

老屋健檢效益大 應積極立法

張金鵬／政大地政系特聘教授
(台北市)

前陣內政部提出老屋交易須提供老屋健檢證明，引發爭議，最後暫緩推動。顯示政策的提出欠缺完整政策分析與相關配套說明，導致胎死腹中，進而形成老屋健檢的負面印象，可能造成未來政策推動更加困難，應予釐清。

老屋健檢政策最早是在一〇二二年台北市政府率先提出試辦計畫。由市府提供一定名額補助給二分之一以上住戶同意健檢的廿年以上公寓大廈，由政府認可的專業機構診斷建物的結構、防火、避難、設備及外牆等五項安全，給予A至E級評等，提供住戶參考。台北市建管處也針對健檢申請人進行後續調查，發現滿意度非常高，且有六十一%住戶考慮進行必要修繕與維護，八%將申請老屋拉皮整建維護補助，十五%將整合住戶意願辦理都更。

筆者兩年前即協同老師及研究生針對台北市廿年以上且有管理維護組織的公寓大廈主委，進行老屋健檢政策抽樣調查，分析健檢與否對後續行動影響，同時探討老屋改善的行動機率與成本效益估計，此學術成果即將發表於「都市與計畫」期刊。

此研究發現未曾參與老屋健檢者相較參與者，不採取行動的機率由廿四%下降至一%；將採取都更行動機率由廿六%提升至五十九%。老屋健檢不僅增加住戶改善老屋意願，更增進都更的行動。另外，研究估算參與老屋健檢後完成改善環境對公共安全產生之外部性效益，發現僅預防外牆磁磚掉落的益本比就有二點零四，淨現值大於零，若加上地震、颱風、火災及縮短都更整合時程，效益更為可觀。老屋健檢的外部性利益大且成本效益非常划算。

檢視反對者多從健檢結果將影響房價與交易，而忽視了更重要的居住安全，因此為居住安全立法強制定期健檢可以不必要與交易掛勾；也有批評健檢結果欠缺諮詢輔導後續改善配套機制，建議政府協助建立諮詢輔導團隊，協助社區後續改善，增加健檢誘因；還有批評健檢花費龐大，住戶缺乏意願，然由上述研究顯示，老屋健檢的外部性及成本效益極大，政府補助有其正當性，透過健檢費用可在隔年所得稅抵扣方式，應可提升健檢誘因。

台灣房屋老舊密集且比例相當高，樑柱結構、防火避難設備、電梯乃至外牆磁磚等均容易造成不安全，特別台灣常有地震、颱風等天災，加上地質不良、土壤液化等問題，老舊房屋的居住安全絕對不應忽視。進一步考量健檢的外部性及成本效益極大，政府應積極推動老屋健檢政策立法，同時建立房屋健檢履歷制度，確保人民居住財產安全。