

從 0403 地震談談危老重建



馮世道技師暨律師

筆者於 113 年 4 月 2 日以律師身分受邀參加內政部國土管理署「危老條例屆期後續政策規劃」委託專業服務案[課題收集座談會]擔任與談人，該座談會之緣由乃因都市危險及老舊建築物加速重建條例(簡稱危老條例)於 106 年 5 月 10 日制定公布以來時程獎勵於 114 年歸零後，施行期限將於 116 年 5 月 31 日屆



[註] 照片右邊第一位為筆者

期，為了解危老條例推動迄今遭遇課題、條例屆期後續政策推動方向及後續推動之可再精進方向等議題研議相關配套措施，所以以座談會的方式邀請相關公會等收集社會之意見。由於自己本身也是土木技師，並曾實際從事危老案件耐震初

評與審查工作，與談過程中曾談到自己參與 921 大地震、331 地震等公會任務

的經歷，災害的可怕多年後仍然歷歷在目，實在擔心台北如果遇到大地震，那麼多老舊房子是否能安然度過，如果經不起而倒塌那要付出多少社會成本阿。言猶在耳，沒有想到隔天花蓮外海 113 年 4 月 3 日上午 7 時 58 分發生芮氏規模 7.2 地震，是 921 地震後最大規模，全台皆能感受明顯搖晃，花蓮地區出現多處災情。幸好這次地震震央不在台灣陸地上，否則可能災情會更加慘重。

根據內政部不動產資訊平台資料，截至 112 年 12 月 31 日全國屋齡超過 30 年的房屋占全國住宅總量超過五成，六都之中又以台北市占比達到 72% 最高，而土木技師都知道臺北盆地會有共振效應，也就是說一旦大地震來臨，臺北盆地可能震度會更高，然而這裏面卻是 72% 超過 30 年的房子，所以台北市長蔣萬安 4 月 6 日宣示北市進入「大都更時代」，其實真的有其必要性。然而，如同危老條例其全名乃都市危險及老舊建築物加速重建條例，所以立法目的在於“加速重建”，然而這幾年實施下來的速度，還是遠遠無法消化老舊房屋的數量，且基地規模小於 1000 平方公尺的案件，佔所有案件的 79%，而土地權屬約 2/3 的案件，土地權屬單純(1 位所有權人)。由此觀之，危老條例可能主要加速了小面積或是產權單一的重建案件，這也可以從危老重建需要 100% 同意看出端倪。因為面積越大需要花費整合的成本越高，而產權單一先天上就直接符合危老條例同意門檻。

筆者於本次 0403 地震後，4 月 5 日接獲台北市土木技師公會臨時需要增援區公所的訊息之後，便前往中山區公所支援，到了民眾報案的房屋，一看就知道屋齡已經超過 40 年，集合住宅戶數甚多，見到樓板鋼筋裸露與混凝土剝落，就詢問報案人是否有做過氡離子檢測？是否有在談都更？果不其然，正在談都更以及氡離子檢測。就此觀察，牽涉到更多人生命財產安全的案子，因為要 100% 同意才能進行危老重建，但是要 100% 同意並非容易的事情，也只能退而求其次試試走都市更新重建，然而都市更新程序實際執行上卻也是比較費時。

筆者也有擔任都市更新住戶的法律顧問，事實上許多住戶關心的還是能換



[註] 筆者 113/4/5 支援中山區公所

回幾坪，能否至少一坪換回一坪甚至更多？這個部分就牽涉到法律給的容積獎勵多寡，畢竟容積就影響了可銷坪數，然而在目前原物料與人工都高漲的年代，營建成本勢必會是開發案的重大風險因素，而容積率獎勵也有其天花板，畢竟容積太高還是會產生外部成本，也影響到都市設計之平衡。

而人民一昧的要求政府給更多容積似乎也並非合理，亦有缺乏正當性之嫌，甚至有人要求政府幫忙重建，更是有失社會公平性，畢竟危險房屋仍然是私人的財產權，人民仍有自己維護自身安全之責。面對隨時可能會來的大地震，目前法律上除了主要用租稅與容積作為獎勵手段之外，可能未來還要設法有不同的機制才能真的加速危老重建，在此同時也要考量台灣營建的能量還是有限，以此能量要完成危老重建的目標，恐怕也有執行面的困境。是否能夠考慮異地重建？是否將現有餘(空)屋一併納入政策考量？是否應該先把高度危險房屋先拆安置？眾多的公共議題真的還需要更多的社會共識，以便作為立法者修法的參考，真的希望大家都能夠安居樂業，不用擔心下一次大地震的到來。