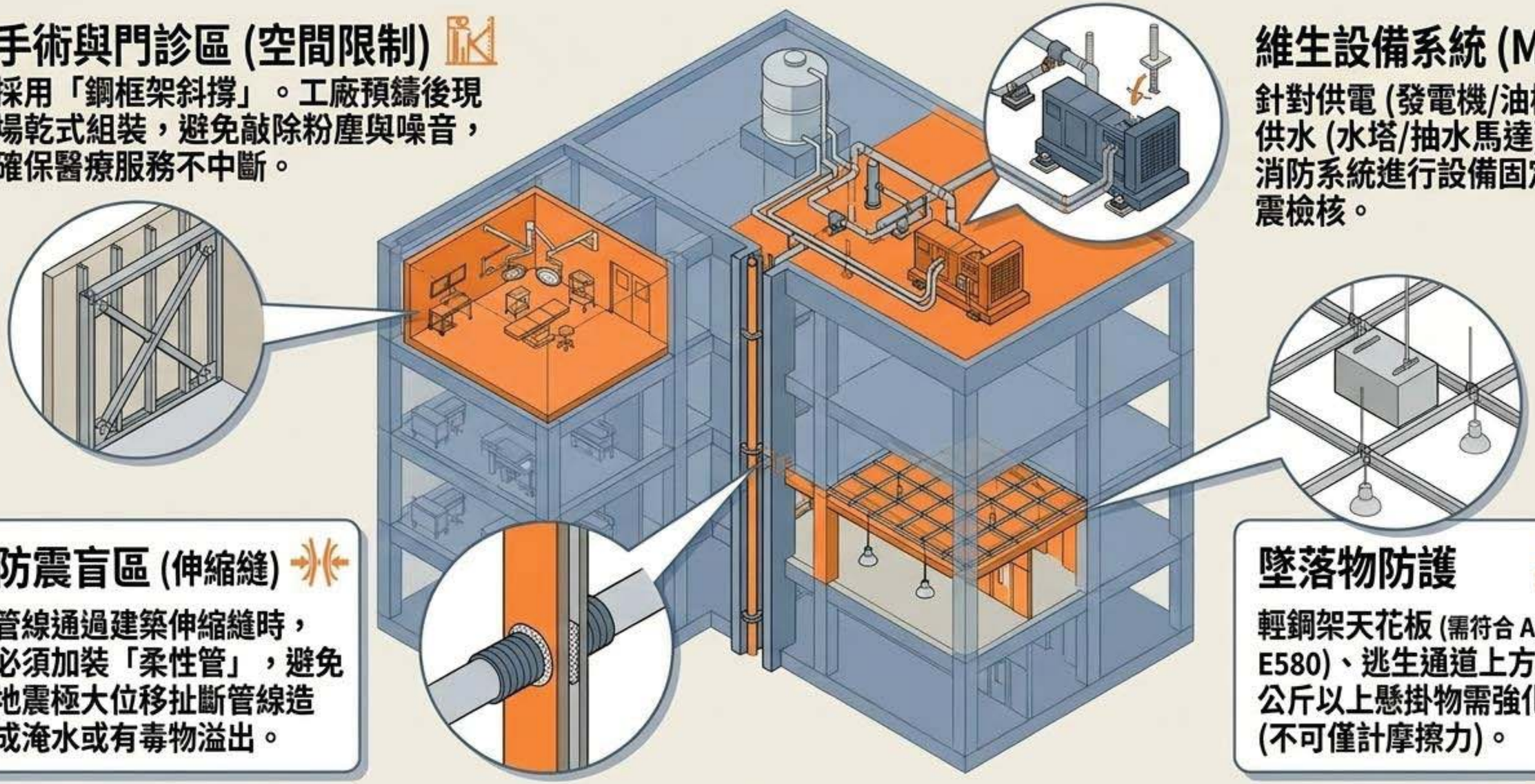
無間斷防禦：醫療與機能性設施的補強戰略

手術與門診區 (空間限制)

採用「鋼框架斜撐」。工廠預鑄後現場乾式組裝，避免敲除粉塵與噪音，確保醫療服務不中斷。

維生設備系統 (MEP)

針對供電 (發電機/油槽)、供水 (水塔/抽水馬達) 及消防系統進行設備固定耐震檢核。



防震盲區 (伸縮縫)

管線通過建築伸縮縫時，必須加裝「柔性管」，避免地震極大位移扯斷管線造成淹水或有毒物溢出。

墜落物防護

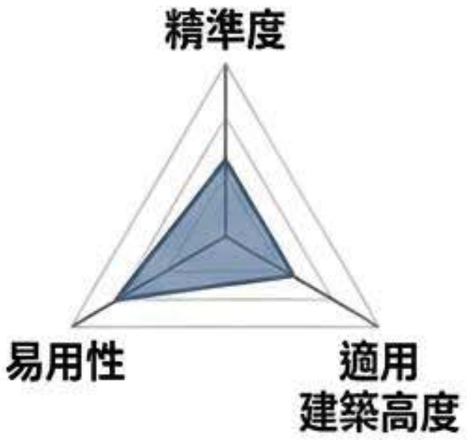
輕鋼架天花板 (需符合 ASTM E580)、逃生通道上方 50 公斤以上懸掛物需強化固 (不可僅計摩擦力)。

耐震評估漏斗機制：從「快速篩選」到「非線性分析」

深入診斷：四大詳細評估方法矩陣

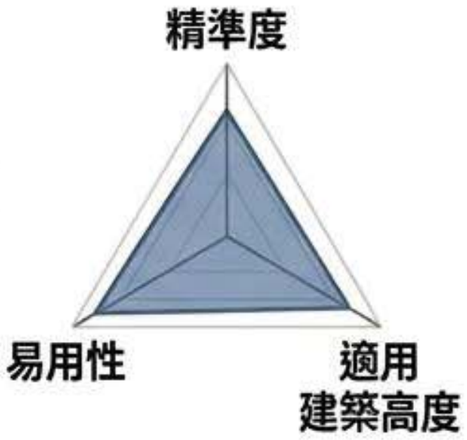
強度韌性法

國內早期常用。屬彈性分析，難以真實反映建物的非線性變形，目前實務已較少用。



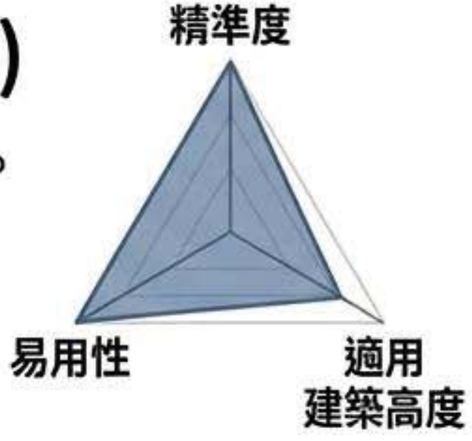
SERCB

視窗化程式。引進 ATC-40 建議的非線性側推分析，提供結構元件非線性鉸性質，適合 RC 建築。



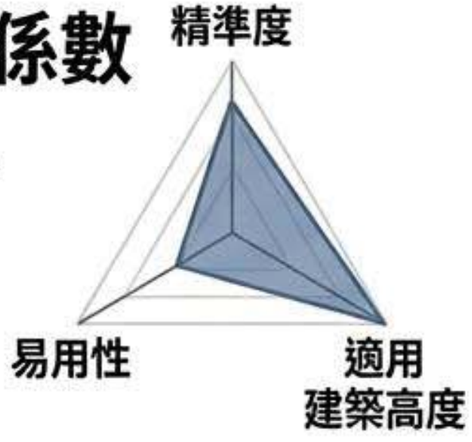
TEASPA (NCREE)

國震中心開發之推垮分析。校舍結構補強的絕對主流，具備完整的技術手冊與示範例。

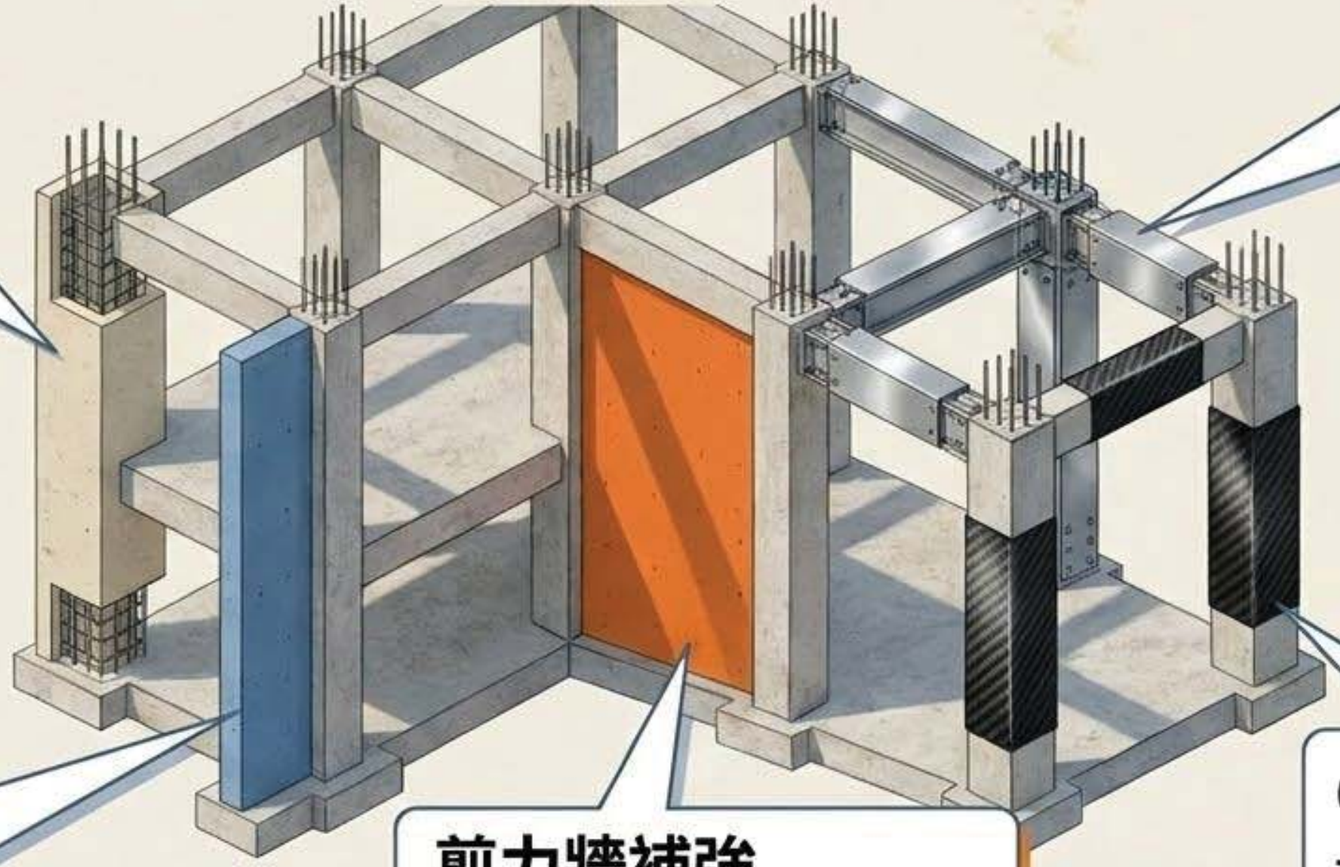


容量震譜法 / 位移係數

基於 FEMA/ATC-40 標準。無地區經驗參數限制 (容量震譜) ，或需重新校正參數 (位移係數法)。對低矮建物可能偏保守。



結構處方箋：五大補強工法大解密



擴柱補強

增大原有柱體斷面。
優點：同時提升強度與韌性；
缺點：影響外觀，門窗須改設。

鋼板包覆

樑柱外包覆鋼板。
優點：不改外觀/不影響基礎，大增韌性；
缺點：施工需極度精細，強度提升有限。

翼牆補強

原柱旁增設 RC 牆。
優點：強度韌性雙升；
缺點：遮蔽採光，需增設基礎。

剪力牆補強

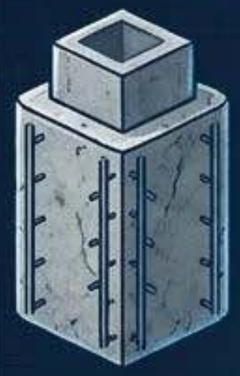
兩柱間增設完整 RC 牆。
優點：耐震提升最顯著；
缺點：嚴重影響採光與動線。

CFRP (碳纖維包覆)

碳纖維貼片包覆。
優點：輕量、不改外觀；
缺點：強度助益小，施工精密度要求最高。

五大結構補強工法矩陣：如何選擇最適處方？

擴柱補強



強度提升 ■■■■■

韌性提升 ■■■□□

特性：增加既有柱斷面積同時提升強度與韌性。

缺點：影響外觀、需改門窗、需增設基礎。

翼牆補強

強度提升 ■■■■□

韌性提升 ■■■□□

特性：柱旁增設 RC 牆。同時提升強度與韌性。

缺點：影響採光、需增設基礎。

剪力牆補強

強度提升 ■■■■■

韌性提升 ■■■□□

特性：兩柱間增設完整 RC 牆。顯著提升整體耐震力。

缺點：嚴重影響採光與動線、基礎施作不易

鋼板包覆

強度提升 ■□□□□

韌性提升 ■■■■■

特性：梁柱外包鋼板。顯顯著提升韌性，不影響基礎與外觀。

缺點：對強度助益不大，施工需高精密度。

碳纖維貼片

強度提升 ■□□□□

韌性提升 ■■■■■

特性：貼覆碳纖維 (CFRP) 顯著提升韌性，不佔空間。

缺點：對強度助益不大，需精細施工。

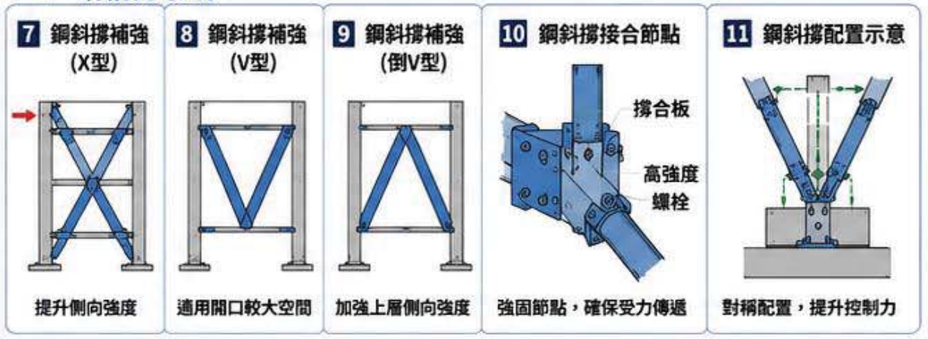
註：醫院等需維持營運者，常採用無粉塵的鋼架斜撐預鑄工法。

建築物耐震補強工法示意圖集（共36圖）

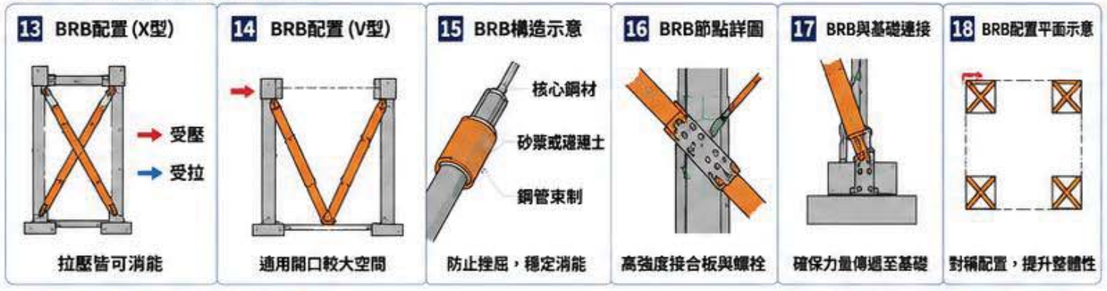
既有結構 | 新增構件 | 地震力方向 | 受力傳遞路徑 | 重點說明

一、RC剪力牆補強

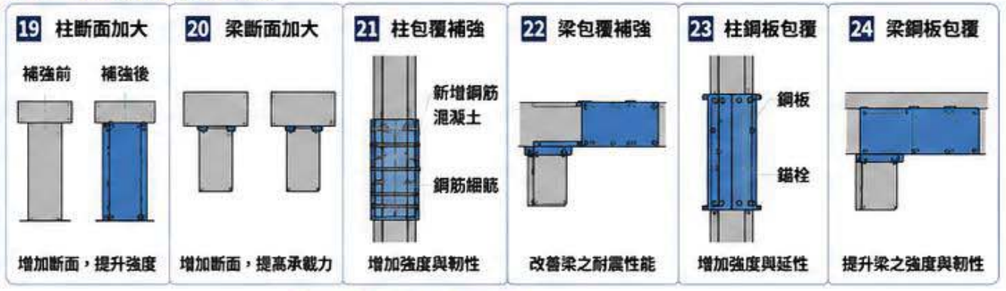
二、鋼構撐系統



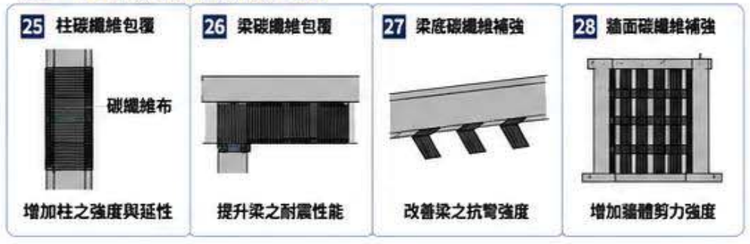
三、BRB挫屈束制支撐



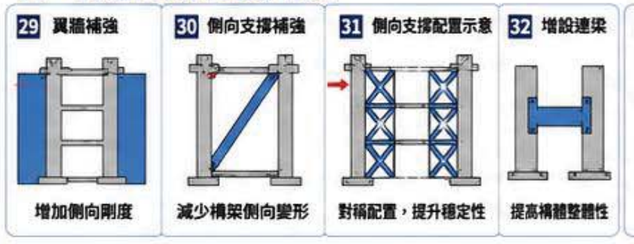
四、RC構件補強工法



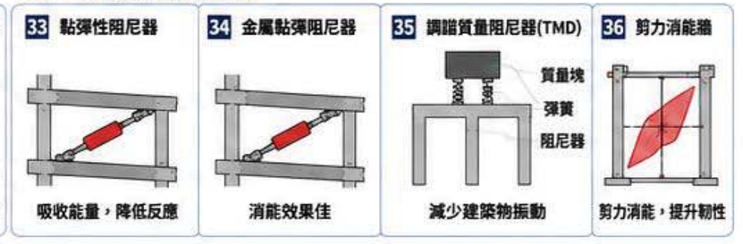
五、FRP碳纖維補強工法



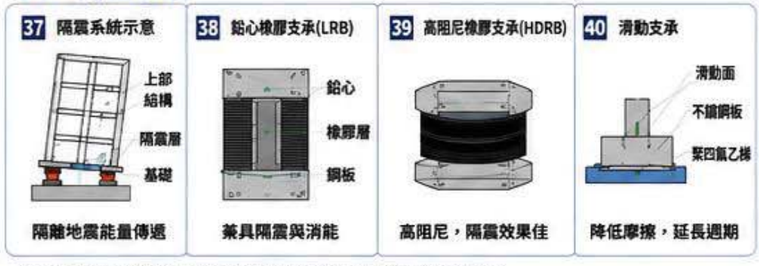
六、翼牆與側向支撐補強



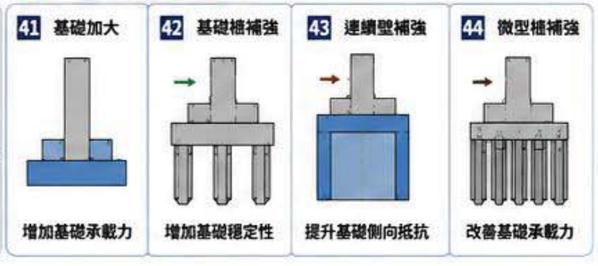
七、消能減震工法



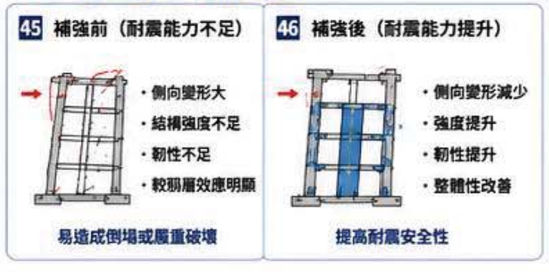
八、隔震系統



九、基礎補強工法



十、補強前後性能比較



圖例說明

- 既有結構
- 新增構件
- 地震力方向
- 受力傳遞路徑
- 重點說明

註：本圖為示意意圖，實際設計應依結構計算與相關法規辦理。

行政院 函

地址：100009臺北市忠孝東路1段1號

受文者：內政部

發文日期：中華民國114年10月15日
發文字號：院臺建字第1141023934號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：所報「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫（115-118）」草案一案，同意照辦。

說明：復114年6月19日台內國字第1140807417號函。

訂

核復事項：

一、旨揭前期計畫有關「建築物耐震安檢及補強措施」部分執行率偏低，辦理成效仍待提升，請持續精進辦理方式，並強化階段性成效評估，據以發現問題並尋求解決對策，以提升計畫執行效能。

線

二、為避免計畫之推動執行，受「都市危險及老舊建築物加速重建條例」實施期限影響，請於完成條例修訂後，儘速配合辦理計畫修正。

正本：內政部
副本：國家發展委員會、本院主計總處、國家發展委員會管制考核處 電 2025/10/15 文

守護未來：沒有終點的工程藍圖

歷史建物的救贖：嚴格的新法規不仅保障新建案，更推動了『公有建築耐震補強』與『危老重建』政策，將舊時代的結構盲區逐一縫合。

社會韌性 (Social Resilience)：
提升建築耐震力，不僅是減少財損，更能確保醫療、警消與維生系統在災難中持續運作，降低社會停擺成本。

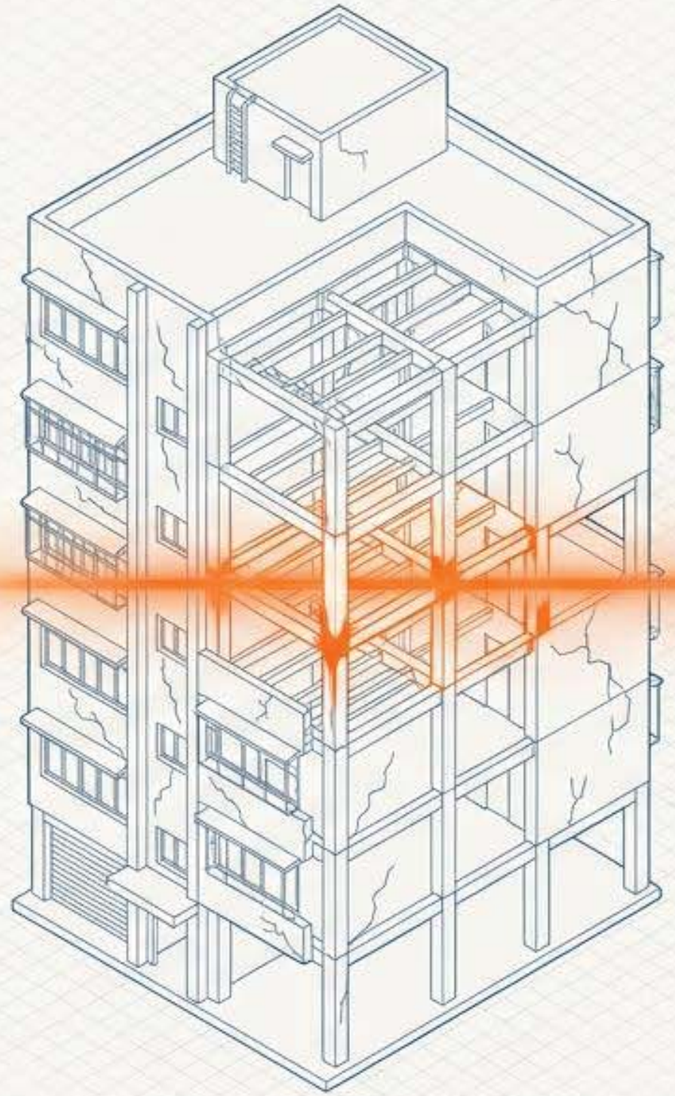
敬畏自然，追求極致。在環太平洋的震動中，
我們將持續以最嚴謹的規範，築起保護下一代的永續家園。

[redacted]

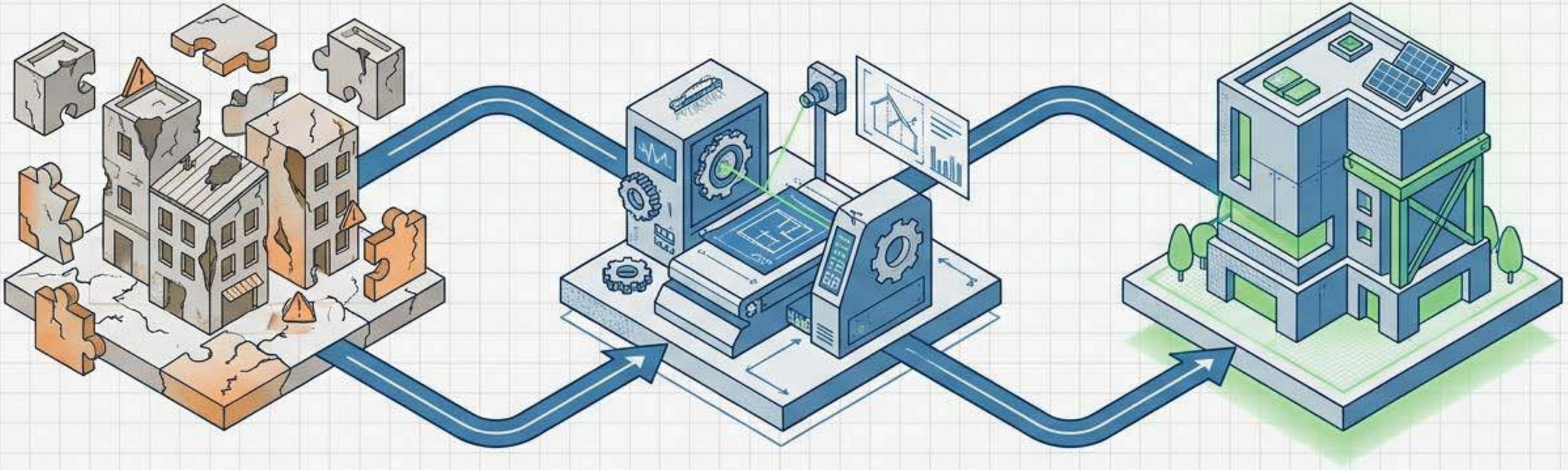
貳、都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法

老屋結構健檢全圖解：都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法指南

從申請門檻、評估指標到結果處置的視覺化實務手冊



為什麼需要這套評估辦法？



法源依據

依據《都市危險及老舊建築物加速重建條例》第三條第六項訂定。這是啟動危老重建的「關鍵鑰匙」。

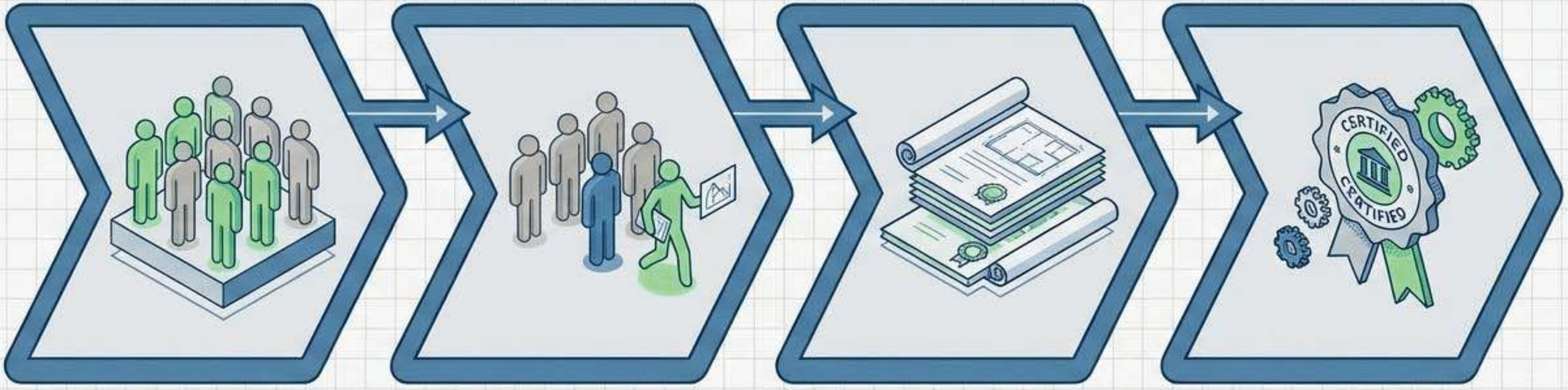
核心目的

針對屋齡三十年以上或具安全疑慮之合法建築物，提供一套標準化、具公信力的耐震能力評估機制。

最終效益

透過客觀分數判定，協助所有權人確認結構風險，並決定後續是「尚無疑慮」或是必須「詳細評估 / 拆除重建」。

啟動門檻：誰可以申請？需要準備什麼？



逾半數同意

需有建築物所有權人過半數的同意。

推派代表

必須推派一人作為申請代表。

證明文件

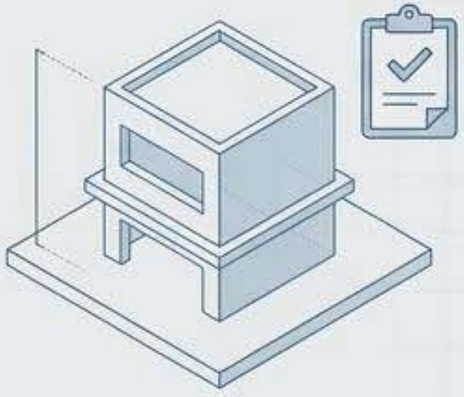
檢附逾半數之建築物權利證明文件，以及使用執照影本或合法建築物證明。

委託執行

委託經中央主管機關評定之「共同供應契約機構」辦理。

雙軌評估機制：基礎健檢與深度核磁共振

初步評估（Preliminary）



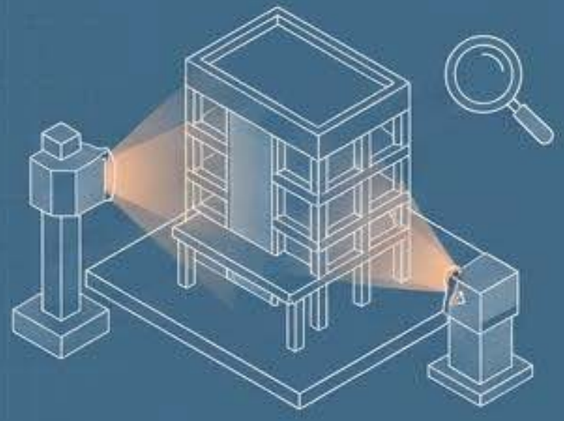
性　質：建築物結構的「基礎體檢」。

現場勘查：必須派員至現場勘查。

評估依據：依本辦法「附表一」的15項明確指標與權重計分。

適用情境：所有申請案件的第一步。

詳細評估（Detailed）



性　質：針對初步評估判定「尚有疑慮」者的「深度診斷」。

現場勘查：必須派員至現場勘查。

評估依據：依內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作「共同供應契約」所定內容辦理。

適用情境：初評分數落在特定區間，需進一步精密計算時。

誰來幫房子打分數？專業資格與機構門檻

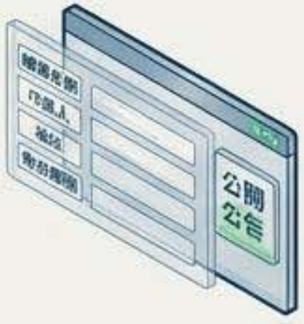
評估人員必備雙重資格

國家證照：依法登記開業之建築師、執業土木工程技師或結構工程技師。

特殊訓練：參加中央主管機關(或委託機關)舉辦之耐震能力評估講習，並取得結訓證明。

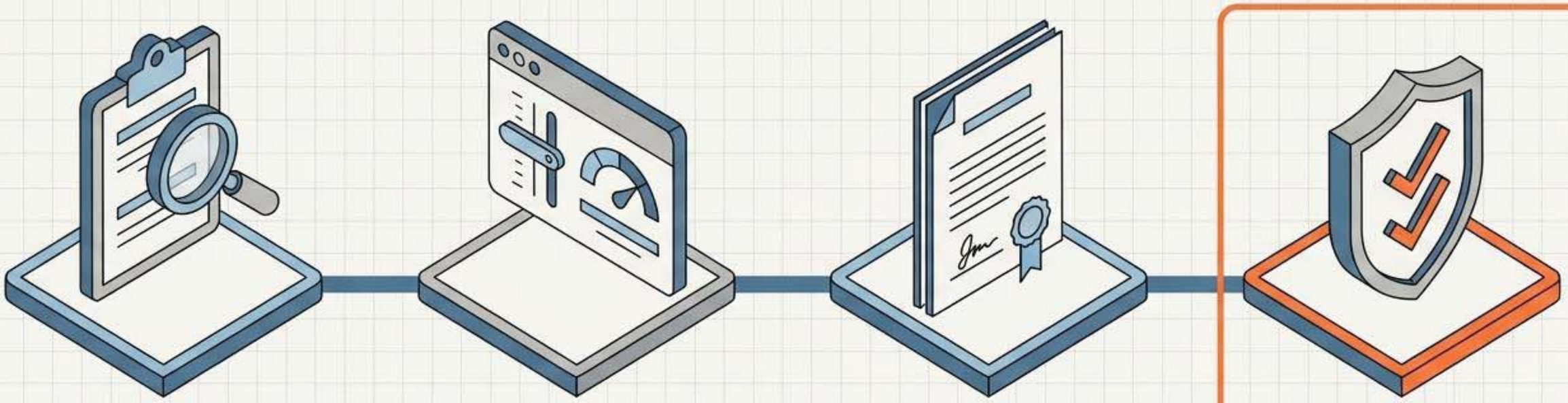
共同供應契約機構門檻

規模要求：至少需具備 **5 名** 以上合格評估人員名冊。



資訊透明：經中央審查合格後，機構名稱、代表人、地址及有效期限必須全數公開公告。

初步評估執行軌跡：從現場勘查到報告產出



Step 1: 現場勘查與檢測

評估人員親赴現場，依據附表一規範進行結構現況檢測。

Step 2 : 系統化評分

針對結構系統、細部、現況與定量分析進行配分。

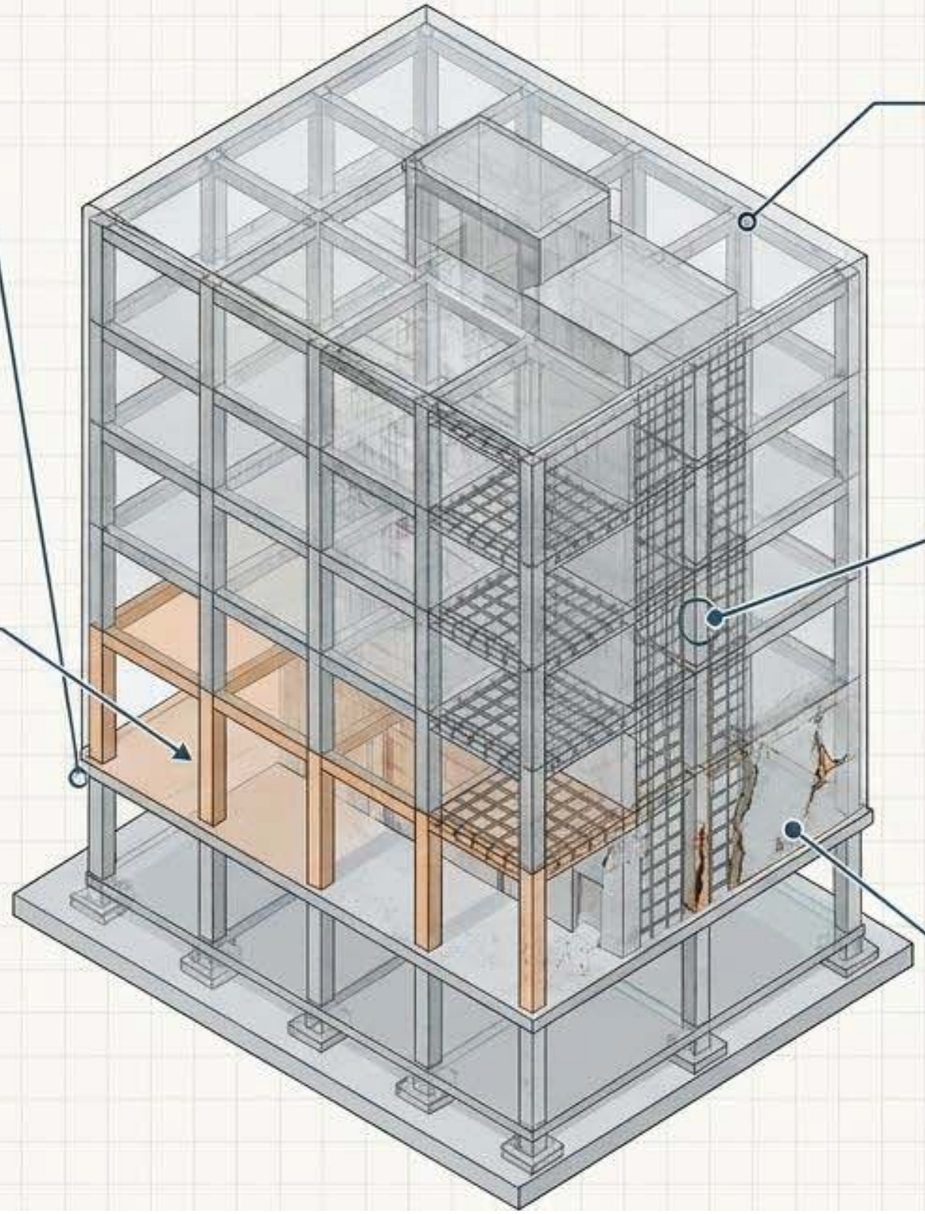
Step 3 : 報告書製作

載明所有權人、機構/人員簽章、建築物資訊(樓層/面積/構造)及最終結果。

Step 4 : 機構內部查核

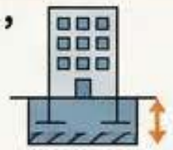
關鍵防線：初步評估結果出爐後，必須由評估人員所屬之「評估機構」進行查核，確保品質。

透視初步評估 (上)：尋找建築的隱形脆弱點



地下室面積比 (r_a)

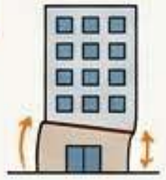
評估地下室與建築面積比例，影響地基穩固性 (配分2)。



$0 \leq (1.5-r_a)/1.5 \leq 1.0$

軟弱層顯著性

某樓層(通常是底層)是否比其他樓層特別軟弱？(配分3)。

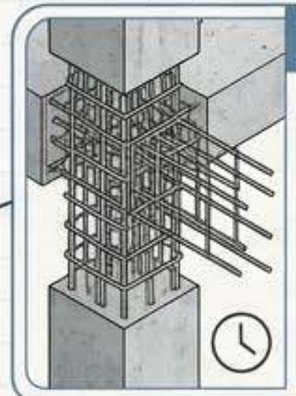


平面與立面對稱性

建築物形狀是否對稱？不對稱易產生扭轉 (配分3+3)。

☐不良(1.0) ☐尚可(0.5) ☐良(0)

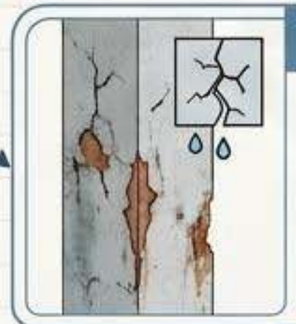
塑鉸區箍筋細部



依設計年度評分，反映不同年代耐震法規的嚴謹度 (配分5)。

☐63年2月以前(1.0)
☐63年2月至71年6月(0.67)
☐71年6月至86年5月(0.33)
☐86年5月以後(0)

結構損害與現況

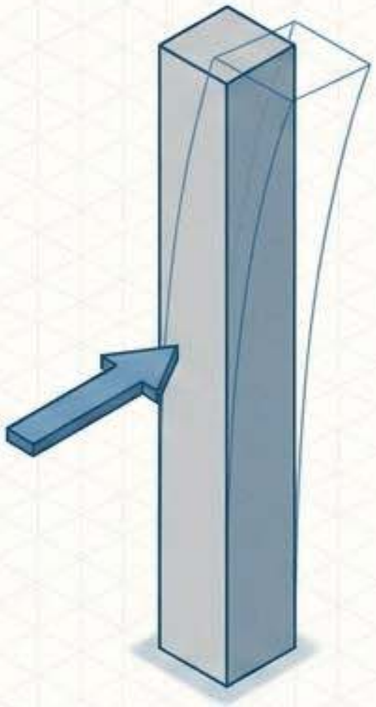


柱、牆是否有損害？是否有裂縫、鏽蝕、滲水？(配分2+2+3)。

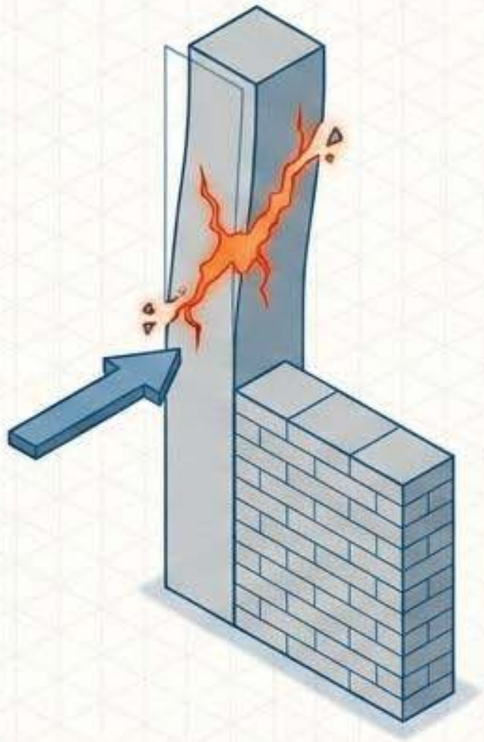
☐高(1.0) ☐中(0.67)
☐低(0.33) ☐無(0)

致命的「短柱效應」：為什麼窗台會扣分？

法規關鍵指標 (附表一第9項)：「窗台、氣窗造成短柱嚴重性 (配分3分)」



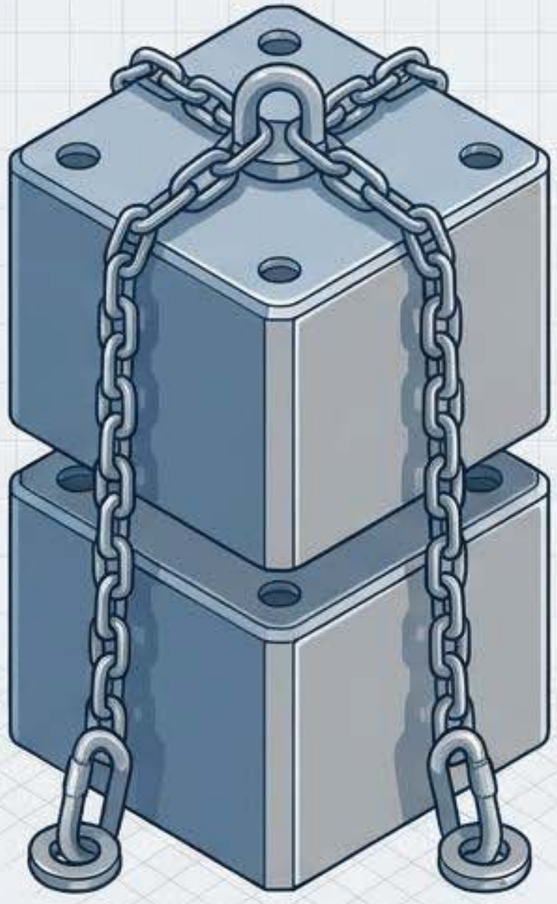
正常柱：柱子擁有完整的淨高，地震時可以均勻吸收並釋放變形能量。



短柱：當柱子旁砌了半高的磚牆(如窗台)，柱子能變形的長度被大幅縮短。地震時，所有的剪力會集中在上方這段未被約束的「短柱」上，導致其剛度劇增、極易在此被「剪斷」，造成瞬間崩塌。這正是老舊公寓常見的致命傷。

透視初步評估 (下)：決定生死的「耐震定量分析」與「環境變數」

絕對權重：定量分析 (佔60分)



475年耐震能力 (30分)

發生機率約10%的中大型地震。

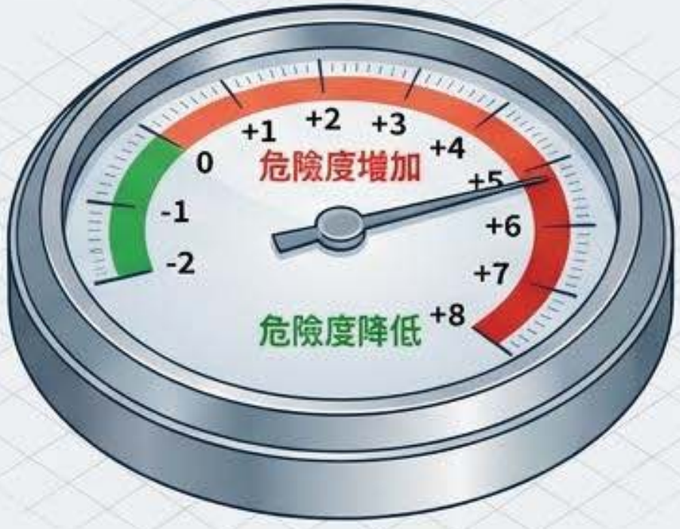
2500年耐震能力 (30分)

發生機率極低，但破壞力極強的罕見大震。

Insight：外觀有裂縫僅佔少數配分，建築的「真實耐震體質」才是決定評估結果的絕對關鍵。

環境與歷史調整分 (S)

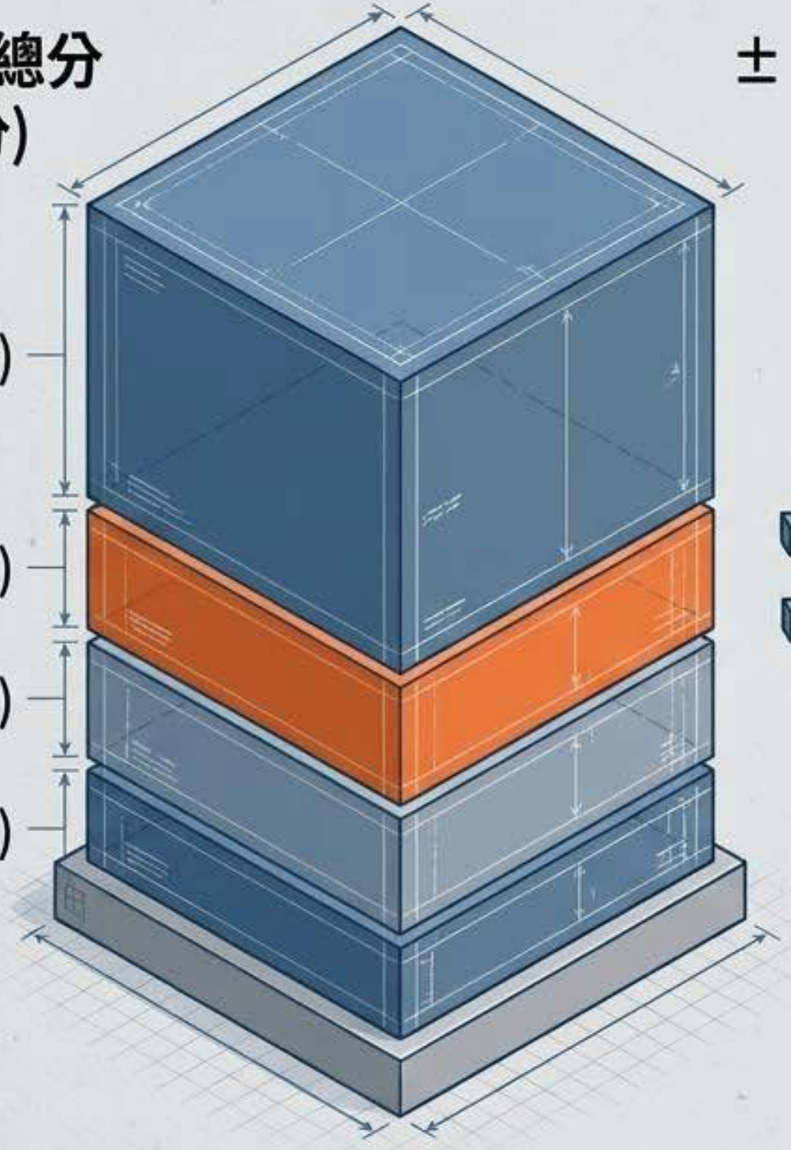
增分項 (提高危險度，最高+8分)：
分期興建/工程品質疑慮、曾受火/震災、活載重增加、明顯傾斜。



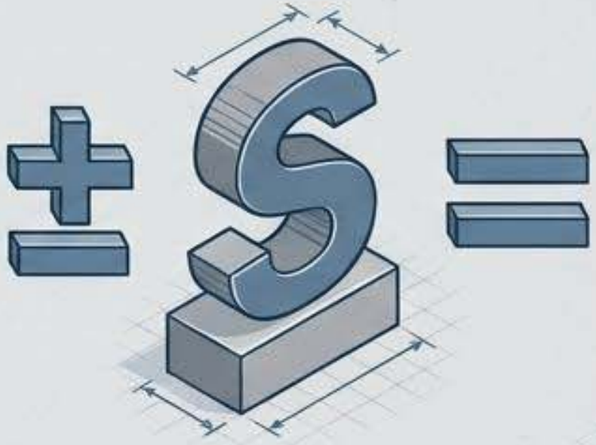
減分項 (降低危險度，最高-2分)：
活載重由高改低。

評估方程式：危險度分數是如何算出的？

[P] 結構體質總分
(最高100分)

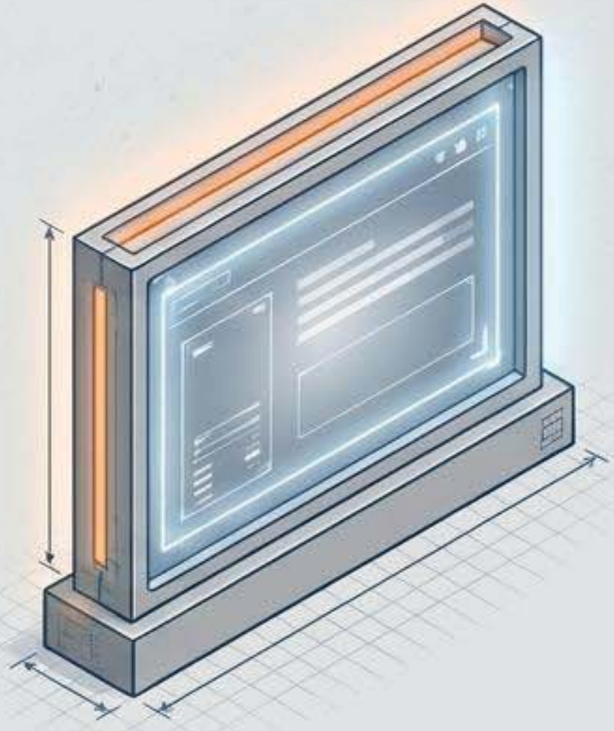


± [S] 環境與歷史調整分
(最高增減8分)



額外的危險加分
或減分。

[R] 最終危險度
總評估分數



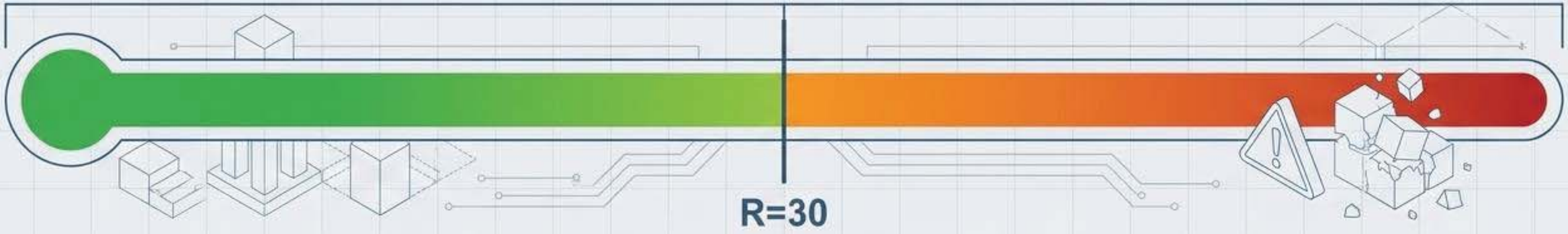
R = P + S。這個最終數字，
將決定建築物的命運。

命運分岔路：甲級與乙級的判定基準

(法規轉換公式：評估分數 = 100 – 危險度總評估分數 R)

甲級 (尚無疑慮) - 安全綠區塊

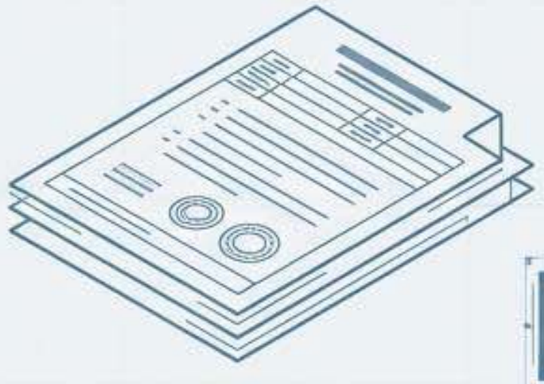
乙級 (尚有疑慮/確有疑慮) - 警戒橘區塊



- **基準:** 危險度總評估分數 R ≤ 30 (即評估分數 ≧ 70)。
- **結果:** 建築物結構安全狀況尚可，無須進行詳細評估。

- **基準:** 危險度總評估分數 R > 30 (即評估分數 < 70)。
- **結果:** 建議辦理「耐震能力詳細評估」以取得更精密數據，或依本條例直接進入拆除重建/補強程序。

確保公信力：不實簽證的防線



報告書必載要件

所有權人、機構代表與人員雙重簽章、詳細地址與建築物規規格(樓層/面積/構造)。

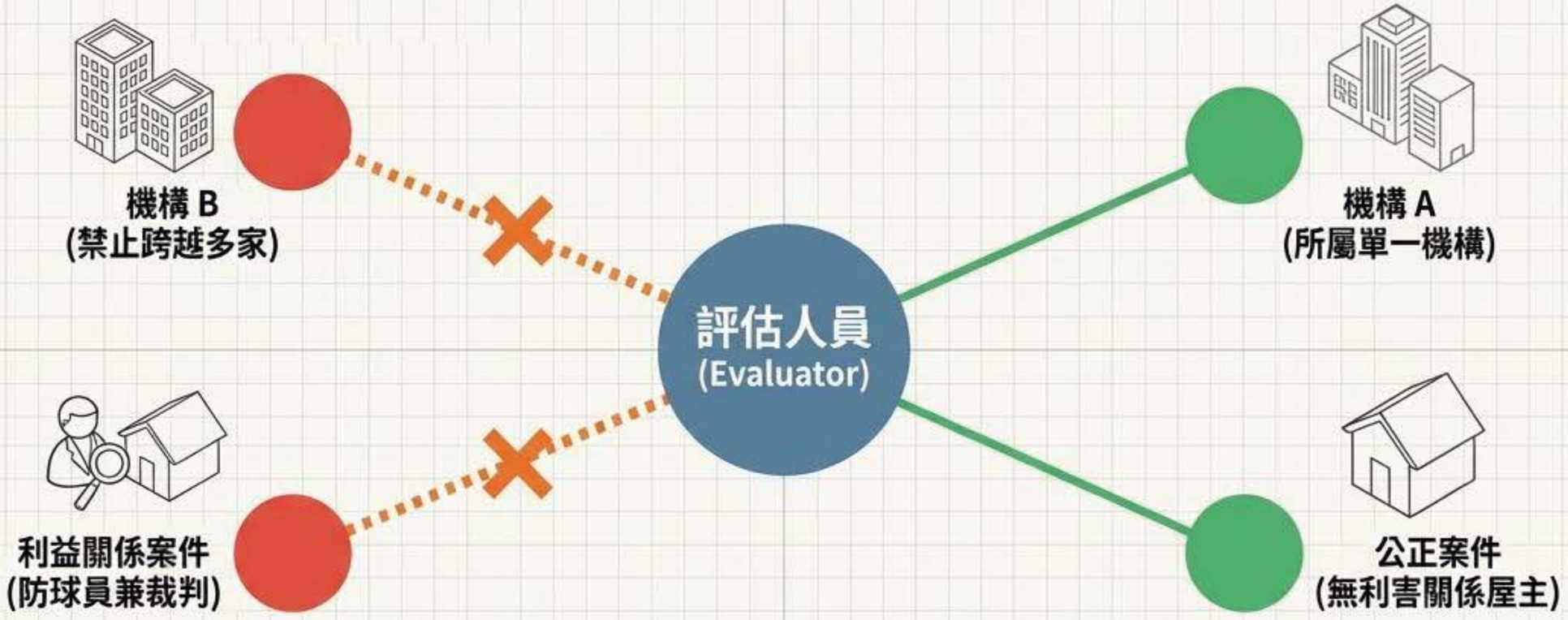
強制內部查核

第五條明定，評估結果必須由「所屬評估機構」再次查核。不是單一技師說了算。

歷史報告銜接 (第6條)

為保障民眾權益，106年底前依《住宅性能評估實施辦法》申請之報告，效力等同本辦法之報告，無須重複花費評估。

利益迴避與獨立性：嚴格把關評估人員

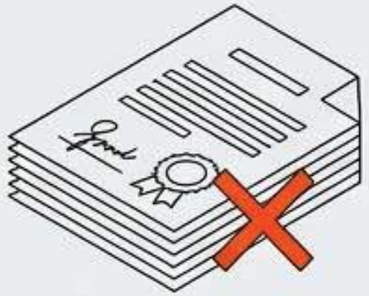


1. 單一機構專屬 (防身兼多職)：評估人員不得同時於二家以上共同供應契約機構執行評估及簽證工作(第10條第2項)。

2. 利害關係迴避 (防球員兼裁判)：對具有利害關係之鑑定案件，必須遵守迴避原則，確保公正執行任務(第10條第1項)。

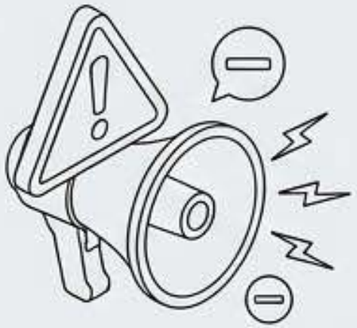
3. 動態通報：人員或機構資料變更、或人數不足5人時，必須於一個月內報請中央主管機關同意。

紅牌退場機制：什麼情況下會被撤銷資格？



造假與違規：
出具不實之評估報告書，或由未具資格人員進行評估。

利益衝突：
嚴重違反利益迴避原則，或跨越多家機構簽證。



惡意招攬：
以不正當方式招攬業務，經查證屬實。

規避稽查：
無正當理由拒絕、規避中央主管機關之「不定期檢查與現場勘查」。

嚴厲罰則(第14條)：一旦遭廢止評定，三年內不得重新申請為共同供應契約機構。

全局視野：從結構健檢邁向危老重建之路

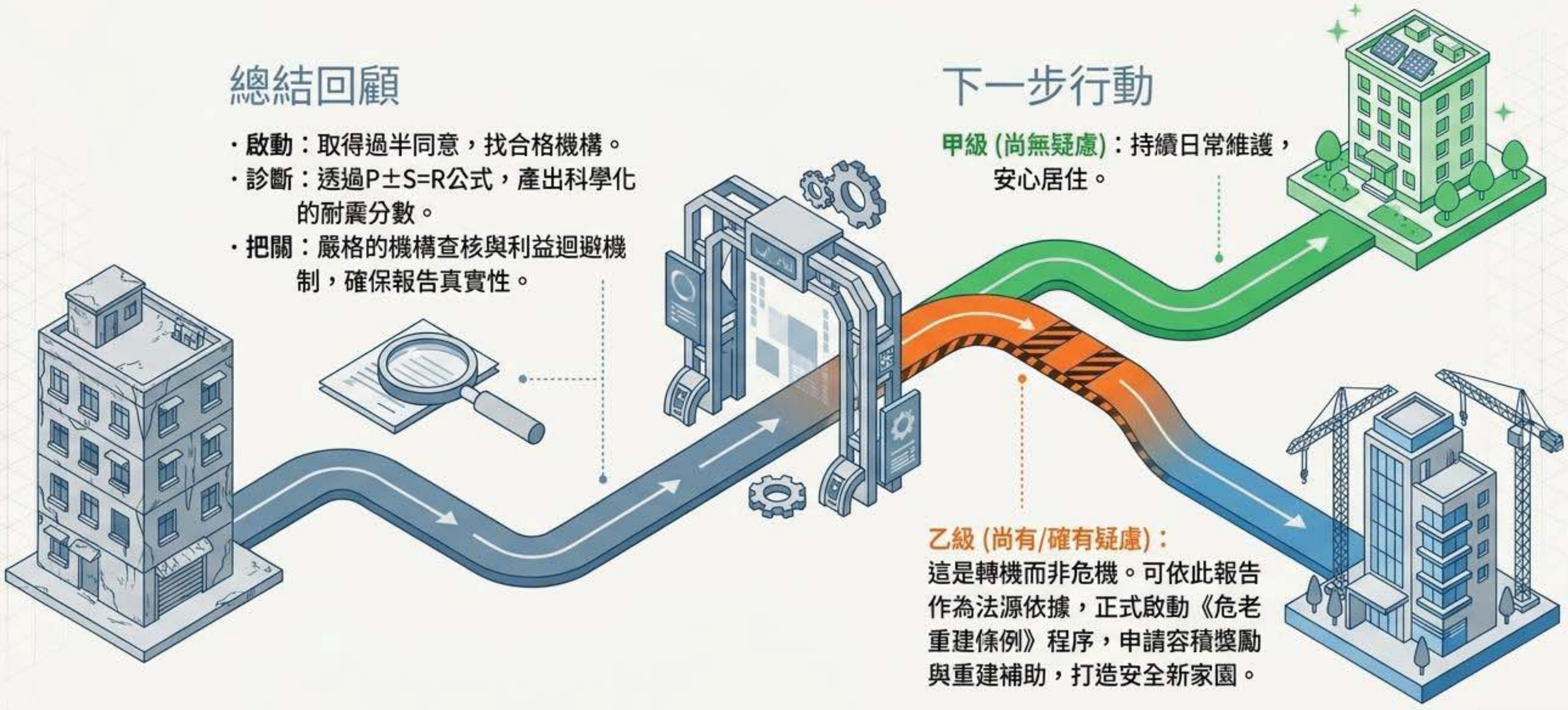
總結回顧

- **啟動**：取得過半同意，找合格機構。
- **診斷**：透過P±S=R公式，產出科學化的耐震分數。
- **把關**：嚴格的機構查核與利益迴避機制，確保報告真實性。

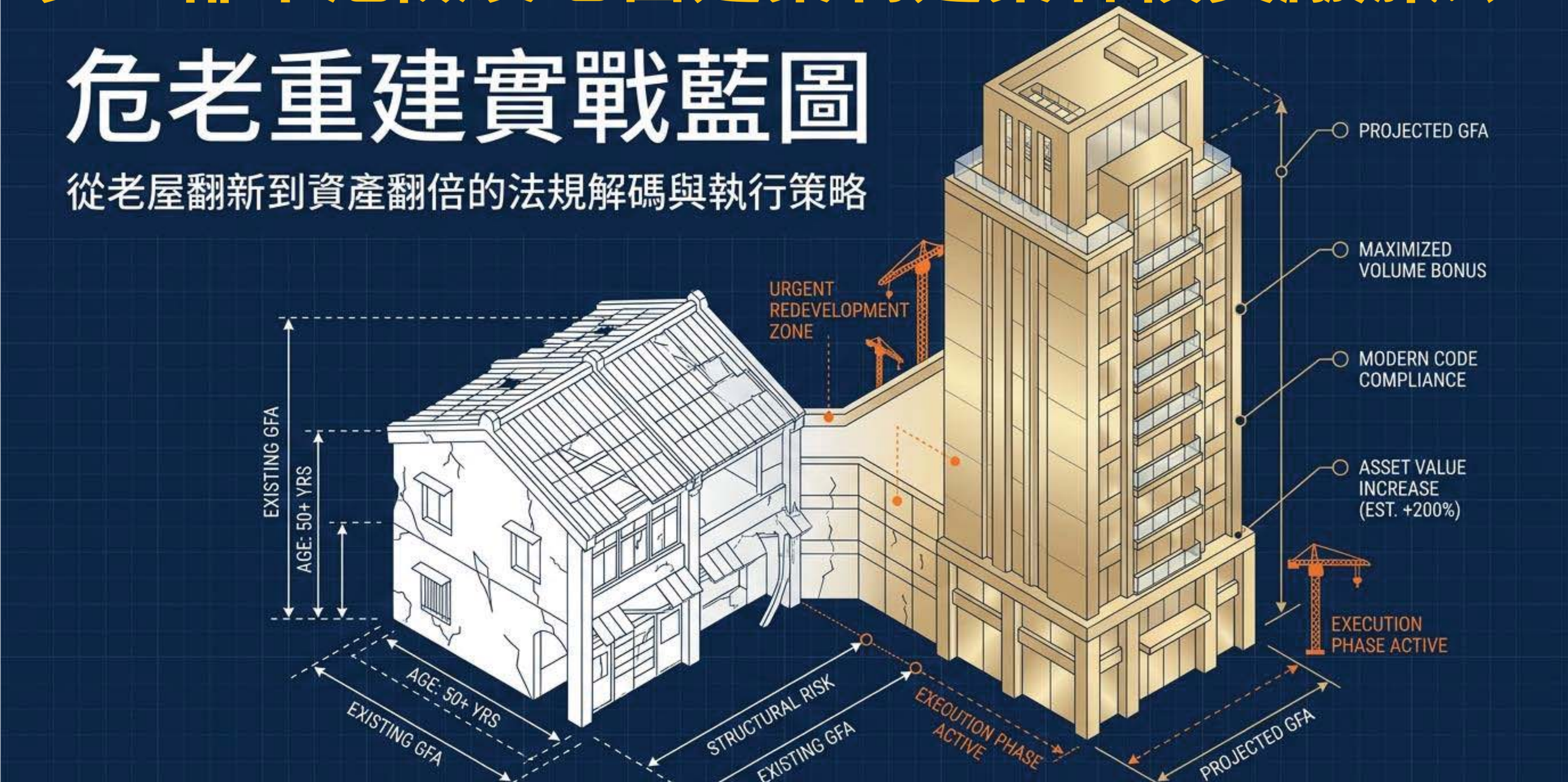
下一步行動

甲級 (尚無疑慮)：持續日常維護，安心居住。

乙級 (尚有/確有疑慮)：
這是轉機而非危機。可依此報告作為法源依據，正式啟動《危老重建條例》程序，申請容積獎勵與重建補助，打造安全新家園。



參、都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法



為什麼選擇危老重建？

放棄繁冗的都更，掌握「快、準、穩」的資產活化捷徑。

傳統都市更新

- 需劃定更新單元
- 同意門檻比例制 (多數決)
- 程序冗長 (需辦理公聽會、審議會)

危老重建

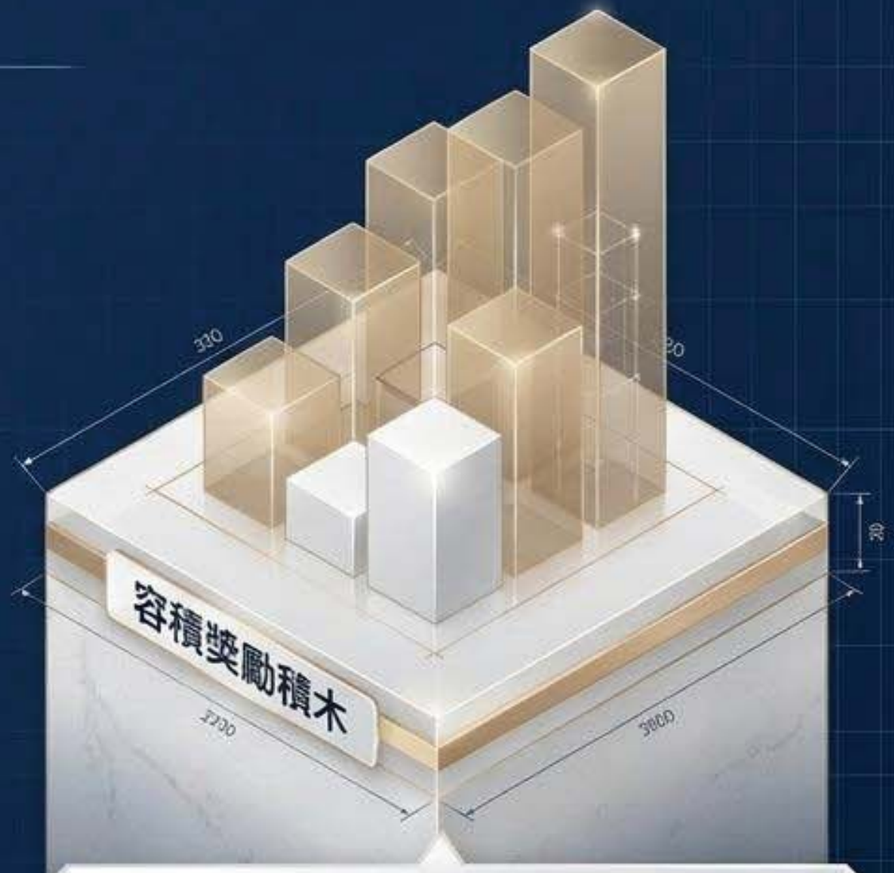
- 免劃定單元 (單棟亦可)
- 100% 全體同意門檻
- 極速通關
  (地方政府直接審查重建計畫)

最高可爭取 40%
容積獎勵與十年稅賦減免

取得重建門票：三步診斷您的房屋是否符合資格

雙效增值引擎：國家政策如何為您的資產加值？

重建期免稅，
重建後最長 10 年房屋稅減半



蓋更多坪數，最高可達 1.3 倍基準容積或
1.15 倍原容積，外加 10% 時程規模獎勵

重建期間與完工後的稅賦減免時間軸

拆除至完工階段	完工後前 2 年	完工第 3 至 10 年
地價稅 100% 免徵	房屋稅及地價稅減半徵收 (50% Off)	若屋主未售出（產權未移轉），房屋稅減半徵收可延長至 10 年

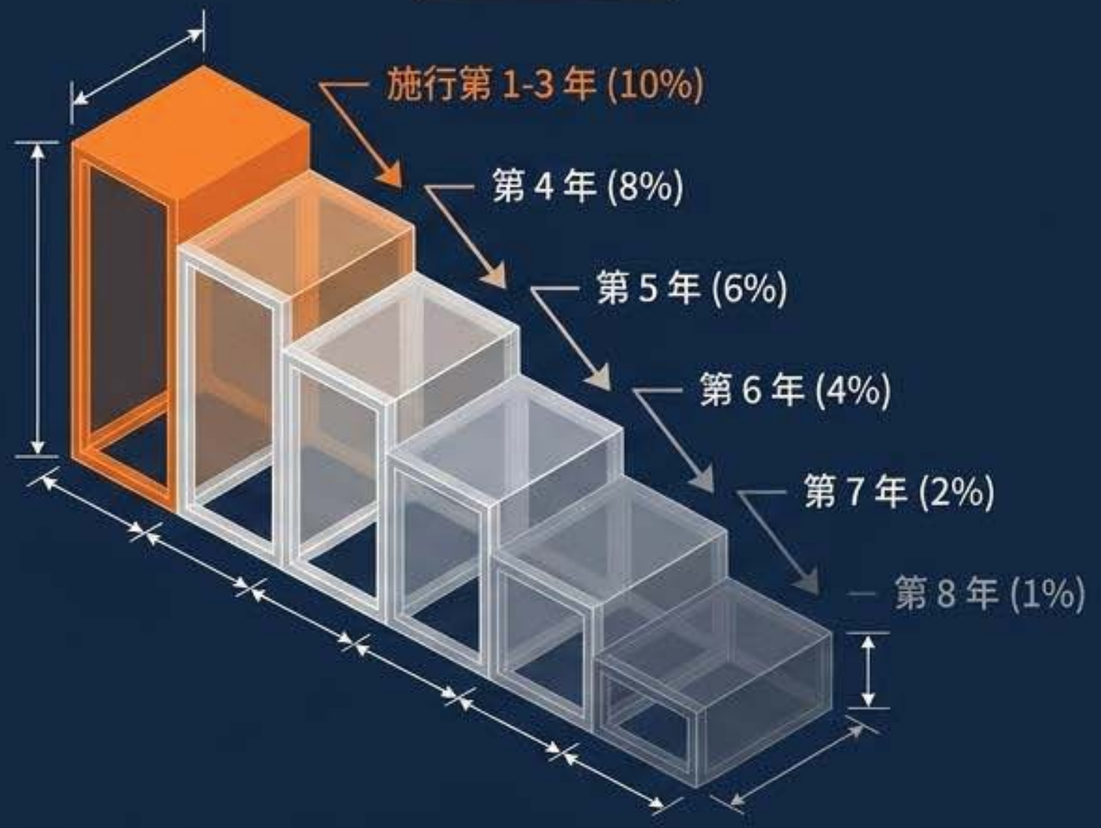
容積天花板解析：您的基地極限能蓋多高？

突破基本限制的關鍵在於「時程與規模獎勵」，此項不受常規 1.3 倍上限的拘束。

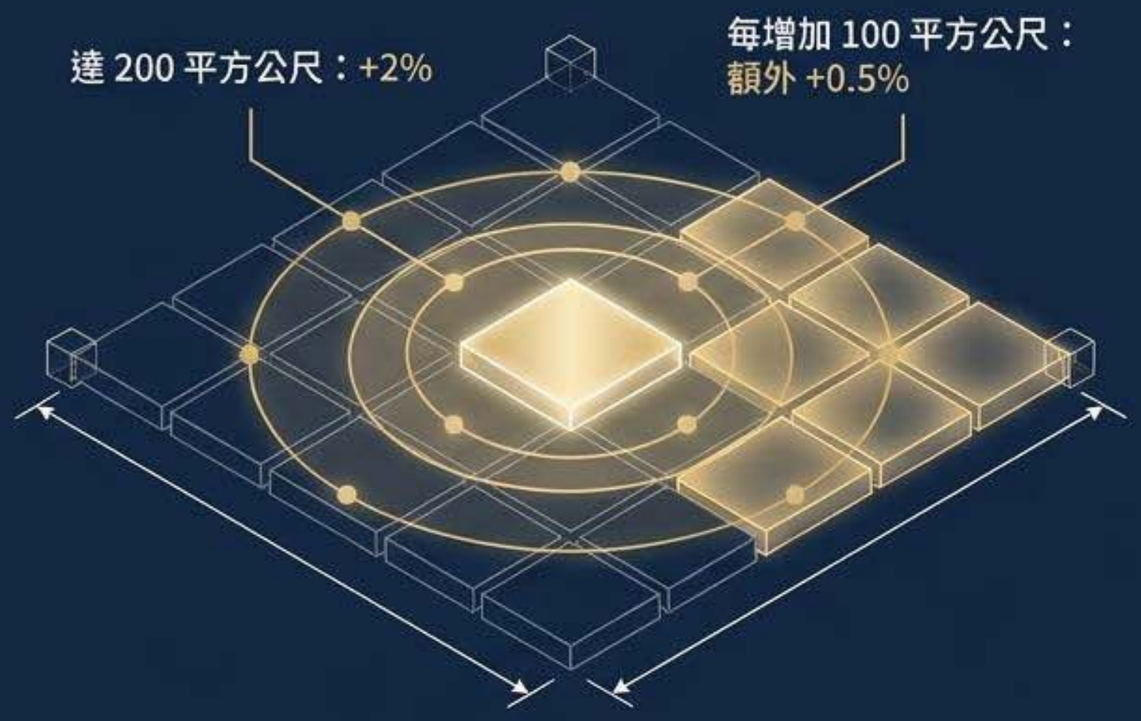
總計最高可能爭取高達 40% 的容積紅利

獎勵矩陣一：與時間賽跑的「時程」與「規模」紅利 (最高合計 10%)

時程獎勵



規模獎勵

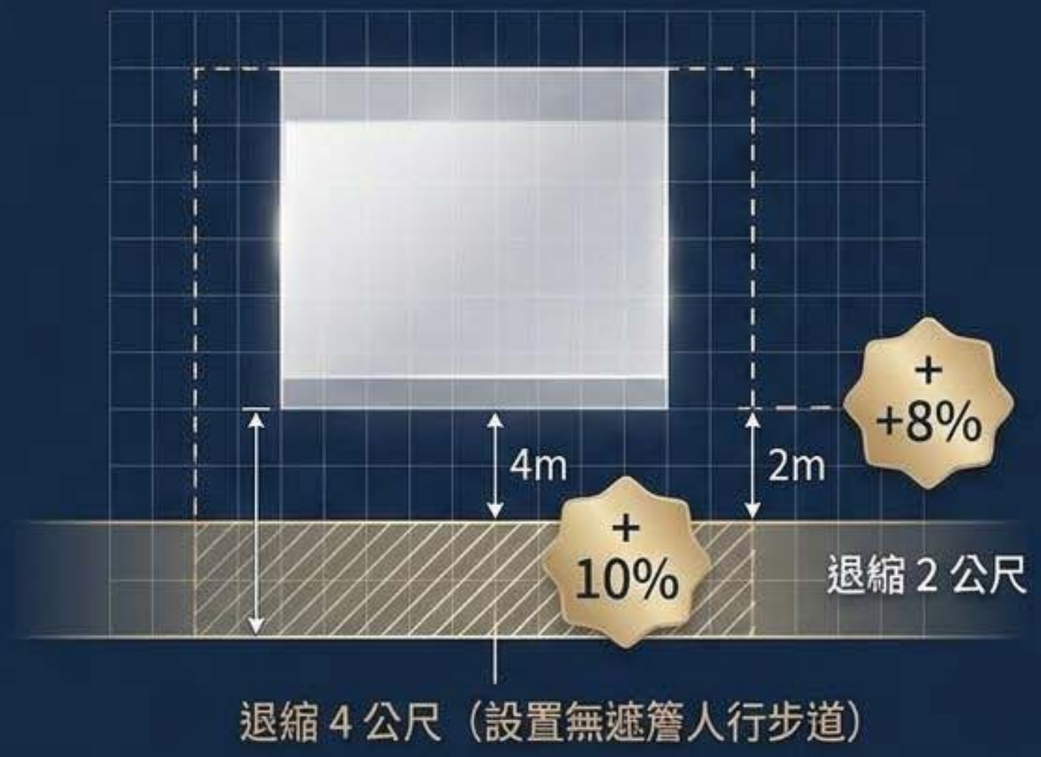


基地未達 200 平方公尺，但成功整合鄰接未滿 30 年合法老屋，亦可獲 2% 獎勵

獎勵矩陣二：用「退縮空間」與「耐震強度」換取容積

同項目獎勵不得重複申請，請選擇效益最高的一級。

退縮建築



耐震設計

原容積若大於基準容積，直接可獲 10% 獎勵。

獎勵矩陣三：智慧、綠能與無障礙性能標章

綠建築	智慧建築	無障礙環境
鑽石 10%	鑽石 10%	標章 5%
黃金 8%	黃金 8%	評估第一級 4%
銀 6%	銀 6%	評估第二級 3%
銅 4%	銅 4%	
合格 2%	合格 2%	

注意！基地面積達 500 平方公尺以上者，依法不適用此兩項最低等級之獎勵

容積疊加黃金法則：依法規強制順序打造最大化收益

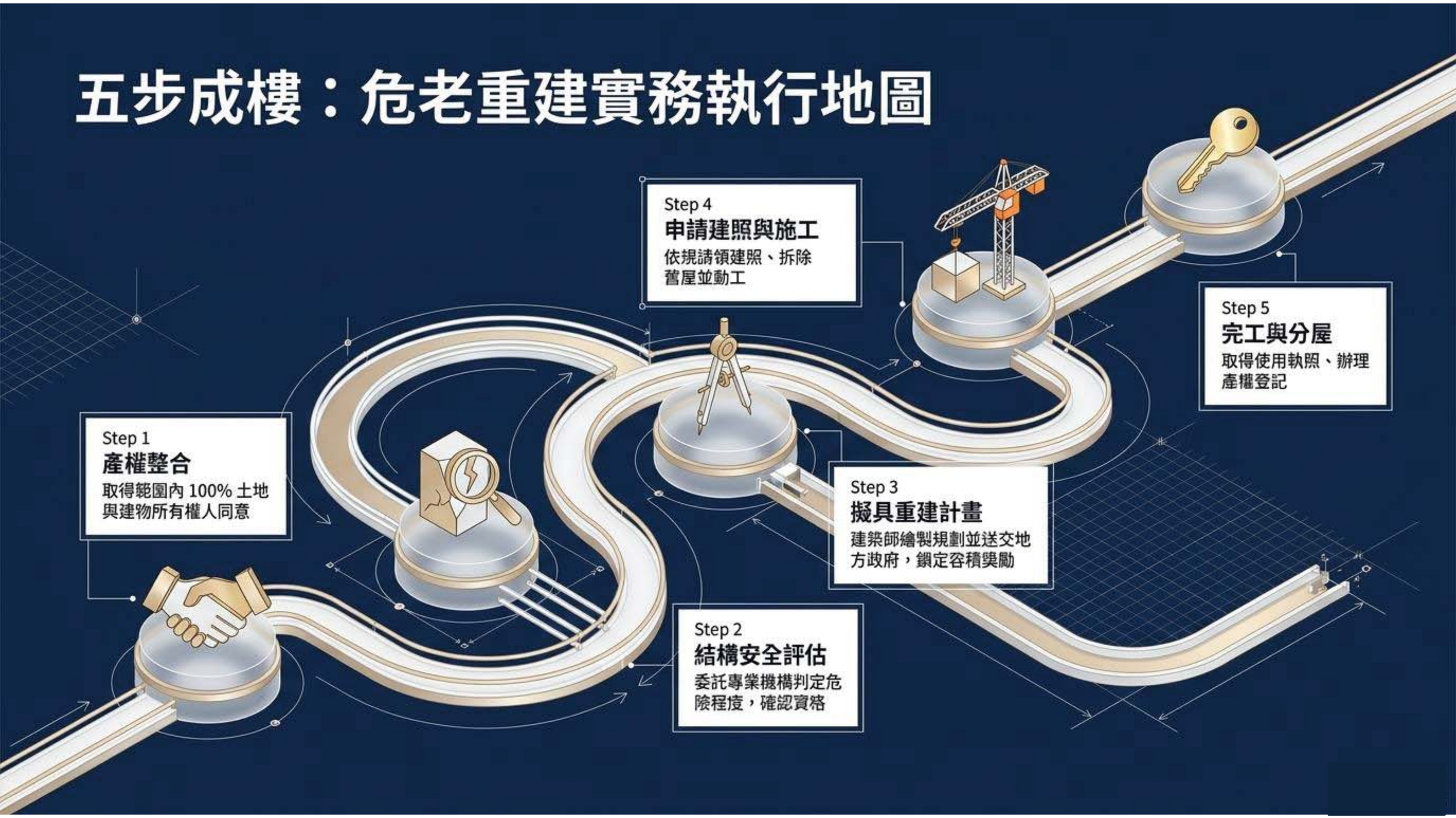
不受限
時程與規模獎勵

Step 2 若未達上限才可疊加
綠建築 / 智慧建築 / 無障礙 / 公設用地獎勵

Step 1 必須先申請
原容積 / 退縮建築 / 耐震設計

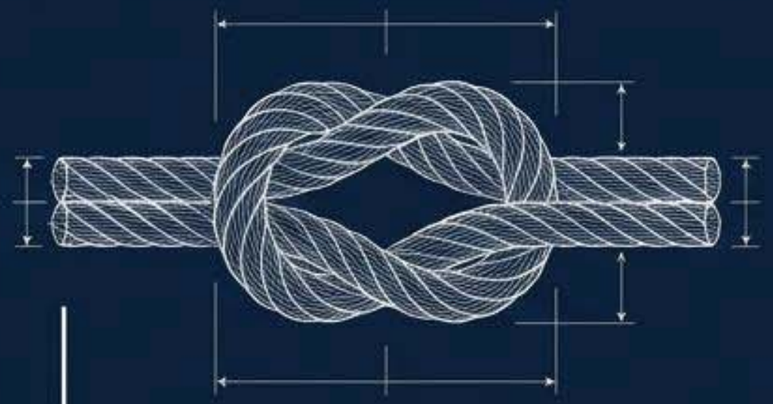
保證金機制：申請綠能/智慧/無障礙/耐震獎勵需繳納保證金，且必須在取得使用執照後 2 年內達標，否則沒收。

五步成樓：危老重建實務執行地圖



防禦盾牌：破解整合難題與資金斷鏈風險

風險一：意見整合困難



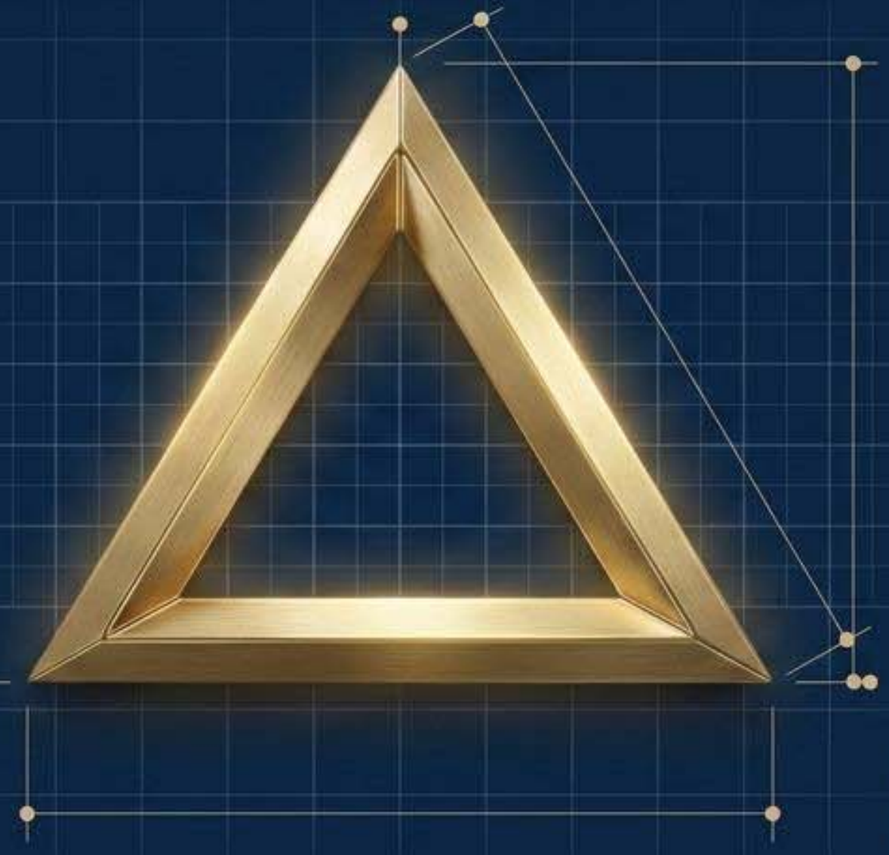
尋求各縣市危老輔導團
或專業推動師協助

風險二：建商跑路或資金斷鏈

不動產開發信託與
續建機制

Time (把握時效)

時程獎勵逐年遞減，越早啟動，基準容積紅利越高



Design (精算設計)

善用退縮、耐震與綠能標章的法規疊加順序，精準突破容積天花板

Trust (信託保障)

導入第三方信託與續建機制，確保產權與資金的絕對安全

在危老的賽道上，速度與策略決定了您資產增值的最終高度。

危老重建政策

危老重建 不落日

危老重建　修正目的

115.7.14

內政部

施行期限將屆

重建計畫申請之期限將於
116年5月31日止。

老舊建築物眾多

全國屋齡30年以上住宅約有554萬戶，約佔總體住宅60%。

持續鼓勵危險建築物進行重建，改善居住品質!

危老條例 修正重點 (刪除施行期限、新增稅捐減免)

刪除施行期限落日規定

- 刪除第5條第2項重建計畫申請之施行期限落日規定，以持續推動本條例。

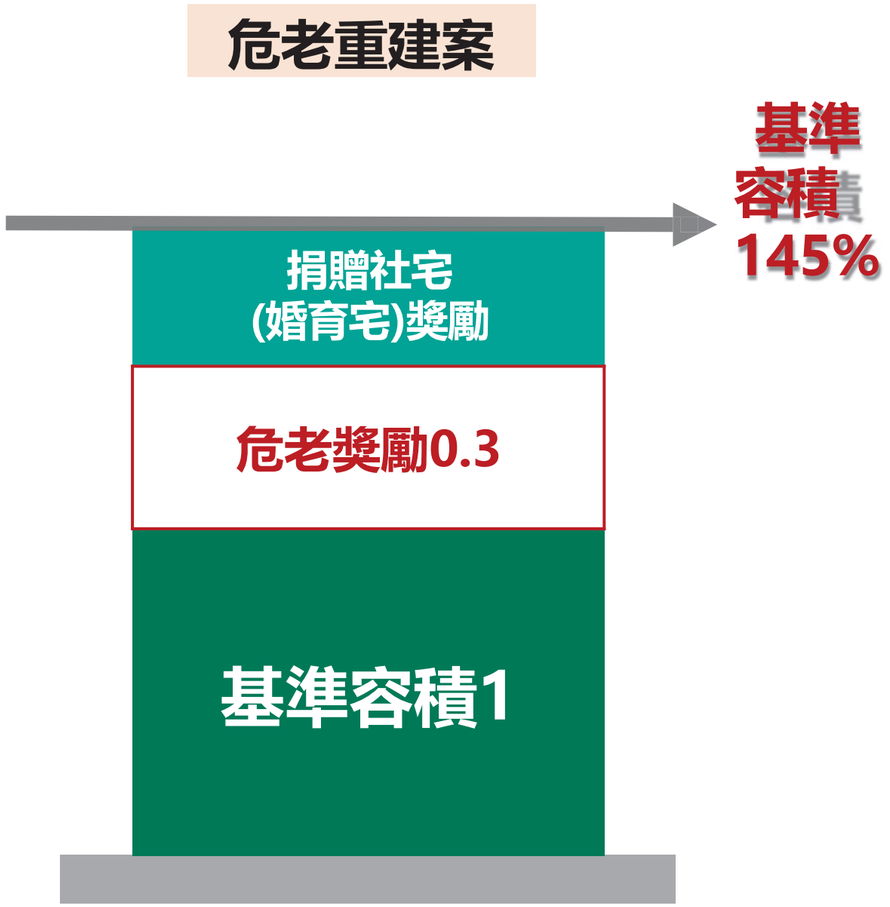
延長及新增稅捐減免規定

- 延長房屋稅及地價減免規定。
- 新增原所有權人與起造人因協議合建辦理產權移轉時，減徵土地增值稅及契稅40%。

危老條例 修正重點 (新增容積獎勵項目)

■ **新增捐贈社會住宅或社會福利設施獎勵為額外獎勵項目**

- 面積達500平方公尺，且重建範圍內無償捐贈新婚二年內或育有未成年子女婚育家庭使用之社會住宅或其他社會福利設施者，另給予最高基準容積15%。
- 不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。



1150608【條文對照表】-危老條例再修正草案v12(配合省施細文字修正婚育宅獎勵).pdf

危老重建條例修正方向

新版《危老條例》修正重點一覽

修正重點	內　容
刪除施行期限	常態性推動全國危老建物重建，未來無屆期落日問題
捐贈婚育宅容獎加碼	面積500㎡以上，捐贈社宅可另取得15%容獎，最高可得1.45倍容獎
下修商業、小基地容獎上限	住宅未達1/2或面積500㎡以下，容獎上限降為基容1.2倍或原容1.1倍
增加稅賦減免	增加重建誘因，比照都更條例減徵土增稅及契稅40%
過渡條款	在2027年5月31日屆期前提出申請掛件，可沿用修正前舊條文

資料來源：採訪整理　　製表：林于蘅

1150531報載

危老重建條例修正方向

新版《危老條例》容積獎勵一覽

重建類型	重建面積	申請容獎上限	捐增婚育宅加碼15%容獎
住宅逾1/2	大於500㎡	1.3倍	1.45倍(1.3倍＋15%)
	小於500㎡	1.2倍	不適用(上限維持1.2倍)
住宅未達1/2(ex.旅館、商辦、市場)	大於500㎡	1.2倍	1.35倍(1.2倍＋15%)
	小於500㎡	1.2倍	不適用(上限維持1.2倍)

資料來源：採訪整理　　製表：林于蘅

1150531報載

簡 報 結 束
謝 謝 指 教

謝謝聆聽。接續QA

劉明滄 建築師

電話： 0910-136-314

E-mail： Lmzarch@gmail.com