

這麼做 都更才能成功



如何推動都更，是各地方首長的共同議題。資料照片

2017 年 01 月 24 日 00:08

<http://www.appledaily.com.tw/realtimenews/article/new/20170124/1042006/>

胡偉良 / 台北市、新北市老屋改建發展協會理事長前不久，政府為了提振當前的經濟景氣，提出了「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」草案，草案中除了對符合條件的危險及老屋給予容積獎勵外，改建後的老屋在過戶之前也能享有房屋稅減半的優惠，看來政府這次是用足了力氣，希望藉由老屋改建來達到改善房屋結構安全、提振經濟、降低房價、改善市容等目的，可以算是一舉四得。

問題是，條例中規定要進行改建，仍然需先取得全體所有權人的同意。而這恰恰也是當今都更改建成效不佳的關鍵所在。

參與過都更作業的人都知道，老舊住宅改建的反對戶最多的是一樓及頂樓住戶，反對的主因是都更是要他們放棄已經享有的既得利益。

以一樓住戶來說，雖然他們僅持有和同棟其他住戶一樣的土地產權、支付相同的地價稅，但實際上他們卻佔有基地的空地使用權，亦即這些原本屬同棟住戶共同持有的空地，大多被一樓住戶佔有使用，有的做為一樓住戶的私人庭院，有些則加蓋違章建築使用。除了一樓，頂樓也有類似的情形，頂樓住戶在本屬共有的屋頂平台上加蓋了違建，由頂樓住戶違法使用或出租；也和一樓住戶一樣，兩者雖然享受了收益，卻沒有任何的稅捐負擔。

因為這些無權佔有的權利在都更獎勵中並未納入補償考量，也因而造成這些既得利益者在都更後喪失了「違法權利」，因而他們自然傾向於反對都更，甚至阻撓都更，而使得都更改建難以推動。這些「非法佔有卻視為合法權益」的不正當行為若不能有效的導正，那麼政府苦心設計的老屋改建措施都將再度成為不具成效的空包彈。

要改正這樣的現象其實並不困難，像是對這些頂樓違章建築課徵「懲罰性」的房屋稅捐；對一樓的佔有明定其他共有人得主張其共有土地中扣除實際基地外之空地應回復公用，或其地價稅應改由各共有人依實際使用比率個別分攤，並得依法追討佔有人前五年之所得利益。

在除去了一樓及頂樓違法佔有的阻礙之後，老屋改建的推動才能有效進行，否則，政府的政策又將淪為另一輪的口號而已，喊得震天價響卻見不到實效，甚至會再度引發老屋炒作的歪風。

除此之外，政府也不應該再把老屋改建政策當做政績來誇大宣傳，就如同台北市前市長把原本「有條件」才能達到的「一坪換一坪」簡化成一體適用的通則，造成民眾的普遍誤解，更養大了部分民眾的貪婪胃口，弄到後來一事無成，不僅完全無助於都更的推動，並把都更推進了死胡同。
(蘋果日報)