

危老條例之立法與修法之建議

王進祥

(行政院 政務顧問·臺北市政府 市政顧問)

(德明財經科大、宏國德霖科大 兼任副教授)

(中華民國地政士公會全國聯合會 榮譽理事長)

根據國家發展委員會都市及區域發展統計資料顯示，全國都市計畫地區面積僅占國土面積之百分十二，有百分之八十以上人口係居住於都市計畫地區，顯見我國都市計畫地區人口密度極高；又依內政部不動產資訊平臺統計，全國三十年以上建築約有三百八十四萬戶（約八萬六千棟），依『公有建築物耐震評估』經驗推估，其中未能符合耐震標準者約有三萬四千棟，部分危險及老舊建築物之建築立面及公共管線均已老舊，且加蓋違建嚴重，多數更位於狹窄巷弄中，相關消防設施不甚完備，耐震設計與現行規範亦有所差距，以致環境品質不佳與居住安全等問題均待解決。又由於我國為地震發生高危險地區，如發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅。加以，我國已步入高齡化、少子化社會，目前六十五歲以上高齡者，已近人口結構之百分之十三，五層樓以下老舊建築多無設置昇降設備，對於無障礙居住環境之需求日殷¹。

壹、前言

都市危險及老舊建築物加速重建條例（下稱危老條例或條例），係於一〇六年五月十日經總統制定公布，全文十三條，並自公布日施行²；另在一〇七年六月六日再增訂第十條之一³：「規範商業銀行提供充裕之重建放款以利政策之順利推動」。另外，危老條例施行細則亦在一〇六年八月一日公布施行，全文十二條。亦即，危老條例之母法與細則，僅二十五條條文，但其子法則包括：中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法、都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法、都市危險及老舊建築物重建貸款信用保證作業要點、內政部補助都市危險及老舊建築物重建計畫作業要點、住宅性能評估實施辦法及各直轄市之相關作業規範、自治條例等等。簡言之，整部相關法規及法條並不多，政策上主要是希望愈簡單，讓申請危老重建的案件能「快速通關」，加速「危險建築物與老舊建築物」均能早日重建成功。

根據內政部統計，全國屋齡三十年以上的住宅建築約有三八四萬戶，其中有四〇%是老舊建築需進行耐震評估確認須補強或拆除重建者，但也有約八十六萬戶為最不易都更的三十年以上四、五樓公寓建築。前述老舊建築易受地震倒塌受損，此外，不易都更的老舊公寓，對隨著屋齡同樣老去的高齡者來說，上下樓梯更是問題，尤其台灣又已步入高齡化社會，對於無障礙居住環境的需求增加，故加速危險及老舊建築的重建更是勢在必行。

1 都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例草案總說明參照。

2 參照中央法規標準法第13條規定，自公布日起算至第三日（106年5月12日）起發生效力。

3 商業銀行提供重建計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制（不得超過放款時所收存款總餘額及金融債券發售額之和之百分之三十）。

貳、立法目的與內容

一、立法目的與主管機關

為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，特制定本條例（條例1）。本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府（條例2）。

二、適用範圍

本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建物：一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。前項「合法建築物」重建時得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積（條例3）。亦即，前述適用範圍為促進都市土地之有效利用，但尚未包括都市計畫外（非都市土地）地區。且規範申請重建之範圍，尚得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。所稱「鄰接之建築物基地」，包括：鄰接之非合法建物與沒辦法證明為合法建物之基地；「鄰接之土地」，則包括未建築之空地、法定空地或非屬公用地役關係之私設道路在內。

（一）危險建築物：

危險建築物，指經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除之合法建築物。其認定要件有三：1. 經建管機關通知限期拆除者；2. 經建管機關通知逕予強制拆除者；3. 經評估有危險之虞，應限期補強或拆除之合法建物。亦即「危險建築物」，係指經認定應限期拆除或逕予強制拆除及評估有危險之虞之合法建物。

（二）經結構安全性能評估結果未達最低等級者：

所稱：未達最低等級者，即指未達乙級者。經查，初步評估分為三級：
1. 甲級：危險度評估分數小於30分；2. 乙級：危險度評估分數在30～45分之間；3. 未達乙級：風險度評估分數為45分以上⁴。

（三）老舊建築物：

老舊建築物，指合法建築物屋齡未達三十年，但結構安全性能評估未

4

初評等級	說明	危險度評估分數	30分（含）以內	30分～45分（含）	45分以上
甲級	尚無疑慮	$R \leq 30$	尚無疑慮 （甲級）	尚可疑慮 （乙級） （另再詳細評估）	瀕臨危險 （未達乙級）
乙級	尚可疑慮	$30 < R \leq 45$			
未達乙級	瀕危	$R > 45$ 分			

達乙級者；或屋齡達三十年以上，但經建築物結構安全性能評估結果之耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備，須拆除重建者。其認定要件有四：1. 合法建築物；2. 屋齡未達三十年，但耐震等級未達乙級；3. 或屋齡達三十年以上，經評估耐震能力未達一定標準，且改善不具效益；4. 或屋齡逾三十年以上，耐震能力未達一定標準，且未設置昇降設備。所稱：「未達一定標準」，指依法進行評估，其評估結果為初步評估未達乙級。所稱：「改善不具效益」，指依法進行評估結果為建議拆除重建或補強，且其補強所需經費超過重建成本二分之一者。

亦即「老舊建築物」，係指尚不具危險之虞，但經初步耐震評估認定需重建者。易言之，老舊建築物，只要屋齡逾三十年以上，雖無強拆之必要，但經防震性能評估未達一定標準者，且(1)改善不具效益，或(2)未設置昇降設備者，甚或屋齡未達三十年者，但耐震評估未達乙級者，均有符合危老重建之適用⁵。

(四) 屋齡之認定

危老條例第三條第一項第三款所定「屋齡」三十年以上之認定方式，參照危老條例施行細則第二條規定為：1. 領得使用執照者：自領得使用執照之日起算，至向直轄市、縣(市)主管機關申請重建之日止。2. 直轄市、縣(市)主管機關依下列文件之一認定建築物興建完工之日起算，至申請重建之日止：(1) 建物所有權第一次登記謄本。(2) 合法建築物證明文件⁶。(3) 房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據。(4) 其他證明文件。

三、申請方法與期限

依本條例規定申請重建時，新建建築物之「起造人」應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣(市)主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止(條例5)。亦即，危老條例之申請期間為一〇六年五月十二日至一一六年五月三十一日止，申請人為「起造人」，申請文件為經建築師簽證之「重建計畫書」，且申請建造執照之申請期間為「核准重建」之次日起一百八十日內申請⁷。

5

性質	非歷史建物，符合下列情事之一之合法建物		
(一) 危險屋	限期拆除	通知逕予拆除	限期補強或拆除
(二) 老舊屋	1. 30年以內	屋齡	耐震未達最低等級(乙級)
	2. 30年以上		耐震未達一定標準
			(1) 改善不具效益 (2) 未設置昇降設備

6 台北市都發局 107.07.03 北市都建字第 1076025060 號函。

7 危老條例施行細則第七條：新建建築物起造人應自核准重建之次日起一百八十日內申請建造執照，屆期未申請者，原核准失其效力。但經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得延長一次，延長期間以一百八十日為限。

四、容積獎勵

重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過一千平方公尺部分，不適用前二項規定（條例6）。

前述容積獎勵，參照「都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法」之容積獎勵範圍，包括：1. 原建築容積高於基準容積者，其容積獎勵額度為原建築基地之基準容積百分之十，或依原建築容積建築；2. 危險建築物基準容積百分之十、結構安全未達乙級者基準容積百分之八、屋齡三十年以上，結構未達一定標準者基準容積百分之六；3. 建築基地退縮建築者之容積獎勵額度為百分之十或百分之八⁸；4. 耐震設計之容積獎勵額度⁹為百分之十、六、四、二；5. 「取得候選等級綠建築證書」；6. 「取得候選等級智慧建築證書」之容積獎勵額度，分別為：鑽石級百分之十、黃金級百分之八、銀級百分之六、銅級百分之四、合格級百分之二（重建計畫範圍內建築基地面積達五百平方公尺以上者，不適用前項銅級、合格級規定之獎勵額度）；7. 建築物無障礙環境設計之容積獎勵額度¹⁰為百分之五、四、三；8. 協助取得及開闢周邊公共設施用地之獎勵額度為百分之五上限¹¹。

五、稅捐減免

本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐：1. 重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成

- 8(一) 建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計；基準容積百分之十。
 (二) 建築基地自計畫道路及現有巷道退縮淨寬二公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道，且與鄰地境界線距離淨寬不得小於二公尺並以淨空設計；基準容積百分之八。
 前項各款容積獎勵額度不得重複申請。
- 9(一) 取得耐震設計標章：基準容積百分之十。(二) 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能者：第一級：基準容積百分之六。第二級：基準容積百分之四。第三級：基準容積百分之二。前項各款容積獎勵額度不得重複申請。
- 10(一) 取得無障礙住宅建築標章：基準容積百分之五。(二) 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：第一級：基準容積百分之四。第二級：基準容積百分之三。前項各款容積獎勵額度不得重複申請。
- 11 應繳納之保證金額＝重建計畫範圍內土地當期公告現值×零點四五×申請第六條至第九條之獎勵容積樓地板面積。起造人依第一項第三款取得標章或通過評估者，保證金無息退還。未取得或通過者，不予退還。

重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。2. 重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。3. 重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限（條例8）。4. 亦即，重建前之合法建物所有人為法人者，尚無延長減半徵收期間之優惠，僅得減半徵收二年；自然人之未喪失所有權者（包括：發生繼承），得再延長十年，合計最長可減半徵收十二年，但均由直轄市、縣（市）主管機關決定之。

（一）減免期間之起算：

危老條例所規定之「減免稅捐」之起算，免徵地價稅者：自依建築法規定開工之日起，至核發使用執照之日止；減徵地價稅及房屋稅者：地價稅，自核發使用執照日之次年起算、房屋稅，自核發使用執照日之次月起算（條例細則8）。亦即，危老重建之合法建築物，即使重建計畫已核准，甚至拆除及建造執照均已申請，仍尚無免徵地價稅之規範，需至「開工日」始起算其地價稅之免徵，直至「核發使用執照日」該年為地價稅之免稅期間；但「減半徵收之二年期間」，地價稅自核發使照日之次年起算，而房屋稅，則自核發使照日之次月份起算。

（二）稅捐減免之申請：

「免徵」地價稅之申請，係由起造人申請直轄市、縣（市）主管機關，認定重建期間土地無法使用期間後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理；「減徵」地價稅及房屋稅，則由起造人檢附下列文件向主管稅捐稽徵機關申請辦理：1. 重建後全體土地及建築物所有權人名冊，並註明是否為重建前合法建築物所有權人、2. 第四條第三款所定之名冊、3. 其他相關證明文件（條例細則9）。重建計畫範圍內之土地，依本條例第八條第一項第一款但書規定應課徵地價稅時，直轄市、縣（市）主管機關應通知主管稅捐稽徵機關（條例細則11）。

六、貸款融資信用保證

各級主管機關得就重建計畫給予補助之事項為：「（一）經直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項規定輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。（二）以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。（三）經直轄市、縣（市）主管機關評估後應優先推動重建之地區。」提供補助之內容為：提供重建工程必要融資貸款與信用保證。而直轄市、縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助（條例10參照）。只是商業銀行因礙於銀行法第七十二條之二：放款金額上限為三分之一限制，多所困楚。行政院乃在一〇七年六月六日增訂危老條例第十條之一，明定：商業銀行為提供參與重建計畫之土地及合法建築物所有權人或起造人籌措經主管機關核准之重建計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。金融主管機關於必要時，得規定商業銀行辦理前項放款之最高額度。

參、危老條例盲點

危老條例，難謂不是解決並突破目前「都更整合難推」、「都更時效冗長」、「都更不同意戶欠缺強制執行」窘境之時代產物。但反面觀之，亦可能是「破壞都更單元」、「破壞都市計畫」、「破壞都市設計」，且欠缺財產權利變換及增值稅、契稅減徵、強制信託與未有鼓勵價值評估之另類產物。也因此，「危老條例」多少仍存在不少問題及盲點。茲分述如下：

一、改建誘因不足

危老條例，除加速審議重建計畫及容積獎勵，比都更條例來得明確與適度放寬認定，仍值稱許外，即使政府已提供三大改建誘因，包括增加「容積獎勵」、「放寬建蔽率、建築高度」與「稅捐減免」措施。但是，放寬建蔽率、建築高度，卻礙於條例第七條明定「酌於放寬之標準由直轄市、縣市主管機關定之」，而縣市政府又礙於縣市議會審議之冗長因而延宕，連台北市修正之「台北市土地使用分區管制條例第九十五條之三」，均遲至一〇七年十月一日始經議會三讀通過。亦即，除容積獎勵、建蔽率、建築高度之放寬，仍有不足且遲滯外；其他的誘因（包括：稅捐減免）更為欠缺，且未能與「包租代管」與「社會住宅」政策連動，更為可惜。

二、欠缺權利變換之財產變換公允機制

危老重建範圍，除非係為單純之同一所有人或僅一宗土地重建外，若涉及二宗以上土地之合併建築，地主相互間之分屋、分配產權機制，因尚無都更條例之權利變換與委任估價師機制，導致重建戶相互間在同意危老重建後，增生如下問題，仍須突破，也因此無從發揮加乘之效用；

- （一）不同容積率之土地使用分區無從合併，導致地主相互間土地移轉增生增值稅負擔。
- （二）兩宗土地因公告現值不同，即使面積一致，其合併後土地價值不同，仍生差額找補與增值稅負擔。
- （三）「實價登錄」因採區段化與去識別化，且非全部交易個案均為「實價揭露」，倘若地下室（有權狀產權）交易，被誤為偏離市價，因而未能「實價揭露」者，反導致地主相互間之不信任感與分配重建後房價之猜疑與爭執，也因此地下室之所有人，極可能變成不同意戶。
- （四）老舊公寓重建時，因原容積多高於法定基準容積。前述地下室之產權，可能無從再分配至重建後之地下層，導致地上層價值增生利益與利害之分配差異。
- （五）老舊公寓在公寓大廈管理（房地一體化）規範前，仍多房地不同人之情事，導致「有地無屋或有屋無地」之價值認定或樓頂平台與法定空地之占用或增建，仍欠缺公允之評估機制，以解爭執之困。

三、欠缺強制信託及評價機制

以甲、乙、丙三棟透天厝危老重建華廈為例，其起造人多會以「共同起造」為原則，但此時，卻涉及互綁連帶責任之盲點；此時應否參照都更「信託」之機制，除價金信託外，再加上起造人信託於金融機構。再者：該如何選配房屋？假設第二至四樓都由甲乙丙三人各自分一層的話，那誰是第二層，誰又是第三、四層？由於透天厝拉高變華廈後，依據國人對房地產的觀念，二樓的價值仍然高於三、四樓，其價值如何估定？如何公允評估價值？均欠機制。

四、地價稅優惠仍嫌不足

危老重建之稅捐減免期間為施行後五年內申請之重建計畫。其減免之稅捐項目，僅及於地價稅與房屋稅，尚未包括：土地增值稅、契稅、營業稅與營所稅，尚與都更條例第四十六條規定之減免大不同，導致稅捐負擔之公允性與稅額過高變成破壞同意委建之原因。

易言之，危老重建之稅捐減免，僅及於地價稅與房屋稅，且減半徵收二年期均嫌太短。加以，地價稅之申報地價又每二年調升一次，且調升幅度又迫近市價，卻未能參照房屋稅減半徵收延長十年至喪失所有權止，更是地主委建之困擾。

五、欠缺增值稅、契稅減免機制

以上例論之，甲、乙、丙三人因容積獎勵所增生之建物樓層於出售時，其增值稅如何負擔？以常例論之，甲、乙、丙三人之原地價（前次移轉現值）不太可能會一致，其增值稅（出售外人之樓層之基地持分）係各自負擔或平均負擔？加以，危老條例欠缺增值稅、契稅之減徵規定，更增加重建之成本，難免不是危老重建突破之門檻。

六、欠缺與租賃專法之連動

政府推動危老重建優惠措施中，所增加容積獎勵之面積，旨在讓危老重建地主，得以其銷售之價額抵償其危老重建之成本。此在不動產市場交易不景氣之際，理應有一套與「包租代管及社會住宅」業務連動式結合之機制來振興交易市場。亦即，政府更應在租賃住宅市場發展及管理條例《租賃專法》，於一〇七年六月二十七日施行之後，建構一套如何透過租賃住宅服務業的「包租代管機制」，推廣並宣導且建議地主設計規劃符合「租賃住宅或社會住宅」坪數之產品出售；甚至再善用或輔導「危老重建推動師」，在景氣利率偏低，社會游資仍多之際，有機會鞭策投資者出來買受，共創「地主」、「投資客」、「政府政策推動順利」、「年輕人租屋善用政府租金補貼」之多元化等四贏局面。

只是，現行租賃專法之政策，仍欠「查稅、補稅或減稅」逼出「專業房東」或找出「閒置房屋」之誘因。也因此，可否因「危老重建」政策，加速鞭策「租賃住宅違章戶、違章隔間、有礙公共安全」之「專業」房東參與「危老重建」均努力。亦即，要如何找到買方？要如何找到「專業房東或閒置房屋」，均應與「危老重建」的開發整合連動，更宜研議如何由政府協助「建經公司」或「專

業組織團體」建構一個後勤平台，俾利提供危老重建之「法規、法令諮詢機制」，甚或「訂定定型化契約」、「坪效計算機」、「共同負擔費用之評估試算」等，協助危老重建推動師在開發整合過程中，有利基說服地主（屋主）參與危老重建。

肆、危老條例之盲點突破與修法建議

危老條例，雖然仍有諸多缺失與盲點，但在市場不景氣之際，難謂不是振興不動產市場經濟之強心劑。建請政府更應擴大編列預算，大力宣傳與宣導，尤以，如何善用民間力量協助政府推行政策才是良策。是以，台北市都發局在一〇七年五月二十五日公告「台北市危老重建推動師培訓執行計畫」（培訓 21 小時），更是值得推崇或推廣至六都。暫不論【危老推動「師」】之名稱是否允適，此從五、六年前新北市開始籌辦【都更推動「師」】至今，已難謂社會仍不接受。次從五個月來之台北市危老推動師培訓，竟已達五、六千人取得資格。此種風潮，難謂不是政府運用民間力量，借力使力推動危老重建之表率，茲整理盲點突破與修法建議如下：

一、盲點突破

- （一）開發整合，才是危老重建可否順利成功之關鍵。
- （二）利益與利害及危老重建之優缺分析，絕對是開發整合之切入點。
- （三）不動產法務、稅務之專業與須知，更是開發整合切入之核心。
- （四）地主關心的是稅費負擔與新建房屋出售之風險。
- （五）地主出售時，房地合一稅之複雜與盲點，可能是不動產稅務之迷思。
- （六）地主起造時，子女財產分配或稅務規劃，更是必然依賴專業之所在。
- （七）小心公寓大廈管理基金之籌措與準備。
- （八）推動「開發整合」，包括「溝通協調之技術」及「居間協調之折衝」與「稅費之減免策略」，均與地籍、地權、地價、地稅之連動經驗與常識有關。
- （九）「定型化契約」尚欠制式擬定，包括：開發整合委託、合建分屋、全案管理、信託管理契約等。
- （十）產權面積，應參照地籍測量實施規則第二八二之二（建物平面圖、位置圖之轉繪）規定，研議可否增加地政士之簽證，做為「預售屋」交易面積之保障及「都更後」權利變換機制面積之認定與「危老重建後」產權面積增加之確認。

二、修法建議

- (一) 房屋稅適度擴大減徵至法人持有。
- (二) 地價稅減半徵收，參照房屋稅延長至十年或喪失所有權止。
- (三) 參照都更條例規範，研議地主相互間移轉與出售（第一次）移轉得減徵百分之四十之增值稅與契稅之負擔。
- (四) 參與重建之地主出售戶，不視為「經常性或常態性」出售之減免營業稅與營所稅。
- (五) 父母土地以子女起造新建物，得減免契稅與贈與稅。
- (六) 因應小面積改建之「倉儲化地下停車位」設計趨勢，放寬地下室停車空間之規劃與設計。
- (七) 「樓頂平台及法定空地」占用戶，未經同意「約定專用」者，若未參與「都更」或「危老重建」，應於拆除之強制執行。
- (八) 不同使用容積之危老重建戶，仍得合併土地權利。
- (九) 責成「危老重建培訓機構」，有責任與義務協助政府建構「開發整合」之資訊平台與「定型化契約」之擬訂。

伍、結語

民國一〇七年未嘗不是「都更」修法及「危老重建」推動的好時機，台灣地區也確實急需「都更」與「危老重建」來保障人民的居住安全，如何連動提振不動產內需成長，為不動產市場經濟發展注入活水，均是政府責無旁貸之責任。社會大眾所關注的「都更條例」若仍不能對不同意戶予以明確方式之強制執行，則都更效益仍會打折，此時民眾更會引盼推動危老重建之成效。經驗法則上；可預測的是：「自主都更（委建）」因不景氣，可能會替代「都更（合建）」、「危老重建」可能再替代「自主都更」，因而「委建」替代「合建」之際，小型建商可能被迫轉型做代工（委建），甚或轉型為「營造業」；不動產開發人員及地政士業，可能會因此轉業成為「危老推動業」，房仲業也因此會轉型成「包租代管業」。值得欣慰的是「台北市危老重建推動師」培訓之成功，更有可能在十一月大選之後，為其他五都所仿效；只是危老條例對「危老重建推動師」團隊成立後之平台？後勤支援？定型化契約製作？資訊提供？專技人士合作模式？建築師如何協辦？如何收費？均仍值研議規範或訂定子法俾供遵循。換句話說，政府加速推動「老屋改建、都更」的美意，仍值有司強化輔導與宣傳，俾更有可能在短時間內達成具體成效。★