

第二節 透天結構樣態判定大解析

壹 殘破、廢棄及無人居住之樣態



此種樣態之建築物多已無人居住。建築物殘破，但因土地面積過小，重建時無法適用容積獎勵及容積移轉，導致無迫切性之實質開發效益，在老屋重建條例實施前，對地主多數不具開發效益，惟老屋重建條例通過後，因老屋重建條例重新賦予活化開發之效益，其效益為：

- 一、30% 都更容積獎勵。
- 二、最高 10% 開發時程獎勵。
- 三、最高移入基地基準容積 50% 的容積移轉開發效益。

貳 保留原始樣貌、現況殘破及機能明顯顯現不適人居之樣態



由於此種樣態之建築物尚有住戶居住，雖然建築物殘破，但因所有權人財力不足、土地面積過小，重建時無法適用容積獎勵及容積移轉，導致無迫切性之實質開發效益。在老屋重建條例實施前，對地主來說，重建後可分回的坪數無法達到目前實質使用之坪效，惟老屋重建條例通過後，因為老屋重建條例而重新賦予活化開發之效益及價值，原始住戶所期待之需求也因此滿足，住戶所期待之實質效益普遍為：

- 一、室內空間一坪換一坪。
- 二、新增停車空間。
- 三、舊屋換新屋、價值倍增。
- 四、透天換社區大樓。

參 混凝土結構外體、現況殘破、嚴重壁癌及之樣態



由於此種樣態之建築物尚有住戶居住，惟建築物面臨嚴重的外牆滲漏水、嚴重壁癌、水電管線老舊、建築物結構及建材設備老化，但因所有權人財力不足、且建築物土地面積過小，周邊鄰戶推動都市更新整合不易，單獨重建時無法適用容積獎勵及容積移轉，導致無法實質開發。

在老屋重建條例實施前，此種樣態之建築物對地主來說，重建後可分回的坪數無法達到目前實質使用之坪效，惟老屋重建條例通過後，這類所有權人反因建築物老舊而獲得政策給予的額外高容積獎勵，重新賦予活化開發之效益及價值。

由於此類所有權人在經濟上屬於弱勢，而該建築物在不動產市場的價值上，也因為不具有立即性的開發效益，加上建築物老舊、必須投入高額的裝修費用才能夠適居，價格往往偏低。因此，在本次老屋重建條例開放之下，此樣態的建築物將成為市場專業人士及投資客獲取專業隱藏性額外高容積獲利的重要標的物。

肆 老舊鐵皮矮房搭建、高度建蔽使用、低度容積使用樣態

此種樣態之建築物現況多為商業使用，由於此類建築物之土地面積多為小型基地，僅有少數為大型基地。以小型基地來說，其可分為合法建物及非合法建物兩種，由於老屋重建條例係以合法建物為準，因此在樣態上僅討論合法建物這部分。

多數此類小型基地之生成原因，為早期不願意與建商合建或是老地主財產分家所遺留下來的，其基地規模多在 50 坪以下，少數可達到百坪上下。由於基地規模過小，因此在重建上僅能依各縣市土地使用管制規則辦理，並無實質獎勵，且不適用容積移轉相關規定，因此在過去僅能以參與都市更新獲取容積獎勵及容積移轉等。惟此樣態之建築物現況多為商業店面使用，租金投報效益高，在推動辦理都市更新上，常常無法獲得每一位所有權人的全體同意，因此在推動都市更新上，往往是失敗的。但是在此次老屋重建條例中，因為沒有限定最小基地面積，因此將會是此樣態所有權人參與更新重建的最佳機會。此外，由於這類基地多數位在 8 米以上道路周邊，且於商業區範圍內，在高建蔽率及高容積的法令下，堪稱為本次老屋重建條例最大的獲利者，其隱藏的潛在獲利也是最為驚人的。

以不動產專業人員或是投資方來說，此樣態的標的物除了前述所說的優點外，最大的優勢就是在拆除建築時，發生鄰損的機率將是本系列介紹的所

有樣態中，鄰損發生率最低，投資興建投報率最高的一種。

由於是商業區的關係，一樓可規劃店面、二樓以上可規劃辦公室，高樓層可規劃住宅，以重建後新屋行銷訂價、創價來說，也是投資方最有機會獲得隱藏性超額利潤的標的物。

第三節 透天 NG 樣態判定大解析

壹 面前道路路寬過窄，屬於私設道路，有建築線問題



以全台目前大部分危老重建基地現況來說，目前路寬 8 米以上之計畫道路無建築指示線問題，8 米～6 米之道路，尚有部分為私設道路，在開發上容易面臨建築線指定之問題。

6 米以下，由於大部分都屬於私設道路、社區道路或地役權道路。因此在整合及重建過程中，將會產生建築線指定的糾紛及困擾，其大致可分為下列幾種：

一、產權為私人所有

二、道路為法定空地

以本案例來說，其入口處面寬約為6米道路，惟到達案例建築物面前時，道路緊縮至約僅3米。其面前道路為私人產權，若要辦理老屋重建，勢必面臨無法指定建築線，蓋建築線僅可指定至前方產權屬於政府之計畫道路，至於建築物面前道路這段，則必須與道路所有權人協議方可指定。

貳 傳統合照社區、有共同地基、私設道路、建築線及拆照問題



此樣態之基地，大都屬於民國50、60年代時期所大量興建的連棟式國民住宅，這類建築物的基礎多分為下列三類：

- 一、獨立基礎。
- 二、聯合基礎。
- 三、筏式基礎。

其中，以筏式基礎在拆除時，最容易造成鄰損。

在建築物結構系統上，則可大致區分為下列兩大類：

- (一)磚造建築物。
- (二)加強磚造建築物（樑、柱為鋼筋架構）其中又以樑、柱為鋼筋，牆面為磚造之加強磚造系統類型佔大多數。

本樣態建築物及社區特點：

- 一、大多數為全社區基地為一張建築執造，即我們所說的合照。
- 二、中間道路未分割，多為私設道路的住宅區土地。
- 三、連棟式社區，其基礎大都為共同基礎，如無法一起辦理重建，則在拆除時容易因為拆除時的震動及拉扯鋼筋時，造成基礎體龜裂破損或不規則下陷，造成鄰損及現存建築物強度減損。

參 雙面私設道路、未屬計畫道路、路權私人所有，有建築線問題



此樣態屬於較為複雜的型態，由於雙邊都屬私設道路，因此必須先行確認最近之建築線位置，依下列項目條件進行可行性評估：

- 一、建築線最短距離。
- 二、最有可能取得建築線。
- 三、所臨道路面寬（影響建築物高度）作為重建整合之評估。

肆 合照連棟透天社區、私設道路為法空、路權私人所有，有建築線及拆照問題



此樣態除前述幾個案例的共同問題外，還必須解決該連棟透天社區共同道路問題。由於社區私設道路屬於全體所有權人共同持有，在政府近年來的解釋函令中，已經將該道路從寬解釋為法定空地，導致在推動老屋重建拆照申請時，衍生出法定空地認定問題，進而造成無法指定建築線。

伍 雙面臨路合照連棟透天、私設道路為法定空地、路權私人所有，有建築線及拆照問題

一、常見樣態(一)



二、常見樣態(二)

