

# 私有古蹟之權利與義務

## 指定古蹟之優惠及權益

<ul style="list-style-type: none"> <li>● 稅捐減免</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地稅減免規則：依法劃定為古蹟保存區或編定為古蹟保存用地之土地，減免地價稅或田賦之標準如左：             <ol style="list-style-type: none"> <li>一、土地或建築物之使用及建造受限制者，減徵百分之三十。</li> <li>二、禁建之土地，減徵百分之五十；但因禁建致不能建築使用而無收益者，全免。(土地稅減免規則 11-3)</li> </ol> </li> <li>■ 定著土地免徵房屋稅及地價稅：私有古蹟、遺址及其所定著之土地。(文資法 91 條)</li> <li>■ 私人及團體所有古蹟免徵地價稅及房屋稅：經該管主管機關指定之古蹟，屬於私人或團體所有者，免徵地價稅及房屋稅。(文化藝術獎助條例第 29 條)</li> <li>■ 減徵 50%以內房屋稅及地價稅：私有歷史建築、聚落、文化景觀及其所定著土地。(文資法 91 條)</li> <li>■ 免遺產稅：私有古蹟及其定著土地因繼承而移轉。(文資法 92 條)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維修經費酌予補助</li> </ul>	<p>私有古蹟、歷史建築及聚落之管理維護、修復及再利用所需經費，主管機關得酌予補助。(文資法 26 條)</p> <p>詳情請參閱「古蹟歷史建築及聚落保存維護經費補助作業要點」。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 排除都市計畫法等管制</li> </ul>	<p>為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制。(文資法 22 條)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 受限之容積可移轉</li> </ul>	<p>古蹟除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、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區建築使用或享有其他獎勵措施。(文資法 35 條)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 古蹟保存區之保存維護</li> </ul>	<p>為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。(文資法 33 條)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 古蹟保存優位原則：都市計畫之訂定變更不得妨礙古蹟</li> </ul>	<p>古蹟所在地都市計畫之訂定或變更，應先徵求主管機關之意見。政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙古蹟之保存及維護，並應先調查工程地區有無古蹟或具古蹟價值之建築物；如有發見，應即報主管機關依第 14 條審查程序辦理。(文資法 31 條)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 酌收參觀費</li> </ul>	<p>依前項規定開放參觀之古蹟、歷史建築及聚落，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。(文資法 27 條)</p>

● 公用徵收之避免與保存	申請徵收之土地遇有古蹟，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古蹟保存計畫，徵得古蹟主管機關同意。(土地徵收條例 7 條)
--------------	---

## 義務與限制

● 開放參觀	公有及接受政府補助之私有古蹟、歷史建築及聚落，應適度開放大眾參觀。(文資法 27 條)
● 國家優先購買權	古蹟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 28 條)
● 管理不當之強制收、徵收代履行費	古蹟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，或強制徵收古蹟及其所定著土地。(文資法 24 條)
● 保存原有形貌及工法	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。(文資法 21 條)
● 提出管理維護計畫之義務	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 20 條)
● 進入審查程序即為暫定古蹟應予管理維護	進入古蹟指定之審查程序者，為暫定古蹟。暫定古蹟於審查期間內視同古蹟，應予以管理維護；其審查期間以六個月為限。但必要時得延長一次。主管機關應於期限內完成審查，期滿失其暫定古蹟之效力。建造物經列為暫定古蹟，致權利人之財產受有損失者，主管機關應給與合理補償；其補償金額以協議定之。(文資法 17 條)
● 自行管理或委辦、委託	古蹟由所有人、使用人或管理人管理維護。公有古蹟必要時得委任、委辦其所屬機關(構)或委託其他機關(構)、登記有案之團體或個人管理維護。私有古蹟依前項規定辦理時，應經主管機關審查後為之。公有古蹟及其所定著之土地，除政府機關(構)使用者外，得由主管機關辦理撥用。(文資法 18 條)
● 不得遷移或拆除	古蹟除因國防安全或國家重大建設，經提出計畫送中央主管機關審議委員會議，並由中央主管機關核定者外，不得遷移或拆除。(文資法 32 條)

<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各項工事報主管機關會同</li> </ul>	<p>劃設之古蹟保存用地或保存區、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，應由目的事業主管機關會同主管機關辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 宅地之形成、土地之開墾、道路之整修、拓寬及其他土地形狀之變更。</li> <li>3. 竹木採伐及土石之採取。</li> <li>4. 廣告物之設置。(文資法 36 條)</li> </ol>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 接受補助之附約</li> </ul>	<p>主管機關依文化資產保存法第 26 第 1 項規定補助經費時，應斟酌古蹟之管理維護、修復及再利用情形，將下列事項以書面列為附款或約款：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 補助經費之運用與補助用途相符。</li> <li>2. 所有人、使用人或管理人應配合調查研究、工程進行等事宜。</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 古蹟、歷史建築及聚落所有權移轉時，契約應載明受讓人應遵守本條規定。</li> <li>5. 違反前四款規定者，主管機關得要求改善，併視情節輕重，追回全部或部分已撥之補助款。(文化資產保存法施行細則第 12 條)</li> </ol>
<p>相對性義務</p>	<p>容積一經移轉，其古蹟之指定或古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之管制，不得解除。(文資法 35 條)</p>
<p>管理不善之處理</p>	<p>古蹟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，或強制徵收古蹟及其所定著土地。(文資法 24 條)</p>