

私有歷史建築之權利與義務

| 登錄歷史建築之優惠及權益 | | |
|--------------|--------------------------------|--|
| 1 | 稅捐減免 | <ul style="list-style-type: none"> ▶古蹟、考古遺址、歷史建築、紀念建築及其所定著之土地，免徵房屋稅及地價稅。(文資法第 99 條) ▶私有古蹟、歷史建築、紀念建築、考古遺址及其所定著之土地，因繼承而移轉者，免徵遺產稅。(文資法第 100 條) |
| 2 | 維修經費酌予補助 | <p>私有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之管理維護、修復及再利用所需經費，主管機關於必要時得補助之。(文資法第 30 條)</p> <p>詳情得參閱「文化部文化資產局文化資產保存修復及管理維護補助作業要點」</p> |
| 3 | 排除都市計畫法等管制 | <p>為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。(文資法第 26 條)</p> |
| 4 | 保存優位原則：都市計畫之訂定變更不得妨礙歷史建築之保存及維護 | <p>政府機關策定重大營建工程計畫，不得妨礙古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之保存及維護，並應先調查工程地區有無古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群或具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物，必要時由主管機關予以協助；如有發見，主管機關應依第十七條至第十九條審查程序辦理。(文資法第 35 條)</p> |
| 5 | 酌收參觀費 | <ul style="list-style-type: none"> ▶公有及接受政府補助之私有古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，應適度開放大眾參觀。 ▶依前項規定開放參觀之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，得酌收費用；其費額，由所有人、使用人或管理人擬訂，報經主管機關核定。公有者，並應依規費法相關規定程序辦理。(文資法第 31 條) |
| 6 | 公用徵收之避免與保存 | <p>申請徵收之土地遇有古蹟、遺址或登錄之歷史建築，應於可能範圍內避免之；其未能避免者，需用土地人應先擬訂保存計畫，徵得目的事業主管機關同意，始得徵收。(土地徵收條例第 7 條)</p> |
| 7 | 受限之容積可移轉 | <p>古蹟、歷史建築、紀念建築所定著之土地、保存用地或保存區、其他使用用地或分區內土地，除以政府機關為管理機關者外，因古蹟、歷史建築、紀念建築之指定或登錄、保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施。(文資法第 41 條)</p> |

義務與限制

| | | |
|---|------------------|---|
| 1 | 管理維護之義務 | <p>▶古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群由所有人、使用人或管理人管理維護。所在地直轄市、縣（市）主管機關應提供專業諮詢，於必要時得輔助之。（文資法第 21 條）</p> <p>▶古蹟於指定後，所有人、使用人或管理人應擬定管理維護計畫，並報主管機關備查。（文資法第 23 條）</p> <p>▶暫定古蹟於審議期間內視同古蹟，應予以管理維護；其審議期間以六個月為限；必要時得延長一次。主管機關應於期限內完成審議，期滿失其暫定古蹟之效力。（文資法第 20 條）</p> <p>▶歷史建築、紀念建築之保存、修復、再利用及管理維護等，準用第二十三條規定。（文資法第 30 條）</p> |
| 2 | 管理不當之強制徵收及徵收代履行費 | <p>古蹟、歷史建築或紀念建築經主管機關審查認因管理不當致有滅失或減損價值之虞者，主管機關得通知所有人、使用人或管理人限期改善，屆期未改善者，主管機關得逕為管理維護、修復，並徵收代履行所需費用，或強制徵收古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地。（文資法第 28 條）</p> |
| 3 | 保存原有形貌及工法 | <p>▶古蹟應保存原有形貌及工法，如因故毀損，而主要構造與建材仍存在者，應基於文化資產價值優先保存之原則，依照原有形貌修復，並得依其性質，由所有人、使用人或管理人提出計畫，經主管機關核准後，採取適當之修復或再利用方式。所在地直轄市、縣（市）主管機關於必要時得輔助之。（文資法第 24 條）</p> <p>▶歷史建築、紀念建築之保存、修復、再利用及管理維護等，準用第二十四條規定。（文資法第 30 條）</p> |
| 4 | 開放參觀 | <p>公有及接受政府補助之私有古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，應適度開放大眾參觀。（文資法第 31 條）</p> |
| 5 | 國家優先購買權 | <p>古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。（文資法第 32 條）</p> |
| 6 | 各項工事報主管機關會同 | <p>▶依第三十九條及第四十條規定劃設之古蹟、歷史建築或紀念建築保存用地或保存區、其他使用用地或分區及特定專用區內，關於下列事項之申請，應經目的事業主管機關核准：</p> <p>一、建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。</p> <p>二、宅地之形成、土地之開墾、道路之整修、拓寬及其</p> |

| | | |
|---|---------|--|
| | | <p>他土地形狀之變更。</p> <p>三、竹木採伐及土石之採取。</p> <p>四、廣告物之設置。</p> <p>▶目的事業主管機關為審查前項之申請，應會同主管機關為之。</p> <p>(文資法第 42 條)</p> |
| 7 | 接受補助之附約 | <p>主管機關依本法第三十條第一項規定補助經費時，應斟酌古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之管理維護、修復及再利用情形，將下列事項以書面列為附款或約款：</p> <p>一、補助經費之運用應與補助用途相符。</p> <p>二、所有人、使用人或管理人應配合調查研究、工程進行等事宜。</p> <p>三、所有人、使用人或管理人於工程完工後應維持修復後原貌，妥善管理維護。</p> <p>四、古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所有權移轉時，契約應載明受讓人應遵守本條規定。</p> <p>五、違反前四款規定者，主管機關得要求改善，並視情節輕重，撤銷或廢止其補助，並命其返還已發給之補助金額。</p> <p>(文化資產保存法施行細則第 20 條)</p> |