

## 危老改建的列車將開往何處？

記者 邱欣誼 報導

2020/05/10

《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（以下簡稱：《危老條例》）部分條文修正案於今年4月17日立法院三讀通過。延長了原本預計在5月到期的建築基地基準容積10%的獎勵措施，並在未來五年內以獎勵比例逐漸降低的落日方式退場。

為了避免損失優惠，民眾紛紛搶在5月11日時程獎勵截止前送件，整個四月份的申請量來到高點。以雙北而言，共計619件受理申請，其中有299件通過核定，創下歷史新高。

位於火環帶上經常發生地震的台灣，加上隨著城市發展，許多住宅已經邁入「危險及老舊建築」的行列當中，等不及整體性都市更新的情況下，危老改建似乎提供了另一條出路。



內政部危老重建專區網頁。(圖片來源 / 截圖自內政部)

### 危老條例的誕生

都市裡的危險及老舊建築物，簡稱為「危老」。但只有在都市計畫範圍內，且非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者，才為適用於危老條例的合法建築物。而在界定「危險」和「老舊」的定義上，未達結構安全性能評估最低等級者是「危險」；屋齡超過30年，不具有升降設備或者改善後仍無顯著效果者為「老舊」。根據內政部統計資料表示，全台灣30年以上住宅類建築物大約有384萬戶，而其中40%老舊建築物需進行耐震評估，以確認之後是否需進行補強或拆

除重建，且約有86萬戶為最不易都更的30年以上、4至5樓型態建築物。

危老條例的誕生，是為了補充及解決都市更新條例。希望通過新立法獎勵加速危老建築物的重建，提供那些無法以都市更新（以下簡稱都更）方式辦理的小基地，也可以免經都市更新審查程序申請重建，以落實居住安全。都更整體所需花費時間較長，程序繁多；相較之下，危老程序縮短，受理時間快，且可單獨執行。

## 都更重建

程序較長

所需基地大

容積獎勵複雜

同意比例

依規定有所不同

## 危老重建

程序較短

所需基地不限

容積獎勵簡明

須全體

**100%同意**

都更重建與危老重建的簡易比較。（圖片來源 / 邱欣誼製）資料來源：[臺北市都市更新處](#)

### 危老重建常見難題有？

信義房屋仲介楊家源表示以房屋價格來說，改建完都有相當大的漲幅空間。既然危老改建有助於房價增值又能讓居住更加安全，那麼推動危老改建的困難點究竟為何？

大台北地政士聯合事務所負責人曾颺星提出，雖然政府已有配套措施，例如：社會住宅或租金補貼來幫助對經濟或社會弱勢者渡過房屋改建時期。但對於年長者、獨居者、精神障礙者等群體來說，往往是受理能力和經濟能力的雙重弱勢。一方面缺乏辦理程序、文件申請的能力，另一方面，即使有補助，也並非給予整體重建完工的全額補助，所以對他們來說，並非沒有意願，而是無法改建。此外，政府對容積獎勵值的放寬尺度上仍有不足之處，經常產生新劃分後的室內起居面積縮小，而公共設施徒增，進而公共管理費用增加的情形。帝盟營造有限公司建築師黃昶捷表示，在他手裡的案件當中就經常有住戶不想出額外的錢，將新的公共空間轉回自宅的室內坪數而選擇反對更新，最後造成改建難以達成。



新北市永和區即將進行危老改建的房屋。(圖片來源 / 邱欣誼攝)

## 危老重建推動師

危老重建推動師這個職業因應危老而產生，以台北市來說，危老重建推動師分為三個等級，為「開業建築師」、「具國家證照之專業人員」，以及受過訓練的「相關從業人員」。

工作內容包括危老法令解說、重建評估、信託貸款及舉辦說明會等業務。危老重建推動師同時也為崧誠不動產仲介有限公司經理傅志城表示：「舉辦說明會是相當關鍵重要的事務，因為其實很多住戶並非沒有改建意願，而是不清楚資訊，所以得不斷的溝通。」

而由於危老重建推動師沒有建築簽證的權利，要成功推動一個危老案件，並非單一位「危老重建師」就能完成。需要跨專業領域的團隊，例如建築師、結構技師、室內設計師、施工團隊等。危老重建推動師的影響在於第一步住戶整合及初始擬定等事務，往往是開啟大門的一把鑰匙，讓許多應改建的房屋推上了改建的流水線，最終成功落實。

## 從耐震評估到重建

危老建築的判定往往涉及耐震，結構性能安全評估是危老改建的前置作業流程，然而申請耐震評估與重建計劃之間的件數有明顯的落差。為何許多人知道自家建築未達安全標準卻沒有繼續進行下一步動作？對於此現象中間的困難點，大台北

地政士聯合事務所負責人曾颺星指出，兩件事務受理所需的參與人數面積比例本來就不同，危老初評僅需居住人數及土地面積的一半，而重建計劃則需要全體100%同意參與。作業流程上的複雜程度也有差別，危老初評只需經過一般危老推動師的受理，而重建計劃則需要建築師等更多專業人員的介入，並需要具備詳細的企劃書，完整蒐集全體住戶的印鑑證明和相關權利資料。費用方面也是一個很直接影響的因素，危老初評僅需少量金錢，而重建計劃需要大筆資金，以供擔保用途及支付各種費用。以上種種，都是造成許多個案在危老改建路上中途停擺的原因。



新北市永和區多處房屋應從事危老改建。(圖片來源 / 邱欣誼攝)

## 危老的未來

4月份通過的修正案，除了延長獎勵，也包含刪除有關基地合併鄰地限制、房屋稅、地價稅減半徵收優惠等細則。對於危老條例新列修正條文，帝盟營造有限公司建築師黃昶捷表示，雖然時程獎勵逐年遞減，但在獎勵值大約還可以保住36至40%情況下，這兩年仍有很大的機會，讓危老房屋有動力改建成新屋。而身為第一線推動者，大台北地政士聯合事務所負責人曾颺星則提出希望政府能繼續修正相關條文規定。增加獎勵面積比例值，盡量達成房屋室內一坪換一坪為原則，將會大幅增加百姓重建的意願。此外，因危老改建不同於都市更新，是需要住戶100%同意的，所以常常會產生少數造成整替窒礙難行的部分，故建議在重建面積以及人數比例上，能比照都市更新辦法採用多數決，並配套「代理拆除」等事宜。

居住正義、都市規劃向來是民生的一大重點，種種難題與細節尚待改善及補足。究竟應走向「都更危老化，危老都更化」的雙重融合？又或是在危老條例落日後應制定新法？不論如何，能確定的是未來的發展，都需要更多不同領域角色的努

力與投入。

關鍵字：危老條例、危老建築、都市更新、居住正義、獎勵容積

縮圖來源：邱欣誼攝



記者 邱欣誼



編輯 謝孟如