

# 私有古蹟之權利與義務

## 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>■ 免徵房屋稅及地價稅：私有古蹟、考古遺址及其所定著之土地，免徵房屋稅及地價。(文資法 99 條)</li> <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>1. 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>2. 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>■ 免遺產稅：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 100 條)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維修經費酌予補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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 30 條)</li> <li>■ 私有直轄市、縣(市)定古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟、文化景觀所有人、使用人或管理人至少自籌5%。 (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」)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不受都市計畫法、建築法、消防法等全部或一部之限制</li> </ul>	<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。(文資法 26 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方建築使用或享有其他獎勵措施。(文資法 41 條)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 古蹟保存區之保存維護</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關應會同有關機關訂定古蹟保存計畫，據以公告實施。古蹟保存計畫公告實施後，依計畫內容應修正或變更之區域計畫、都市計畫或國家公園計畫，相關主管機關應按各計畫所定期限辦理變更作業。(文資法 37 條)</li> <li>■ 主管機關得就第三十七條古蹟保存計畫內容，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 39 條)</li> </ul>
<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、歷史建築、紀念建築及聚落建築群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，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</p>

	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 35 條)
● 酌收參觀費	依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。(文資法 31 條)
● 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、紀念建築及聚落建築群，應適度開放大眾參觀。(文資法 31 條)
● 國家優先購買權	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 32 條)
● 管理不當之強制收、徵收代履行費	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 28 條)
● 保存原有形貌及工法	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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。(文資法 24 條)</li> <li>■ 詳情請參閱「古蹟修復及再利用辦法」。</li> </ul>
● 提出管理維護計畫之義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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 23 條)</li> <li>■ 詳情請參閱「古蹟管理維護辦法」。</li> </ul>
● 進入審查程序即為暫定古蹟應予管理維護	<p>進入第十七條至第十九條所稱之審議程序者，為暫定古蹟。</p> <p>未進入前項審議程序前，遇有緊急情況時，主管機關得逕列為暫定古蹟，並通知所有人、使用人或管理人。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。</p> <p>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 20 條)</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>● 自行管理或委辦、委託</li> </ul>	<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。公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群必要時得委由其所屬機關（構）或其他機關（構）、登記有案之團體或個人管理維護。</p> <p>公有之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群及其所定著之土地，除政府機關（構）使用者外，得由主管機關辦理無償撥用。（文資法 21 條）</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 不得遷移或拆除</li> </ul>	<p>古蹟不得遷移或拆除。但因國防安全、重大公共安全或國家重大建設，由中央目的事業主管機關提出保護計畫，經中央主管機關召開審議會審議並核定者，不在此限。（文資法 36 條）</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各項工事報主管機關會同</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。（文資法 34 條）</li> <li>■ 古蹟定著土地之周邊公私營建工程或其他開發行為之申請，各目的事業主管機關於都市設計之審議時，應會同主管機關就公共開放空間系統配置與其綠化、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等影響古蹟風貌保存之事項進行審查。（文資法 38 條）</li> <li>■ 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： <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>二、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>三、竹木採伐及土石之採取。</li> <li>四、廣告物之設置。</li> </ul> </li> </ul> <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。（文資法 42 條）</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 接受補助之附約</li> </ul>	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、補助經費之運用應與補助用途相符。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> <p>(文化資產保存法施行細則 20 條)</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>● 相對性義務</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方建築使用或享有其他獎勵措施；其辦法，由內政部會商文化部定之。</p> <p>前項所稱其他地方，係指同一都市土地主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之地區。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。</p> <p>第一項之容積一經移轉，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，不得任意廢止。</p> <p>經土地所有人依第一項提出古蹟容積移轉申請時，主管機關應協調相關單位完成其容積移轉之計算，並以書面通知所有權人或管理人。（文資法 41 條）</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理不善之處理</li> </ul>	<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 28 條）</p>