

# 老屋健檢應立法強制

■張金鶚

在台南震災提高全國民眾的居住安全意識之時，對新總統蔡英文指示1997年前的老屋應全面體檢，應予肯定，但要如何進行，仍有待進一步釐清。然而反諷的是，台北市政府今年卻要停止補助老屋健檢，令人無法理解。筆者顯然應先清楚說明過去老屋健檢實施的政策效益，才能受到政府與民眾的重視，進而立法建立制度，以確保人民的居住安全。

很遺憾地在當前住宅商品化的扭曲下，房屋變成賺錢的工具，忽略了居住的本質，更輕忽了基本居住安全的重要性，導致相關土壤液化、淹水、土石流、海砂屋等資訊的公布都不容易。因此任何風災、雨災

、地震均很容易造成生命財產的損失，包括大樓外牆剝落甚至房屋倒塌的公共意外發生。

筆者在2013年5月代表台北市政府參加「國土地質大調查」的記者會上，首度提出「老屋健檢」的構想，並獲得郝龍斌市長的全力支持。為積極展現政府對此問題的重視，郝市長動用二備金補助市民申請老屋健檢計畫，因而催生了此計畫的實踐，2014年市府正式編列預算執行，讓台北市老屋健檢制度化，後來因申請踴躍，再次動用二備金，也顯示此制度受到市民的支持。

台北市在實施老屋健檢後，建管處曾針對參與健檢社區追蹤調查結果顯示，自認社區健康不佳者占9成，參與健檢後，6成4的社區考慮進行必要修繕維護，11%將有意願辦理都市更新。後

來學術界進一步針對全市公寓大廈進行老屋健檢意願調查發現，超過8成以上認為老屋健檢有助增進公共安全及都更意願，近6成認為老屋健檢應為強制性政策，過半支持自費辦理老屋健檢。

經過這次台南震災後，相信政府更能感受到民眾對房屋健檢的需求。老屋健檢可以讓住戶了解自身的居住安全，政府及專業人士可以進一步提供健檢結果的因應對策配套措施。當然，面臨住戶的自有財產權，住戶必須自我決定健檢後的因應對策，由於當前住宅多是公寓大廈的集合住宅，必須透過住戶大會共同決策。

然而，都市集合住宅的居住安全不僅是住戶本身問題，消防、外牆剝落或房屋倒塌更涉及公共安全，因此，政府應積極介入並給予協助。

在預防勝於治療的觀念下，老屋健檢應受到重視。過去台北市或當前中央的老屋健檢補助方案僅是暫時性措施，且受限經費預算，無法全面推動。根本之計，建議新國會應即刻立法建立制度，要求房屋老舊在一定年限以上，應強制定期健檢並予以改善以確保安全，同時健檢報告及改善紀錄應予留存，以作為房屋交易履歷。而為提高健檢誘因，健檢費用可在隔年予以稅捐抵扣，甚至弱勢家庭還可提供修繕補助。

希望面對這次的震災教訓，大家能痛定思痛，藉此機會建立良善的法令制度，如此全面老屋健檢政策才得以落實，人民的居住安全才能確保。

（作者為國立政治大學地政系特聘教授）