



「老屋重建條例」能解都更困境？

張金鵬／政大地政系特聘

教授



星期透視

都市更新加速推動，是各界的共識與焦點，關鍵是應如何推動？在推動過程中，如何避免不公的利益分配與都市環境和法律體系的破壞爭議？換言之，政府推動「危險老屋重建條例」能否突破困境且避免爭議？

開放空間、停車場、公共設施或場所，即便如此，均需嚴格審查，避免獎勵不當。

危險老屋不但產生居住不安全，且可能危及周遭，產生負面外部性，照理應予以懲罰並強制改善；如今政府不執行公權力，保障人民居住安全，反而提供獎勵讓住戶自行解決；原本該給棒子，卻反過來給蘿蔔，這樣獎勵的正當性何在？

其次，危險老屋重建必須全體住戶同意，政府既強調此條例適用對象是經建築主管機關嚴格評估有危險且有拆除必要建物，為何還需要住戶都同意才拆除？如此少數住戶不顧自身安全影響大多數住戶權益，政府公權力不介入，是不顧人民的居住安危，是否失職？

第三，是否一定要達到卅年以上的老屋屋齡？政府應該只有建物安全是唯一標準，屋齡較新的建物也可能因不當增建、改建，甚至連建，再加上土壤液化或地震風災等影響，成危險建物；這些未達卅年的老屋，政府就不介入評估是否危險，且排除適用，是否恰當？

第四，為危險老屋另立重建專法，是否破壞整體法制？危險建物必須拆除以保安全，這是建築法令規範的基本原則，完全不應涉及容積率、建蔽率、甚至租稅及融資等獎勵。如今為改善居住安全，捨棄建築法令基本規範與執行，也不去面對整體都市環境改善，透過都市計畫或都更條例修訂，全面解決問題，只為急功近利，排除根本建築法令、都市計畫或都更條例規範，另立專法；如此便宜行事，破壞法制，對後續的影響不可小覷呢？

第五，立專法是否能突破困境，加速推動都市更新？都更推動關鍵在地主與建商實施者協商整合，如今地主百分之百同意不需整合，且不限建物地區規模，換言之，單棟四樓危險老舊公寓的改建，也可適用獎勵對象，如此不但失去都更的本質，更可能使得原本都更地區範圍的個別建物改建，阻礙後續該地區都更的整合推動。因此，此條例的推動，不但可能無助都更，反不利未來都更的加速推動。

或許有人認為，居住在危險老屋地主，有些是弱勢家庭，若缺乏多方獎勵將無法重建。這是將弱勢居民的補助和老舊危險房屋的獎勵，混為一談；目前已有許多投資客專門投資危險老屋等待都更，我們研究發現有些老人懷疑。

聯合報 2017.1.8. 43