

議題研析

一、 題目：危老重建條例相關問題之探討

二、 所涉法律

「都市危險及老舊建築物加速重建條例」

三、 探討研析

2017年內政部提出「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下簡稱危老重建條例草案)時指出,屋齡30年以上建築物全國約384萬戶,危老建築物公共管線老舊、加蓋違建嚴重、抗震係數不足、消防設施不完備等問題亟待解決。時至今日,依2019年第一季內政部不動產資訊平臺統計,全國30年以上危老建築物高達410萬戶,兩年來又增加逾26萬戶,且我國已於2018年進入高齡社會國家,65歲以上高齡者約占人口結構15%,推估將於2026年邁入超高齡社會,顯示出對於無障礙居住環境之需求日益提升,危險老舊建築物改善刻不容緩。

危老重建條例提出係為因應潛在災害風險,加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建,改善居住環境,提升建築安全與國民生活品質,條例中給予最高40%容積獎勵(危老容積獎勵上限30%,另外期限內申請獎勵10%),意味著改建後可以多出40%的房地產面積,照理說應該大家搶著要申請,但實際上實施兩年多來通過的申請案件仍然不多。究其原因,主要有下列爭議未能解決,首先條例規定,適用者須獲得區內百分百所有權人同意,很多危老建築皆由許多地主持有,要百分之百整合一時不易達成,須多花費些時間整合;另危老重建條例規定,重建建物須通過結構安全性能評估,才能納入獎勵對象,惟進行結構安全性評估須花費一定時間,以致重建核准

時程有些延宕；此外，危老重建涉及的建物高度、建蔽率放寬等事項，尚須縣市政府修正相關法規，且這些法規修正案多須經縣市議會通過，以危老建物占最多的 6 都為例，針對相關建蔽率與高度放寬檢討時程皆花費 1 年以上時間。因此，危老重建條例第 6 條第 2 項，有關於條例施行後 3 年內提出申請者，得再給予各該建築基地基準容積 10% 之獎勵規定，是否延長，以維持鼓勵重建之誘因，乃引起各界關切。

四、建議事項

危老重建條例上路時間已超過兩年，根據內政部資料統計，危老改建實施以來，全台平均每月大概有 12 件通過，比同期都更案平均每月核定 10.5 件還多，由此可見其熱度明顯高於都更案，惟此條例規定，在 2020 年 5 月 9 日前申請建築執照並興建，才能擁有建築容積獎勵。為利重建推動以提升建築安全與改善居住環境，謹提出下述建議供參：

- 一、延長獎勵期限為五年：有鑑於危老重建條例施行迄今，全國申請核准通過重建計畫案件數，較都更案明顯高些，惟容積獎勵三年截止期限卻迫在眉睫，為使危險及老舊建築物重建能持續獎勵推行，以符合提升建築安全與改善居住環境之立法目的，應予以延長容積獎勵期限。
- 二、獎勵雖延長但須逐年遞減：為避免鼓勵儘早送案的原意被抹煞掉，延長時程獎勵需設有條件，即對愈早提出申請的案件，可享有獎勵額度較高，若拖愈久，則獎勵較少。
- 三、納入規模獎勵：若大面積的都更在一定條件下，也能適用危老重建條例，對於加速都更將會是一大利多，因此建議考量針對一定規模以上的危老案件，另給予適當獎勵。

撰稿人：黃華源 108.10.24